Kantoor *af*

Terwijl de leegstand van kantoorgebouwen nog altijd oploopt, laten ZZDP, Roos en Ros en Wessel de Jonge zien hoe leegstaande kantoorgebouwen ook een nieuw leven kunnen krijgen als hotel of starterswoningen. Hoe kwamen deze transformaties tot stand?

Tekst Michiel van Raaij

Boven
Bij de transformatie van kantoorgebouw tot hotel kon de originele, brutalistische gevel van het Rembrandtgebouw behouden blijven.

“Een belegger behaalt het beste rendement wanneer hij een leegstaand kantoorgebouw opnieuw als kantoorgebouw in de markt weet te zetten”, zegt Joris Deur, architect en partner van ZZDP architecten. “Transformatie tot hotel vereist een aanpassing van het exploitatiemodel en wordt daarom als risicovoller ervaren. Transformatie tot woningbouw is nog lastiger. Daarvoor is een relatief grote investering vereist. Wanneer het kantoorgebouw op een binnenstedelijke locatie staat, dan lukt zo’n transformatie meestal wel. De woningen leveren dan genoeg op. Maar wanneer het kantoorgebouw op een bedrijventerrein aan de rand van de stad staat?”

De transformatie van een kantoorgebouw begint bij het financiële plaatje. Een kantoorgebouw

Foto's Marcel van der Burg

opnieuw in de markt zetten als kantoorgebouw voor bijvoorbeeld startende ondernemers vereist veel creativiteit, maar is het lucratiefst. Transformatie tot hotel levert ook veel op. Qua ontsluiting (centraal stijgpunt), qua bouwkundige structuur (cellen langs een gang op de verdiepingen, grotere ruimtes op de begane grond), en qua eigendom (één gebruiker) past een hotelfunctie vaak goed in een kantoorgebouw. De hotelmarkt groeit daarbij licht, dit in tegenstelling tot andere markten.

Voor woningbouw ligt dit anders. Qua ontsluiting, qua bouwkundige structuur en qua eigendom is het hier lastiger een match te vinden. Bovendien moet de gevel van het gebouw hiervoor vaak verregaand aangepast worden, wat kostbaar is. Vooral transformatie tot starterswoningen lukt echter vaak. In de grote steden is er grote vraag naar dergelijke woningen. Door de woningen via een middengang te ontsluiten, kan de centrale ontsluiting opnieuw gebruikt worden. Transformaties tot woningen in het hogere segment zijn nog wel zeldzaam. "De hoge eisen die bijvoorbeeld aan ouderenhuisvesting gesteld worden zijn bij transformaties zelden te halen", zegt Sander Ros, architect en directeur van Roos en Ros architecten. "Aan starterswoningen worden minder hoge eisen gesteld."

Het type woning die een ontsluiting met middengang oplevert is in de Nederlandse context relatief nieuw, merkt Ros op. "Wij zijn smalle en diepe woningen gewend, met daglicht van twee kanten. Met een middengang ontstaan relatief brede en ondiepe woningen. Het is een loft-achtiger manier van wonen."

De transformatie van een kantoorgebouw begint bij het financiële plaatje

"Maar iedere transformatie staat of valt met de prijs waarvoor het kantoorgebouw is aangekocht of nog in de boeken staat", zegt Deur, die eraan toevoegt dat de leegstand van kantoren – of we dat nu willen of niet – een maatschappelijk probleem is. "De pensioenfondsen moeten afboeken op hun vastgoedbeleggingen, de gemeenten moeten afboeken op hun grondposities." Dat is uiteindelijk ons geld. Des te belangrijker dus dat we de leegstaande kantoorgebouwen een zo zinvol mogelijk tweede leven geven.

Rembrandtparkhotel

ZZDP is van oudsher een bureau dat zich richt op het ontwerp van grootschalige utiliteitsbouw. In de lijstjes van meest productieve bureaus staat ZZDP regelmatig bovenaan. "Dat we ook veel kantoren transformeren komt hier eigenlijk vrij natuurlijk uit voort", vertelt Joris Deur van ZZDP. "De gebouwen die Piet Zanstra – het bureau heette toen nog ZZOP – in de jaren zestig en zeventig >

heeft ontworpen, moeten nu getransformeerd worden. De eigenaren van die gebouwen bellen vaak eerst ons.Ž

De transformatie in Amsterdam van het Rembrandtgebouw tot Ramada Hotel ontstond ook op die manier. •Het is een bescheiden transformatieŽ, vindt Deur. In de gevel zijn de kozijnen vervangen, de grindbetonnen gevelpanelen zijn alleen schoongemaakt. De brutalistische uitstraling van het gebouw kan volgens Deur in deze tijd wel weer. Het interieur is wel volledig vernieuwd. De entree van het gebouw lag op het niveau van het verhoogde parkeerdek en is nu naar het maaiveld gehaald. Maar dat is het wel. De toren van het complex is in gebruik als viersterrenhotel, de laagbouw wordt gebruikt door een dependance van de Hogere Hotelschool uit Den Haag. In het exterieur is van die nieuwe functie weinig te zien.

Dat de transformatie van dit 36.000 vierkante meter grote kantoorgebouw tot hotel is gelukt, is volgens Deur aan de assertiviteit van eigenaar Pronam Aurora te danken. Op het moment dat de laatste huurder vertrok, was de markt zodanig verslechterd dat het perspectief ontbrak dat er nog een nieuwe huurder voor het gebouw gevonden zou kunnen worden. De gemeente Amsterdam had echter wel net een nota gepresenteerd waarin het had vastgesteld dat er 9.000 hotelkamers in de stad bijgebouwd moesten worden om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen. De eigenaar koos eieren voor zijn geld en startte met de transformatie tot hotel nog voor de deal met Ramada rond was.

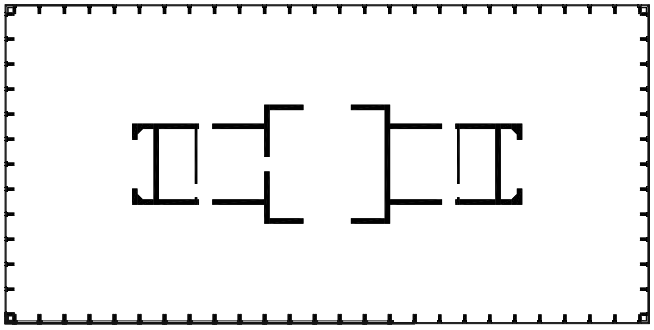
In Amsterdam Zuidoost werkt ZZDP momenteel aan de transformatie van een kantoorgebouw tot Holiday Inn Express. In hetzelfde gebied wordt ook een Marriot Hotel gerealiseerd. Even verderop opende ook al het Fletcher Hotel zijn deuren. Zowel Amsterdam Zuid als Amsterdam Zuidoost blijven door hun functiemix aantrekkelijke gebieden, denkt Deur. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Amsterdam Sloterdijk. De bouw van hotels in Zuid en Zuidoost ziet hij als een goede ontwikkeling. •Hotels zorgen voor levendigheidŽ, aldus Deur, •en zijn vaak een voorbode voor woningbouw.Ž Ook onderwijs- of zorgfuncties kunnen in deze gebieden volgens hem een plek krijgen: •Ook in leegstaande kantoorgebouwen.Ž

Woongebouw

Architectenburo Roos en Ros werkt al langer aan transformatieprojecten. Het gaat hierbij vaak om de transformatie van bedrijfspanden, maar het bureau werkt momenteel ook aan een stuk of zes transformaties van leegstaande kantoorgebouwen. Net als Deur ziet ook Sander Ros van Roos en Ros een grote assertiviteit bij de ontwikkelaars van deze panden: •Ze weten goed wat ze willen.Ž

Bij kantoorgebouwen kan onderscheid gemaakt worden tussen de gebouwen die in de jaren zestig en zeventig gerealiseerd zijn en de gebouwen die in de jaren tachtig en negentig neergezet zijn. De oudere generatie gebouwen heeft over het algemeen een ruimer gedimensioneerd skelet en een vliesgevel … die er weer af kan. •Deze gebouwen lenen zich goed voor transformatieŽ, zegt Deur. De gebouwen met een dragende gevel en ramen als

> •Hotels zorgen voor levendigheidŽ



Voor de transformatie van het Rembrandtgebouw tot Ramada Hotel hoefde ZZDP relatief weinig ingrepen te doen in de bouwkundige structuur van het kantoorgebouw.