

Transformatiepotentie: meten is weten?

Er is momenteel (2003) sprake van veel leegstand van kantoren. De hoge leegstandscijfers kunnen worden verklaard door de snelle economische veroudering, de economische teruggang en de varkenscyclus. Daarnaast is er een enorme vraag naar woningen. Starters/doorstarters en ouderen zijn de doelgroepen die momenteel in de knel komen op de woningmarkt. Transformatie van kantoor tot woning kan een bijdrage aan het oplossen van de leegstand van kantoren en de woningnood leveren. Ook omdat de genoemde doelgroepen het meest geschikt zijn voor bewoning van getransformeerde kantoren. Transformatie kan daarnaast meerwaarde bieden. De woonfunctie kan worden teruggebracht in wijken waar deze is verdwenen en de leefbaarheid verbeteren. Door te transformeren wordt ingespeeld op duurzaamheid, historische gebouwen kunnen worden behouden en schoksgewijze veranderingen in de stedenbouwkundige structuur worden voorkomen. Daarnaast wordt voorzien in de behoefte aan een unieke woning en woonomgeving.

Transformatie heeft dus diverse voordelen. Dat succesvolle transformatie van kantoorpand tot woningen mogelijk is blijkt uit diverse voorbeelden. Helaas zijn deze voorbeelden uitzonderingen en worden in de praktijk weinig panden getransformeerd. Dit komt onder meer door het gebrek aan ervaring in transformeren. Goede hulpinstrumenten zouden dit bezwaar deels kunnen wegnemen. De transformatiemeter is een instrument waarmee de transformatiepotentie van een kantoorpand kan worden bepaald. Echter de transformatiemeter is niet geactualiseerd en wordt niet in de praktijk toegepast. De hoofdonderzoeksvraag van het onderzoek is daarom: **hoe kan de transformatiemeter zodanig worden aangepast dat transformatieprocessen en -projecten in de praktijk beter worden ondersteund en transformeren gestimuleerd wordt?** En de doelstelling: **is het verbeteren van de transformatiemeter zodat dit instrument actueel is en bruikbaar in de praktijk.**

Met literatuur is het transformatieproces in kaart gebracht. Daarnaast is de werkwijze van Stadswonen, een woningcorporatie met veel ervaring in transformeren, onderzocht. Er is een aanbodsanalyse in Rotterdam uitgevoerd en negen door Stadswonen getransformeerde kantoren zijn geanalyseerd.

Het onderzoek heeft geresulteerd in drie concrete eindproducten gebaseerd op de transformatiemeter. Dit zijn een quickscan, haalbaarheidsmodellen en een checklist.

- De **quickscan** wordt gebruikt voor een snelle beoordeling van de transformatiepotentie van een kantoorgebouw. Alleen panden die ongeschikt zijn vallen af. Voor de criteria is gebruik gemaakt van de vetocriteria van de transformatiemeter.
- Met de **haalbaarheidsmodellen** wordt een beeld verkregen van de financieel-economische haalbaarheid van een transformatie. De kosten worden berekend met kengetallen gebaseerd op uitgevoerde transformaties. Voor de opbrengsten is voor de doelgroepen starters en ouderen een huur- of koopprijs en een ideaalplaattegrond vastgesteld. Met behulp van de ideaalplaattegronden kan een kantoor globaal worden ingedeeld. Aan de hand hiervan is het aantal woningen bekend en daarmee de totale huur- en/of verkoopopbrengsten. Met de kosten en opbrengsten kan een exploitatieberekening worden opgesteld. In de haalbaarheidsmodellen zijn kengetallen opgenomen van welke kosten haalbaar zijn per doelgroep.
- De **checklist** is een hulpmiddel voor het maken van een goede risico-inventarisatie. De specifieke kenmerken van een transformatieproject worden in de checklist opgenomen. De checklist geeft oplossingen voor veel voorkomende

problemen. Voor de meeste risico's geldt dat, als er rekening mee wordt gehouden, ze ondervangen kunnen worden.

Bij nieuwe transformatieprojecten wordt aanbevolen om de quickscan, de haalbaarheidsmodellen en de checklist toe te passen volgens de beschreven werkwijze. Na gebruik van de instrumenten, dienen de instrumenten op basis hiervan te worden geëvalueerd.
