



Onderzoek

TRANSFORMATIE VAN HET VOORMALIG ENECO KANTOOR;
GEEFT ZUIDWIJK NIEUWE ENERGIE.

Masterthesis Architecture Marieke Meyer

Colofon

Onderzoeksrapport
Delft, 16 december 2014

Naam	Marieke Meyer
Studentnummer	1503111
Adres	Oranje Plantage 77 2611 TM Delft Nederland
Telefoon	0031 6 11 433 862
e-mail adres	mhameyer88@gmail.com
Afstudeerstudio	Architectuur; Veldacademie Technische Universiteit Delft
Docenten	Cecile Calis (Hoofd/ ontwerpdocent) Hilde Remøy (Onderzoekdocent) Bas Gremmen (Bouwtechniekdocent) Jurrian Arnold (Labcoördinator Veldacademie)
Thema	Transformatie van kantoren
Titel	Transformatie van het voormalig Eneco kantoor; geeft Zuidwijk nieuwe energie.

VOORWOORD

Voor u ligt mijn onderzoeksrapport. Dit is geschreven voor mijn afstuderen bij de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit in Delft in samenwerking met de Veldacademie, in Rotterdam.

In dit rapport is het probleem van leegstaande kantoorpanden onderzocht. Dit is gedaan aan de hand van een onderzoeksvraag, welke beantwoord is door middel van het voormalige Eneco kantoor in Zuidwijk, Rotterdam dat al enige tijd leeg staat. De conclusies van dit onderzoek hebben geleid tot een transformatieontwerp. Het ontwerp en dit onderzoeksrapport zijn de producten van mijn afstuderen.

Mijn dank gaat ten eerste uit naar alle geïnterviewden tijdens dit onderzoek. Zonder hen kon dit onderzoek niet uitgevoerd worden. Vervolgens wil ik ook graag mijn begeleiders van de TU Delft en iedereen op de Veldacademie bedanken voor de opbouwende kritieken, adviezen en gesprekken. Natuurlijk had ik dit onderzoek ook niet kunnen doen zonder de steun van familie en vrienden in deze drukke periode, dank.

Samenvatting	07
Abstract	11
1. Inleiding	15
2. Probleemveld: Leegstand van gebouwen	17
2.1 Leegstand in Nederland	
2.2 Leegstand in en rond de grote steden	
2.3 Leegstand in Rotterdam	
3. Probleemstelling: Waarom leegstand een probleem is	21
3.1 Problemen eigenaar	
3.2 Problemen buurt	
4. Onderzoeksvraag	23
4.1 Deelvragen	
4.2 Doel onderzoek	
4.3 Maatschappelijke relevantie onderzoek	
4.4 Onderzoeksmethode	
5. Literatuuronderzoek	27
5.1 Mogelijkheden Leegstand	
5.2 Betrokken partijen	
5.3 Mogelijke functies	
6. Casus Eneco kantoor	37
6.1 Locatie Zuidwijk	
6.2 Gebouw Zuiderparkweg 300	
6.3 Tijdlijn Zuidwijk en zuiderparkweg 300	
7. Gebiedsonderzoek	47
7.1 Wijkanalyse	
7.2 Interviews betrokken partijen	
7.3 Interviews buurtbewoners	
7.4 Deelconclusie onderzoek	
7.5 Scenario vergelijking en keuze	
8. Programma van eisen	77
9. Financiële haalbaarheid	83
10. Conclusie	85
11. Reflectie	91
Bronnen	93
Bijlagen	Volgend boek: Bijlage
1. Keuze leegstaand gebouw en gebied	
2. Toelichting opgave voormalig Eneco kantoor	
3. Samenvatting interviews betrokken partijen	
4. Samenvatting interviews buurtbewoners	
5. Toelichting scenario's	
6. Financiële vergelijking scenario's	
7. Profiel doelgroep	
8. Kosten en opbrengsten	



SAMENVATTING

Probleemveld: Leegstand van gebouwen

Leegstand van kantoorgebouwen is een onderdeel van het totale proces van verhuur en huur in de vastgoedmarkt. Deze leegstand, waardoor verhuizingen kunnen plaatsvinden, wordt frictieleegstand genoemd. Bij een te groot verschil tussen vraag en aanbod kan echter structurele leegstand ontstaan. Structurele leegstand houdt in dat een vloeroppervlakte gedurende drie opeenvolgende jaren leegstaat.

Nederland heeft in het begin van 2014 een leegstandspercentage van 15,7% van de totale kantoorvoorraad. Nederland heeft hiermee het hoogste leegstandspercentage van heel Europa, welke een gemiddelde leegstandspercentage van 10% heeft. Rotterdam stijgt boven deze twee percentages uit, met een leegstandspercentage van 18,7 % van zijn totale kantoorvoorraad in 2013. Een gezonde kantoren markt kent een frictieleegstand van 4 tot 8 %, waardoor we de huidige leegstandspercentages als problematisch mogen beschouwen.

De kwantitatieve oorzaak van deze structurele leegstand is het blijven bouwen van kantoren, terwijl hier al een hele tijd geen vraag meer naar is. Dat de vraag naar kantoorruimte minder is geworden komt onder andere door de crisis en het nieuwe werken. Ook hebben bedrijven andere kwalitatieve eisen aan kantoorruimtes en hun omgeving . Zo moet het gebouw voldoen aan de nieuwste eisen omtrent duurzaamheid en moet de ruimte in een omgeving met verschillende voorzieningen zijn gelegen.

Probleemstelling: Waarom leegstand een probleem is

De eigenaar van een leegstaand kantoorpand ondervindt als eerst de problemen van de structurele leegstand. Het gebouw genereert geen inkomsten meer en zal uiteindelijk in zijn marktwaarde dalen. Als het gebouw geen inkomsten levert is er weinig tot geen geld voor het onderhoud van het gebouw. Dit zorgt voor verloedering van het gebouw en kan vervolgens ongewenst bezoek trekken zoals krakers of drugsverslaafden. De problemen van het leegstaande kantoorgebouw zorgen voor een slecht imago van het gebouw en zijn omgeving. Mensen zullen zich, zeker in de avonduren, niet meer veilig voelen in de buurt van het leegstaande kantoorgebouw.

Onderzoeksvraag en onderzoek

Aangezien leegstand niet alleen problemen op gebouwniveau, maar ook op wijkniveau meebrengt is de volgende onderzoeksvraag opgesteld:

Hoe kan door middel van transformatie van een leegstaand kantoorpand in een woonwijk, de kwaliteit van de hele buurt verbeterd worden?

Deze onderzoeksvraag is beantwoord aan de hand van een casus, het voormalig Eneco kantoor in Zuidwijk, Rotterdam Zuid. Er is onderzoek gedaan naar het gebouw en zijn omgeving, wat heeft geleid naar een programma van eisen voor een transformatieontwerp van dit leegstaande kantoorgebouw. Elk kantoorgebouw heeft zijn eigen verhaal, een eigen omgeving en daarmee een eigen opdracht. In dit onderzoek is er dan ook niet vanuit gegaan dat de casus spreekt voor alle leegstand in Nederland of Rotterdam. Het onderzoek in de omgeving van het gebouw is een belangrijk onderdeel van het proces dat bij elke opgave opnieuw uitgevoerd zal moeten worden. De methode van onderzoek kan bij soortgelijke opgaven wel gebruikt worden. In dit onderzoek is een wijkanalyse gemaakt, zijn interviews afgenomen en zijn de resultaten getoetst aan de hand van scenario's, met elke een eigen functie en bijbehorend ontwerp.

Literatuuronderzoek

Mogelijkheden Leegstand

Met een leegstaand kantoorpand zijn verschillende acties mogelijk, welke door de eigenaar uitgevoerd kunnen worden: afwachten, slopen, herstructureren, renoveren en restaureren of herbestemming en transformatie. Elke oplossing heeft voor-, maar ook nadelen. Dit zal per gebouw en omgeving verschillen. Het voormalig Eneco kantoor staat al enkele jaren leeg en zal niet meer verhuurd worden als kantoorfunctie. De omgeving is echter erg geschikt voor andere functies. Ook het gebouw zal hier goed voor te gebruiken zijn en daarom is er voor gekozen het gebouw niet te slopen, maar te transformeren .

Betrokken partijen

Bij een leegstaand gebouw zijn meestal veel partijen betrokken, zeker in een transformatie proces is het belangrijk dat alle partijen goed kunnen samenwerken. In dit onderzoeksrapport zijn de verschillende partijen benoemd en is aangegeven vanaf wanneer zij in het proces betrokken zullen zijn. De overheid is de laatste jaren druk bezig geweest met het vereenvoudigen van transformatieprocessen. Omdat de pandeigenaar vaak niet veel ervaring heeft met leegstand van zijn kantoorgebouw kan hij gebruik maken van een kennisorganisatie op het gebied van transformatieprocessen. Bij een transformatie komen een architect, een aannemer en eventueel een financier hem bijstaan. Een partij welke vaak wordt vergeten, maar heel belangrijk is in dit proces, is de buurtbewoner. Deze partij heeft kennis van de vraag uit de omgeving. Daarnaast zal deze partij met de nieuwe invulling van het gebouw moeten kunnen leven. De transformatie zal goed geslaagd zijn als deze financieel haalbaar is, maar ook in zijn omgeving past en gebruikt zal worden door onder andere de buurtbewoners.

Mogelijke functies

Bij een transformatie van een kantoorgebouw kan het gebouw naar veel verschillende nieuwe functies getransformeerd worden. In dit onderzoeksrapport zullen enkele veel voorkomende functies besproken worden. Voorbeelden hiervan zijn woningen, een zorginstelling, urban farming, kantoorruimte of onderwijs. Een voormalig kantoorgebouw kan vaak ook tot meerdere functies samen getransformeerd worden. In tijden van (economische) krimp kunnen groeiende functies het overschot aan ruimte opvullen.

Casus Eneco kantoor

Om de hoofdvraag in dit onderzoek te kunnen beantwoorden is het voormalig Eneco kantoor in Zuidwijk als casus gekozen.

Locatie Zuidwijk

Samen met Pendrecht en Lombardijen is Zuidwijk vlak na de tweede wereldoorlog ontwikkeld. De wijken zijn bedoeld als rustige woonplek voor de arbeiders, afgesloten van de drukke werkstad door middel van het Zuiderpark.

Zuidwijk is ontworpen naar het oorspronkelijke concept van een tuinstad, gebaseerd op de ideale stad. In de wijk is veel groen te vinden en alle voorzieningen liggen langs de centrale wijkas, de Slinge, die doorloopt in Pendrecht. Tegenwoordig ligt tussen Zuidwijk en Pendrecht metrostation Slinge, welke de bereikbaarheid van de wijken vanuit de stad heeft bevorderd.

De woningen in de tuinsteden zijn inmiddels verouderd en voldoen niet meer aan de huidige normen. Zowel in Pendrecht als in Zuidwijk zijn de woningcorporaties om deze reden de huizen aan het renoveren. De woningen in Zuidwijk vallen onder het beheer van Vestia. Door de financiële problemen waar Vestia sinds 2012 onder leidt, ligt in Zuidwijk de renovatie van de woningen al enkele jaren stil. Dit bevordert het imago van de wijk niet.

Gebouw Zuiderparkweg 300

Het voormalige Eneco kantoor is gelegen tegenover het metrostation Slinge, op de grens van Zuidwijk. Het gebouw is in 1968 in opdracht van de confectiefabrikant Hertzberger ontworpen door architecten bureau Kraaijvanger. Deze schone industrie zorgde voor werkgelegenheid in de wijk en bevatte ook een sociale werkplaats.

In 1992 is het pand getransformeerd tot kantoorgebouw voor GJB, later Eneco. Het gebouw kreeg een nieuwe gevel en een extra verdieping.

Tegenwoordig staat het gebouw al weer enige tijd leeg en is het toe aan een nieuwe transformatie. Het lijkt er in ieder geval op dat een bedrijf met kantoorfunctie niet meer geïnteresseerd is in dit gebouw op deze locatie.

Gebiedsonderzoek

Wijkanalyse

Aan de hand van kaarten is een objectieve wijkanalyse gemaakt. Op deze kaarten zijn de verschillende voorzieningen aangegeven en is duidelijk gemaakt wat op dit moment aanwezig is in Zuidwijk. Zuidwijk kent vanuit het ontwerp veel ruimte, groen en water, wat nog steeds aanwezig is. Dit wordt in het beleid van de gemeente bewaakt. De wijk is goed bereikbaar, met de auto vanaf de Zuiderparkweg of met het openbaar vervoer. Het voormalig Eneco kantoor is tegenover metrostation Slinge gesitueerd. Zuidwijk en Pendrecht worden met elkaar verbonden door de Slinge. Langs deze weg zijn veel winkels gesitueerd. Ook de Larenkamp, het cultureel centrum van Zuidwijk ligt aan de Slinge. In Pendrecht en Zuidwijk zijn veel scholen gesitueerd, zowel basis- als middelbaar onderwijs. Ten slotte is er onderzoek gedaan naar het gebouw zelf met zijn knelpunten en potenties.

Interviews betrokken partijen en buurtbewoners

Partijen welke bij het gebouw, zijn omgeving, Zuidwijk of Pendrecht betrokken zijn, zijn geïnterviewd. Een belangrijke partij hierbij waren bijvoorbeeld ook de bewoners van Zuidwijk. Aan elke partij is gevraagd hoe Zuidwijk in het algemeen ervaren wordt, wat er positief en negatief aan de buurt is. Vervolgens werd ingezoomd op het probleem van het leegstaande kantoorgebouw. Ten slotte is gevraagd wat gedaan zou moeten worden aan dit probleem en wat er in het gebouw zou kunnen komen.

Scenario vergelijking en keuze

De onderzoeken zijn samengevat in drie verschillende, mogelijke scenario's voor het voormalig Eneco kantoor.

- Een short stay facility
- Starterswoningen
- Leer- werkbedrijf voor verschillende ambachten

Deze verschillende scenario's zijn vergeleken op basis van de financiële haalbaarheid en de gecreëerde maatschappelijke waarde. Ten slotte zijn de scenario's als conclusie teruggekoppeld naar de buurtbewoners. Er is gediscussieerd over de functies en de ontwerpen. Zo kon gecontroleerd worden of het onderzoek goed geïnterpreteerd is en de mogelijke scenario's konden worden aangescherpt.

Er is uiteindelijk gekozen de starterswoningen en het leer-werkbedrijf te combineren. Dit heeft geresulteerd in een programma van eisen voor het transformatieontwerp van het voormalige Eneco kantoor in Zuidwijk.

Programma van eisen

Autokievit, een autogarage welke op het moment aan het leegstaande kantoorgebouw vastzit, zal losgekoppeld worden. Dit betekent dat de garage gesloopt zal worden en er een nieuw

gebouw aan de Slinge voor de garage gebouwd zal worden. De Entree van Autokievit zal aan de Slinge worden gesitueerd, zodat de bewoners en gebruikers van het getransformeerde gebouw geen hinder zullen ondervinden van deze garage.

Het kantoorgebouw zal op de verdiepingen getransformeerd worden naar starterswoningen. Hierbij zal onderscheid gemaakt worden tussen woningen voor de starter die vanuit zijn ouderlijk huis op zichzelf gaat wonen en woningen voor de starter met een partner en kind. De starter in Zuidwijk is erg jong, tussen de 18 en 24 jaar oud en heeft weinig te besteden. Belangrijk is dat de huur niet hoger dan € 700 per maand zal zijn, zodat de bewoners huurtoeslag voor hun woning kunnen krijgen. De woningen zullen dus betaalbaar moeten zijn en daarom zal gelet worden op de kosten van de ingrepen en materialisatie van de transformatie.

Het gebouw heeft nu een industrieel- zakelijke uitstraling, welke behouden wordt aangezien deze (emotionele) waarde heeft voor de buurt. De gevel heeft nu een neutrale kantooruitstraling. Deze geveluitstraling past niet bij de nieuwe functie van het gebouw en zal daarom wel veranderd worden. De bewoners van het pand willen zich namelijk kunnen identificeren met hun woning en zich hier thuis voelen. De bewoners willen vanaf buiten kunnen zien waar hun woning in het gebouw is gesitueerd. Ook de gevel zal daarom differentiatie kennen.

Het gebouw heeft op het moment een energielabel F. Om aan de energie-eisen te voldoen zal het gebouw verbeterd worden voor minimaal een energielabel B. De woningcorporaties, welke opdrachtgever zullen zijn voor de woningen, zijn hiertoe verplicht bij renovatieprojecten. Dit kan gedaan worden door onder andere de gevel beter te isoleren. Ook kan apparatuur gebruikt worden om duurzame energie op te wekken. Dit zal ook de maandelijkse kosten voor de bewoners naar beneden brengen.

Op de begane grond zullen voorzieningen geplaatst worden die gerelateerd zijn aan de starter. Op het moment zit op de hoek van het gebouw 'de Slinger'. Dit is een bedrijfsverzamelgebouw, waar door middel van cursussen en het begeleiden naar een gezonde levensstijl mensen de arbeidsmarkt op gebracht worden. De Slinger verwijst zijn klanten door naar een fitnesscentrum, een gezond restaurant en ruimte voor startende ondernemers. Deze functies zullen allemaal op de begane grond van het gebouw gevestigd worden.

Zo zal het gebouw een geheel blijven, met meerdere functies. Het gebouw zal weer energie genereren, in en rond het gebouw. De nieuwe functies in het voormalige kantoorgebouw zijn niet alleen rendabel, maar passen ook goed in het gebouw. Ten slotte zijn ook de buurtbewoners blij met de nieuwe functies in hun omgeving.



ABSTRACT

Problem area: Vacancy of buildings

The vacancy of office buildings is part of the rental process in the real estate market. The vacancy needed for relocations of offices is called frictional vacancy. With a big difference in supply and demand of office buildings structural vacancy can appear. Vacancy will be called structural if the building is vacant for three consecutive years.

The Netherlands had a vacancy rate of 15,7% of its total office stock in the beginning of 2014.

This is the highest vacancy rate throughout Europe, where the average vacancy rate is 10%. The city of Rotterdam has a higher percentage than both, with a vacancy rate of 18,7% in 2013. A healthy office market has a maximum of 4 to 8 % of frictional vacancy, which is why can call the current rates problematic.

The quantitative reason for this structural vacancy is that the people continue to build office buildings, whilst there is no demand for these buildings anymore. The demand for office buildings has decreased because of the economical crisis and flexible working among others.

Companies also ask for new or different qualitative requirements for their office space and their surroundings. The building has to meet certain requirements in terms of sustainability and accessibility to different facilities in the surroundings.

Problem statement: Why vacancy is a problem

The owner of the office building will be the first one to suffer the consequences of structural vacancy. The building will stop generating income, and the market value of the building will drop over time.

With the lack of income, there is no money available for maintenance, resulting in degradation of the building. Eventually, this might lead to unwanted visitors, directly influencing the direct surroundings of the building. People will feel unsafe around the building, especially at night.

Research question and research

The vacant office building will not only give problems for the building and its owner, but also for its environment. That is why I asked myself the following question during the research:

How can we improve the whole neighbourhood by transforming a vacant office building in a residential area?

Answering this research question has been done by a case- study on the former Eneco office building in Zuidwijk, in the South of Rotterdam. Research on the building and its surroundings have led to a list of requirements for a transformation of the former office building.

Every office building is different, has its own story, its own surroundings and therefore its own task. Therefore it is not possible to copy the results from this research, and apply them to other transformation projects in Rotterdam or the Netherlands. Research onto the building and its surroundings is an important part of the process, which should be applied to every design project. The results of this research cannot, but the method of research can be used in similar tasks. In this research a district analysis is made, interviews were conducted and the results are tested on a basis of function- and design scenarios.

Literature research

Possibilities of vacant buildings

The owner can do different things with his vacant office building: wait, demolish, restructure, renovate and restore or repurposing and transformation. Every possibility has pros and cons, which differ for every building and surrounding.

The former Eneco office building has been vacant for a few years and will most probably never be rented as a traditional office building anymore. However, the building and its surrounding are suitable for various other functions. This is why I have chosen not to demolish the building, but to transform it.

Parties involved

There are often many parties involved with a vacant building.

Especially with a transformation process it is important that all parties can work together. In this research report different parties are identified and it is pointed out when these parties are involved in the process of transformation.

Lately, the government has been busy with simplifying transformation processes by law.

To facilitate the transformation process, the owner of the vacant office building can be informed by an organisation with specific knowledge of transformation processes. An architect, a contractor and sometimes even a financier can help the owner of the vacant office building during the transformation process.

The neighbours are a party in this process who are forgotten very often, even though they are very important. The neighbours have knowledge of the demand of the neighbourhood and this party should be able to live with the new function of the former office building. The transformation can be considered successful if the result is financially feasible, if it fits into the existing surroundings and if people, including the neighbours, are happy with the result.

Possible functions

Former office buildings can be transformed into a lot of different new functions. In this research report, functions as housing, a care facility, urban farming, workspace and education related functions will be discussed.

A former office building often can be transformed into more functions simultaneously. In times of economical shrink the growing functions can fill up the excess of space.

Case of Eneco office building

The Eneco office building in Zuidwijk has been chosen as a case to answer the main research question of this report.

Location Zuidwijk

Together with Pendrecht and Lombardijen, Zuidwijk has been developed shortly after the second world war in the south of Rotterdam. The neighbourhoods were created for a quiet living space for the workers, isolated from the busy work- city by the 'Zuider' park.

Zuidwijk is designed on the concept of the garden city, based on the ideal city. You can find a lot of green in the neighbourhood and all the facilities, such as shops, are located at the district axis, the street 'Slinge', which continues into Pendrecht. Nowadays a metro station is situated between Zuidwijk and Pendrecht, which facilitates the accessibility of the neighbourhoods to the city.

The dwellings of the town cities are outdated and do not meet the current building requirements anymore. That is why the housing corporations are renovating the houses in Pendrecht and Zuidwijk. The houses in Zuidwijk are under the control of Vestia. Due to the financial problems of Vestia since 2012, the renovations of the houses in Zuidwijk have been on hold for a couple of years. This is not good for the image of the neighbourhood.

The building on the Zuiderparkweg 300

The former Eneco office building is situated across the metro station Slinge, on the border of Zuidwijk. The building is build in 1968 on behalf of the clothing factory 'Hertzberger', designed by architectural office 'Kraaijvanger'. This clean industry provided work in Zuidwijk and included a social workspace.

In 1992 the building was transformed into an office building for GJB, later Eneco. The transformation added a new facade and an extra floor.

Nowadays, the building has been vacant for several years. By all means it looks like that the building will not be rented as an office building and is therefore in need of another transformation.

Field research

District analysis

An objective district analysis is been made by different maps of Pendrecht and Zuidwijk. Current facilities in these neighbourhoods have been indicated on these maps.

Zuidwijk has a lot of green, water and open space due to its former design. These qualities are still there and are guarded by the policy of the municipality. The neighbourhood is easily accessible by car from the Zuiderparkweg or by the public transport network. Zuidwijk and Pendrecht are connected with each other by the road which is called the 'Slinge'. Besides a large amount of shops, the cultural centre of Zuidwijk, the Larenkamp can be found on the road. In both neighbourhood there are many primary and secondary schools for their inhabitants.

Finally, research has been done into the former office building itself, identifying its potentials and its weaknesses.

Interviews involved parties and neighbours

Different parties were interviewed who have something to do with the building and its surroundings, Zuidwijk or Pendrecht. An important party for example are the neighbours. Every party have been interviewed about their opinions about Zuidwijk in general. In the next step, we focussed on the problem of the vacant office building itself. The parties were asked about the problems related to the building, and what they thought would be the most appropriate solution.

Comparison and choice of scenarios

The results of the research has been concluded into three different possible scenarios for the former Eneco office building.

- A short stay facility
- Dwelling for starters
- Training company for different crafts

The different scenarios have been compared with each other on the basis of financial feasibility and created social value. Finally the scenarios has been handed back to the neighbours as a conclusion of the research. There was a discussion about the functions and the designs. In this way the research has been checked for the designer's interpretation of the results of the research. The comments received during these meetings helped to clarify the chosen scenarios even further.

In the end there has been chosen to combine the scenarios of the dwellings and the training company. This has resulted in a program of requirements for the transformation design of the former Eneco office building in Zuidwijk.

Program of requirements

A part of the building currently houses Autokievit, a car garage. This part of the building will be demolished and a new building, facing the Slinge, will be built to house this garage. In this way, the residents and users of the transformed building will not experience any discomfort from the car garage.

The former office buildings will be transformed to dwelling for starters on the upper floors. There will be a difference between the dwellings for starters who come from their parental home and for the starters who come with their partner and maybe even a child. The starter from Zuidwijk is very young, between the age of 18 and 24 and do not have a lot of money to spend on their houses. It is important that the rent does not exceed € 700 a month, so the tenant can still get housing benefits for his house. Therefore the dwellings will be payable, which means that the designer should pay attention to the costs of the interventions of the transformation and the use of material.

The former office building has a industrial- business look, which will be retained because of its (emotional) value for the surrounding. The facade filling has a neutral office appearance. This look does not fit with the new functions and will therefore be transformed as well. The residents want to identify themselves with their house and feel at home in this building. The residents want to see from the outside where in the building their apartment is situated. To facilitate this, the facade will have differentiation as well.

The office building has an energy label F at the moment. To meet with the new energy requirements, the building will have to improve to a minimum of the energy label B. The housing association, who will be the client in this transformation project, is required to deliver an energy label B in renovation projects. This can be done for example by adding better insulation for the facade. There is also a possibility for using devices to create energy. This can reduce the monthly costs of the residents.

Facilities which connect with the starters will be designed on the ground floor. Right now, 'de Slinger' is situated in the corner of the building. This is a company where they help people to return to the job market by offering courses and guidance to a healthy lifestyle. The Slinger refers their clients to a fitness centre, a healthy restaurant and space for new entrepreneurs. All these facilities will be established on the ground floor as well.

All the functions combined will create a one functioning building. The building will generate new energy in its surroundings. Not only are the new functions in the former office building financially feasible, but they also fit in the built environment. Finally, but not least the neighbours are happy with the new functions in the building.

1. INLEIDING

Op de faculteit Bouwkunde leer je vooral nieuwe gebouwen te ontwerpen tijdens de projecten. Echter is dit niet meer een realistische vraag aan de architect tegenwoordig.

Mensen trekken steeds meer naar de steden. De steden worden uitgebreid en dichter bevolkt. Er is in de steden niet veel plaats meer voor nieuwbouw. Daarentegen staan veel gebouwen in de steden leeg. Deze gebouwen zouden gebruikt kunnen worden voor de veranderende vraag.

Dit vraagstuk vind ik erg interessant, de nieuwe vragen inpassen in de bestaande omgeving.

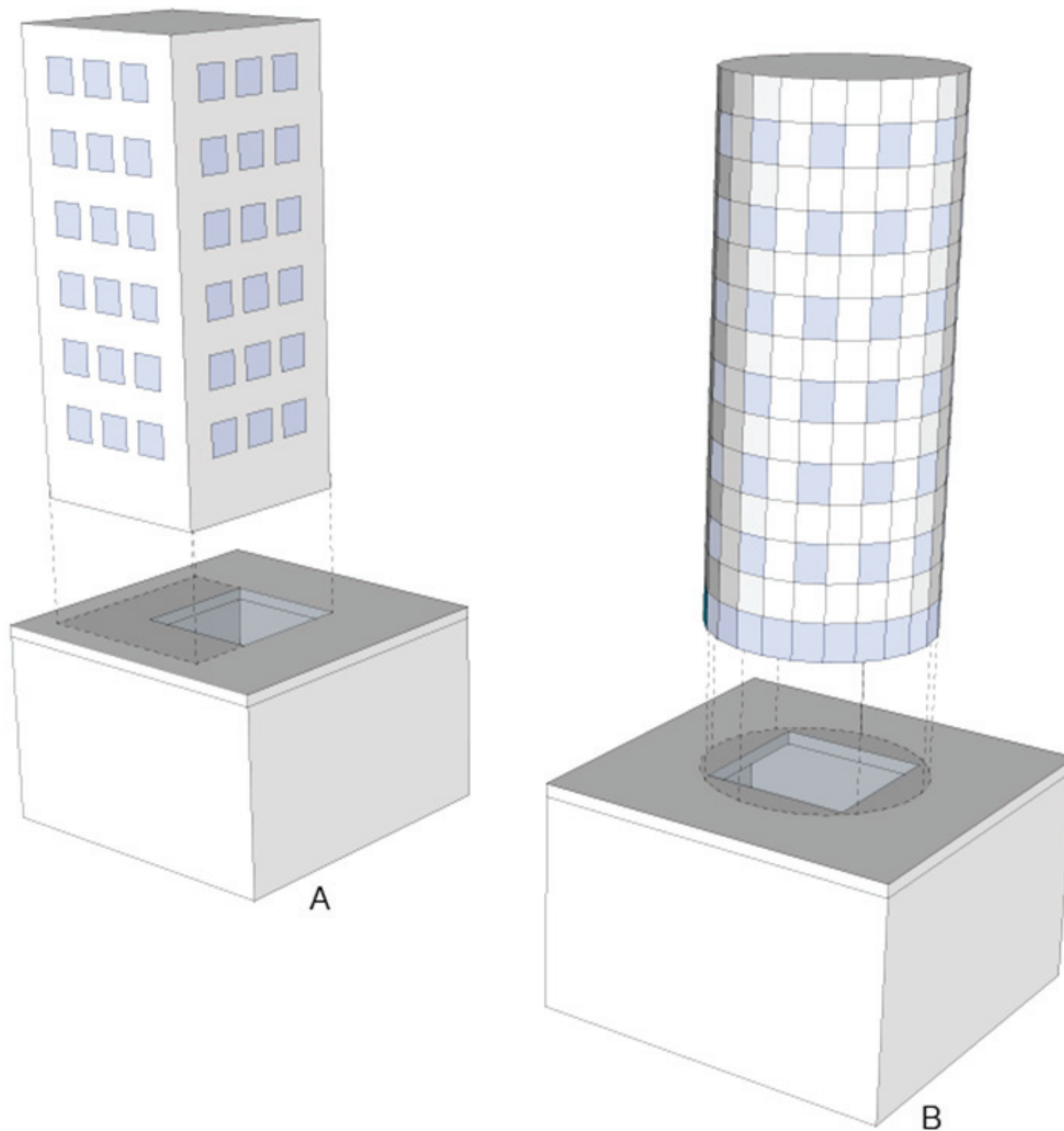
Begin 2014 staat er in Nederland 15,7 % kantoorruimte van het totale aanbod leeg. Hiervan is een groot gedeelte structureel, wat problemen zoals verpaupering en een onveilig gevoel, in de omgeving van het leegstaande gebouw, met zich mee brengt. Transformatie kan een goede oplossing vormen voor dit probleem.

De Veldacademie doet onderzoek in het veld naar actuele, maatschappelijke problemen in Rotterdam. Door middel van verschillende onderzoeksmethodes kan onderzocht worden wat de wens van de omgeving van het leegstaande pand is. Op het moment van leegstand brengt het gebouw alleen maar problemen met zich mee. Door transformatie zal het gebouw weer in gebruik genomen worden. Dit zorgt ervoor dat de problemen van leegstand in de omgeving opgelost worden. Daarnaast wordt door de nieuwe functie en gebruiker positieve nieuwe energie gecreëerd in het gebied. Mijn onderzoeksvraag volgt hier dan ook direct uit:

“Hoe kan door middel van transformatie van een leegstaand kantoorpand in een woonwijk, de kwaliteit van de hele buurt verbeterd worden?”

Deze vraag zal beantwoord worden door onderzoek te doen in de buurt van het oorspronkelijke Eneco pand in Zuidwijk, Rotterdam zuid, welke al enige tijd leegstaat (zie hoofdstuk 6). Dit zal gedaan worden door een wijkanalyse, interviews en scenario toetsing (zie hoofdstuk 7).

Dit onderzoek heeft als conclusie geresulteerd in een programma van eisen voor een transformatieontwerp van het voormalig Eneco kantoor (zie hoofdstuk 8). Hier is een ontwerp van gemaakt, wat samen met dit onderzoeksrapport het product van mijn afstuderen vormt.



Figuur 1; Mismatch Vraag (=doos) en aanbod (=gebouw). A. kwantitatief; B. kwalitatief
Bron: (Wingerden, 2013) en eigen toevoeging

2. PROBLEEMVELD: LEEGSTAND VAN GEBOUWEN

Het fenomeen leegstand, het niet verhuurd zijn van voor de verhuur aangeboden (kantoor) ruimte, ontstaat door de discrepantie tussen het aanbod en de vraag van de markt naar een gebouw (Hek, Kamstra, & Geraerd, 2004, p. 11) (Keeris, 2007, p. 209). Leegstand hoeft niet negatief te zijn, het is zelfs een onderdeel van het totale proces van verhuur en huur in de vastgoedmarkt (Keeris, 2007, p. 204). Leegstand komt voor in verschillende situaties. Hieronder zullen enkele vormen beschreven worden (Hulsman & Knoop, 1998, p. 1):

- Aanvangsleegstand; Deze leegstand doet zich voor voordat een nieuw kantoorpand wordt opgeleverd. De hoeveelheid hangt af van het productieproces, maar is in het algemeen 1 à 2 % van de totale kantoorvoorraad en vormt dan ook geen probleem.
- Frictieleegstand; Dit doet zich voor bij het verhuizen van bedrijven naar een nieuw pand en brengt in gezonde tijden 4 à 5 % leegstand met zich mee. Dit is een normaal onderdeel van het verhuurproces.
- Conjuncturele leegstand; Schommelingen van vraag en aanbod ontstaan door conjuncturele veranderingen. Door een opgaande conjunctuur zal leegstand door de markt worden opgenomen.
- Structurele leegstand; Als een vloeroppervlakte gedurende drie opeenvolgende jaren leegstaat in een gebouw dat minimaal drie jaar gereed is wordt dit structurele leegstand genoemd. Deze leegstand zal in de rest van het rapport gezien worden als 'het' probleem.

Deze structurele leegstand van gebouwen krijgt de laatste jaren veel aandacht in de kranten, op televisie en in partijprogramma's van de gemeenteraadsverkiezingen. Hierbij lijkt een nieuw probleem te zijn geboren. Echter kwam ook in 1990 kantorenleegstand veel voor. In 1996 was de kantorenmarkt weer gezond en leek er eerder krapte te ontstaan in het aanbod (Hulsman & Knoop, 1998). Op dit moment is er weer een overschot en staan veel kantoren leeg. Kantoren langs de wegen zien er leeg en verpauperd uit en op grote uithangborden wordt het aantal vierkante meters dat te koop of te huur staat aangegeven.

De oorzaak van deze mismatch van vraag en aanbod heeft zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve kant.

Kwantitatieve oorzaak

De kwantitatieve oorzaak voor leegstand is dat men steeds maar nieuw blijft bouwen, ook als er geen kwantitatieve vraag is. Sinds Nederland bijvoorbeeld in een crisis periode is beland (zomer 2007) krimpen bedrijven of worden ze zelfs opgeheven, waardoor minder kantoorruimte nodig is. Dat is echter niet de enige reden van de kantorenleegstand.

Het nieuwe werken is een andere oorzaak. Dit is een visie waarbij

het werken effectiever en efficiënter, maar ook plezieriger gemaakt wordt voor de werkgever en de werknemer. De werknemer krijgt binnen bepaalde afgesproken grenzen meer ruimte en vrijheid in hoe, waar, wanneer, waarmee en met wie hij werkt (Hinds, 2010). Technische ontwikkelingen maken het steeds beter mogelijk bijvoorbeeld thuis te werken. Dit zorgt voor afnemend ruimtegebruik per werknemer.

Projectontwikkelaars ontwikkelen het ene na het andere nieuwe kantoorgebouw. De winstmarge van nieuwbouwprojecten is hoger dan dat van renovatie van bestaande kantoren (Schalekamp, 2009, p. 28). Gemeentes hielpen hierbij graag mee, ook al werd steeds meer duidelijk dat ook deze nieuwbouw leeg kwam te staan. De winst op de uitgave van de grond was voor hen het belangrijkste.

Kwalitatieve oorzaak

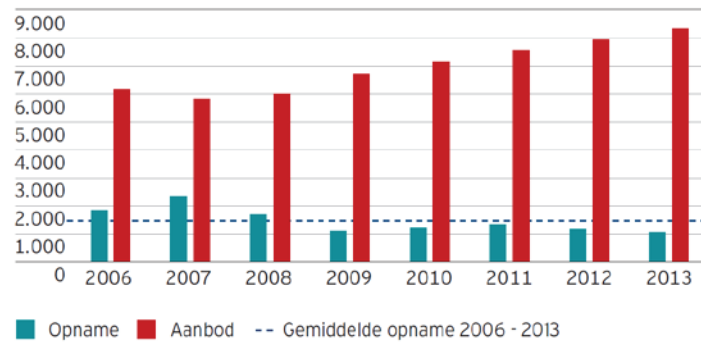
De kwalitatieve oorzaak is het veranderen van de eisen welke bedrijven stellen. Ze stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving. Tegenwoordig kunnen steeds meer kantoren flexibel ingedeeld worden. Dit wordt dan ook steeds meer een pre voor kantoorruimte. Daarnaast willen bedrijven zich bijvoorbeeld steeds meer profileren met een energiezuinig en duurzaam kantoor.

Ook de locatievoorkeuren zijn veranderd, de bedrijven geven geen voorkeur meer aan 'snelweglocaties', maar zitten liever in of nabij de binnenstad met voorzieningen. Wel blijft hierbij de bereikbaarheid belangrijk. Er is zelfs vraag naar gemengde projecten, waarbij wonen, leven en werken gecombineerd kan worden (BNA & Ecorys, 2013). Deze eisen maken de vraag zeer complex. De achtergelaten kantoorpanden voldoen niet meer aan deze locatie- en gebouwenkenmerken, waardoor deze ook geen hoge toekomstverwachting meer hebben (van der Voordt, Geraerd, Remoy, & Oudijk, 2007, pp. 374-376).

We kunnen er rekening mee houden dat deze structurele leegstand een blijvend gegeven zal zijn aangezien er nog steeds nieuwe kantoren worden gebouwd en er niet meer kwantitatieve vraag is of zal zijn. We zullen 'het probleem leegstand' daarom om proberen te zetten in de kansen die leegstand ons biedt.

Opname en aanbod

x 1.000 m² (≥500 m² v.v.o.)

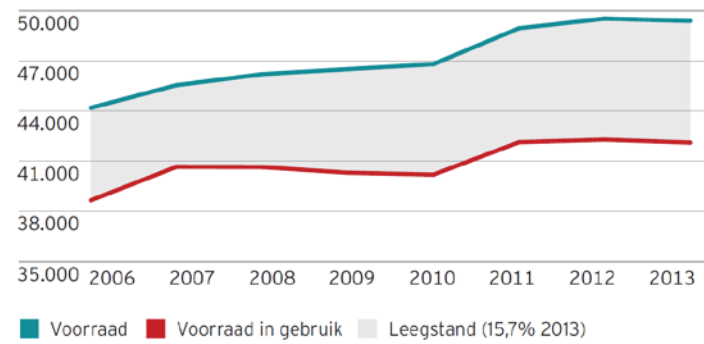


Figuur 2; Tabel Opname en aanbod in Nederland

Bron tabel: (Timmermans, 2014, p. 30) door DTZ Zadelhoff

Voorraad in gebruik

x 1.000 m² (≥500 m² v.v.o.)



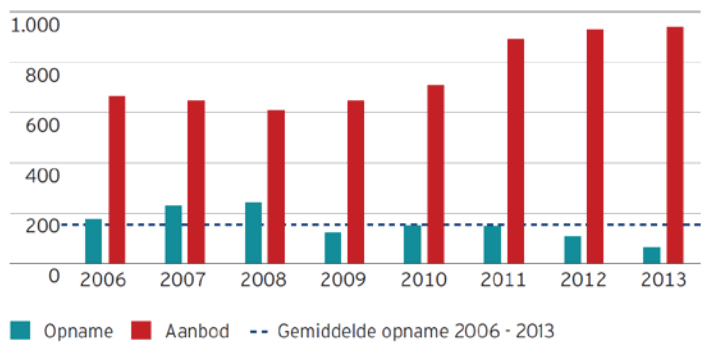
Bron: Bak, DTZ Zadelhoff

Figuur 3; Tabel Voorraad in gebruik in Nederland

Bron tabel: (Timmermans, 2014, p. 30) door DTZ Zadelhoff

Opname en aanbod

x 1.000 m² (≥500 m² v.v.o.)

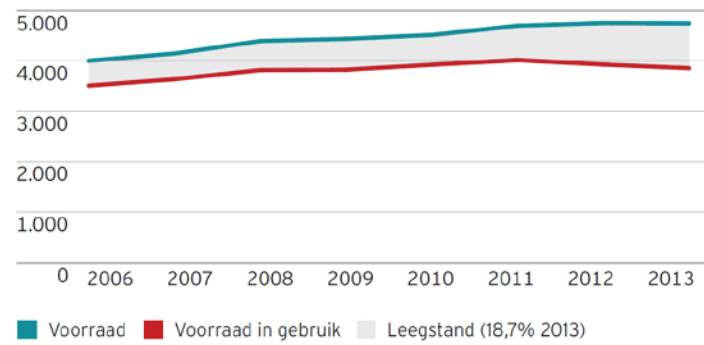


Figuur 5; Tabel Opname en aanbod in Rotterdam

Bron tabel: (Timmermans, 2014, p. 30) door DTZ Zadelhoff

Voorraad in gebruik

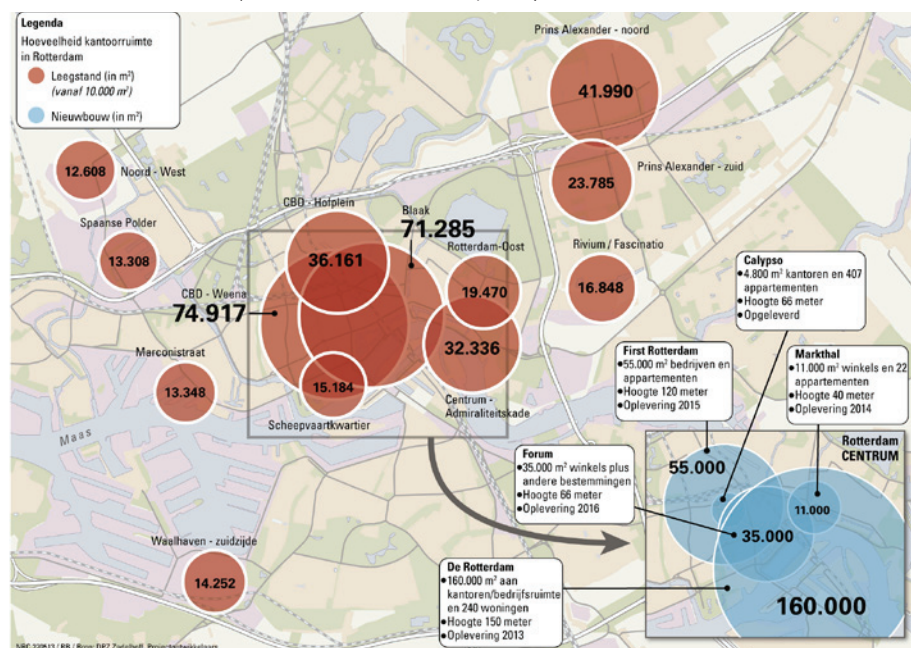
x 1.000 m² (≥500 m² v.v.o.)



Bron: Bak, DTZ Zadelhoff

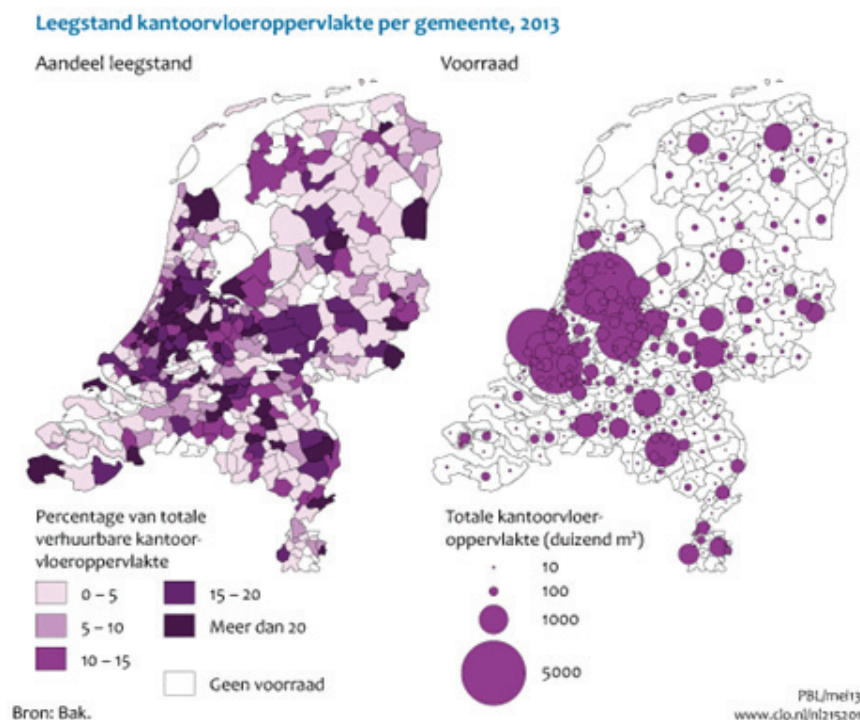
Figuur 6; Tabel Voorraad in gebruik in Rotterdam

Bron tabel: (Timmermans, 2014, p. 30) door DTZ Zadelhoff



Figuur 7; Leegstand in Rotterdam

18 Bron kaart: (Köning, 2013) door DTZ Zadelhoff



Figuur 4; Leegstand kantooroppervlakte per gemeente, 2013
Bron kaart: ("Leegstand van kantoren, 1991-2013," 2013)

2.1 Leegstand in Nederland

Een gezonde kantorenmarkt kent een leegstand van 4 tot 8% frictieleegstand. Met een leegstand van 15,7% van de totale kantoorvoorraad in Nederland wordt dit als een groot probleem beschouwd (Timmermans, 2014). Dit percentage houdt namelijk al zo lang aan dat het geen conjuncturele leegstand meer genoemd kan worden, deze leegstand is structureel.

Hiermee heeft Nederland gemiddeld ook het grootste leegstand percentage van Europa, waar gemiddeld een leegstand van 10% te vinden is (BNA & Ecorys, 2013).

Op de markt was er in januari 2014 een aanbod van 8,3 miljoen vierkante meter kantoorruimte, wat een stijging van 4,9 % betekend in vergelijking met het jaar er voor (Timmermans, 2014, p. 2).

2.2 Leegstand in en rond de grote steden

De leegstand in kantoren is vooral te vinden in de Randstad, waar 65% van het totale kantorenaanbod te vinden is (Hek et al., 2004, p. 36). Vaak zijn de kantoren bij elkaar gesitueerd en vormen een kantorenpark.

In Rotterdam is in 2013 377.000 m² kantoorruimte beschikbaar, terwijl dit in 2008 nog 142.000 m² was.

Amsterdam heeft de sterkste kantorenmarkt, toch staat er in 2013 6 miljoen vierkante meter kantoorruimte (17%) leeg en is het dus maar de vraag of deze stad erin slaagt de hoge opnamecijfers van afgelopen jaren vast te houden.

In Den Haag wordt een herstel in de vraag naar kantoorruimteesignaleerd door NVM Business. Dit heeft de stad te danken aan de sectoren als de zakelijke dienstverlening en de industrie (vastgoedmarkt.nl, 2013).

Het probleem van de leegstand van kantoren is in de grotere steden in Nederland duidelijk aanwezig. In Rotterdam zou hier vooral aandacht aan moeten worden besteed.

2.3 Leegstand in Rotterdam

Rotterdam, de stad die nooit af is. Volgens velen moet de stad het hebben van de grote projecten zoals 'De Rotterdam' de nieuwe kantoor- en woontoren van Rem Koolhaas in de Rijnhaven. Deze nieuwe projecten zouden de Rotterdammers in Rotterdam houden en nieuwe bewoners naar de stad trekken volgens voormalig wethouder van Wonen en Ruimtelijke ordening: Hamit Karakus. Architectuurhistoricus Wouter Stiphout en velen met hem maken zich echter grote zorgen over de 'hoogbouw ambities' van Rotterdam. Rotterdam dreigt een spookstad te worden en te bezwijken onder leegstand en hoogmoed (VPRO, 2013).

Rotterdam kende namelijk in 2013 al een leegstand van 18,7% van zijn kantorenvoorraad. Het totale aanbod is in 2013 met 1.2 % gestegen naar 939.000 m². De opname is gedaald met 42 %.

3. PROBLEEMSTELLING: WAAROM LEEGSTAND EEN PROBLEEM IS

Dat Nederland veel leegstand kent is een feit. Leegstand zelf is het probleem niet, leegstand van kantoren is zelfs nodig. Leegstand zorgt voor keuzevrijheid, doorstroom en ontwikkelingspotentie in de vastgoedmarkt (Hek et al., 2004, p. 31).

De kantorenmarkt kent een cyclus van vraag en aanbod. Als de vraag stijgt, stijgt het aanbod mee en als de vraag vermindert reageert het aanbod hier weer op. Deze cyclus duurt ongeveer 8 tot 10 jaar (Korteweg, 2006). Als de vraag naar kantoren groter wordt gaan projectontwikkelaars bouwen. Op het moment dat enkele panden opgeleverd kunnen worden zal de vraag echter weer gedaald zijn. Hier ontstaat leegstand. In de normale cyclus trekt de vraag weer snel aan en valt deze leegstand onder conjuncturele leegstand. De cyclus is echter uit balans gebracht door te veel nieuwbouw, nieuwe kwaliteitseisen en de crisis, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is.

Leegstand is in principe niet het probleem, maar brengt wel veel problemen met zich mee, voor zowel de gebouweigenaar en de omgeving van het gebouw. Deze problemen nemen nu, in 2014 alleen maar toe.

3.1 Problemen eigenaar

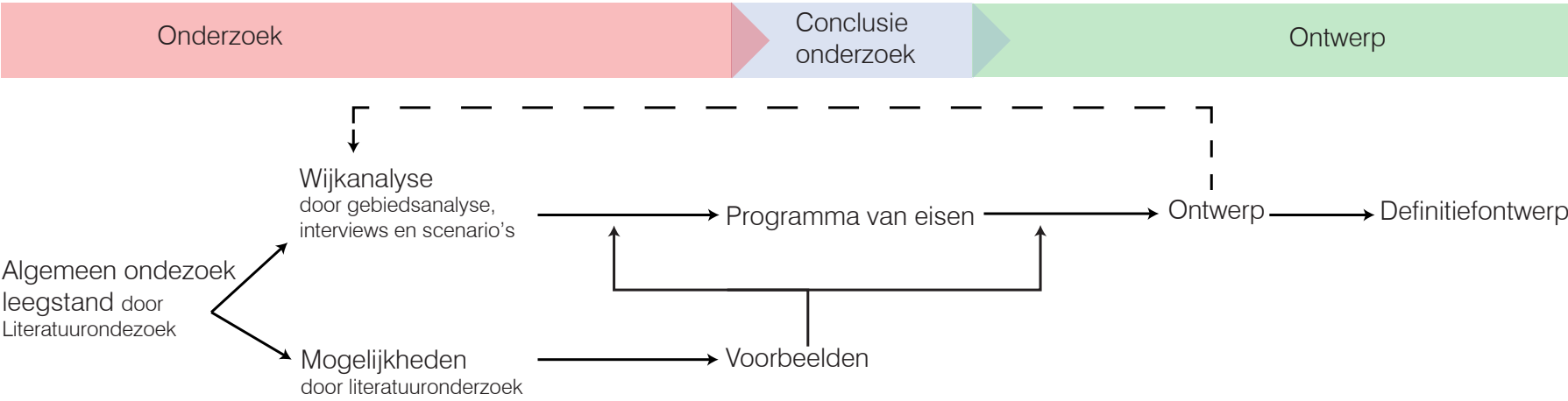
In eerste instantie zou je verwachten dat de eigenaar van een leegstaand gebouw zijn uiterste best zou doen het pand weer bezet te krijgen. Op het moment dat zijn pand leeg staat lopen inkomsten terug en daalt de marktwaarde van het gebouw (Kops, 2014). Geen inkomsten betekent ook minder tot geen onderhoud van het gebouw, dit zal de verhuur en de waarde van het pand geen goed doen en het proces nog moeilijker maken. Zeker aangezien de nieuwbouw een grote concurrent is van de bestaande kantoren, welke niet meer aan de actuele vraag voldoen (Schalekamp, 2009). Nu weten wij inmiddels dat bij structurele leegstand niet vaak de oorspronkelijke doelgroep terugkomt als het pand onveranderd blijft. De eigenaar zou er daarom slim aan doen zijn kantoorgebouw te renoveren of transformeren. Echter zijn de meeste eigenaren hier niet happig op. De eigenaren hebben verstand van beheer en het geld, maar transformatie is (nog) het onbekende terrein en brengt risico's met zich mee zoals tijd en geld (van der Voordt et al., 2007, pp. 365).

3.2 Problemen buurt

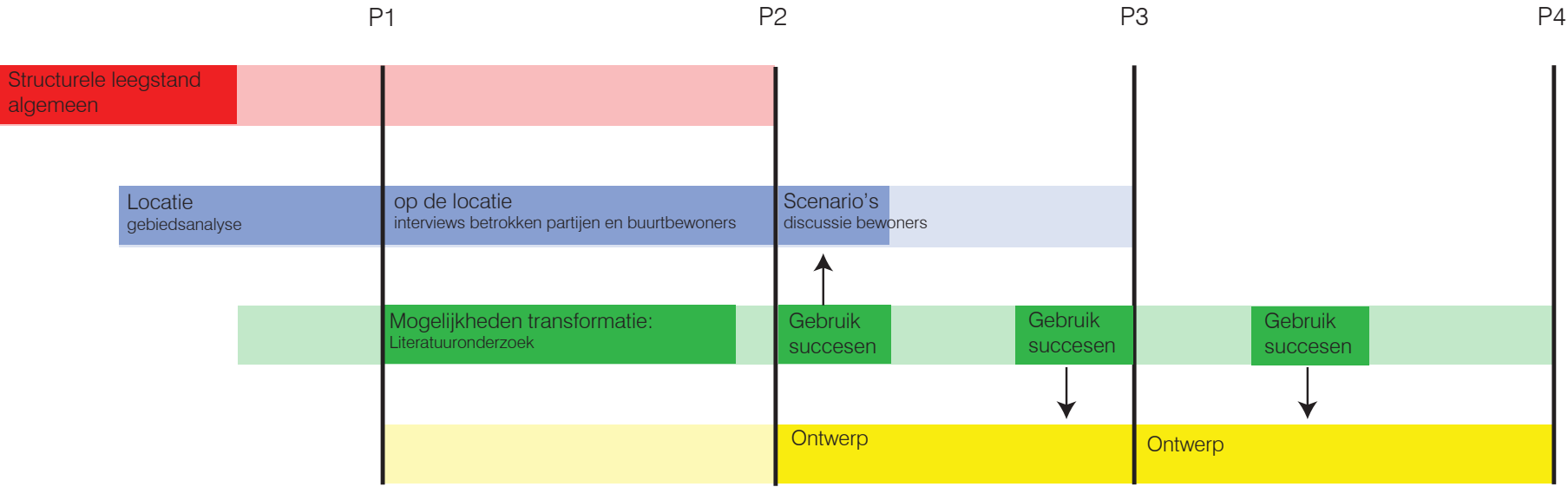
De omgeving van een leegstaand kantoor op een bedrijventerrein of kantorenpark verslechterd snel. Achterstallig onderhoud en krakers in het pand geeft het gebouw, maar ook zijn omgeving een slecht imago. Het gebied wordt als sociaal onveilig beschouwd. Door deze problemen zal alleen maar meer leegstand in de omgeving ontstaan, waarmee de problemen weer verergeren en het gebied hiermee in een neerwaartse spiraal terecht komt (Schalekamp, 2009, p. 6 + 11). Problemen versterken elkaar, hoe langer de leegstand voortduurt, hoe groter de problemen uiteindelijk worden (Stedplan, 2007).

Waarschijnlijk is de locatie niet meer optimaal en hoe meer bedrijven uit het kantorenpark verdwijnen, hoe minder bedrijvigheid, hoe minder aantrekkelijk het is hier gevestigd te zijn als bedrijf. Uit onderzoek is gebleken dat de toename van 10.000 m² structurele leegstand in de omgeving (in een straal van 500 m) kan leiden tot een huurprijsreductie van 1,6% (Koppels, Remoy, & Messlaki, 2011). Kantoren zijn echter niet alleen te vinden in Kantoorparken, je kan ook in het centrum of in een wijk waar functies gemixt worden kantoorpanden vinden. Zodra daar leegstand ontstaat is er niet direct wat aan de hand, aangezien er nog genoeg bedrijvigheid zal zijn van de andere voorzieningen. Jane Jacobs: "Menselijke aanwezigheid is een basiskwaliteit", dit verandert eerst nog niet en zal dus ook niet tot waardeverlies leiden. Als het pand echter structureel leeg komt te staan zal het aanzicht minder aangenaam worden aangezien het pand minder goed onderhouden zal worden dan wanneer het verhuurd wordt. Problemen zoals verloedering en ongewenst bezoek, welke het gebouw uiteindelijk zal ondervinden, treffen ook de buurt. Vooral door het mogelijk ongewenste bezoek zal de buurt minder veilig kunnen worden of aanvoelen.

De leegstand van een (kantoor)pand brengt dus problemen mee in de hele wijk en kan als een maatschappelijk probleem worden beschouwd (Koppels et al., 2011, p. 33).



Figuur 8; Relatie onderzoek en ontwerp afstudeerproject
Bron diagram: eigen illustratie



Figuur 9; Tijdlijn afstudeerproject
Bron diagram: eigen illustratie

4. ONDERZOEKSVRAAG

Uit het hiervoor opgestelde probleemveld en de probleemstelling blijkt dat de leegstand zelf niet zo zeer het probleem is maar brengt wel problemen met zich mee. De problemen zijn niet alleen te vinden op gebouwniveau of voor de eigenaar, maar leegstand van (kantoor)panden brengt problemen mee voor de hele buurt en wijk. Hieruit kan de volgende onderzoeksvraag opgesteld worden;

Hoe kan door middel van transformatie van een leegstaand kantoorpand in een woonwijk, de kwaliteit van de hele buurt verbeterd worden?

4.1 Deelvragen

Om de onderzoeksvraag te specificeren en te optimaliseren zijn deelvragen opgesteld;

Context

- Hoe komt het dat er zo veel leegstand is in Rotterdam?
 - o Waar vind je leegstand in Rotterdam?
 - o Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve oorzaak van deze leegstand?

Gebouwniveau

- Wat kan je doen met het probleem leegstand?

Locatieniveau

- Wat doet leegstand met een (woon)wijk?
 - o Wat voor problemen zijn er in de wijk met betrekking tot het leegstaande pand?
 - o Wat mist de wijk voor voorzieningen?
 - o Wat zou de wijk het liefst in plaats van het leegstaande pand zien?

Om deze vragen te beantwoorden is gekozen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor transformatie van het oud Eneco kantoor op de grens van Zuidwijk en Pendrecht in Rotterdam Zuid (zie Hoofdstuk 5. Casus Eneco kantoor).

Stelling

Vogelaarwijk Zuidwijk kan nieuwe energie goed gebruiken, welke gecreëerd kan worden door het voormalige Eneco kantoor te transformeren.

4.2 Doel onderzoek

Het doel van dit afstudeeronderzoek is niet een oplossing te vinden voor alle leegstaande kantoorpanden. Er zal dan ook niet een product ontworpen worden welke bij elk kantoor ingezet kan worden. Elk gebouw heeft een eigen verhaal, een eigen omgeving en daarmee een eigen opdracht.

Wel is de manier van werken belangrijk en een methode welke in de toekomst vaker terug zal komen. Leegstand is niet iets van nu, het zal een blijvend verschijnsel zijn. Zo moeten we volgens Hans de Jonge geen onderscheid meer maken tussen tijdelijke en permanente transformatie. Geen gebouw is meer permanent, de vraag verandert continu en het transformeren van (kantoor) gebouwen is dan ook een blijvende opgave (De Jonge, 2014). De methodes welke in dit afstudeeronderzoek toegepast worden, namelijk het betrekken van de omgeving, het mixen van functies en ontwerpen met scenario's, zijn methodes welke vaker gebruikt kunnen worden in transformatieprocessen. In het verleden werden functies vaak uit het boekje of naar eigen ideeën in een gebouw geplaatst omdat de architect er van overtuigd was dat het de beste invulling was. Het is echter zo belangrijk onderzoek te doen naar de vraag in de omgeving, zodat de 'tijdelijke' functies toch zo lang mogelijk succes zullen hebben. Door middel van scenario's kan getest worden of de vraag goed begrepen is en niet alleen een eigen interpretatie hierin is gelegd (T. M. de Jong & van der Voordt, 2002, p. 161).

4.3 Maatschappelijke relevantie onderzoek

Verschillende partijen ondervinden problemen veroorzaakt door de leegstand van een kantoorpand. De waardeverlies van een kantoorpand, maar vooral de verpaupering van het pand zorgt ervoor dat de ontwikkeling van de omgeving in een neerwaartse spiraal terecht kan komen. Ik wil een oplossing vinden voor deze problemen.

Daarnaast zijn veel leegstaande kantoorgebouwen in bezit van de gemeente. Dit zorgt ervoor dat de leegstand van kantoorpanden ook voor de belastingbetaler honderden miljoenen euro's per jaar kost (Kuitert, 2014).

Deze gevolgen van de leegstand van kantoorgebouwen zorgt ervoor dat dit onderzoek maatschappelijk relevant zal zijn. De oplossing zal echter niet overal toegepast kunnen worden. Elk gebouw en zijn locatie zijn uniek. Daarom zullen vooral de methodes van het onderzoek van belang zijn.

Start

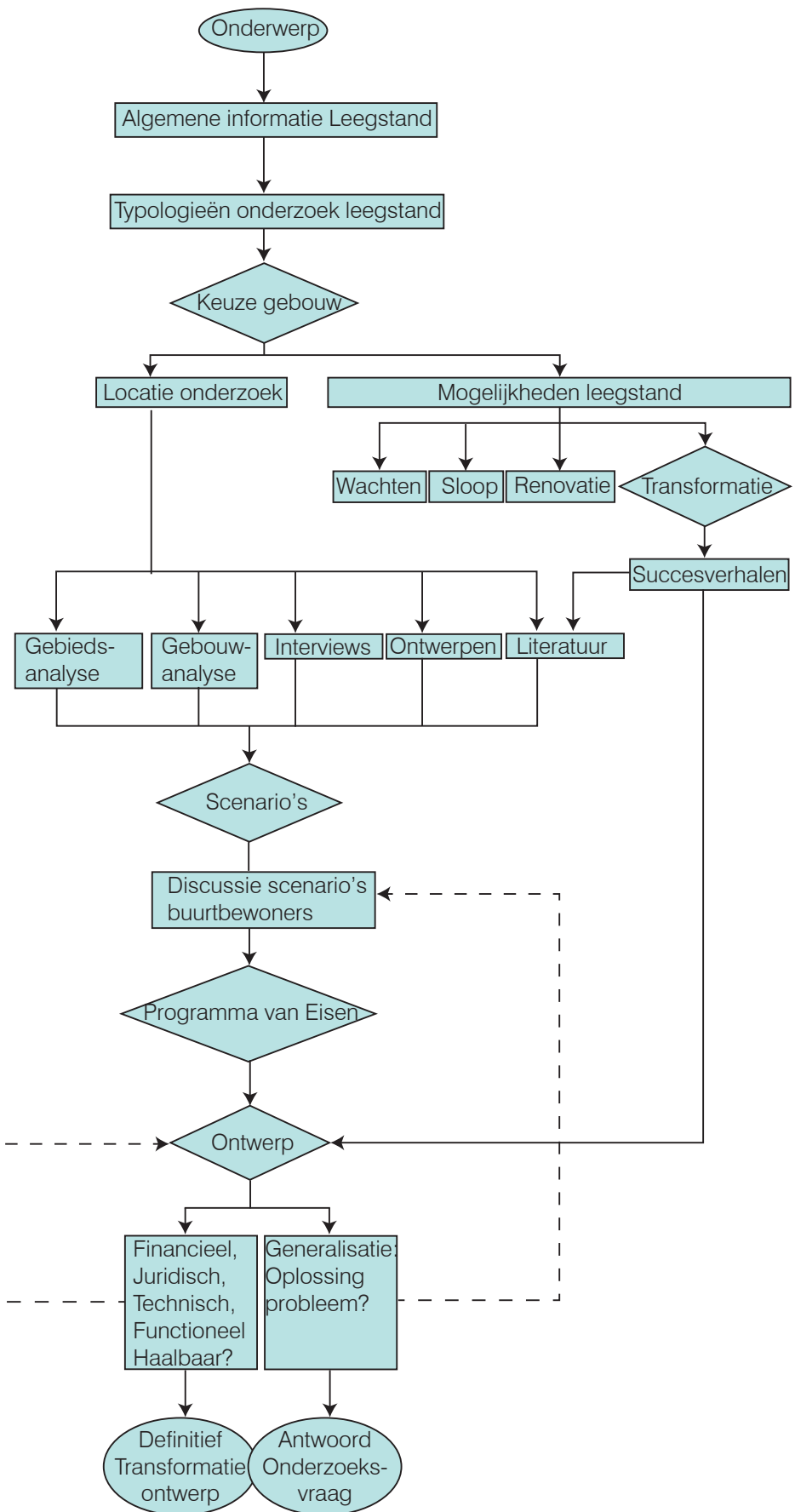
P1

P2

P3

P4

P5



Figuur 10; Onderzoeksmethode afstudeerproject
24 Bron diagram: eigen illustratie

4.4 Onderzoeksmethode

Het onderzoek is vooraf gegaan aan het uiteindelijke transformatieontwerp. De conclusie van het onderzoek heeft geresulteerd in een programma van eisen voor dit ontwerp. Het onderzoek is begonnen door middel van een breed inventariserend onderzoek naar het probleem van structurele leegstand van kantoren. Er is steeds meer ingezoomd op het casusgebied in Rotterdam. In dit deel van het onderzoek is antwoord gegeven op de deelvraag 'Hoe komt het dat er zo veel leegstand is in Rotterdam?'.

Verder literatuuronderzoek is gedaan naar uitgevoerde transformatieprojecten (Gelinck, 2010; Steenhuis & Meurs, 2011; van der Voordt, Geraerdt, Remoy, & Oudijk, 2007). Er zijn veel bundels waarin wordt gekeken naar de verschillende mogelijke functies en combinaties hiervan. Gekeken is naar de successen en tegenslagen in de verschillende projecten. Hier is kort verslag over gedaan (zie hoofdstuk 4.2.6 Mogelijke functies) en de kennis is gebruikt tijdens interviews, discussies en het ontwerp zelf. Dit gedeelte heeft antwoord gegeven op de deelvraag 'Wat kan je doen met het probleem leegstand?'.

Het tweede gedeelte van het onderzoek is het locatieonderzoek. Om de locatie van het onderzoek, en later het ontwerp te bepalen is gekeken naar de verschillende omgevingen waar de leegstand van Rotterdam zich bevindt. Dit is gedaan door leegstaande gebouwen onder te verdelen in verschillende wijktypes: leegstand in het centrum, in een kantorenpark, in een woonwijk of in een gefragmenteerde omgeving (zie bijlage 1: Keuze leegstaand gebouw en gebied). Hieruit is het type 'woonwijk' gekozen waarbij een transformatie van het gebouw het meeste verschil zal kunnen maken. Overall zal een leegstaand pand overlast veroorzaken. Echter door een leegstaand pand te transformeren naar de wens van de woonwijk, kan dit ene gebouw zelfs als vliegwiel voor de wijk fungeren. De tekorten van de woonwijk zullen worden opgevuld middels de nieuwe functie van het gebouw na de transformatie. In andere omgevingen is dit niet nodig (centrum) of zal een hele herstructurering nodig zijn (gefragmenteerd gebied en in een kantorenpark). In de laatste gevallen is de transformatie van een enkel pand niet genoeg.

De leegstand van kantoren zorgt volgens het literatuuronderzoek voor verschillende problemen. Welke problemen het leegstaande gebouw daadwerkelijk met zich mee brengt is onderzocht in de wijk van het voormalig Eneco kantoor. Tijdens dit onderzoek zijn de wensen van de buurtbewoners omtrent het gebouw onderzocht. Dit onderzoek is in eerste instantie gedaan door achtergrondinformatie te verzamelen en een wijkanalyse te maken van Zuidwijk en Pendrecht (objectief onderzoek). Door deze analyse

was de achtergrondinformatie van de wijk bekend, voordat de buurtbewoners benaderd werden.

Na deze analyse is de locatie verder onderzocht door middel van interviews met betrokken partijen en buurtbewoners van Zuidwijk (kwalitatief onderzoek).

De conclusies van het onderzoek zijn gepresenteerd aan betrokken buurtbewoners in de vorm van drie mogelijke scenario's. Hierbij zijn de verschillende scenario's besproken en is gediscussieerd over zowel verschillende functies voor het gebouw, als verschillende vormen (door gebruik van maquettes en beelden).

Door verschillende ontwerpvarianten als scenario's voor te leggen konden deze getest en bediscussieerd worden (T. M. de Jong & van der Voordt, 2002, p. 102).

Het is niet makkelijk in de toekomst te kijken. Toch kan het geen kwaad tijdens de ontwikkeling van het transformatieontwerp over de effecten van de programma en ontwerpkeuzes na te denken. Hierbij kunnen voor risico's en onzekerheden alternatieven worden bedacht (T. M. de Jong & van der Voordt, 2002, p. 149).

Parallel aan het wijkonderzoek is nader onderzoek gedaan naar het gebouw zelf: wat is de achtergrond van het gebouw, waarom staat het leeg en welke functies zijn geschikt voor het gebouw? Dit is gedaan aan de hand van tekeningen en interviews.

Tijdens het onderzoek is ook ontworpen aan de hand van schetsen en maquettes. Hierbij is vooral gekeken welke mogelijkheden het gebouw biedt, zonder al een functie hieraan toe te kennen. Na het onderzoek in de wijk zijn de vorm en de functie bij elkaar gezocht. Zo is ontwerpend onderzoek gedaan.

Aan het eind van het totale onderzoek (wijkanalyse, interviews, toetsing van scenario's en analyse gebouw) zijn de gekozen functie en de mogelijkheden van het gebouw samen gekomen. Aan de hand van de resultaten is een programma van eisen opgesteld. Dit vormt, als de conclusie van het onderzoek, de onderlegger voor het transformatieontwerp.

Tijdens het ontwerp zijn resultaten van delen van het onderzoek opnieuw gebruikt, aan de andere kant is de eerder verkregen informatie ook tijdens de ontwerpfase uitgebreid. Het onderzoek heeft uiteindelijk geresulteerd in een transformatieontwerp voor het oud Eneco kantoor.

In figuur 8, 9 en 10 zijn de methodes tijdens het onderzoeks- en ontwerpproces in diagrammen weergegeven.



Figuur 11; Voormalig Eneco kantoor verpauperd
Bron foto: eigen illustratie



Figuur 12; Verpaupering leegstaand pand
Bron foto: google.nl/afbeeldingen



Figuur 13; Nieuw plan voor de buurt 'de Velden' door de Nijl architecten.
Bron tekening: Architectenbureau 'de Nijl architecten'



Figuur 14; In geval van sloop wordt een extra stempel herhaalt in het ontwerp
Bron tekening: de Nijl architecten en eigen toevoeging

5. LITERATUURONDERZOEK

5.1 Mogelijkheden Leegstand

Leegstand is niet een nieuw fenomeen en meerdere mensen hebben dan ook al oplossingen hiervoor bedacht. Elke oplossing heeft voor- en nadelen, wat ook per casus zal verschillen. In dit hoofdstuk zijn enkele oplossingen voor het probleem van structurele leegstand met beschrijving, voor- en nadelen onder elkaar gezet.

5.1.1 Afwachten

De eigenaar van een pand heeft kennis van het beheer en het geld wat hierin omgaat. Als een pand leegstaat voor lange tijd weet de eigenaar vaak niet wat hier mee gedaan kan worden. Afwachten is dan ook de meest voorkomende reactie bij leegstand.

Het afwachten heeft verschillende gradaties, soms wordt er helemaal niks gedaan met een pand, welke in korte tijd dan zal verpauperen. Een andere optie is het pand te onderhouden in zijn huidige staat, met de hoop in korte tijd een nieuwe huurder te vinden. Continuering van de huidige functie is echter niet eeuwig mogelijk en heeft geen zin in het geval van structurele leegstand. Het gebouw zal aangepast moeten worden om aan de nieuwste eisen en wensen van de gebruiker te voldoen.

De eigenaar kan er ook voor kiezen zijn pand te verkopen, echter is dit niet altijd mogelijk. Als het pand wel verkocht wordt zal het door de mismatch met de vraag met verlies verkocht worden.

Verschillende vormen van afwachten:

Niets doen: verpauperen

Voordelen	Nadelen
Geen extra uitgaven op korte termijn	Kwetsbaar voor vandalisme en bekladding
Minimaliseren van lopende kosten	Waardevermindering gebouw
	Geen opbrengsten

Onderhouden in huidige staat

Voordelen	Nadelen
Behoud van vastgoed	Onderhoudskosten stijgen
Behoud van (huidige) gebruik	Bestaande problemen worden niet structureel opgelost
Toekomstige mogelijkheden voor het gebouw worden opengelaten	Onderhoudskosten en verplichtingen lopen door

Afstoten pand: verkoop

Voordelen	Nadelen
Realiseren van activa	Verlies van prestigieus of potentieel bruikbaar object
Geen doorlopende kosten meer	Advertentie- en makelaarskosten voor verkoop

(Hek et al., 2004, p. 38)

5.1.2 Slopen

In het verleden werd de sloop van een gebouw en nieuwbouw met een geschikt programma als goedkoopste en makkelijkste oplossing gezien (Bruckmann, 1986). Inmiddels blijkt dat dit helemaal niet meer het geval hoeft te zijn. Een transformatie kan schelen in prijs en tijd, helemaal nadat het bouwbesluit voor bestaande bouw een stuk flexibeler is geworden sinds 2012 (Dieters & Verweij, 2014, p. 4). Daarbuiten wordt het slopen van vastgoed tegenwoordig niet meer gewaardeerd, omdat hierbij kapitaal wordt vernietigd.

Toch blijkt een transformatie soms duurder uit te pakken dan nieuwbouw. Echter is het vaak een meerwaarde het gebouw te laten staan aangezien het gebouw een bepaalde identiteit aan het gebied geeft en ook prima gebruikt kan worden voor een nieuwe functie (Dieters & Verweij, 2014, p. 9).

Zo heeft sloop en nieuwbouw voor- en nadelen.

Sloop en nieuwbouw

Voordelen	Nadelen
Nieuwbouw afstemmen op nieuw gebruik (vorm, oppervlak, uitstraling)	Langere ontwikkeltijd
Gebouw geen belemmering voor uitvoeren functie	Kostbaar
	Hoge milieubelasting
	Bij sloop vernietiging van kapitaal
	Verlies identiteit

(Hek et al., 2004, p. 38)

Rond het oud Eneco kantoorgebouw is een nieuwbouw en renovatie ontwerp gemaakt door architectenbureau 'de Nijl architecten'. Zodra het leegstaande kantoorpand, aangrenzend aan dit gebied gesloopt zal worden, zal er een mogelijkheid zijn het ontwerp van 'de Nijl architecten' door te trekken (zie figuur 13 en 14).

5.1.3 Herstructureren

Bij een herstructurering krijgt een bepaald gebied een nieuwe structuur door (deels) opnieuw opgebouwd te worden. Dit kan bijvoorbeeld op een bedrijventerrein met veel leegstand gebeuren, door nieuwe voorzieningen aan het terrein toe te voegen. Als op het terrein woningen worden gecreëerd is het wenselijk ook voorzieningen als een supermarkt, een huisarts en een crèche in de nabije omgeving te hebben (van de Rakt, 2010).

Zuidwijk zat een paar jaar geleden in een neerwaartse spiraal. De ooit zo groene en ruime woonwijk met sociale huurwoningen werden steeds onveiliger bevonden. Vestia heeft toen besloten te gaan herstructureren. Dit zou gebeuren door middel van een ontwerp van de Nijl architecten. Deze heeft een ontwerp voor woonwijk ‘de Velden’ gemaakt (waar het oud Eneco kantoor onderdeel van is) met renovatie en nieuwbouw. Door de problemen van Vestia (In 2012 meldde het financieel Dagblad dat Vestia in de financiële problemen zit. Er waren grote tegenvallers met de derivaten. Jarenlange lage rentes op de kapitaalmarkt waren hier de oorzaak van. Nieuwbouw en grote renovatieplannen moesten worden stopgezet. Anno 2014 zijn de financiële problemen nog steeds niet opgelost) heeft deze herstructurering tot op de dag van vandaag nog niet plaats gevonden. Een transformatie van het lege kantoorpand kan als vliegwiél in de herstructurering fungeren.

5.1.4 Renoveren en Restaureren

Bij het renoveren van een pand wordt de functie en de bestaande verschijningsvorm, afgezien van een facelift, behouden (Hulsman & Knoop, 1998, p. 59). Het verschil tussen een renovatie en een restauratie is dat bij een restauratie alleen traditionele materialen en technieken gebruikt worden. Bij een renovatie kunnen ook moderne technieken gebruikt worden, waardoor bijvoorbeeld comfort en duurzaamheid verbeterd kunnen worden. Een restauratie of renovatie heeft alleen zin als de locatie nog aan de eisen en wensen van de huidige gebruiker voldoet en ook de gebouweisen en wensen weer behaald kunnen worden.

Renoveren en restaureren hebben naast veel voordelen ook enkele nadelen:

Aanpassen gebouw: Renoveren of restaureren

Voordelen	Nadelen
Verlengen van levensduur gebouw	Bepaalde onderdelen vervangen kan kostbaar en ongewenst zijn
Uitstellen van verpaupering	Verlengde levensduur is korter dan die van nieuwbouw
Kleine kans op het in onbruik raken van gebouw	
(Beperkte) opbrengsten	

(Hek et al., 2004, p. 38)

Bij het Eneco kantoor zou een renovatie (op dit moment) geen zin hebben. De omgeving is buiten dat het goed bereikbaar is met auto en openbaar vervoer niet in vraag bij bedrijven.

5.1.5 Herbestemming en transformatie

Een herbestemming of transformatie kan zowel een slecht gebouw als een slechte omgeving nieuw leven brengen. Redenen waarom je beter kan herbestemmen of transformeren in plaats van slopen en nieuw bouwen zijn:

- kapitaalvernietiging tegen gaan
- schoksgewijze verandering van ruimtelijke structuur voorkomen (Bruckmann, 1986, p. 3)
- economisch belang (aanschafwaarde van het gebouw en optimaliseren bouwkosten)
- duurzaamheid
- korte ontwikkelingstijd
- identiteit gebouwde omgeving
- emotie (imago, identiteit, gevoel)
- schaarste nieuwbouwgrond (Hek et al., 2004, p. 21)

Een herbestemming van een kantoorpand is het wijzigen van de kantoorfunctie van een pand naar een niet- kantoorfunctie (Hulsman & Knoop, 1998). Bij een transformatie wordt samen met deze functieverandering de uiterlijke verschijningsvorm veranderd (Hek, 2003). Dit hoeft niet altijd het geval te zijn bij een herbestemming. Wel zal het gebouw in een technische staat gebracht worden waarbij het nieuwe functionele en/of technische programma van eisen weer voor een bepaalde periode in het gebouw kan verblijven (Henket, 1990).

Door een nieuwe functie in het gebouw en daarmee in het gebied te introduceren kan een neerwaartse spiraal onderbroken worden. Belangrijk hierbij is dat er goed onderzoek gedaan wordt in de omgeving, naar welke functie nodig en gewenst is. Hiermee wordt gegarandeerd dat de functie in de omgeving geaccepteerd wordt en rendabel is.

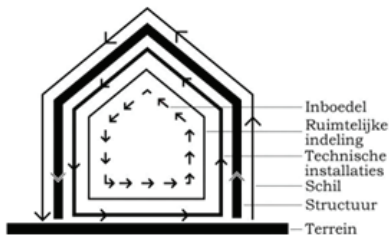
Elk project is anders en daarmee is een transformatie of herbestemming een complex proces waar geen standaard recept voor bestaat. Naast de kansen die de bestaande vastgoed biedt, neemt het ook bouwtechnische en programmatische restricties met zich mee (Dieters & Verweij, 2014, p. 5).

Of het gebouw en zijn omgeving geschikt is voor een transformatie is te controleren door middel van een aantal aspecten (van der Voordt et al., 2007, pp. 376-388).

Ten eerste is de locatie erg belangrijk. Gekeken kan worden naar de aanwezigheid van voorzieningen in de nabije omgeving. Het is ook belangrijk dat er op de locatie niet te veel geluidsoverlast wordt

ondervonden en er een goede luchtkwaliteit is. Functioneel kan er gekeken worden naar de grootte van het gebouw, de mogelijkheid om het gebouw uit te breiden en of de gevel te hergebruiken is. De technische staat van het gebouw is een ander belangrijk punt. Er zal gekeken worden naar de aanwezige (lift) schachten en of het mogelijk is meerdere schachten bij te plaatsen. Esthetisch is de geveluitstraling, de ruimtelijke kwaliteit en de daglichttoetreding belangrijk. De belevingswaarde van een gebouw bepaald het imago en de identiteit van het gebouw en zijn gebruiker. Bij de transformatie kan de duurzaamheid van het gebouw verbeterd worden. Ten eerste wordt de levensduur natuurlijk verlengt, maar ook het duurzame gebruik van energie en het materiaalgebruik is belangrijk. Het gebruik van het voorheen leegstaande pand is naast duurzaam ook maatschappelijk verantwoord. Qua financiën wordt er op gelet dat bijvoorbeeld het aanpassen van een constructie of gevel erg duur kan zijn. In het volgende plaatje zal het steeds duurder zijn, hoe verder de laag naar buiten aangepast moet worden (Remoy, 2014).

Figuur 15; Schalen van een gebouw
Bron: (Brand, 1994)



- In de herbestemmingwijzer onderscheiden ze het herbestemmingsproces in 4 fases met 8 stappen (Hek et al., 2004, pp. 65-117).
- Fase 1. Functieselectie
- stap 1. Locatie onderzoek: infrastructuur, kavel en situatie
 - stap 2. Grove functie: financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.
 - stap 3: Verfijning van de functie: financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.
- Fase 2. Functiecombinatie
- stap 4. Onderlinge afstemming van functies: clustering, buffering en positionering van functies.
 - stap 5. Gebouwconcept: mogelijke samenwerkingen tussen functies zijn:
 - back to back
 - face to face
 - hand in hand
 - cheek to cheek
 - stap 6. Positionering in het gebouw.

- Fase 3. Vlekkenplan
- stap 7. Indelingsvarianten
- Fase 4. Financiële toets
- stap 8. Financiële beoordeling

Behalve de vele voordelen van herbestemming en transformatie zijn er ook enkele nadelen. Deze voor- en nadelen kunnen onderverdeeld worden in tijdelijk en permanente herbestemming/ transformatie.

Aanpassen gebouw: Tijdelijk herbestemmen

Voordelen	Nadelen
Genereren van opbrengsten	Imago/ uitstraling gebouw kan verminderen
Sociale veiligheid in nabije omgeving gebouw	Functieverandering slechts van tijdelijke aard
Flexibiliteit in gebruik en beheer	(Relatief) hoge kosten

Aanpassen gebouw: Herbestemmen

Voordelen	Nadelen
Gebouw aangepast aan de eisen en wensen van een nieuwe functie/ gebruiker	Ingreep kost tijd, resulterend in vertraging van de beschikbaarheid van de ruimte, mislopen inkomsten.
Duurzaamheid: behoud van gebouw	Op korte termijn bezien meest kostbare optie
Behoud identiteit gebouwde omgeving	

(Hek et al., 2004, p. 38)

Door te kijken naar de processen van voorgaande transformatieprojecten kunnen regelmatig voorkomende problemen geïdentificeerd worden. Veel voorkomende problemen bij het transformeren van kantoorgebouwen zijn bijvoorbeeld:

- aanwezigheid van asbest,
- nagespannen vloeren (hier kunnen eigenlijk geen sparingen in gemaakt worden)
- lage verdiepingshoogtes

Hier kan al in een vroeg stadium naar gekeken worden en rekening mee gehouden worden om problemen tijdens het proces te voorkomen.

Oorspronkelijke kantoorpanden kunnen ook kansen creëren in het transformatieproces. Zo kan als de constructie het toelaat, het gebouw meerdere lagen verhoogd worden, de locatie een rol in het transformatieproces spelen en kan het gebouw vrij ingedeeld worden doordat er als constructie gebruik is gemaakt van kolommen. De plaatsing van de trappen en liften kunnen voor mogelijkheden of problemen zorgen (van der Voordt et al., 2007, pp. 29-177).

5.2 Betrokken partijen

Bij een leegstaand gebouw kunnen veel verschillende partijen betrokken zijn. Bij een project als een transformatie is een samenwerking erg belangrijk. Hieronder zijn enkele partijen beschreven, met hetgeen zij voor elkaar kunnen betekenen en in welk gedeelte van het proces.

5.2.1 Overheden (gemeenten, provincies, rijksoverheid)

De kennis rond herbestemming is wel voorhanden, maar gefragmenteerd en niet makkelijk toegankelijk. Vele organisaties zijn hierin actief, maar zijn geïsoleerd. De overheid zou hier een overkoepelend orgaan in kunnen zijn (Dieters & Verweij, 2014, p. 20). Een eerste stap welke gezet kan worden, is een kaart te maken waar alle structurele leegstand in wordt weergegeven. Hierbij kan een korte analyse van elk pand bijgevoegd worden. 's Hertogenbosch is een van de eerste steden waarbij de structurele leegstand op deze manier overzichtelijk is gemaakt (Beschikbaar vastgoed inspireert, 2014).

De overheid beschermt de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aangezien deze omgeving verslechterd zodra een pand structureel leegstaat, zal de overheid er baat bij hebben om mee te werken aan een oplossing. Door leegstaande panden op een andere manier te gaan gebruiken kan het gebied een positieve impuls krijgen, zonder dat de stedelijke structuur aangepast hoeft te worden. De overheid heeft veel invloed op processen zoals deze, aangezien zij ruimtelijke voorwaarden vaststellen, bepalen waar gebouwd mag worden en onder welke condities. Daarnaast heeft de gemeente veel grond in bezit (Hek et al., 2004, pp. 59-60).

In 1998 werd al aangegeven dat overheidspartijen stappen moesten ondernemen om het proces van eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan te vereenvoudigen en verkorten (Hulsman & Knoop, 1998, p. 45). In het bestemmingsplan wordt aangegeven waar gebouwd mag worden, wat er gebouwd mag worden, de omvang van de bebouwing en welk gebruik toegestaan is (Kops, 2014). Inmiddels heeft de overheid inderdaad hier zijn best voor gedaan en kan bijvoorbeeld een ontheffing van het bestemmingsplan aan gevraagd worden voor een tijdelijke periode van 10 jaar. Daarnaast werkt de overheid zo goed als mogelijk mee aan een wijziging in het bestemmingsplan indien nodig.

De overheid zal zich in de voorbereiding- en ontwerpfase behulpzaam opstellen. Gemeente Rotterdam zegt hierover niet een 'vader' te willen spelen over de leegstaande panden. De gemeente laat de eigenaren een eigen strategie vormen en staan ervoor open om te helpen (Strategische inzet leegstand 2014).

5.2.2 Pandeigenaren

Een pandeigenaar is de eerste partij welke problemen ondervindt van de leegstand van een pand door geen inkomsten meer binnen te krijgen en de waardevermindering van zijn pand. De eigenaren hebben vaak kennis van geld en beleggen, maar niet wat ze met structurele leegstand kunnen doen. Tegenwoordig veranderd deze rol echter. De eigenaar kan informatie inwinnen bij de overheid voor de verschillende mogelijkheden van zijn leegstaande kantoorpand. De eigenaar zal bij een transformatie zowel in de voorbereidingsfase, de ontwerpfase en de uitvoeringsfase een rol spelen, op verschillende vlakken.

5.2.3 Toekomstige gebruikers

De toekomstige gebruikers kunnen betrokken worden in het proces tijdens de onderzoeksfase, waarbij onderzocht wordt wat de wensen en eisen van de nieuwe gebruiker zijn zijn (Shamsi, 2007, p. 458). Dit onderzoek kan ook gedaan worden bij een vergelijkbare groep personen en hoeft niet de daadwerkelijke toekomstige gebruiker te zijn.

5.2.4 Woningcorporaties

Een woningcorporatie kan twee verschillende rollen aannemen in het proces (Westra, 2007, pp. 336-341).

Het is ten eerste mogelijk dat de corporatie in de buurt van een leegstaand pand een bepaalde hoeveelheid woningvoorraad bezit. In dit geval zal de omgeving van deze woningvoorraad verslechteren door leegstand, waardoor de huurprijzen van de woningen zullen dalen. In dit geval zal de corporatie er veel baat bij hebben dat het pand een nieuwe bestemming krijgt.

In de tweede rol van de woningcorporatie wordt een leegstaand pand getransformeerd tot woningen, welke een corporatie graag in bezit zou willen hebben. Ook hier is de corporatie gebaat bij de nieuwe bestemming, echter zal het hier ook meer gaan over de kwaliteit van de transformatie.

In beide situaties zou het helpen als de corporatie meewerkt aan het onderzoek. Het is van belang dat er een buurtonderzoek wordt verricht, waarbij ontbrekende voorzieningen mogelijk in het leegstaande pand geplaatst kunnen worden.

5.2.5 Buurtbewoners

De buurtbewoners zijn een partij welke snel problemen van de structurele leegstand zullen ondervinden, zoals uitgebreider uitgelegd in hoofdstuk 2: Probleemstelling. Ook deze partij zal dus veel baat hebben bij een nieuwe gebruiker van het pand.

5.2.6 Projectontwikkelaar/ Opdrachtgever

Een projectontwikkelaar heeft als beroep het coördineren, initiëren, organiseren en alle taken uitvoeren welke nodig zijn voor het realiseren van onroerend goed (Hek et al., 2004, p. 57). Deze opdracht verandert, omdat er steeds meer kantoren leeg staan zal deze partij daarom steeds meer lege kantoren opkopen om deze vervolgens te transformeren. Deze partij ondervindt niet zo erg de problemen van leegstand, ze zien meer een kans om geld te verdienen. Echter daalt de vraag naar nieuwbouw wel, waardoor ze gedwongen worden met leegstand aan de slag te gaan. De projectontwikkelaar zal het gehele proces aanwezig en betrokken zijn. Na het transformatieproces zal deze partij het gebouw weer verkopen.

5.2.7 Architect

Net als bij de projectontwikkelaar verandert ook de opdracht van de architect. In de Randstad is er niet veel grond meer om nieuwbouw op te zetten en daarom zal de architect ook steeds vaker een herontwerp maken van een bestaand gebouw. In deze opgave kan natuurlijk wel nieuw bijgebouwd worden of deels gesloopt. De architect heeft voor deze vernieuwde vraag wel meer detailkennis nodig, zodat het bestaande gebouw goed begrepen wordt en gedeeltelijk behouden kan worden. De architect is de partij die functionele en technische mogelijkheden combineert. Dit is nog belangrijker in het proces van een transformatie dan in een nieuwbouwproject (Hek et al., 2004, p. 58). De architect wordt betrokken in het proces voor de ontwerpfase en zal daarna het gehele proces doormaken.

5.2.8 Financier

Net als bij de projectontwikkelaar is het voor de persoon of organisatie die geld in het project stopt vooral belangrijk dat het financieel haalbaar en winstgevend is. Dit kan gedaan worden door een goede match te vinden met de omgeving en een nieuwe functie. Door het gebouw meerdere functies te geven is er meer garantie dat het gebouw langer gevuld blijft. Als een van de functies krimpt kan deze ruimte opgevuld worden met andere functies (Hek, 2007, p. 407). Dit zorgt ervoor dat het financiële risico afgedekt wordt. Echter zullen hier wel ontwikkelingskosten bij komen kijken. Het risico na een transformatie blijft daarom toch onzeker.

5.2.9 Belegger

Een (kantoor)gebouw is voor de belegger een vermogensobject, waarbij het rendement bepaald wordt door de huurinkomsten en de waardeontwikkeling (Zuidema & van Elp, 2010). Voor deze partij is het daarom van groot belang dat het pand niet leeg staat en er een reële huur voor gevraagd kan worden.

5.2.10 Aannemer

De aannemer is afhankelijk van projecten waar hij voor mag werken. Tegenwoordig zijn dit steeds vaker transformatieprojecten naast de steeds minder wordende nieuwbouw projecten. Net als de architect verleggen zij daarom hun kennis ook steeds meer naar de transformatieprojecten. Ze zullen dan ook gebruik maken van de aanwezige gebouwenmerken en hun werk hierop aanpassen (Andriessen, 2007, p. 325).

5.2.11 Kennisorganisaties

Het vinden voor een oplossing voor structurele leegstand is niet nieuw. Er is dan ook veel informatie waarbij personen of instanties het probleem van structurele leegstand aankaarten en proberen op te lossen. Echter is het belangrijk dat deze verschillende instanties de informatie met elkaar delen.

Zoals eerder gezegd kan de gemeente voorzien in een eerste aanspreekpunt, echter heeft deze partij hier ook niet alle kennis van. Hier kan een kennisorgaan in voorzien. Kennisuitwisseling kan plaatsvinden door het faciliteren van netwerken en het organiseren van informatiestromen en bijeenkomsten (Pieters, 2009, p. 14). Door de informatie onder te brengen bij een organisatie is deze ook beter bereikbaar en zal het wel niet meerdere malen uitgevonden hoeven worden.

Een kennisorganisatie zal vooral in de voorbereidingsfase een rol spelen, maar partijen moeten gedurende het gehele proces terug kunnen vallen op deze kennisbron.



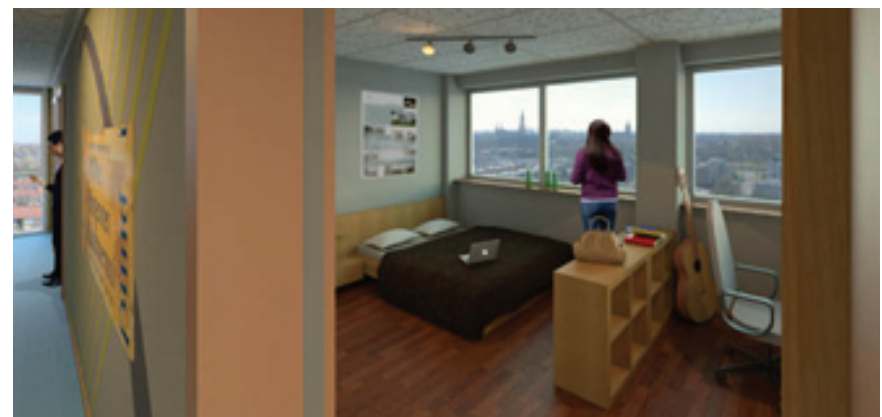
Figuur 16; Wilhelminastaete, Diemen voor de transformatie
Bron: (van der Voordt et al., 2007, pp. 102-107)



Figuur 17; Wilhelminastaete, Diemen na de transformatie
Bron: (van der Voordt et al., 2007, pp. 102-107)



Figuur 18; Zusterflat, Delft voor de transformatie
Bron: (SHS Delft, 2014)



Figuur 19; Zusterflat, Delft ontwerp afbeelding van na de transformatie
Bron: (SHS Delft, 2014)



Figuur 20; Voormalige Willem Lodewijk van Nassaukazerne, Appingendam
32 Bron: (van der Voordt et al., 2007, pp. 42-47)



Figuur 21; Oud paardenTRAMremise, Amsterdam
Bron: (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014b)

5.3 Mogelijke functies

Uit reeds uitgevoerde transformaties is gebleken dat een nieuwe functie een succes kan vormen. Een combinatie van functies is steeds meer een pre bij transformatieprojecten. In tijden van krimp kan de stabiele functie de krimpende invulling opvullen en ondersteunen (Hek, 2007, p. 407).

5.3.1 Woningen

In de meeste publicaties over transformaties van kantoorpanden gaat het over het transformeren naar woningen. Dit is relatief simpel aangezien de stramienmaten van kantoren (meervoud van 1,8 meter) overeenkomt met een stramien van 5,4 meter van een huis (van der Voordt et al., 2007, pp. 212-220). Toch vindt men het in het algemeen niet snel aantrekkelijk om in een kantoorgebouw te gaan wonen. Over het algemeen wil men zich kunnen identificeren met zijn of haar woning om zich thuis te voelen. De gevel van een kantoor is vaak als een egaal geheel en functioneel vormgegeven. Het identificeren met een gedeelte in deze gevel zal daarom lastig zijn.

Tegenwoordig kan je echter zoveel veranderen bij een transformatie dat het eigenlijk niet meer terug te zien is dat het ooit een kantoor was.

Een voorbeeld is Wilhelminastaete in Diemen (zie figuur 16 en 17). Het voormalig Rabobank kantoor is getransformeerd tot appartementen in combinatie met commerciële ruimtes in de plint. De kantooruitstraling is niet meer terug te vinden in het gebouw. De gevel heeft bijvoorbeeld een hele nieuwe opbouw gekregen.

5.3.2 Studentenhuisvesting

De transformatie van kantoorpanden naar studentenhuisvesting is een goedkope oplossing aangezien studenten niet veel eisen aan hun woning stellen. Hoe goedkoper hoe beter vindt de student en dit betekend dat aan de uitstraling van het gebouw niet veel hoeft te veranderen.

Studentenhuisvesting hoeft niet de eindfunctie te zijn. Deze functie wordt ook vaak als tijdelijke oplossing in een gebouw geplaatst. In Delft is SHS Delft (Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft) onder andere een partij die met dit principe werkt. Deze stichting, bestuurd door studenten onder toezicht van een ervaren Raad van Toezicht, zal eind 2014 hun eerste project opleveren (zie figuur 18 en 19). Een voormalige zusterflat staat al ongeveer 11 jaar leeg en in de aanloop van sloop of een permanente transformatie zullen 10 jaar lang 115 studenten hierin worden gehuisvest.

5.3.3 Ouderen huisvesting

Een voorbeeld van hergebruik voor seniorenwoningen is de voormalige Willem Lodewijk van Nassaukazerne in Appingendam (zie figuur 20). Sloop en nieuwbouw was financieel het meest

aantrekkelijk, maar door de historische waarde is uiteindelijk gekozen voor herbestemming.

Belangrijk bij een herbestemming zoals deze is het seniorenlabel, welke bijvoorbeeld de eis stelt dat alle vloeren rolstoeltoegankelijk zijn.

In veel gebouwen zitten in eerste instantie nog niet een buitenruimte voor elke nieuwe woning. In dit geval hebben ze het opgelost met een serre en zijn balkons aan het gebouw gehangen.

Aan de achtergevel is een atrium gebouwd als semi-geklimatiseerde entree voor de woningen.

5.3.4 Zorginstelling

De oud paardentramremise in Amsterdam is in 2003 getransformeerd naar kantoren, winkels, woningen en zorgwoningen (zie figuur 21). De combinatie blijkt een succes. De zorginstelling is goed voor het imago van het gebouw, maar is in financieel opzicht een blok aan het been geweest (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014b).

5.3.5 Hotels en restaurants

Het voormalige directiekantoor van de Rijkspostspaarbank in Amsterdam is getransformeerd tot een vijfsterrenhotel. Het kantoor is in de tussentijd nog in gebruik geweest door een conservatorium en heeft daarom nu ook de naam 'conservatorium hotel' gekregen. De ligging van het gebouw (nabij het museumplein, het concert gebouw en de PC Hoofdstraat) zorgde voor een transformatie naar een hotel. De karakteristieken van het rijksmonument zijn behouden gebleven, maar versterkt door de tegenstelling met de moderne aanbouw.

Succesvol aan deze transformatie is dat er niet werd uitgegaan van een gebruiksfunctie, waardoor er geen botsing met het gebouw is ontstaan. Zo is in het nieuwe gedeelte bijvoorbeeld ook een openbaar restaurant gesitueerd.

Tegenslagen waren de verassingingen van dit gebouw, bijvoorbeeld muren van 1 meter dik en verborgen kozijnen (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014a).



Figuur 22; Conservatorium hotel, Amsterdam
Bron: (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014a)



Figuur 23; Klimaatzone van Nelfabrick, Rotterdam
Bron: (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014d)



Figuur 24; Buitengevel van Nelfabrick, Rotterdam
Bron: (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014d)



Figuur 25; Oud stadskantoor, Rotterdam voor de transformatie
Bron: (PentaRho, 2014)



Figuur 26; Het nieuwe Wolter college, Rotterdam na de transformatie
Bron: (PentaRho, 2014)



Figuur 27; Tramremise Amsterdam, na enkele jaren leeg te hebben gestaan.
34 Bron: (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014c)



Figuur 28; Tramremise Amsterdam, na de transformatie.
Bron foto: (Peek, 2014)

5.3.6 Urban farming

In 2011 presenteerde de Amerikaan John Apesos zijn idee, MetFarm. Hij bedacht om voedsel te gaan verbouwen in leegstaande kantoorpanden. Zo kan je aan de lokale voedselbehoeften voorzien en wordt de leegstand nuttig gebruikt. Hier heeft hij ook de TEDxAmsterdam Award 2011 voor gewonnen. Enkele uitgevoerde voorbeelden zijn de tijdelijke paddenstoelenkwekerij in het voormalig recreatieoord tropicana in Rotterdam en de mobiele tomatenkwekerij aan de nieuwe landelijk in Delft.

5.3.7 Kantoor en werkruimte

In 2000 is de voormalige van Nellefabriek in Rotterdam getransformeerd tot bedrijfsverzamelgebouw op het gebied van creatieve industrie. Dit klinkt gek aangezien eerder in dit rapport is geconcludeerd dat veel kantoorgebouwen leeg staan. Deze bedrijfsverzamelgebouwen worden echter anders vorm gegeven. Ten eerste zijn de units per bedrijf kleiner en zijn de ruimtes flexibel indeelbaar. Hiermee voldoet het gebouw aan de nieuwe eisen van bedrijven.

Om het monumentale karakter van de gevel te behouden zijn de bedrijven in een 'doos' in het midden van de ruimtes geplaatst. Zo blijft de uitstraling van de gevels behouden en kan de ruimte tussen de gevel en de doos als klimaatzone gebruikt worden (zie figuur 23 en 24).

5.3.8 Onderwijs

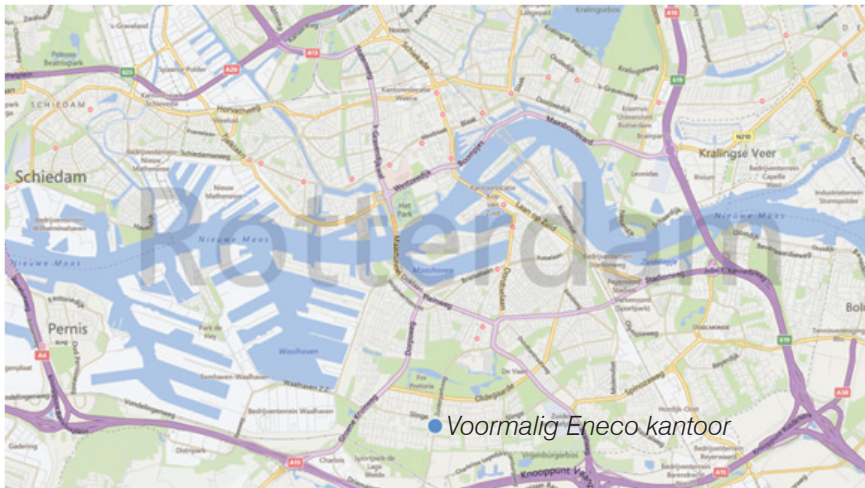
In het centrum van Rotterdam heeft het oude stadskantoorgebouw aan de Walenburgerweg enkele jaren leeggestaan. Het Wolter College (voortgezet onderwijs) zocht nog een nieuwe locatie nadat hun nieuwbouwplannen niet door gingen. Het kantoorpand is toen getransformeerd naar een onderwijsfunctie (zie figuur 25 en 26). Het gebouw bevat nu 30 theorielokalen, een gymzaal, een open-leercentrum en een auditorium.

Bij een transformatie naar een onderwijs functie zijn geluidshinder en luchtkwaliteit belangrijke aspecten om onderzoek naar te doen. Daarnaast was het gebouw te groot voor de school, daarom is een gedeelte van het oorspronkelijke kantoor gesloopt.

5.3.9 Publieke voorzieningen

Bij de herontwikkeling van de tramremise de Hallen in Amsterdam is veel weerstand geboden door de buurtbewoners. Een ontwikkelaar wilde in een rustige woonwijk een nieuw stadscentrum creëren met in de oud tramremise een uitgaanscentrum en in de nabije omgeving een hoge woontoren. Na veel protest bleek de ondernemer niet de financiën rond te krijgen.

Bij het plan van een nieuwe ontwikkelaar kregen de buurtbewoners inspraak. Nu wordt het pand getransformeerd tot centrum van media, mode, ambachten en cultuur. De hoge woontoren wordt ook nog gebouwd, helaas kan niet iedereen altijd tevreden zijn. Het succes van dit project is dat er draagvlak is bij de buurtbewoners. Dat is naast dat er geld voor is toch wel een van de belangrijkste dingen (Rijksdienst voor cultureel erfgoed, 2014c).



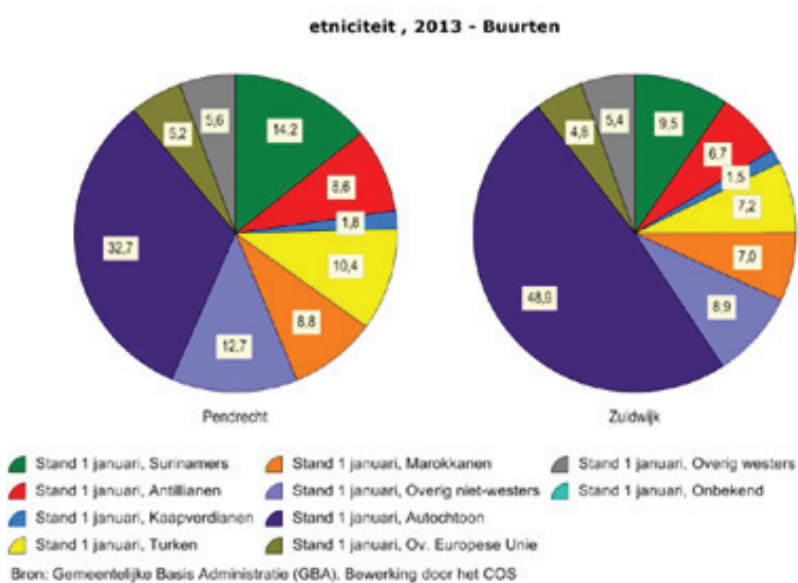
Figuur 29; Onderzoekslocatie: Zuiderparkweg 300; Zuidwijk; Rotterdam
Bron: Bingmaps.com



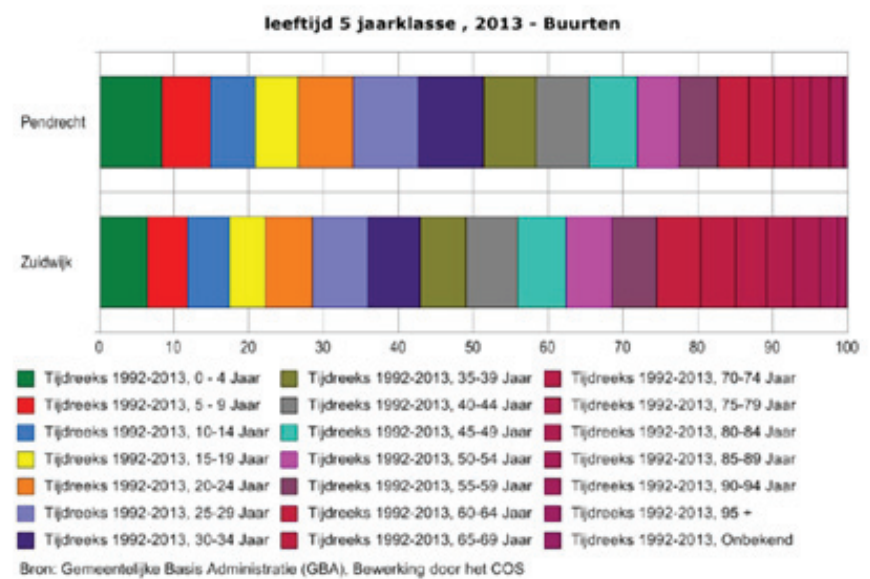
Figuur 30; De Zuidelijke tuinsteden, 1957
Bron: (Hage, 2005, p. 134)



Figuur 31; Opzet van Zuidwijk met 8 buurten
Bron: (Jansen et al., 2004, p. 28)



Figuur 32; Etniciteit bewoners Pendrecht en Zuidwijk, 2013
36 Bron: Gemeentelijke Basis Administratie, door COS



Figuur 33; Leeftijden bewoners Pendrecht en Zuidwijk, 2013
Bron: Gemeentelijke Basis Administratie, door COS

6. CASUS ENECO KANTOOR

6.1 Locatie Zuidwijk

6.1.1 Ligging

Zuidwijk is een woonwijk in het Zuiden van Rotterdam (zie figuur 29), in de tot voor kort deelgemeente Charlois. Zuidwijk wordt begrensd door in het noorden de Oldegaarde, de Vaanweg in het oosten en de Charloisse Lagedijk en de Maeterlinckweg in het Zuiden. In het westen van Zuidwijk ligt de wijk Pendrecht. De twee wijken worden van elkaar gescheiden door de Zuiderparkweg en metrostation Slinge.

Tevens worden Zuidwijk en Pendrecht doorkruist door de belangrijke verkeersader en winkelstraat de Slinge.

Zuidwijk bestaat uit acht woonbuurten; de Lo's, Steinen, Kampen, de Velden, Horsten, Hoeken, Voorden/ Rode's en de Burgen.

6.1.2 Geschiedenis

In 1931 is de dienst stadsontwikkeling het leven in geroepen, deze hield zich bezig met de uitbreiding van Rotterdam richting het Zuiden. Hier kwam echter lange tijd niets van. Na de oorlog werden de plannen onder leiding van ingenieur C. van Traa concreter. De tuinsteden Zuidwijk, Pendrecht en Lombardijen werden ontwikkeld (zie figuur 30). De bouw van Zuidwijk begon in 1946, 'de stad der toekomst, de toekomst der stad'. De wijk is vooral ontworpen door W. van Tijen, een van de grondleggers van de sociale woningbouw. De woonbuurten bestaan overwegend uit laagbouw (Huys, 2002). Zowel Pendrecht als Zuidwijk zijn ontworpen naar het concept van de tuinstad, gebaseerd op de ideale stad. Dit zelfde principe is bijvoorbeeld ook toegepast in de 'New towns' Brasilia in Brazilië en Chandigarh in India. (Een new town is een volledig nieuwe stad, welke vooraf zorgvuldig gepland is voordat er gebouwd wordt). De stedenbouwkundig ruim opgezette wijken bevatten een gevarieerde groen structuur en een uitgebreid aanbod aan voorzieningen langs de centrale wijkas, de Slinge. De overheidsvoorzieningen, zoals de scholen, sporthallen en maatschappelijke voorzieningen, liggen in een ring rond de Slinge (Suboffice architecten, 2010).

Het Zuiderpark was de bufferzone tussen de nieuwbouw in het Zuiden en de vooroorlogse wijken daarboven. In de tuinsteden konden de arbeiders rustig wonen en ontsnappen aan de drukke en vervuilde stad in de tijden van de wederopbouw (Huys, 2002).

Het oorspronkelijke concept ging uit van een wijk welke op enige afstand van de grote stad af lag en een zelfvoorzienend, autonome stad van maximaal 32.000 inwoners was (Hage, 2005). De ontwerpers van Pendrecht en Zuidwijk hadden hier echter andere ideeën over. Volgens Lotte Stam-Beese, de ontwerpster van Pendrecht, was deze wijk onderdeel van de stad en moest het ook een stedelijk karakter krijgen. Ook in Zuidwijk gaf de ontwerper de wijk een stedelijk karakter en zag deze als een semi- zelfstandige

eenheid die onderdeel was van de stad (Hage, 2005). Toch wordt Zuidwijk door de meeste (oorspronkelijke) bewoners als een 'dorp' van Rotterdam gezien.

Zuidwijk is in de Nederlandse stedelijke geschiedenis de vroegste vertaling van het idee van de wijkgedachte (Jansen, Ruitenbeek, & van Bommel, 2004, p. 46). De plekken van samenkomst worden in de tuinsteden als belangrijk ervaren (Suboffice architecten, 2010). Helaas hebben de tuinsteden nooit de kwaliteiten behaald zoals de stedenbouwkundigen hadden bedacht. De huizen werden snel te klein en de kwaliteit van de gebouwen is inmiddels niet meer naar wens (Huys, 2002).

6.1.3 Bewoners

De gemiddelde Zuidwijker heeft een laag besteedbaar inkomen en is laag opgeleid (CBS regionaal inkomensonderzoek, 2011 & UWV, 2013). Een groot deel van de bewoners in Zuidwijk is autochtoon (48,9%) (zie figuur 32). Veel bewoners zijn oorspronkelijke Zuidwijkers en/ of Zuidwijker vanaf het eerste moment van de tuinstad. In de grafiek met leeftijden is te zien dat ongeveer 25% van de buurtbewoners 60 jaar of ouder is (zie figuur 33).

De laatste 10 jaar is de bevolkingssamenstelling erg snel veranderd. Er komen steeds meer 'buitenstaanders' in Zuidwijk wonen. Volgens de bewoners zie je dit vooral ook terug in de winkels langs de Slinge. Steeds meer speciaalzaken verdwijnen en de nieuwe winkels zijn steeds meer van een andere cultuur dan de Nederlandse.

De Slinge blijft de sociale ruggengraat waar de meeste buurtbewoners hun boodschappen halen en elkaar ontmoeten.

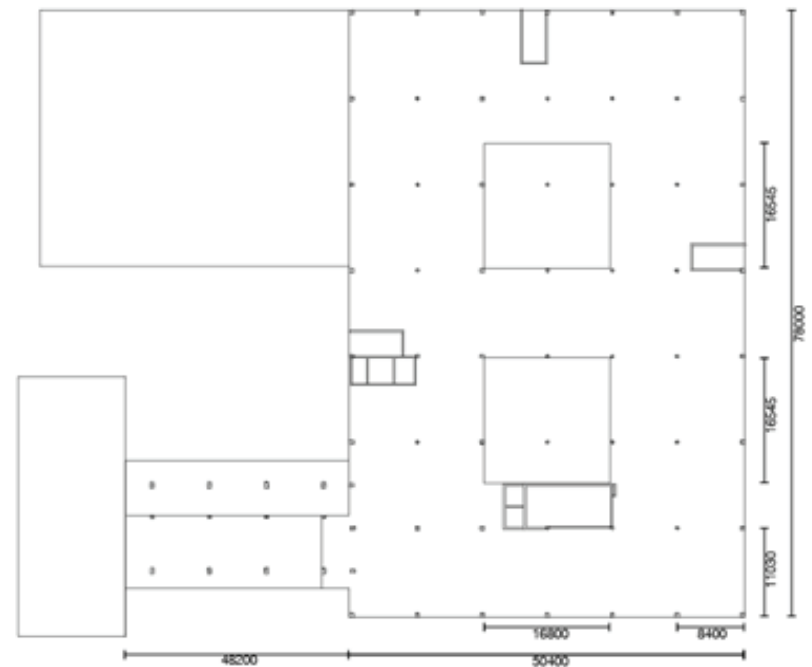
Achter de Asterlo wordt elke vrijdag ook nog een markt georganiseerd.



Figuur 34; Situatie Zuiderparkweg
Bron: (Bing maps, 2014)



Figuur 35; Confectiefabriek Hertzberger
Bron: (NAI, 2013)



Figuur 36; Afmetingen Zuiderparkweg 300, Zuidwijk
Bron: eigen illustratie

6.1.4 Zuidwijk van tegenwoordig

De opzet van de tuinsteden is behouden gebleven. Tegenwoordig verdwijnen er echter steeds meer jongeren uit Zuidwijk en Pendrecht. De woningen zijn te klein en in andere wijken (van Rotterdam) kunnen kwalitatief betere woningen gevonden worden. In Zuidwijk en Pendrecht zijn vooral de senioren overgebleven. De woningen komen veel in aanmerking voor huursubsidie. Dit trekt nieuwe groepen de wijken in, welke elders geen betaalbaar onderdak kunnen vinden. Zuidwijk en Pendrecht verpauperden daarom snel.

Inmiddels zijn beide wijken bezig met herstructurering. In Zuidwijk gebeurt dit onder leiding van de woningcorporatie Vestia, die het grootste deel (70% (F. de Jong, 2014)) van de woningen in Zuidwijk in bezit heeft. Pendrecht is bezig met 'de tuin op het Zuiden' waar 1000 woningen plaats maken voor 500 nieuwbouwwoningen, welke voldoen aan de nieuwe eisen en geschikt zijn voor jonge gezinnen. In Zuidwijk is, zoals eerder genoemd, onder andere begonnen met het renovatie/ nieuwbouw project in de buurt de Velden. De herstructurering zou hier zorgen voor het aantrekken van verschillende bevolkingsgroepen. Helaas hebben de financiële problemen van Vestia ervoor gezorgd dat dit plan al enkele jaren stil ligt. Ook in de buurt De Burgen is de herstructurering door dezelfde problemen nog niet afgerond. In plaats van het verbeteren van de wijk zorgt de leegstand voor nog meer problemen zoals overlast, inbraak en drugsgebruik. De buurtbewoners voelen zich niet altijd meer veilig. De wijk heeft echter nog wel potentie, vele positieve elementen zoals de ruimte en het groen is nog steeds aanwezig.

6.2 Gebouw Zuiderparkweg 300

De keuze van deze casus is een wel overwogen keuze. Leegstand van kantoren op verschillende locaties in Rotterdam is vergeleken. Wat betekent de leegstand in dit gebied en wat zou de transformatie van het leegstaande pand betekenen? Gekozen is voor het leegstaande kantoor in een woonwijk, Zuidwijk. De transformatie van het voormalig Eneco kantoor kan veel verbeteren in de gehele woonwijk (zie voor aanvullende informatie bijlage 1).

6.2.1 Ligging

Het lege kantoorpand staat op de kruising van de Zuiderparkweg en de Slinge, schuin tegenover metrostation Slinge. Het staat hiermee op de rand van Zuidwijk (zie figuur 34).

Het oorspronkelijke kantoorgebouw ligt in de buurt 'de Velden' in de woonwijk Zuidwijk. Er zijn geen andere kantoorpanden in de omgeving te vinden. Aan het gebouw zit, aan de kant van de Slinge, een gebouw vast dat oorspronkelijk onderdeel was van het kantoorgebouw. Op het moment is het zelfstandig en wordt het in gebruik genomen door 'de Slinger'. In het gebouw vind je

verschillende bedrijfsdisciplines op het gebied van ontmoeting, gezond leven, bewegen en het uiteindelijk terug komen op de arbeidsmarkt.

Aan de achterkant is een autogarage met benzinestation aan het kantoor bevestigd. Deze autogarage zit al langer dan de woonwijk en het kantoor aan de Slinge gevestigd.

6.2.2 Geschiedenis

In de jaren 60 zagen enkele commerciële partijen potentie in de verbeterde metro- en autoverbinding met de stad (Suboffice architecten, 2010). Het gebouw aan de Zuiderparkweg 300 werd gebouwd in 1960 in opdracht van confectiefabrikant Hertzberger (zie figuur 35). Deze schone industrie verhuisde vanaf de sluisjesdijk naar de rand van Zuidwijk. Het lag aan een goede uitvalsweg, de Zuiderparkweg en zorgde voor werkgelegenheid in de naastgelegen woonwijk. De, door veel buurtbewoners nog bekende, sociale werkplaats was onderdeel van dit confectiecentrum. Bewoners van Zuidwijk en Pendrecht herinneren zich nog dat rond lunchtijd veel mensen buiten, aan de voorkant van het gebouw, zaten te lunchen. In 1992 werd het gebouw gerenoveerd en kwam GJB, later Eneco, erin met een kantoorfunctie. Het gebouw kreeg een extra verdiepingshoogte en de gevel kreeg de huidige elementengevel met veel glas in plaats van het betonnen, gesloten karakter van de confectiefabriek. Aan de binnenkant zijn de werkplaatsen naar kantoorruimten omgebouwd.

Gedurende dat Eneco het pand huurde heeft de gemeente meerdere malen een aanbod op het pand gekregen om hier een bedrijfsverzamelgebouw van te maken. De gemeente was echter blij met Eneco en is hier niet op in gegaan. Het pand staat nu, in 2014 echter al enige tijd leeg. De huidige opgave van het gebouw is te lezen in bijlage 2.

6.2.3 Gebouw van tegenwoordig

Een kantoor zal zich niet snel meer in het oud Eneco kantoor vestigen. De betrokken partijen en buurtbewoners hebben wel veel andere ideeën voor het gebouw. Over een punt zijn ze het allemaal eens: er moet IETS in, leegstand is namelijk zonde.

Tot voor kort werden gebouwen zoals deze gesloopt. Echter heeft het gebouw potenties en is sloop in deze tijd niet meer nodig. Het is een stuk duurzamer en goedkoper het gebouw te behouden en te transformeren tot een nieuwe functie.

Het oud Eneco kantoor is een groot gebouw, 11.085 m² (zie figuur 36), waardoor het ook meerdere functies zou kunnen huisvesten. Dit is een pre.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

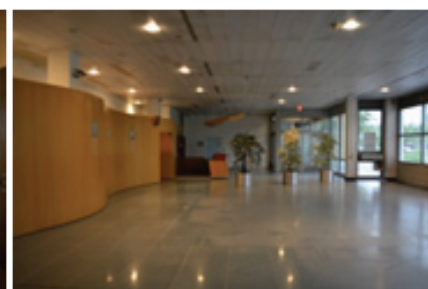


Foto 19



Foto 20

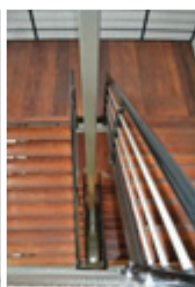


Foto 21

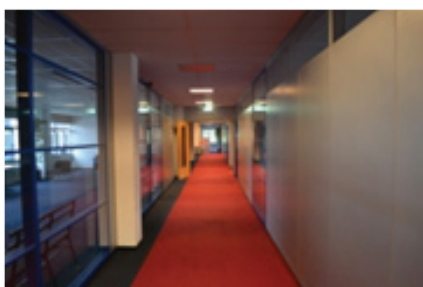
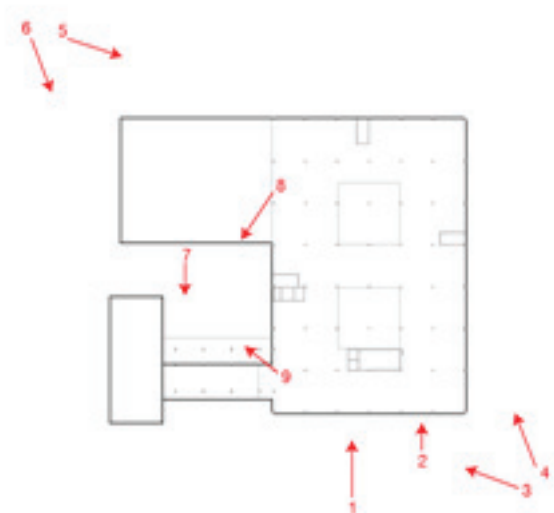


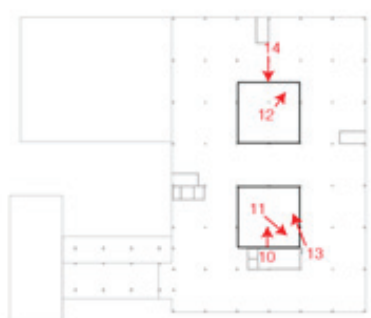
Foto 22



Buitenkant (foto 1 t/m 9)

Het gebouw heeft een kantooruitstraling door de gebruikte, weinig variërende elementengevel. De gevel van de Slinger en de autogarage verschillen hiervan. De huidige gevel zal door de keuze van een andere functie hoogstwaarschijnlijk (gedeeltelijk) aangepast worden. Dit zal niet een groot probleem zijn aangezien deze elementengevel gemakkelijk te vervangen is. Bovendien kan het huidige energielabel F met de aanpassing van de gevel een stuk verbeterd worden.

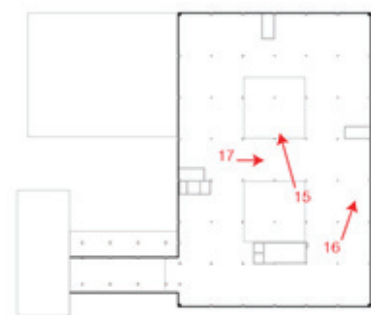
In de binnenplaats worden veel auto's van de autogarage gestald.



Hoven (foto 10 t/m 14)

De twee hoven in het gebouw zorgen voor een aangename buitenruimte in het gebouw. De maten zijn goed in proportie; ze voelen niet te groot maar ook niet te klein.

Naast het voordeel van de buitenruimtes op de eerste verdieping, zorgen deze hoven op de bovenste verdiepingen ook voor genoeg daglicht in het gebouw.

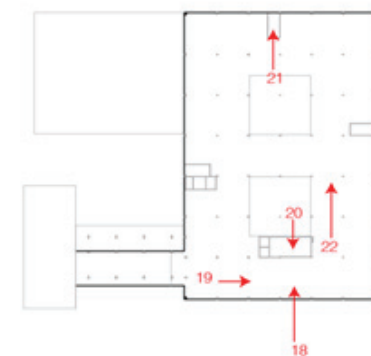


Binnenruimtes (foto 15 t/m 17)

De begane grond van het gebouw is vooral in beslag genomen door een parkeergarage. De ruimte is extra hoog, maar heeft weinig daglicht toetreding, dit kan voor een probleem zorgen bij de nieuwe functie.

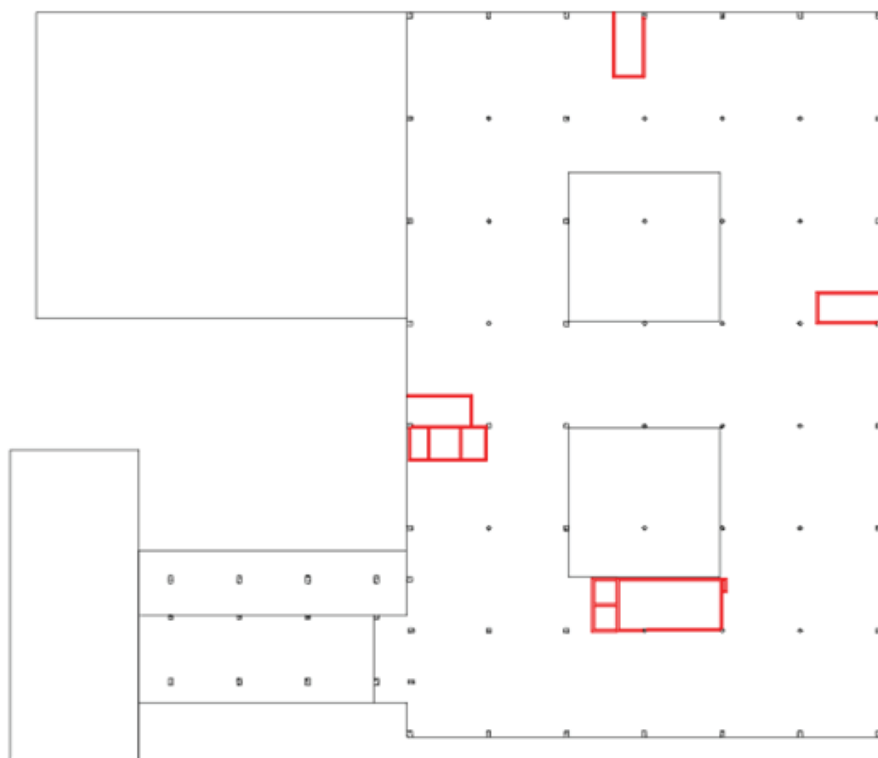
Ruimtes zoals op foto 16 zijn veel in het voormalig kantoorgebouw te vinden.

Tussen de twee hoven op de eerste verdieping is een professionele bedrijfskeuken die nog in goede staat is.

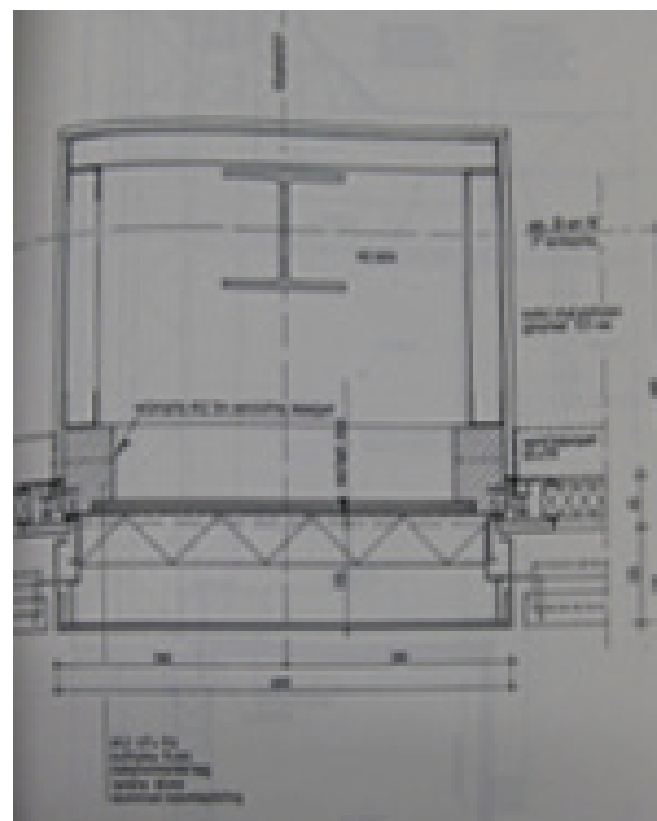
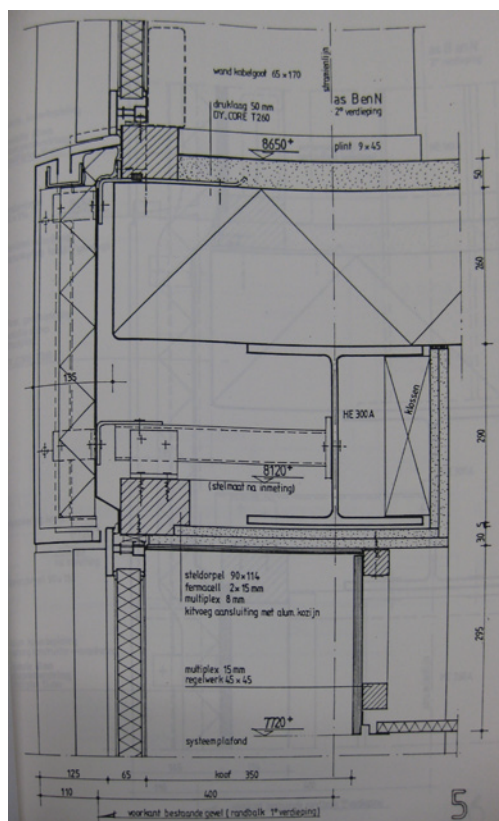
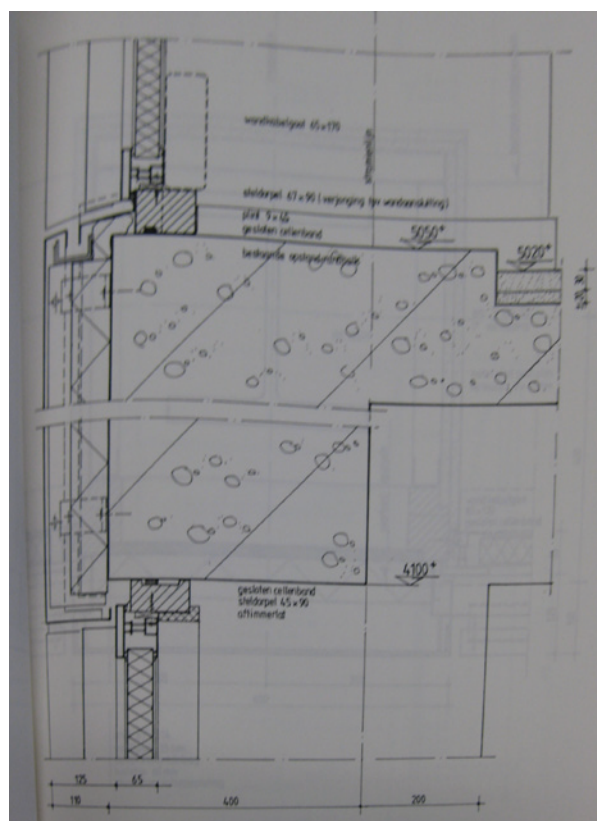


Route (foto 18 t/m 22)

De route door het gebouw is erg ruim opgezet. Aan de Zuiderparkweg is een ruime entreehal. De gangen zijn in een cirkel rond het gebouw ontworpen.



Figuur 37; Stijpunten Zuiderparkweg 300
Bron: eigen illustratie



Figuur 38; Details Zuiderparkweg 300
42 Bron: Rotterdamse Gemeente Archief, foto's van auteur

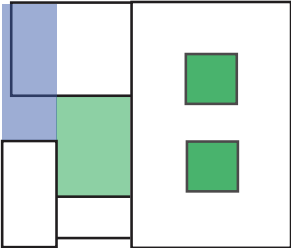
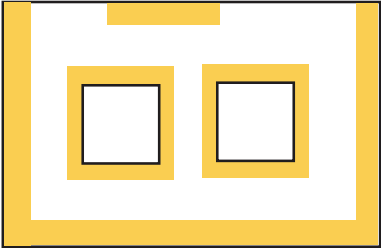
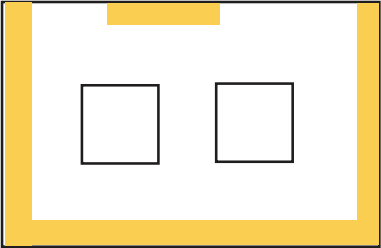
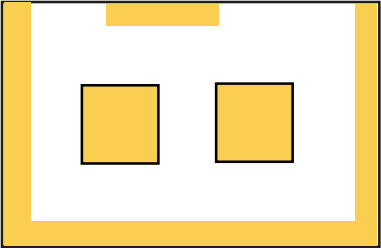
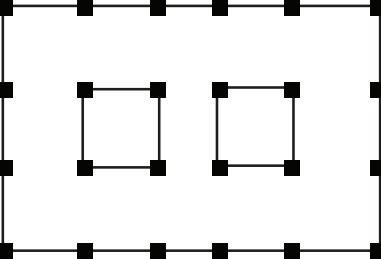
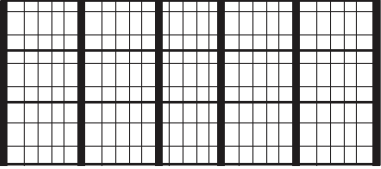
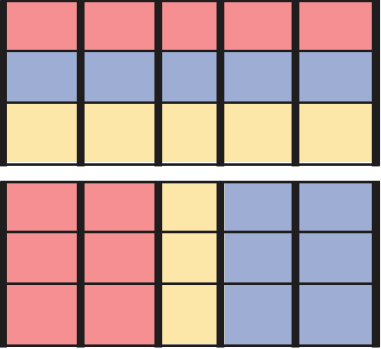
Op vier verschillende plekken in het gebouw zijn stijpunten te vinden (zie figuur 37). Bij de hoofdentree aan de noordzijde is ook een personenlift aanwezig.

De stalen kolommen constructie geven een mogelijkheid tot flexibel indelen van de plattegronden. De kolommen zijn echter niet elk van het zelfde formaat en staan niet allemaal in hetzelfde grid. Dit is niet erg als er verschillende functies in het gebouw geplaatst zullen worden.

6.2.4 Technische staat

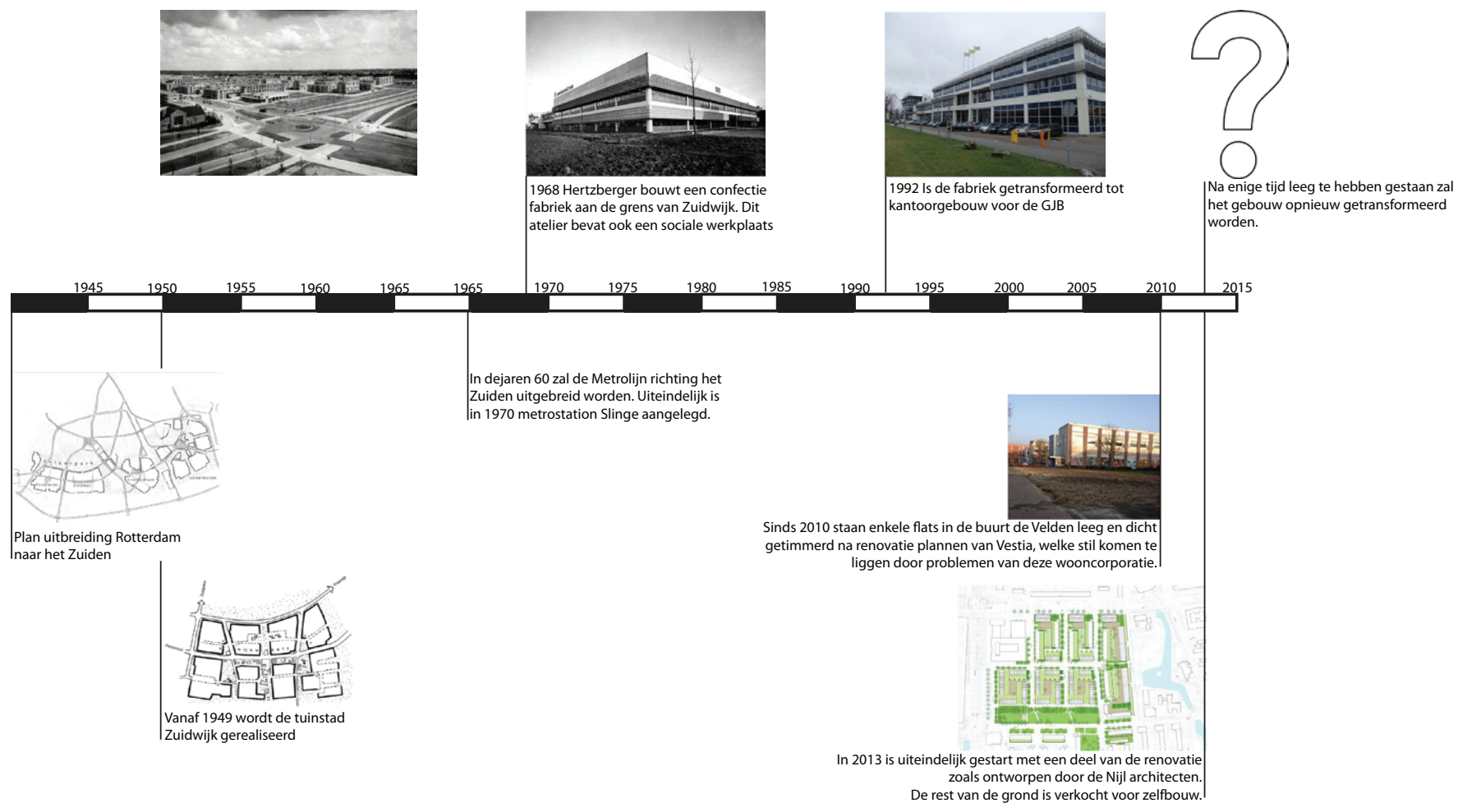
Het casco van het gebouw verkeert in een goede staat. De constructie bestaat uit een stalen kolommenstructuur, betonnen vloeren en een elementengevel. De isolatiewaarde kan echter een stuk verbeterd worden, het gebouw heeft nu een energielabel F.

Potenties

Voordeel	Nadeel	Mogelijkheid
 Groene binnentuinen	 Groot en gesloten gebouw	 Hofjes gebouw: 1 grote en 2 kleinen
 Genoeg daglicht op 1e en 2e verdieping	 Op begane grond te weinig daglicht	 Daklichten zijn mogelijk door de hofjes
 Flexibel grid met stalen kolommen	 Kantooruitstraling	 Verschillende functies
	Energielabel F	Nieuwe, energiezuinige gevel

Figuur 39; Potenties oud Eneco kantoor.
Bron: eigen illustratie

6.3 Tijdlijn Zuidwijk en Zuiderparkweg 300



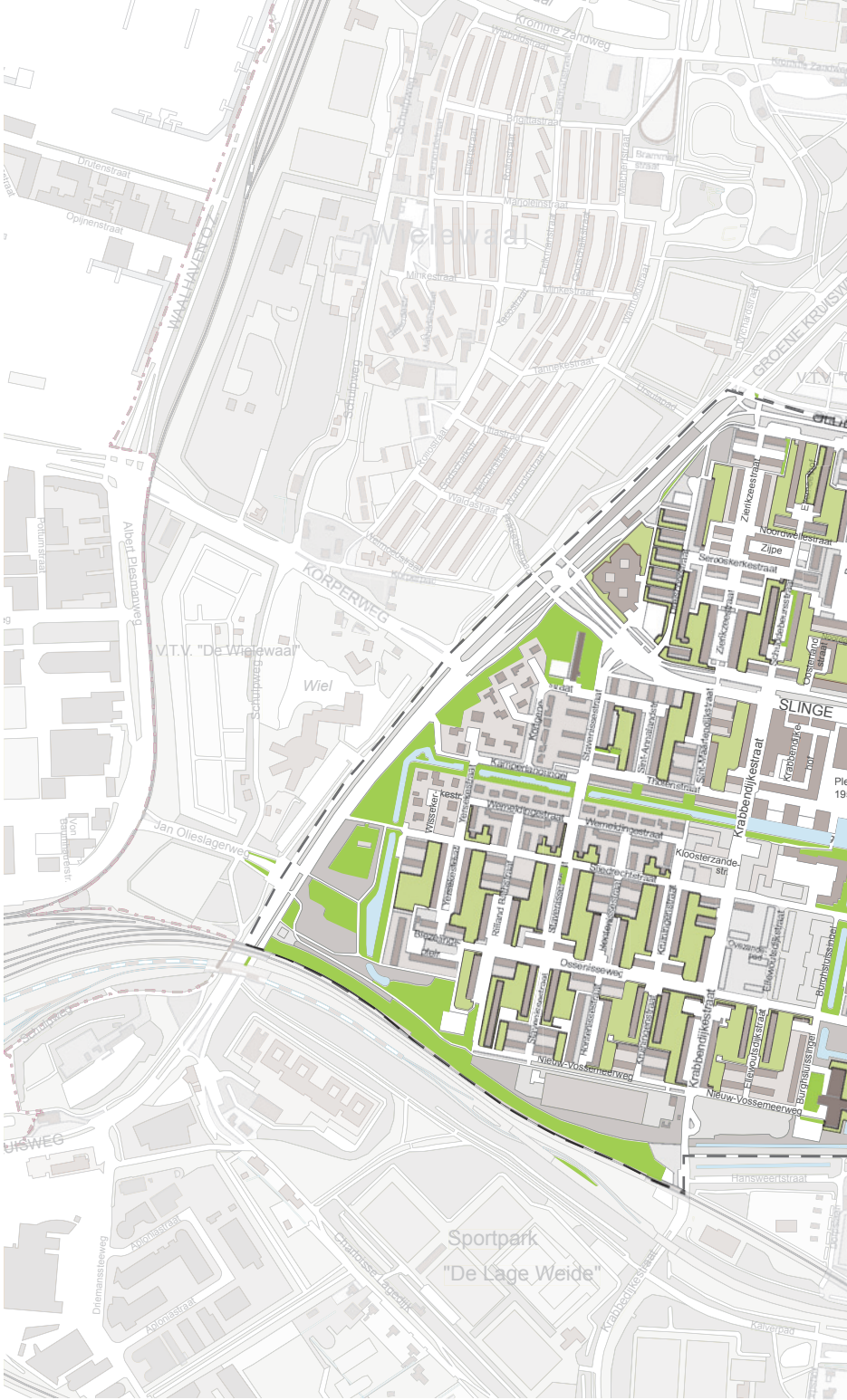
7. GEBIEDSONDERZOEK

7.1 Wijkanalyse

Aan de hand van kaarten is een objectieve analyse gemaakt van Pendrecht en Zuidwijk. Dit is aan de hand van verschillende themakaarten gedaan. Voor elk onderwerp is een aparte conclusie getrokken.

Analysekaarten:

1. Groen en water kaart
2. Beleid over het water
3. Beleid woonmilieus
4. Wegeninfrastructuur
5. Openbaarvervoer netwerk
6. Economische voorzieningen
7. Beleid horeca
8. Voorzieningen (gezondheids) hulpverlening en veiligheid
9. Participatie en welzijnsvoorzieningen
10. Onderwijsvoorzieningen



- Legenda
- Projectlocatie

Openbaar

Cruijffcourt

Speeltuin
- Water en groen

Zuidwijk en Pendrecht zijn oorspronkelijke tuinsteden. Dit is nog terug te zien aan het vele water en groen in de wijken. Samen zorgen ze voor een ruimtelijk beeld in de buurten.

De tuinsteden hebben een uitgebreid assortiment van verschillende soorten groene buitenruimten. Zoals in het schema hiernaast is te zien zijn er privetuinen, gemeenschappelijke tuinen, buurtparken en wijk groen.
- De sch...
groen...
lezen...
geme...
Hier zij...
Het wa...
Zuiden...
langs g...
prettig...
noorde...
Drecht...
- 48



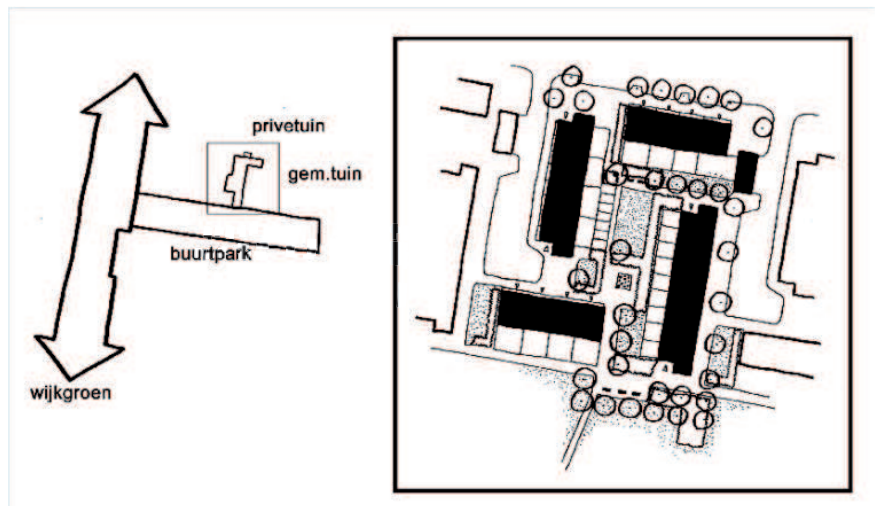
1. Groen en water kaart

- wijkgroen
- Semi-openbaar groen
- Water
- Kleinschalige speeltuin

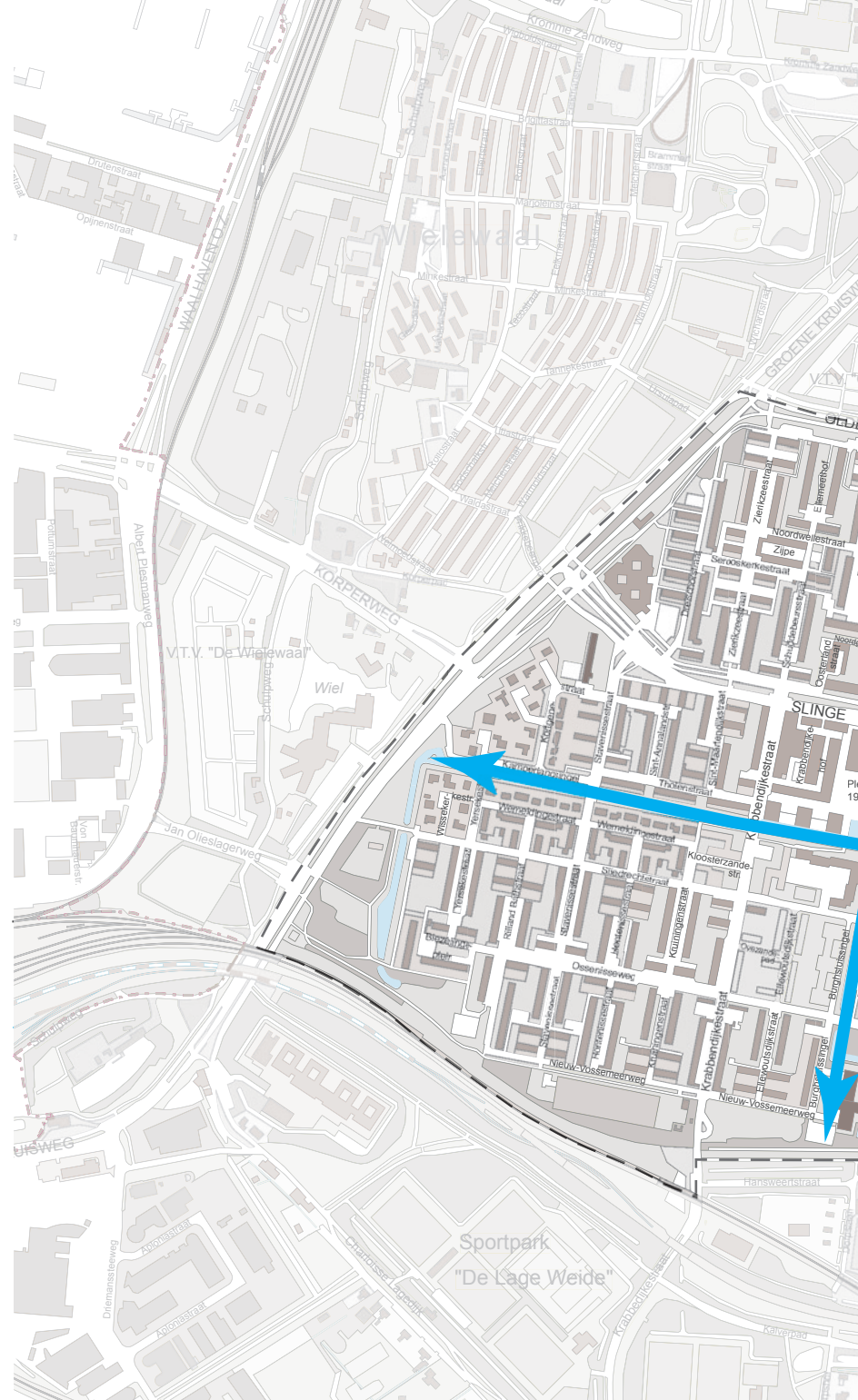
Bron: Stadsbeheer Rotterdam
1:10.000



...heid tussen straat, gemeenschappelijk
...en buurtpark was vroeger niet duidelijk af te
...Inmiddels zijn rond de meeste
...enschappelijke tuinen een hek geplaatst.
...in de meningen in de buurt over verdeeld.
...water is rond de grote wegen gesitueerd. De
...parkweg is een groene weg waar ook water
...gelegen is. Deze hoofdweg wordt als erg
...ervaren om overheen te rijden met in het
...en het zuiderpark en in het zuiden de
...erweide.



bron: (Jansen et al., 2004, p. 34)



Legenda

Projectlocatie

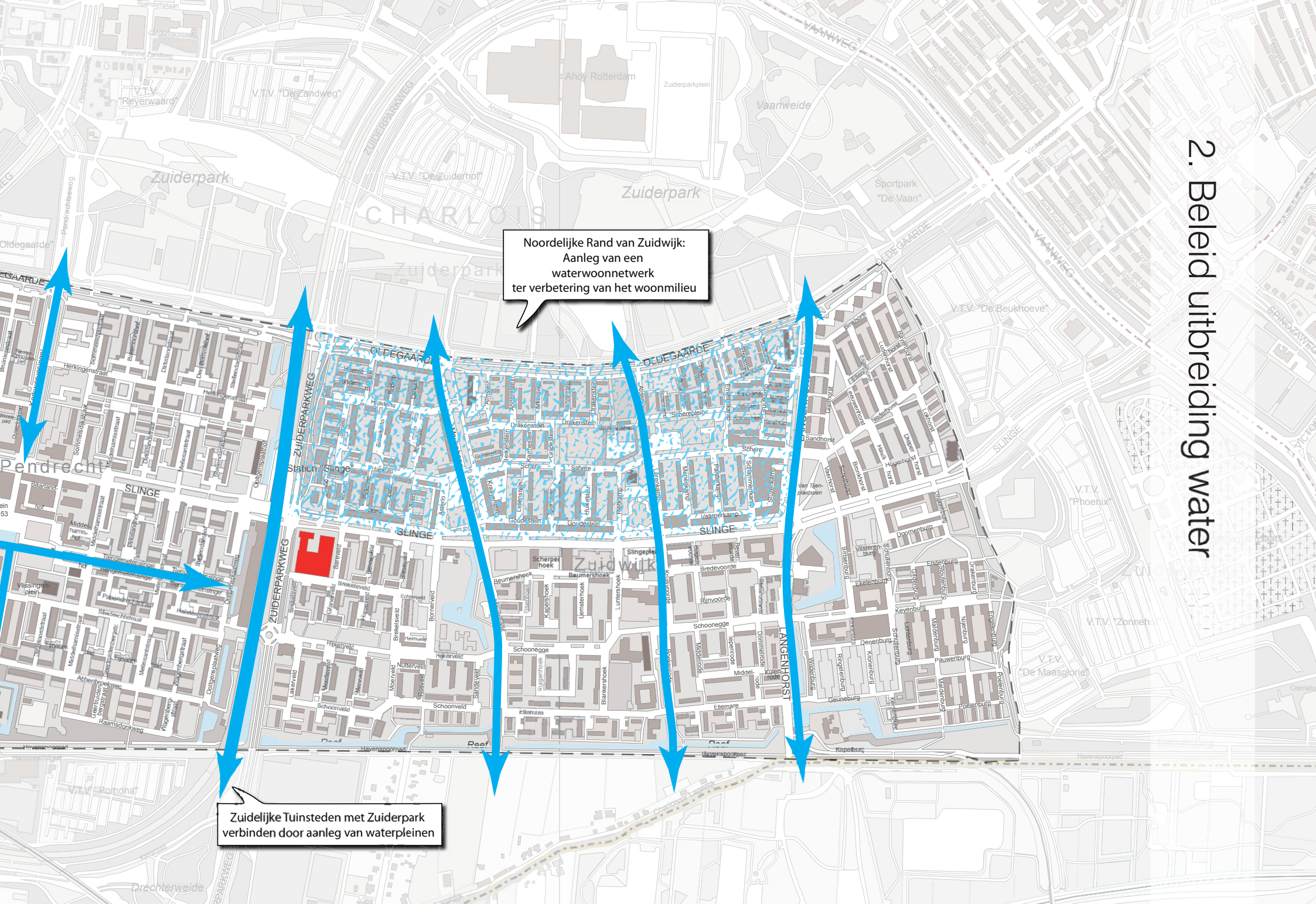
Gebied waterwoud

Beleid uitbreiding water

In het beleid van het Waterplan van Rotterdam van 2007-2030 wordt aangegeven dat er verbetering zal gaan komen in het regenwaterafvoersysteem. Dit zal gedaan worden door het aanleggen van een waterwoonnetwerk in het noorden van Zuidwijk/ zuidelijke rand van het zuiderpark. Vervolgens zullen er waterpleinen worden aangelegd langs de hoofd en verbindingswegen.

De aanleg van een waterwoonnetwerk zal zorgen voor de uitbreiding van het waterwoud. Voor de uitbreiding van het waterwoud hebben we een plan van aanpak opgesteld.

2. Beleid uitbreiding water



Water richting

Beleid water

Bron: Waterplan
Rotterdam
2007-2030
1:10.000



Aanleg van een waterplein aan de zuiderpark
al voor een nog grotere scheiding (die nu
zich is door de metrolijn en het autoverkeer)
tussen Pendrecht en Zuidwijk.
De projectlocatie zal het een positief effect
hebben op de beleving van zijn omgeving.

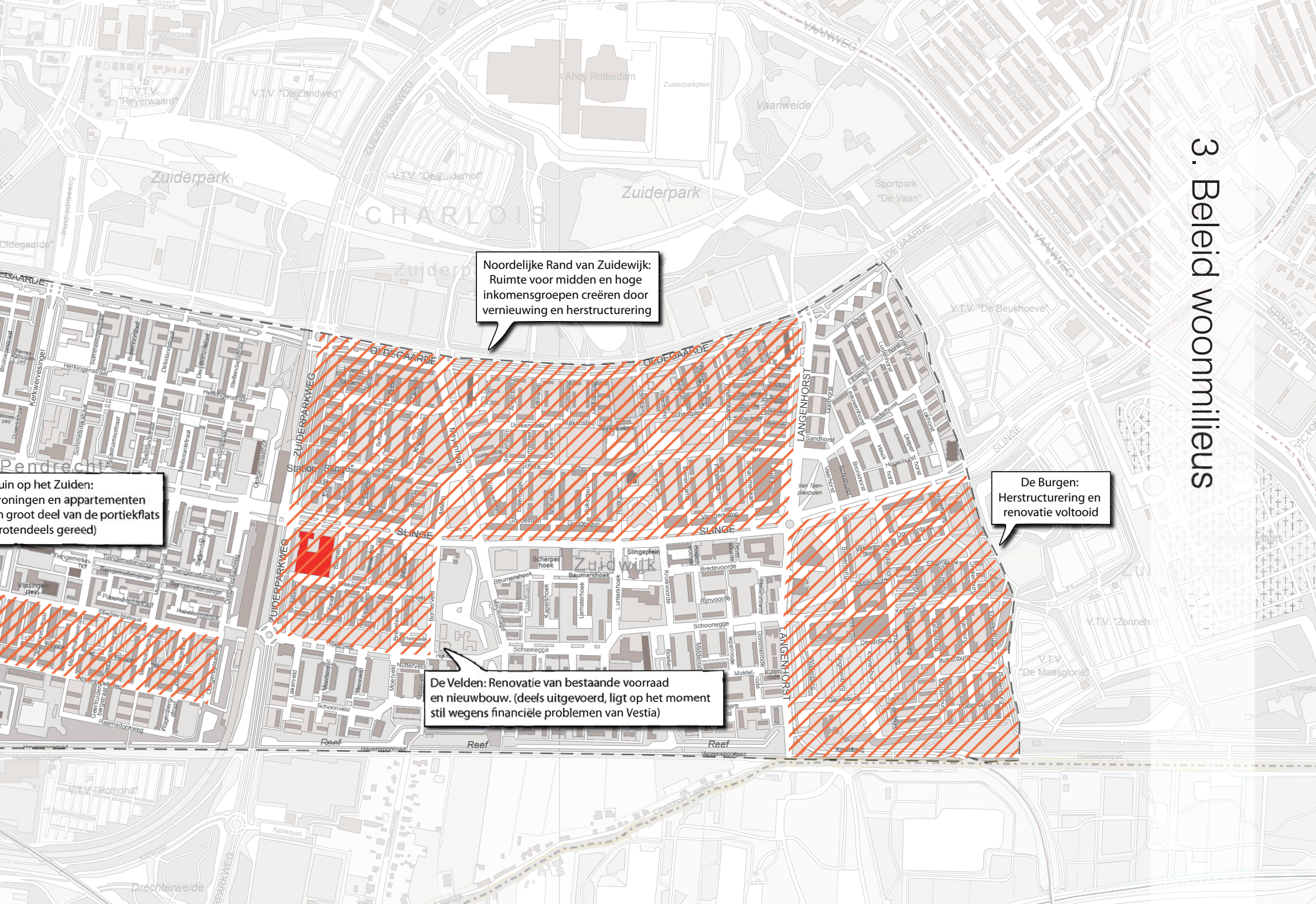


Legenda Projectlocatie Herstructuur gebied

Beleid woonmileus
In Rotterdam Zuid wordt veel aandacht besteed aan het verbeteren van het woonmilieu. Het beleid hiervoor is opgesteld in 2007. Enkele plannen zijn al uitgevoerd.
In Pendrecht zijn ze op het moment bezig met ‘de tuin op het zuiden’.
De meeste woningen (70%) in Zuidwijk zijn in handen van Vestia. Vestia verkeerd op het moment in financiële problemen. Enkele renovaties liggen daarom al enkele jaren stil.

Zo zijn
uitgevo
gesloot
blijkt ke
Dit zou
aange
Velden

3. Beleid woonmilieus

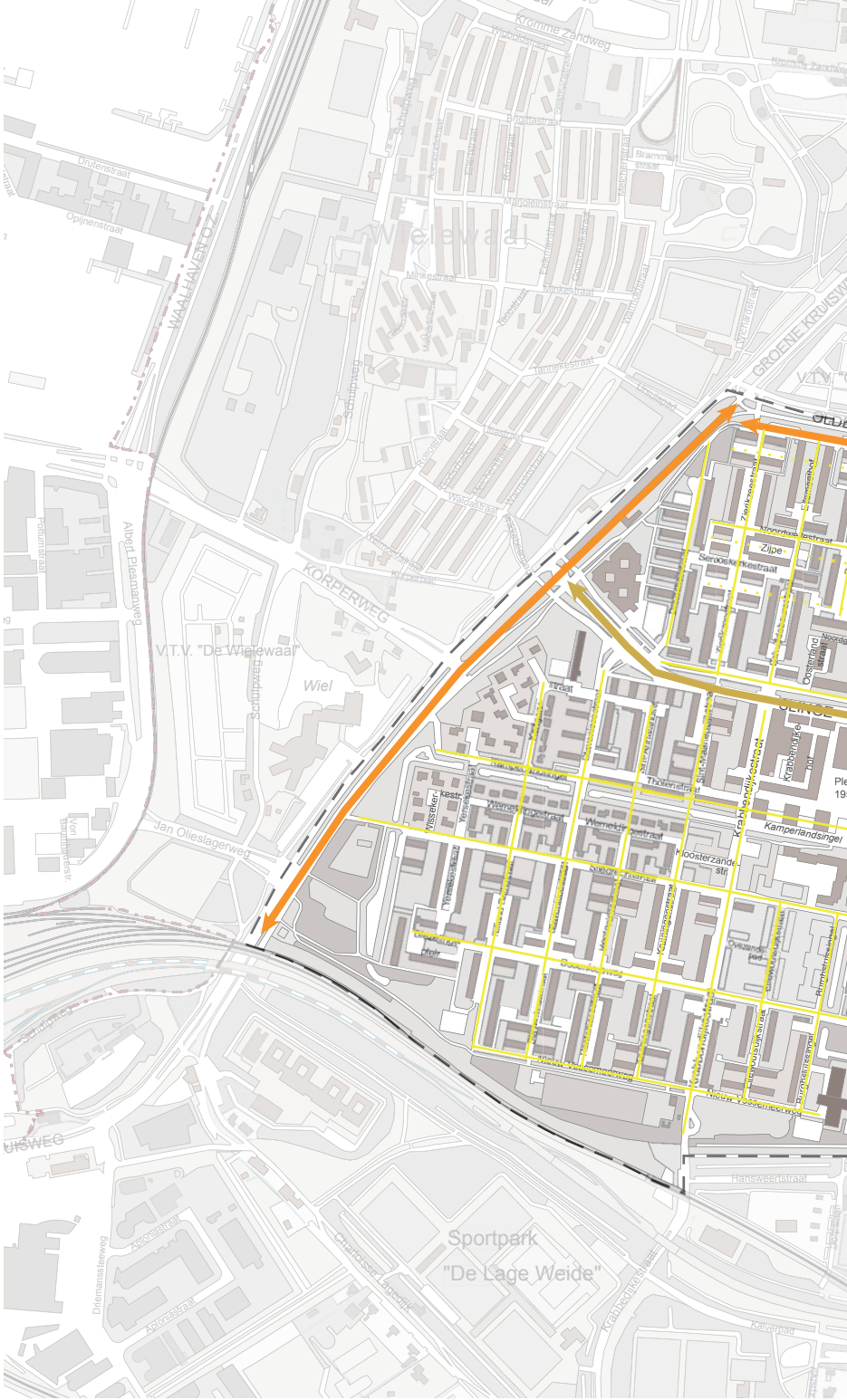


urings- **Beleid** Beleid woonmilieus

Bron: Stadsvisie
Rotterdam 2007
1:10.000



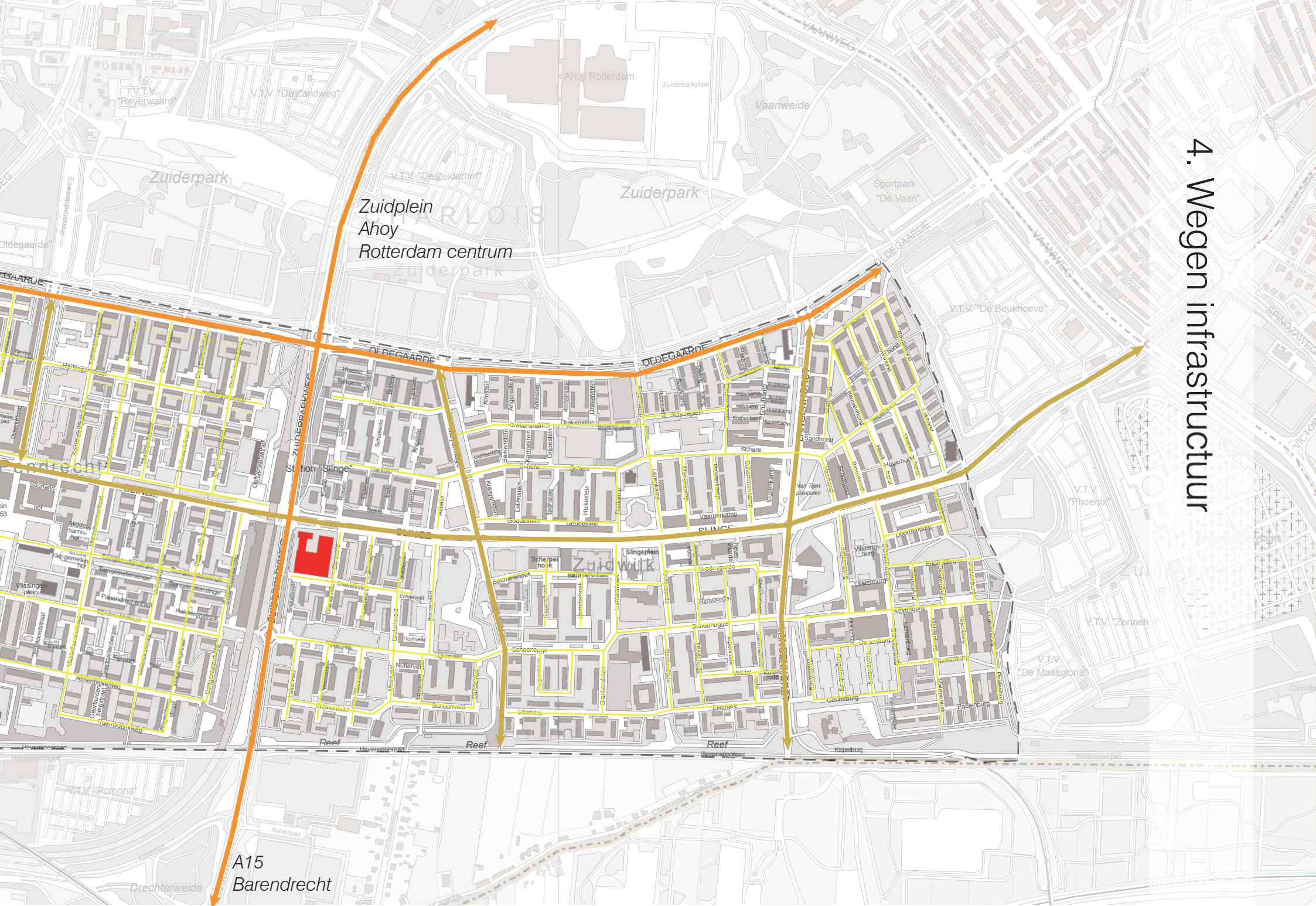
in de Burgen enkele plannen niet meer
berd en is in de Velden nadat een gedeelte
pt is het gehele plan stil gelegd. Naar het
omt hier dit jaar weer verandering in.
gunstig zijn voor de projectlocatie,
zien deze direct grenst aan de buurt de



Legenda Projectlocatie Hoofdweg

Wegen infrastructuur
In Zuidwijk en Pendrecht hebben de wegen een duidelijke structuur.
In het Zuiden ligt de snelweg, de A15.
De hoofdwegen in de wijken zijn de Zuiderparkweg (welke Pendrecht en Zuidwijk van elkaar scheid), de Oldegaarde (in het Noorden) en de groene kruisweg (in het Westen).
De Slinge is een verbindingsweg tussen het oosten en westen van Pendrecht en Zuidwijk. Ook al is de Slinge officieel geen hoofdweg, het

wordt o
belang
Enkele
buurten
zuiden
Zuidwijk
De ove
bestem
De pro
Zuiderp



4. Wegen infrastructuur

ggen  Verbindingswegen  Overige wegen

Bron: Googlemaps.nl
1:10.000 

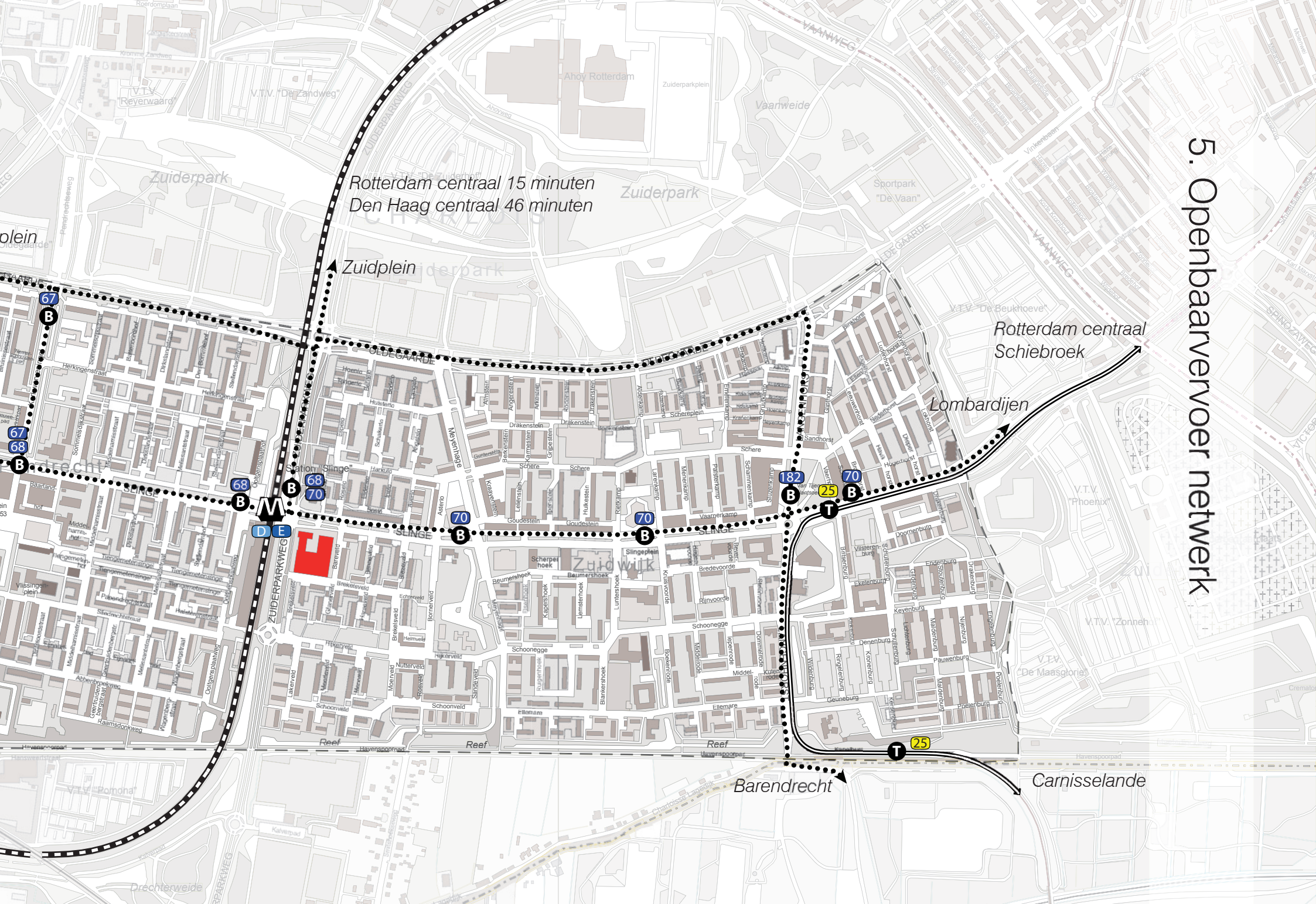
door veel buurtbewoners wel als een
rijk weg/ herkenningspunt gezien.
andere verbindingswegen scheiden de
n van elkaar door het noorden met het
te verbinden in zowel Pendrecht als
ijk.
rige wegen zorgen voor het
nningsverkeer in de buurten zelf.
ject locatie ligt op de kruising van de
oarkweg en de Slinge, een druk kruispunt.



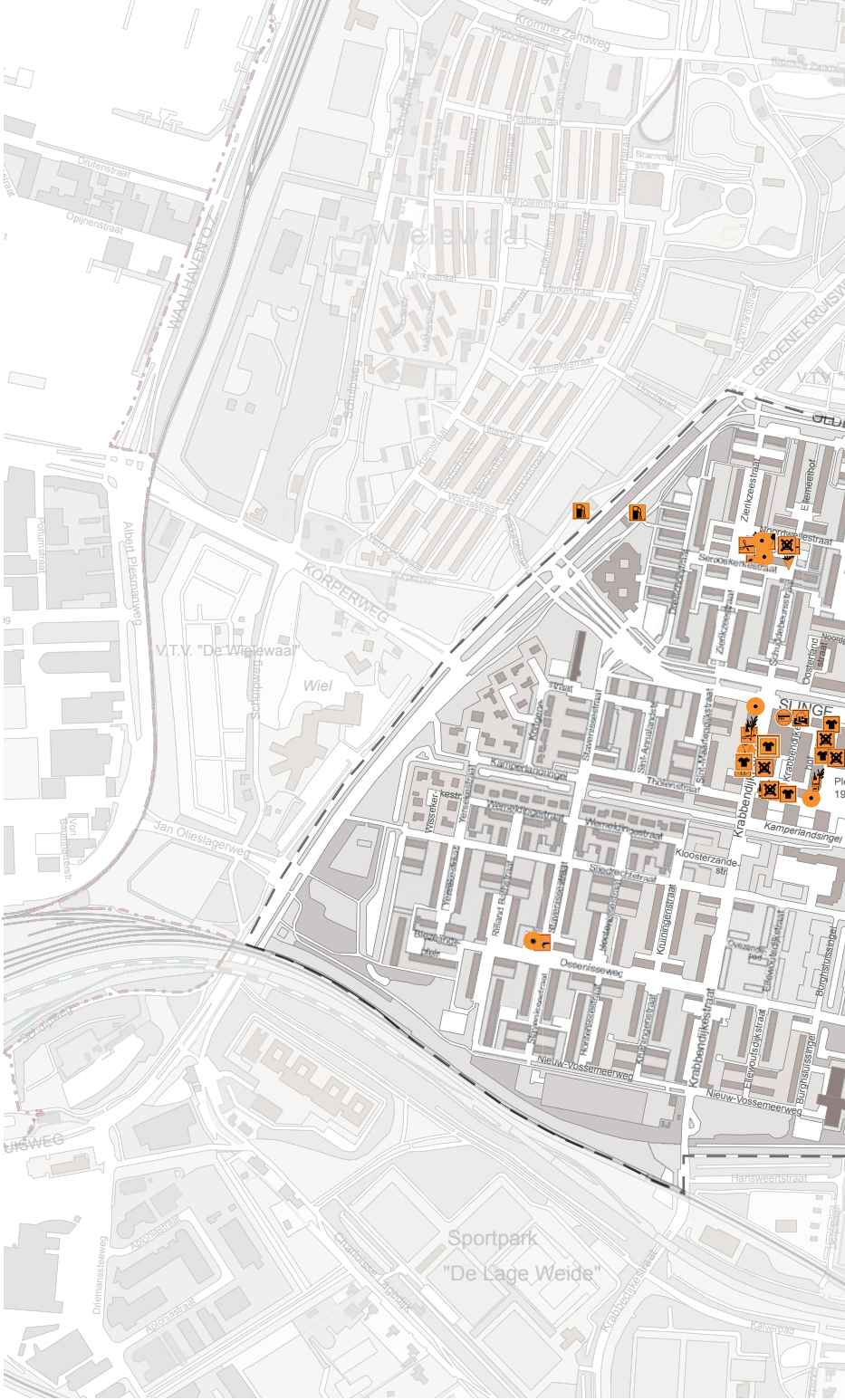
Legenda Projectlocatie Metrolijn M Metrostat

Openbaar vervoer netwerk
Er is een goed netwerk van het openbaar vervoer in Zuidwijk en Pendrecht aanwezig. Je ziet dat de bussen over de hoofdwegen of verbindingswegen rijden en niet door de buurten heen. De Metro is duidelijk boven de grond zichtbaar over de Zuiderparkweg. De metro leidt je binnen een kwartier naar het centrum, of dichterbij naar Zuidplein, het Akazia ziekenhuis of Ahoy. In Zuidwijk ligt ook een stukje van een tramlijn.

De pro
voorzie
Tegene
metros
meerd



ject locatie ligt goed qua openbaarvervoer
eningen, het ligt op een 'OV'- knooppunt.
over het gebouw bevindt zich het
station Slinge en ook de bus stopt op
ere plekken rond het gebouw.



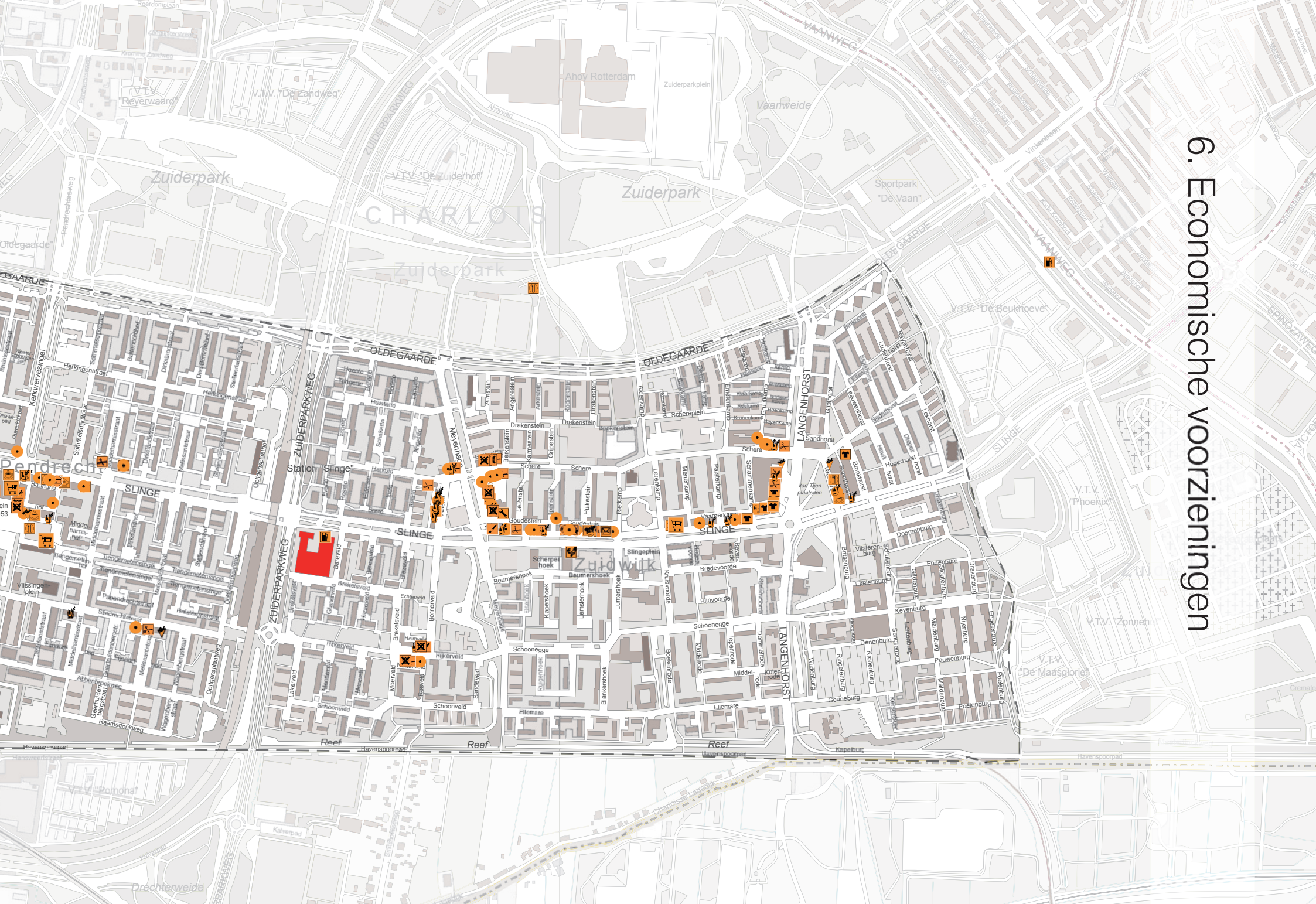
Legenda

- Projectlocatie
- Supermarkt
- Sportschool
- Garage
- Uiterlijke verzorging
- Coffeeshop
- Restaurant
- Financiële dienstverlening
- Postkantoor
- Pompstation

Economische voorzieningen
De voorzieningen van Pendrecht en Zuidwijk zijn duidelijk gescheiden. De meeste economische voorzieningen in Pendrecht zijn gesitueerd rond Plein 1953.

De meeste voorzieningen liggen in Zuidwijk. In Pendrecht liggen de meeste voorzieningen rond Plein 1953. De voorzieningen in Zuidwijk zijn gesitueerd rond Plein 1953.

6. Economische voorzieningen



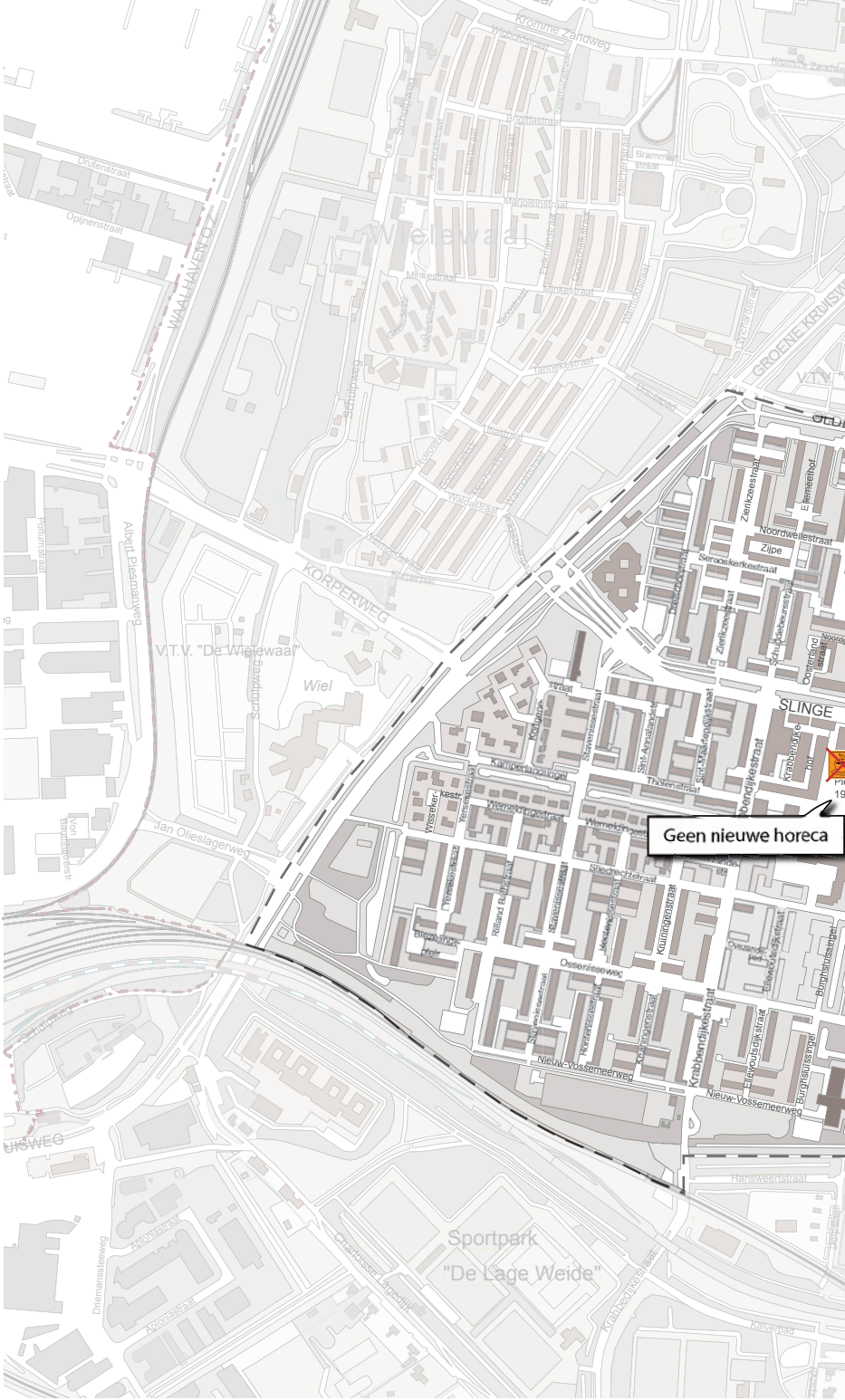
- | | | | |
|--------------|---|--|---|
| markt |  Levensbehoefte |  Solitaire winkels | |
| |  Makelaardij |  Belhuizen | |
| op |  Snackbar |  Creatieeve industrie | |
| e instelling |  Café |  Retail |  Leegstand |
| tion |  Zorg consulting |  Pinautomaat |  Hotel |

Bron: Gisweb 2.1
1:10.000



beste econmische voorzieningen in Zuidwijk langs de Slinge en bij de inhammen van het plein en het van Tijen plantsoen. projectlocatie ligt in het midden van deze twee

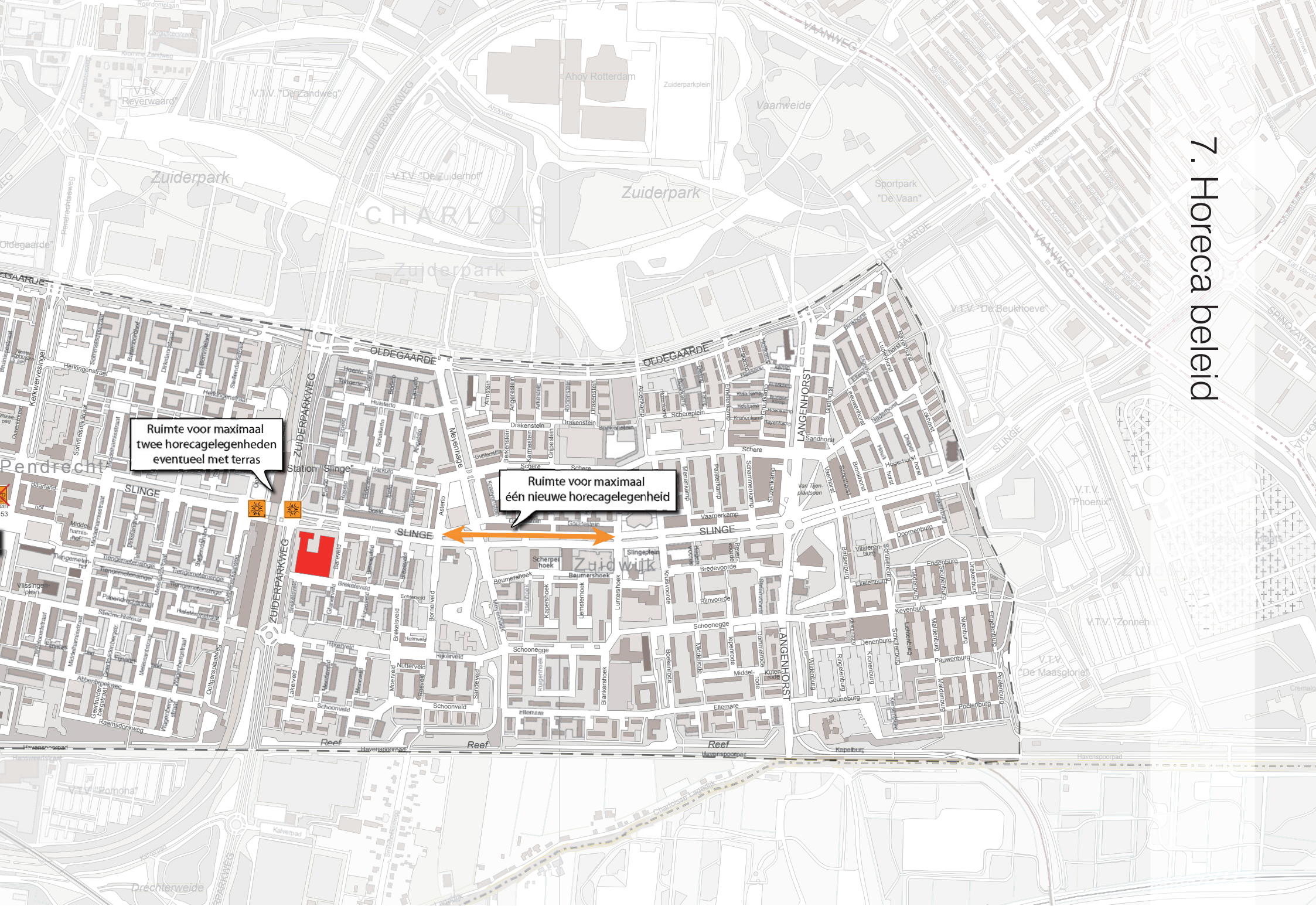
centra en zal zich hier ook buiten moeten houden. Een benzinestation zit aan het pand vast, dit lijkt in het eerste opzicht niet heel voordelig.



Legenda Projectlocatie Terras

Beleid Horeca
Zowel Pendrecht als Zuidwijk lijken niet heel happig meer te zijn op meer horeca in hun wijk. Het enige dat er nog bij zou mogen komen dat ligt aan de Slinge. Dit is niet vreemd aangezien hier de meeste voorzieningen zitten en mensen dit ook als een herkenningspunt zien. Bij de projectlocatie is nog een mogelijkheid voor een horecagelegenheid met terras.

7. Horeca beleid



Horeca



Beleid horeca

Bron: Vastgestelde
bestemmingsplannen
Zuidwijk en Pendrecht
2012
1:10.000





- Legenda
- Projectlocatie

Politie

Tandarts

Huisarts

Gespecialiseerde
zorgvoorziening

Vraagwijzer
- (Gezondheids) hulpverlening en veiligheid
In zowel Zuidwijk als Pendrecht zijn voorzieningen in de (gezondheids) hulpverleningbranche te vinden. De voorzieningen zijn verspreid door de twee wijken.
In Zuidwijk zal in de nabije toekomst de Larenkamp gerenoveerd worden. Hiermee zal ook een medisch cluster met huisartsen praktijk aan het culturele centrum gekoppeld worden. In Zuidwijk
brandwe
Zeker me
kantoorg
huisvest
hulpverle
- 62

8. Voorzieningen (gezondheids) hulpverlening en veiligheid

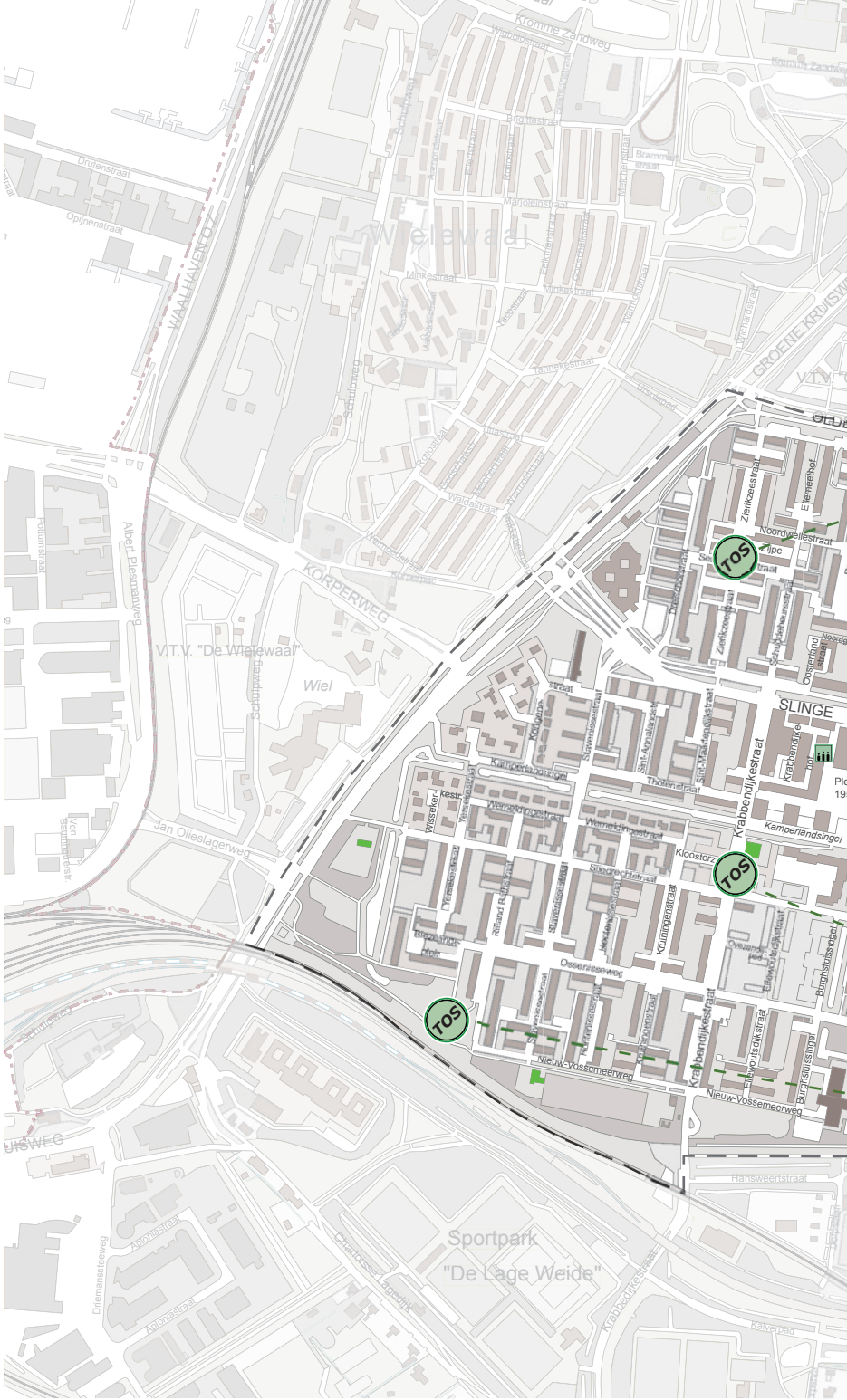


- | | |
|--|--|
|  Brandweer |  Apotheek |
|  Fysiotherapie |  Maatschappelijke hulpverlening |
|  Gezondheidscentrum |  Ziekenhuis |
| |  Medische hulpverlening |
| |  Zorg complex |

Bron: Gisweb 2.1
1:10.000



is ook een politiebureau en
overkazerne.
et dit nieuwe centrum zal het voormalige
gebouw geen rol gaan spelen in het
en van een voorziening in de
eningssector.



- Legenda
- Projectlocatie
- Welzijnsge
- Sportvere
- Speeltuin

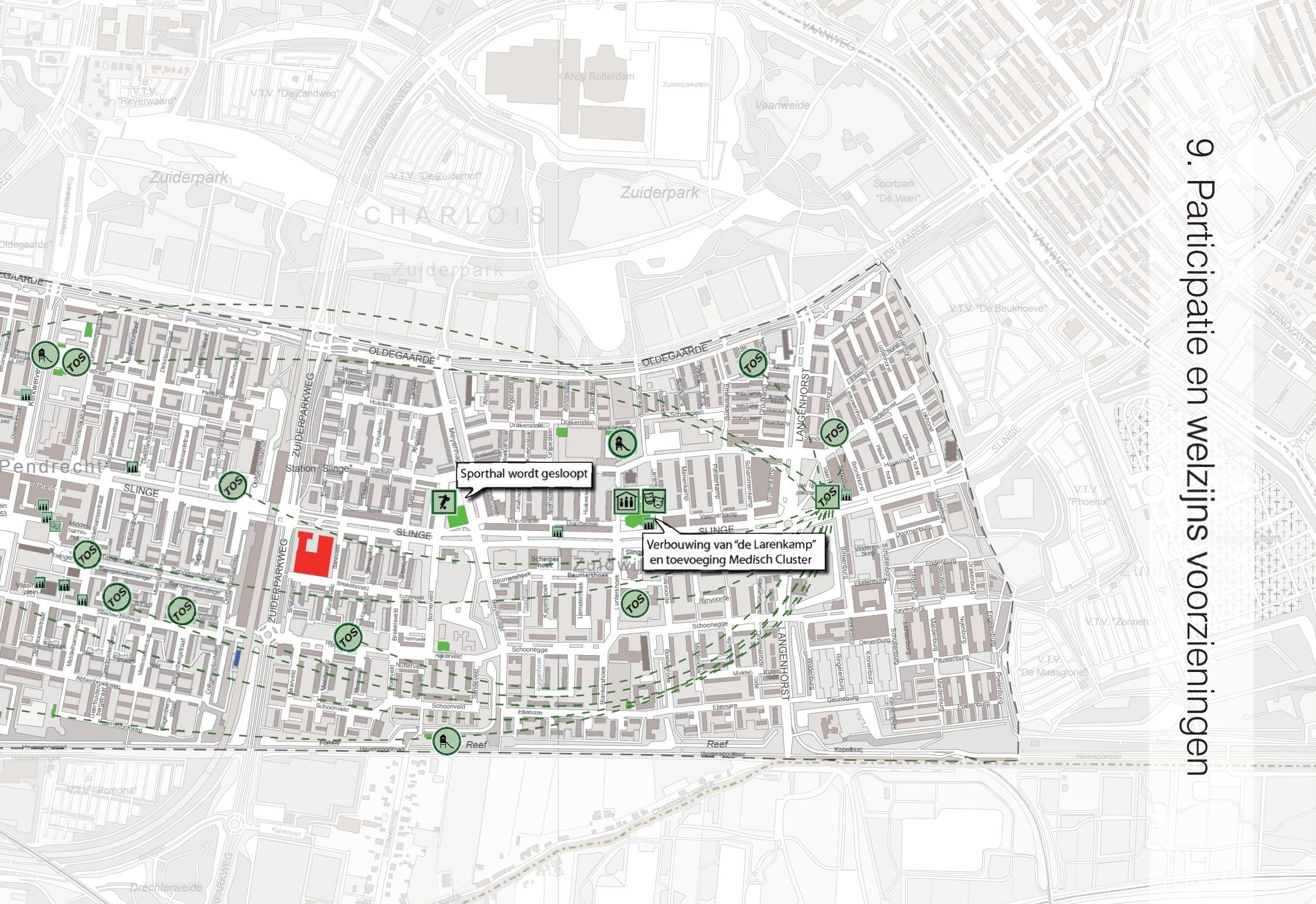
Participatie en welzijn voorzieningen

Er is de laatste jaren veel bezuinigd in de participatie en welzijn branche. Wijkcentrum de middelburg in Pendrecht en sporthal de Asterlo in Zuidwijk zijn daarom verdwenen.

Cultuurcentrum de Larenkamp is behouden gebleven en zal gerenoveerd worden. Een medisch centrum wordt hierbij in het gebouw geïntegreerd.

TOS is een tijdelijke openbare ruimte. Het wordt gebruikt voor activiteiten van de wijk. Het wordt ook gebruikt voor voorzieningen die zelf niet in de wijk zijn.

9. Participatie en welzijns voorzieningen



- gebouw
- TOS- Kantorlocaatie
- TOS- Veldlocatie
- inging binnen
- Wijkgebouw
- Theater/ evenementen
- Andere organisatie

Bron: Kadernota Jeugd;
Veldacademie 2013
1:10.000



creerd.
een andere belangrijke overkoepelende
atie in Pendrecht en Zuidwijk.
ormalig Eneco kantoor kan gebruik maken
bestaande participatie en welzijn
ningen in Zuidwijk en Pendrecht, maar zal
t naar een soort gelijke voorziening

getransformeerd moeten worden. Met de
renovatie van de Larenkamp en de
bezuinigingen in deze branche zal een lange
levensduur van deze transformatie niet zeker
zijn. Welzijn en participatie kan wel een
onderdeel van de transformatie zijn en hiermee
aansluiten op de bestaande voorzieningen.



Legenda Projectlocatie Kinderopvang

Onderwijs voorzieningen
De kinderopvang en verschillende scholen zijn zowel in Pendrecht als in Zuidwijk bij elkaar geklusterd in het midden van de wijken. Pendrecht heeft geen voortgezet onderwijs. Zuidwijk heeft twee voortgezet onderwijs scholen. De projectlocatie ligt tussen de clusters in en aangezien het dicht bij het metro station zit zou een boven lokale school hier goed passen.

10. Onderwijs voorzieningen

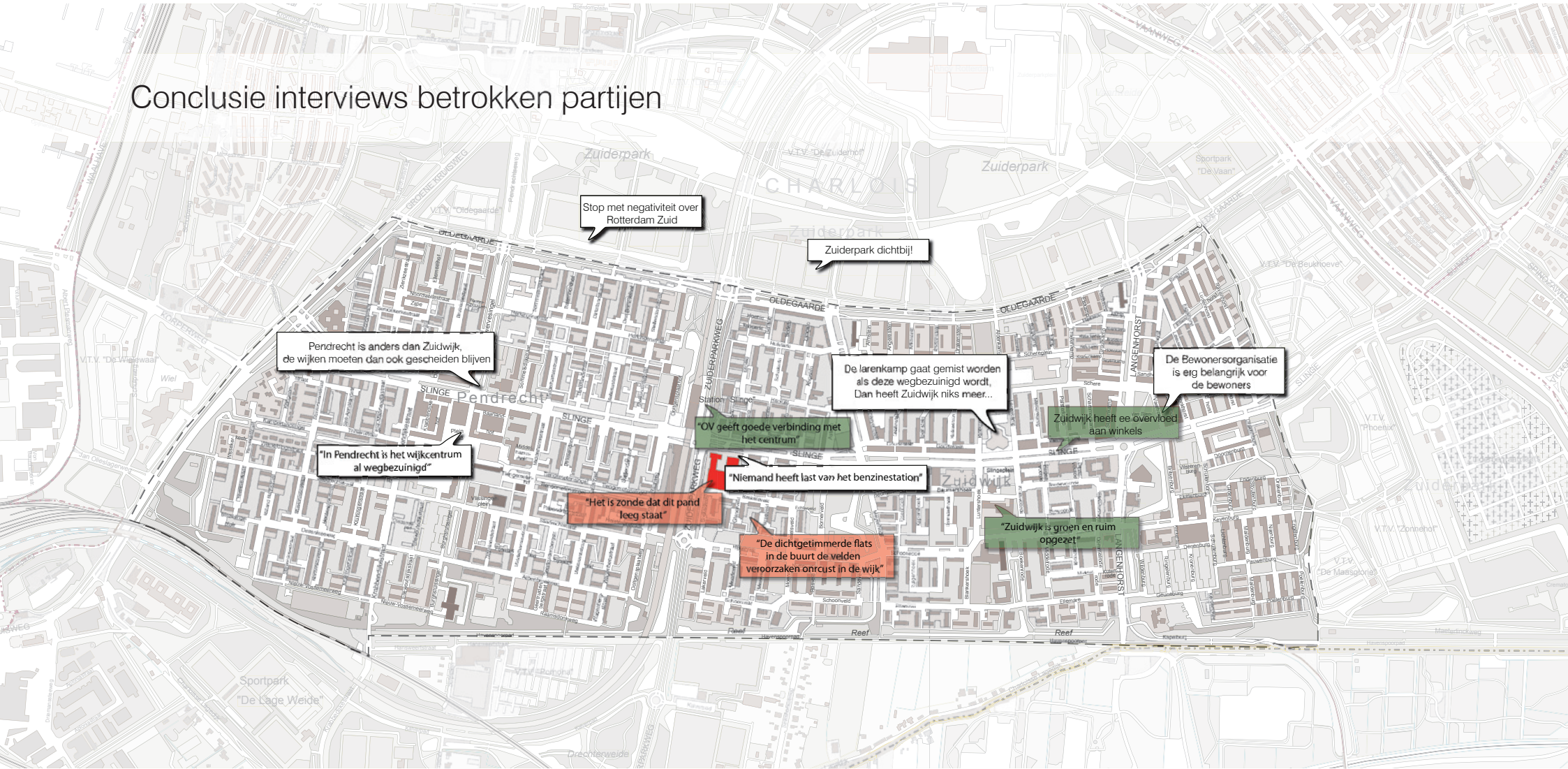


vang Basis school Voortgezet onderwijs

Bron: Gisweb 2.1
1:10.000



Conclusie interviews betrokken partijen



Legenda

■ Projectlocatie

Partij Conclusie partij

Positief Positieve punten

Negatief Negatieve punten

Bron: Interviews
1:10.000



7.2 Interviews betrokken partijen

Om meer kennis te vergaren van het gekozen gebouw zijn betrokken partijen geïnterviewd. Ik heb verschillende partijen geïnterviewd die kennis hebben over het pand, de omgeving van het pand, Zuidwijk of Pendrecht.

De volgende organisaties zijn daarvoor geïnterviewd:

- Gemeente/ gebouw eigenaar: gebiedsaccountmanager Frans de Jong
- 2D VASTGOED: Peter van Dilst
- Benzinestation en autogarage Autokievit
- De Slinger: Henny Game
- Bijvoet architectuur&stadsontwerp: Caroline bijvoet
- Vestia: Ellen Wedema en Marion Sitskoorn
- De Nijl architecten: Endry van Velzen
- Bewonersorganisatie Zuidwijk: Voltallig bestuur
- Kunst en Cultuurscout: Kaboul Vermijs
- TOS: Dick Verhaar
- Bewonersorganisatie Pendrecht: Riex Westrik
- Weblogger Pendrecht: Mario Bosch
- PIT 010: Eric Devoghele

De samenvattingen van deze gesprekken zijn terug te vinden in bijlage 3.

Algemeen

De algemene mening over Zuidwijk was verassend positief. Enkele gaven zelfs aan dat men moet stoppen Zuid Rotterdam zo negatief te zien en belichtten de positieve elementen van Zuidwijk. Zo werd de goede verbinding met het openbaar vervoer, de overvloed aan winkels, de ruimte en het groen genoemd.

Voorzieningen

Een voorziening die gemist wordt door meerdere partijen is het cultureel centrum Larenkamp. Deze is echter nog helemaal niet weg, alleen is de toekomst onzeker door bezuinigingen in de cultuursector. Hieruit blijkt dat deze voorziening een belangrijke functie heeft in Zuidwijk, sommige zeggen zelfs dat Zuidwijk niet veel meer is als de Larenkamp weg zal vallen, het is nu een plek van samenkomst.

Stedenbouwkundig imago

Zuidwijk en Pendrecht zijn nu gescheiden. Men voelt deze scheiding, maar er is ook een letterlijke scheiding door de Zuiderparkweg en metrostation Slinge. Bij de vraag of Zuidwijk en Pendrecht meer samengebracht zouden moeten worden wordt door iedereen negatief gereageerd. Zuidwijk en Pendrecht zijn daadwerkelijk andere wijken, ook de mensen zijn anders. Voorzieningen zouden uiteraard wel meer gedeeld kunnen worden. De nieuwe bewoners van een van de wijken geven wel eerder aan dat ze 'op Slinge' wonen, de straat die door zowel Pendrecht als Zuidwijk loopt. Deze voelen de scheiding tussen Pendrecht en Zuidwijk dus al minder.

Bereikbaarheid

De Zuiderparkweg en metrostation Slinge worden beide meestal als positief ervaren wegens de goede verbinding met de stad en buiten de stad. In het verleden werden deze plekken vaak als onveilig ervaren. Na de aanpak van de gemeente is de laatste paar jaren het veiligheidsgevoel sterk verbeterd.

Leegstand

De leegstand van zowel de flats in de wijk de Velden, als het oud Eneco kantoor worden zoals verwacht als negatief ervaren. Het geeft onrust in de wijk.

Nieuwe invulling

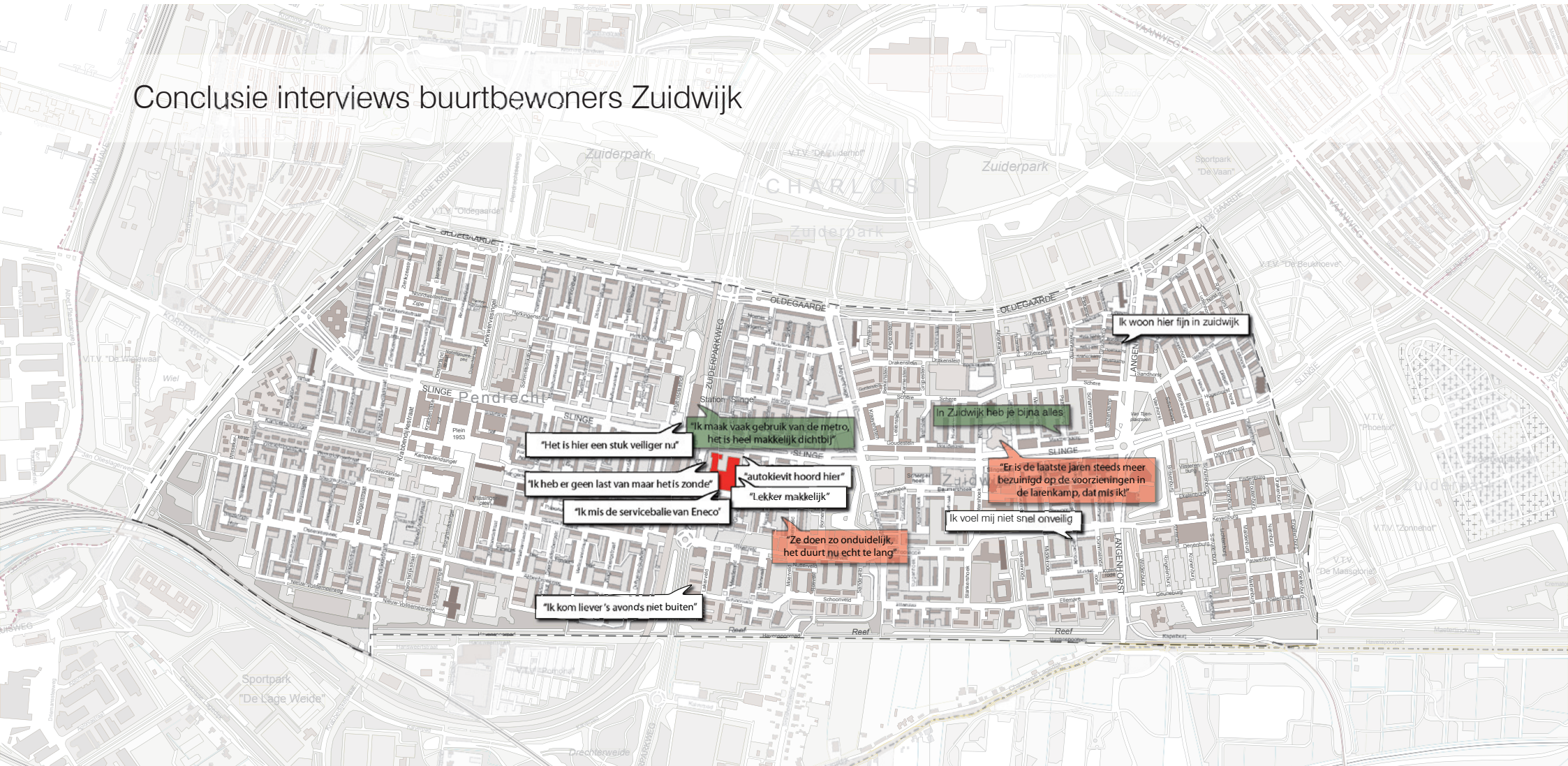
Voor een nieuwe functie van het leegstaande kantoorgebouw worden veel verschillende dingen genoemd; een school, een garageshowroom, een restaurant en er wordt zelfs een keer genoemd het te slopen en meer woningen op deze plek te plaatsen. Een bedrijf waar leren en werken gecombineerd wordt heeft bij meerderen de voorkeur.

Een supermarkt of kantoor zijn functies welke er absoluut niet in mogen komen.

Autokievit

Het is opvallend dat de meeste aangeven dat de autogarage met het benzinestation mag blijven zitten midden in de woonwijk, tegen het in de toekomst getransformeerde gebouw. Het bedrijf zit er al langer dan de woonwijk en de autogarage is een veelgebruikte voorziening in de wijk.

Conclusie interviews buurtbewoners Zuidwijk



Legenda

Projectlocatie

Partij

Conclusie partij

Positief

Positieve punten

Negatief

Negatieve punten

Bron: Interviews
1:10.000



7.3 Interviews buurtbewoners

Voor de interviews met buurtbewoners is gekozen alleen mensen uit Zuidwijk te interviewen. Ondanks dat de wijkanalyse ook van Pendrecht is gemaakt, bleek uit de interviews met betrokken partijen dat Pendrecht en Zuidwijk echt gescheiden zijn en dat dit voor de buurtbewoners altijd zo zal voelen. Het oud Eneco kantoor ligt in Zuidwijk en het onderzoek zal dan ook vooral belangrijk zijn voor de bewoners van Zuidwijk zelf.

In Zuidwijk wordt door de bewonersorganisatie jaarlijks de 'geraniumdag' georganiseerd. Buurtbewoners uit Zuidwijk kunnen op vertoon van een verkregen bonnetje gratis geraniums krijgen. Tijdens het interview met de bewonersorganisatie bleek dat er 500 bonnetjes uitgegeven waren en uiteindelijk waren dit er zelfs 650. De mogelijkheid werd geboden tijdens deze dag bewoners te interviewen.

Samen met een studiegenoot, Christina Gromöller, heb ik een zo divers mogelijk publiek benaderd. Onderscheid is gemaakt tussen de volgende verschillende groepen:

- Man en vrouw
- Allochtoon en autochtoon
- Kinderen, starter, jong gezin, tussen klasse en 55+

De geraniumdag bleek inderdaad zeer geschikt en na 15 interviews zijn hier enkele conclusies uit getrokken.

De samenvattingen van deze gesprekken zijn terug te vinden in bijlage 4.

Algemeen

Anders dan verwacht was eigenlijk bijna iedereen positief over Zuidwijk. Iedereen woont er met plezier, sommige gaan 's avonds liever niet de straat op maar verder voelen ze zich ook eigenlijk niet snel onveilig.

Voorzieningen

Iedereen geeft aan dat de meeste voorzieningen aanwezig zijn in Zuidwijk. De laatste jaren is er wel bezuinigd in de subsidies voor bijvoorbeeld activiteiten in de Larenkamp, het cultureel centrum van Zuidwijk. Tijdens de interviews wordt een aantal keer genoemd dat er geen plek is waar zowel ouderen als jongeren kunnen samenkomen.

Belangrijke voorzieningen in Zuidwijk zijn de winkels, en dan vooral de supermarkten zoals de Albert Heijn. Verder zijn het groen en het openbaar vervoer veel genoemde voorzieningen die de buurtbewoners belangrijk vinden in Zuidwijk.

Bereikbaarheid

Metro station Slinge wordt als positief ervaren. Dit is niet altijd zo geweest, maar na de moord op Sedar Soares in 2003 is het alleen maar verbeterd. Men ziet het station nu vooral als positieve voorziening voor Zuidwijk, welke je binnen een kwartier naar het centrum brengt.

De Zuiderparkweg zou in zijn uiterlijk nog iets mogen verbeteren, maar het is wel een goede verbinding richting Zuidplein en sinds een paar jaar naar Barendrecht.

Leegstand woningen

Het feit dat de vier flats in de buurt de Velden nu al 2 jaar dichtgetimmerd zijn wordt door iedereen als negatief ervaren. Iedereen weet dat er goede plannen waren en dat er nu financiële problemen zijn bij Vestia. Er is alleen veel onduidelijkheid en het duurt nu gewoon te lang. De bewoners die in de buurt van deze flats wonen voelen zich hier niet altijd veilig. Drugsverslaafden verblijven hier, jongeren hangen hier rond en dat weten de buurtbewoners.

Autokievit

Vervolgens hebben we gevraagd naar de garage en het benzinestation dat aan het oud Eneco kantoor vastzit en daarmee dus ook in een woonwijk ligt. De meesten zijn hier echter tevreden over. Mensen gaan er van uit dat het veilig is en vinden het wel handig in de buurt. Toch hebben de mensen die vroeger in woonwijk de Velden woonden en dicht bij het benzinestation wonen wel hun vraagtekens. Het is ook nog maar de vraag wat de bewoners van de straks gerenoveerde flats ervan vinden.

Leegstand voormalig Eneco kantoor

Het oud Eneco kantoor kennen de meeste buurtbewoners nog door de balieservice van Eneco, welke de meesten nu ook missen in Zuidwijk. Er wordt vooral gezegd dat men het zonde vindt dat er een pand leeg staat. Problemen worden er tot dusver nog niet ondervonden. Het wordt als een uithoek gezien van Zuidwijk, terwijl de meesten hier toch hun woonwijk inkomen via het openbaar vervoer of vanuit de Zuiderparkweg de Slinge op rijden.

Nieuwe invulling

Als gevraagd wordt naar een nieuwe invulling van het gebouw zijn de meningen verdeeld en is er niet een eenduidig antwoord. Sommigen zeggen dat er een kantoor terug in zou moeten komen voor de werkgelegenheid. Meerderen geven aan dat er iets voor de jongeren van Zuidwijk in moet komen, een samenkomst plek, een plek waar ze iets te doen hebben. Meerdere keren wordt zelfs geopperd nog een school hier te vestigen, waarvan sommigen weten dat dit ooit het plan is geweest. Op een voorstel van een leer- werk bedrijf wordt dan ook vooral positief gereageerd. Anderen geven echter toch aan dat er al genoeg scholen in Zuidwijk zijn.

Wonen blijkt ook een optie, wel het liefst goedkoop en voor jongeren. De locatie is door de goede bereikbaarheid aantrekkelijk voor deze doelgroep. Op ouderen woningen wordt door ongeveer 2/3 van de mensen negatief gereageerd, aangegeven wordt dat deze er al genoeg zijn in Zuidwijk.

Veel verschillende meningen dus, waaruit blijkt dat nooit iedereen tevreden kan zijn met de toekomstige invulling van het pand. Een latere discussie aan de hand van verschillende scenario's zal hierin toch zoveel mogelijk tevredenheid creëren.

Gebiedsanalyse samengevat

Rotterdam centraal 15 minuten
Den Haag centraal 46 minuten

Zuidplein
Ahoy
Rotterdam centrum

Spijkernisse 19 minuten

A15
Barendrecht

Verbouwing van "de Larenkamp" en toevoeging Medisch Cluster

De Velden: Renovatie van bestaande voorraad en nieuwbouw, (deels uitgevoerd, ligt op het moment stil wegens financiële problemen van Vestia)

Projectlocatie

Openbaar groen

Water

Voorzieningen

Herstructurerings gebied

Cultureel centrum

Metrolijn

Zuiderparkweg

Slinge

N

7.4 Deelconclusie onderzoek

7.4.1 Wijkanalyse

- Vogelaars wijken Zuidwijk en Pendrecht zijn in het verleden regelmatig negatief in het nieuws gekomen (Binq media bv, 2014).
- Er is veel groen, ruimte en water te vinden. Het is duidelijk dat de opzet van de wijken vanuit de ideeën van de ideale stad afkomstig zijn. Dit geeft het voormalig Eneco kantoor omgevingskwaliteiten.
- De woonbuurt de Velden zal aankomend jaar gerenoveerd worden. De leegstand van de flats zorgt op het moment echter voor problemen. De transformatie van het oud Eneco kantoor en de toekomstig gerenoveerde woonbuurt zullen elkaar versterken.
- Het openbaar vervoer en de hoofdwegen zorgen voor snel vervoer naar het stadscentrum of buiten de stad. Het voormalig kantoorpand staat op een kruispunt met veel openbaar vervoer, de Zuiderparkweg en de Slinge. Het gebouw kan daarom in de toekomst iets betekenen voor zowel Zuidwijk als de rest van Rotterdam.
- Er zijn veel voorzieningen in Pendrecht en Zuidwijk te vinden. Langs de Slinge liggen veel winkels. Het oud kantoorgebouw is hier dichtbij dus kan hier gebruik van maken. Het is niet de bedoeling dat in het voormalige kantoor deze winkelstraat uitgebreid wordt.
- In de zorg en veiligheid zijn Pendrecht en Zuidwijk voorzien. Het kantoorgebouw zal daarom ook geen hulpverlening gaan huisvesten.
- De Larenkamp is in Zuidwijk het hoofdorgaan in de welzijnsbranche. De transformatie van het kantoorgebouw moet dit niet over willen nemen. Wel kan een welzijnsvoorziening onderdeel zijn van de verschillende functies in het gebouw.
- Door de ligging van het kantoorgebouw zal het ideaal zijn als onderwijsgebouw. Zuidwijk en Pendrecht hebben echter al veel scholen, zowel basis- als middelbaar onderwijs. Wel zou onderwijs in een andere vorm onderdeel kunnen zijn van de verschillende functies in het getransformeerde kantoorgebouw.

7.4.2 Interviews

- Zuidwijk wordt door zijn bewoners en de betrokken partijen niet zo negatief ervaren als de rest van Rotterdam of Nederland dat doet.
Om dit negatieve imago te veranderen kan de wijk een nieuwe voorziening goed gebruiken die ook Rotterdam Zuid positief op de kaart zet.
- De belangrijkste voorzieningen zijn in Zuidwijk al te vinden. Zuidwijk is groen, rustig, ruim opgezet, heeft een goede verbinding met de stad of buiten de stad en heeft veel winkels langs de Slinge. Belangrijk in het plaatje van Zuidwijk is de Larenkamp, een cultuurcentrum die ook als plek van samenkomst voor jong, maar vooral oud fungeert.
- Door de buurtbewoners en betrokken partijen worden verschillende mogelijke functies voor het leegstaande oud Eneco kantoor genoemd. Iets voor jongeren komt hier regelmatig in terug. Zo wordt er positief gereageerd op een leer- werk bedrijf of in het geval van woningen moet het betaalbaar zijn voor deze doelgroep.

7.4.3 Totaal onderzoek

Uit het totale onderzoek worden drie scenario's opgesteld. Dit vormt de conclusie van het voorgaande onderzoek.

Gekozen is voor drie scenario's met de volgende hoofdfuncties:

- Short stay facility
- Starterswoningen
- Leer- werk bedrijf voor ambachten

Criteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Relatie met de buurt	-	+	+
Nieuw leven in kantoorgebouw	+	+	+
Werkgelegenheid	+	+	+
Vraag omgeving	-	+	+
Voor de jongeren	-	+	+
Nationaal programma Rotterdam Zuid	-	+	+
Positief imago Rotterdam Zuid	+	+	+
Gemixte functies	-	+	-

Figuur 40; Maatschappelijke waarde vergelijking scenario's
Bron: eigen tabel

7.5 Scenario vergelijking en keuze

Toelichting van de drie verschillende scenario's en voorbeeld ontwerpen zijn terug te vinden in bijlage 5; Toelichting scenario's.

7.5.1 Financiële haalbaarheid

Bij de transformatie van het oud Eneco kantoor naar scenario 1 (Short stay facility) of 2 (starterswoningen) zal redelijk veel worden aangepast. In beide gevallen zullen delen weg gesloopt worden, aangezien het gebouw erg groot is en ook esthetisch qua schaal beter in zijn omgeving past als het huidige blok opgedeeld wordt. De gevel zal ook in beide gevallen aangepast worden naar zijn nieuwe functie. De globale kostenraming geeft dan ook aan dat scenario 1 en 2 de duurste transformaties zullen zijn (€9.500.000 en €9.000.000) (zie bijlage 6; Financiële toelichting). In scenario 1 komen hier ook nog de kosten bij van het uitkopen van de autogarage en het benzinestation.

In scenario 3 (leer- werk bedrijf) zullen zowel de massa als de gevel van het huidige kantoorgebouw redelijk behouden kunnen blijven. De gevel zal enkel extra geïsoleerd worden voor een energiezuiniger gebouw. De transformatie naar dit scenario zal dan ook een stuk goedkoper zijn (€ 7.000.000) in vergelijking met de andere twee scenario's (zie bijlage 6; Financiële toelichting). Door de vaste m² prijs van €100 per jaar lijkt de kosten snel terug verdient.

De inkomsten van de nieuwe functies zijn in het geval van scenario 2 (starterswoningen) het meest zeker. Vestia en woonstad geven beide aan dat er vraag is naar woningen voor starters en jonge gezinnen, en zullen geïnteresseerd zijn deze woningen te verhuren. Een andere mogelijkheid is dat de woningen verkocht worden aan particulieren.

In de gevallen van scenario 1 (short stay facility) en scenario 3 (leer- werk bedrijf) is het plan minder zeker van inkomsten. In scenario 3 moet er bijvoorbeeld een school zijn die wil verhuizen. Ook is de schoolfunctie vrij onzeker in verhuur. De school die het gebouw huurt zal daarom verplicht moeten worden om minimaal 20 jaar te huren. De haalbaarheid van het plan kan niet gegarandeerd worden.

7.5.2 Maatschappelijke waarden

Om de gecreëerde waarde van de scenario's met elkaar te vergelijken, zijn de scenario's vergeleken op basis van enkele belangrijke waardes voor Zuidwijk (zie figuur 40).

Scenario 1 brengt niet- Zuidwijkers naar Zuidwijk, welke ook geen band met Zuidwijk zullen maken. Er zal hiermee geen maatschappelijke waarde gegenereerd worden. Echter zal het wel leven genereren in het nu lege kantoorgebouw. Een short stay facility zal ook voor werkgelegenheid zorgen in Zuidwijk.

Scenario 2, de starterwoningen, voldoet aan de woningvraag in Zuidwijk. Verder zullen de faciliteiten in de plint mensen helpen (terug) op de arbeidsmarkt te komen. Dit gedeelte van het scenario zal maatschappelijke waarde genereren. Dit scenario werkt daarnaast mee aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid door de woonomgeving te verbeteren.

Scenario 3, het leer- werk bedrijf voegt veel toe aan Zuidwijk door te luisteren naar de vraag van de buurtbewoners. Er is veel vraag naar iets voor de jongeren. Ook werkt dit scenario mee aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid door het onderwijs aanbod te verbeteren in de sectoren zorg, haven en techniek. Naast iets te doen voor de jongeren van Zuidwijk zal je met deze invulling van het gebouw ook Zuidwijk op de kaart van Rotterdam zetten. Hiermee wordt veel maatschappelijke waarde voor Zuidwijk gegenereerd.

7.5.3 Mogelijke opdrachtgever

Voor zowel scenario 1 en 2 zijn opdrachtgevers te vinden. De eigenaar van de Slinger wil graag een hotel van het oud Eneco kantoor maken.
De woningcorporatie Vestia of Woonstad zal de mogelijkheid voor aantrekkelijke starterwoningen niet af kunnen slaan aangezien hier vraag naar is in Zuidwijk.
Voor scenario 3 zal het lastiger zijn een geschikte opdrachtgever te vinden. Het is mogelijk voor onderwijs functies een subsidie te krijgen. Echter worden steeds minder subsidies uitgegeven en is het een risico er vanuit te gaan deze ieder jaar weer te ontvangen.

7.5.4 Scenario toetsing coördinatiegroep buurtbewoners Zuidwijk

De short stay facility wordt vooral als negatief ervaren doordat niet -Zuidwijkers Zuidwijk binnen worden gehaald, welke nooit een binding met de wijk zullen krijgen.
Uit mij onderzoek onder zowel buurtbewoners en betrokken partijen, zoals de woningcorporaties blijft dat er veel vraag is naar starterwoningen, scenario 2. Opvallend is dat enkele bewoners tijdens de scenario toetsing dit niet zo ervaren. Het schetsontwerp van scenario 2 sprak de bewoners minder aan. Verrassend genoeg willen de bewoners namelijk de industriële geveluitstraling behouden.
De meeste buurtbewoners kiezen uiteindelijk voor scenario 3, het leer- werk bedrijf voor ambachten. Het past goed in Zuidwijk en zal de wijk ook op de kaart kunnen zetten, er is weer vraag naar deze leer- werk bedrijven. Wat ook als voordeel wordt gezien in dit scenario is het behoud van de gevel en de autogarage.

7.5.5 Conclusie

Scenario 1 zal als eerste afvallen aangezien bij deze mogelijkheid de minste maatschappelijke waarde wordt toegevoegd in Zuidwijk en de buurt niet blij is met ‘vreemden’ in hun buurt.
Scenario 2 en 3 zijn bijna twee uitersten, beide voegen maatschappelijke waarden toe op het gebied van onderwijs, werken of woonomgeving.

+/-	Scenario 2: Woningen	+/-	Scenario 3: Leer- werk
+	Voldoet aan vraag	+	Veel maatschappelijke waarde
+	Nationaal Programma Rotterdam Zuid	+	Nationaal Programma Rotterdam Zuid
+	Gemixte functies	+	Ondersteunt door buurtbewoners
+	Leer- werk kan gedeeltelijk op BG	+	Hoeft weinig aan het gebouw te gebeuren
+	Woon- werk gebouw?	+	Werkgelegenheid
+	Tuinstad: woningen, geen fabriek/ kantoor	-	Tuinstad: woningen, geen fabriek/ kantoor
-	Eenmaal woningen, moeilijk transformeren tot iets anders	+	Later weer gemakkelijk te transformeren
+	Woningen halen financieel risico weg	-	Financieel haalbaarheid is onzeker
+	Architectonische opgave	-	Onderzoek opgave

Figuur 41; vergelijking scenario 2 en 3
Bron: eigen tabel

Scenario 2 en 3 kunnen gecombineerd worden met wonen als hoofdfunctie en het leer- werk gedeelte in de plint onder leiding van de Slinger. Door dit te doen worden uit beide scenario’s voordelen gehaald. Door een combinatie van verschillende functies in het gebouw te plaatsen kunnen in tijden van krimp de functies elkaar opvangen. In het algemeen zullen de woningen de constante factor zijn op het financiële vlak. Verder zal de plint maatschappelijke waarde genereren op het gebied van onderwijs en werk. Op deze manier worden alle onderdelen van het Nationaal Programma van Rotterdam Zuid aangestipt en zal de nieuwe invulling van het gebouw draagvlak vinden in het gebied.

8. PROGRAMMA VAN EISEN

8.1 Woningen

8.1.1 Doelgroep

De woningen worden in eerste instantie ontworpen voor de starters uit Zuidwijk. Starters van buiten Zuidwijk zijn ook welkom, maar het is wel de bedoeling dat de bewoners betrokken zullen zijn met de wijk.

Onder Starter wordt “iemand die voor het eerst de arbeid- of woningmarkt betreedt” verstaan. Personen zijn ouder dan 18 jaar en maximaal 40 jaar oud. Met een starterswoning wordt dan ook een betaalbare woning bedoeld voor iemand die voor het eerst een eigen woning betreft.

Aangezien de transformatie door de woningcorporatie gefinancierd zal worden, worden de woningen aan de starters verhuurd.

Een uitgebreid profiel van de doelgroep wordt verder toegelicht in bijlage 7.

8.1.2 Afmetingen

De gemiddelde woning in Zuidwijk is tussen de 45 en 74 m² groot (WoningBevolkingsOnderzoeksBestand & COS., 2012). Een starter die voor het eerst op zichzelf gaat wonen zal in eerste instantie een kleine woning huren. Deze zullen in Zuidwijk tussen de 45 en 59 m² zijn. Een starter welke samen met zijn vriend of vriendin al een gezin wil stichten en dus misschien ook al een kind heeft zal voor een grotere woning kiezen, tussen de 60 en 74 m² (Woonstad, 2014). Het grid van het bestaande gebouw heeft een afmeting van 11,03 meter lang en 8,4 meter breed. In dit grid zullen gemakkelijk woningen van 92 m² gecreëerd kunnen worden, inclusief buitenruimte.

Voor de echte starter van Zuidwijk zijn deze woningen echter te groot en zullen de woningen door de helft gedeeld moeten worden, zodat woningen van 45 m² ontstaan.

8.1.3 Gevel

Het gebouw heeft op het moment een energielabel F. Bij renovatieprojecten is een woningcorporatie verplicht een energielabel B op te leveren (Woonstad, 2014). Het beter isoleren van de gevel zal hier een grote rol in kunnen spelen.

De gevel zal ook aangepast worden aan zijn nieuwe functie: woningen. Elke woning moet wettelijk een te openen raam hebben. Verder is het belangrijk dat de bewoners zich kunnen identificeren met hun eigen woning in het gebouw (Vroon, 1990).

De industrieel- zakelijke uitstraling van het gebouw zorgt op het moment voor een bepaald imago, identiteit en gevoel van de entree van Zuidwijk. Deze wordt door Zuidwijk erg gewaardeerd, de buurtbewoners zijn hier gehecht aan geraakt (Scenariotoetsing, 2014). Deze uitstraling zal daarom behouden moeten blijven.

8.1.4 Entree

De huidige entree van het gebouw voldoet nog aan alle eisen. De liften en brede trap zullen behouden blijven. In de ruimte van de hoofdentree zullen ook de brievenbussen en soortgelijke functies geplaatst kunnen worden. Hier zal bijvoorbeeld ook een belpaneel voor alle woningen worden aangebracht.

8.1.5 Verschillende ruimtes

Elke woning zal verschillende ruimtes bevatten:

- Keuken
- Woonkamer
- Slaapkamer
- Badkamer
- Toilet
- Eventueel een extra werk- of slaapkamer
- Buitenruimte

Enkele ruimtes kunnen samen gevoegd worden in een ruimte zoals de keuken en de woonkamer.

De buitenruimte kan uitgevoerd worden als een fransbalkon.

8.1.6 Duurzaamheid

Zoals eerder aangegeven heeft het gebouw op het moment een energielabel F. Het gebouw moet met zijn nieuwe invulling een grote stap richting energieneutraliteit zetten door te voldoen aan de huidige eisen van het opleveringsniveau, energielabel B (Woonstad, 2014). Dit kan grotendeels al gedaan worden door de isolatiewaarde in de gevel te verbeteren.

Tegenwoordig zijn veel mogelijkheden voor het duurzame gebruik van een gebouw. Het gebruik van water en energie staat hierbij centraal. Aangezien de starter zo min mogelijk aan water en energiekosten kwijt wilt zijn kan beter bij de verbouwing geïnvesteerd worden in duurzame apparaten zoals koude- warmte opslag en zonnepanelen. Deze apparaten zullen de maandelijkse kosten naar beneden brengen.

8.1.7 Parkeergelegenheid

Per woning moet er de mogelijkheid zijn om een auto in de nabije omgeving te parkeren. Een inpandige parkeergarage kan de parkeerdruk in de omgeving verminderen en de bewoners garanderen van een parkeerplek.

Voor de fietsen van de bewoners zal een afgesloten, inpandig fietsenhok gecreëerd worden. Deze zal er voor zorgen dat de fietsen beveiligd zijn als deze niet worden gebruikt. Daarnaast zal het rond het gebouw een chaos met alle fietsen worden als deze berging niet aangeboden wordt.

8.2 Faciliteiten begane grond

8.2.1 Doelgroep

Ook voor de faciliteiten in de plint is de starter de doelgroep. Echter gaat het hier over de starter op de arbeidsmarkt. De faciliteiten helpen de starter in deze moeilijke tijden van crisis werk te vinden door middel van cursussen en begeleiding naar een gezonde levensstijl.

Naast de starter kunnen mensen die werkeloos zijn bij deze faciliteiten terecht.

De gebruiker kan bewoner zijn van het gebouw, maar kan ook uit Zuidwijk of daarbuiten komen. Het gebouw ligt hiervoor perfect gelegen naast metrostation Slinge.

8.2.2 Afmetingen

De begane grond heeft een afmeting van 50,4 meter bij 78 meter, bijna 4.000 m². Dit oppervlakte zal opgedeeld worden in verschillende ruimtes met daartussen een binnenstraat, welke de verschillende voorzieningen verbindt.

8.2.3 Gevel

Net als bij de woningen op de verdiepingen zal de gevel aangepast worden. Dit voor de verbetering van het energielabel en voor de nieuwe functie van het gebouw.

De begane grond heeft meer daglicht nodig. De gevels zullen daarom een meer open uitstraling hebben.

Ook hier zal de industrieel- zakelijke uitstraling van de gevel behouden blijven. De functies op de begane grond passen beter bij de huidige gevel, welke daarom ook deels behouden kan blijven.

Om de isolatiewaarde te verbeteren zal het glas vervangen moeten worden door HR⁺⁺ glas en lekken gedicht moeten worden.

Om meer daglicht in de binnenstraten te creëren zullen daklichten vanuit de hoven op de eerste verdieping worden gemaakt.

8.2.4 Entree

De verschillende voorzieningen zullen allen een eigen entree hebben. Deze zullen, indien mogelijk, zowel naar de buitenkant van het pand, als naar de binnenstraat ontsloten worden. Zo zullen ze allen apart gebruikt kunnen worden. Toch zijn ze wel aan elkaar gerelateerd en zullen ze vanuit de binnenstraat ook samen gebruikt kunnen worden.

8.2.5 Verschillende ruimtes

De volgende faciliteiten zullen in de plint van het bestaande kantoorgebouw geplaatst worden:

- De Slinger
- Cowell
- Sportschool
- Restaurant met keuken en leerkeuken
- (Flexibele plekken voor) jonge ondernemingen

8.2.6 De Slinger

De Slinger is onderdeel van 'Stichting mobiliteit Randstad'. Deze stichting heeft zich als doel gesteld de mens en de arbeid beter met elkaar te verbinden en het maatschappelijke verantwoord ondernemen daadkrachtig vorm te geven. Ze proberen minder kansrijke werkzoekenden aan een betaalde baan te helpen. Hiervoor bieden ze leer-, begeleidings-, en werktrajecten waardoor een realistische kans gecreëerd wordt voor een betaalde baan of, indien gewenst, een zelfstandig ondernemerschap.

Op het moment zijn in het gebouw aan de Slinge 250 verschillende bedrijfsdisciplines gehuisvest, welke een compleet aanbod bieden op het gebied van werk, gezond leven, bewegen en ontmoeten (Stichting mobiliteit randstad, 2014).

Op de Slinge 250 heeft deze stichting een ruimte van 1400 m² in gebruik. Dit kan echter efficiënter ingericht worden en dit is inclusief een sportschool. In het nieuwe gebouw zullen ze exclusief sportschool ongeveer een ruimte van 700m² krijgen.

8.2.7 Cowell

Cowell staat voor community center for wellbeing and health. CoWell start en beheert leefstijlcentrums waarin mensen, organisaties en communities worden geïnspireerd en ondersteund op hun weg naar een gezonde leefstijl. Het gaat erom mensen te stimuleren om te bewegen, netwerken op te bouwen en zo het welzijn te verbeteren. Het leefgebied wordt hierbij gezonder en aantrekkelijker gemaakt (Cowell, 2014). Dit kan goed gekoppeld worden aan de Slinger. De partijen zijn op het moment met elkaar in gesprek voor een eventuele toekomstige samenwerking.

Het Cowell en de Slinger zullen vooral les en kantoorruimte bezitten voor het begeleiden van hun klanten. Verder zullen zij ook samenwerken met de sportschool en het restaurant, waar ook cursussen gegeven zullen worden.

8.2.8 Sportschool

Een sportschool heeft ongeveer 4m² per toestel nodig. Voor een sportschool van minder dan 1000 klanten is minimaal 250m² nodig. Voor groepslessen is nog een ruimte van ongeveer 120m² nodig en voor een aparte fysiotherapie ruimte is minimaal 15 m² nodig. De kleedkamers van zowel de mannen als de vrouwen zijn ieder inclusief douches minimaal 32 m². Alle ruimtes bij elkaar zullen ongeveer 424m² in beslag nemen (Keurmerk fitness, 2014).

8.2.9 Restaurant met keuken en leerkeuken

Volgens Stichting vakbekwaamheid Horeca is in een restaurant 1,25- 1,75m² ruimte per klant nodig (Svh, 2014). Het restaurant zal ongeveer gemaakt zijn voor 60 klanten, dat betekend dat het restaurant in het voormalige kantoorgebouw ongeveer 90m² in beslag zal nemen.

De keuken is 60% van de zit ruimte, in dit geval 54m² (Svh, 2014). In totaal zal het restaurant dus 144m² groot zijn.

Als hier nog een ruimte aan verbonden wordt waar workshops gegeven kunnen worden of waar buurtbewoners met elkaar kunnen koken, de leerkeuken genoemd, zal deze ook ongeveer 54m² zijn. Dit zou betekenen dat het restaurant in totaal ongeveer 200 m² in beslag neemt.

8.2.10 Flexibele plekken voor jonge ondernemingen

De overige ruimte op de begane grond zullen ingericht worden als flexibele ruimtes voor jonge ondernemers. Voor sommige gelegenheden zullen meerdere ruimtes of de totale m² in beslag genomen kunnen worden.

8.2.11 Parkeergelegenheid

Aan de oost-, Zuid- en westkant van het kantoor zijn nu parkeerplekken aanwezig. Deze zullen gebruikt kunnen worden voor de bezoekers van de faciliteiten op de begane grond. Voor de bewoners van het gebouw zal in een inpandige parkeergelegenheid voorzien worden.

Voor de fietsen van de gebruikers van de faciliteiten op de begane grond zullen fietsenstallingen aanwezig zijn bij de entrees van de gemeenschappelijke binnenstraat.

8.3 Autogarage

8.3.1 Doelgroep

Autokievit en de Shell benzinepomp zitten dit jaar 50 jaar aan de Slinge 244. Hiermee bestaan ze langer dan woonwijk de Velden en het kantoorgebouw aan de Zuiderparkweg 300. De buurtbewoners willen dan ook niet dat deze faciliteit uit de buurt verdwijnt aangezien het benzinestation handig is en daarnaast sociale veiligheid kan garanderen. In de avonduren verzorgd deze functie leven op straat. De doelgroep van het benzinestation en de autogarage zijn volgens de eigenaar niet alleen mensen uit Zuidwijk; “ze komen overal vandaan”.

8.3.2 Afmetingen

De autogarage is door vraag van ook buiten Zuidwijk uit het gebouw gegroeid en zou graag extra ruimte willen voor zijn showroom. Op het moment gebruikt autokievit een ruimte van 1.300 m². In het herontwerp zal deze ruimte minimaal verdubbeld moeten worden, wil het aan de vraag van autokievit voldoen.

8.3.3 Gevel

Ondanks de autogarage verschillend is van het woongebouw met faciliteiten, zijn het buurgebouwen, welke dus ook qua uitstraling met elkaar overweg moeten kunnen. Ook hier zal een industrieel zakelijke gevel worden toegepast. Het zal niet exact dezelfde zijn als van het woongebouw, het zal een ‘zusje’ zijn.

De gevel aan de kant van het woongebouw zal gesloten zijn, maar een aangenaam uiterlijk hebben voor de woningen die hier op uitkijken en het terras van het restaurant tussen de gebouwen in. Het is voor de bewoners niet interessant tegen een autoshowroom of benzinestation aan te kijken. Er kan bijvoorbeeld een groene gevel gemaakt worden.

8.3.4 Entree

De entree van de autogarage zal aan de kant van de Slinge zijn. Dit zullen verschillende entrees zijn voor verschillende onderdelen van autokievit.

8.3.5 Verschillende ruimtes

Autokievit heeft verschillende ruimtes:

- Winkel voor Shell pomp
- Autoshowroom
- Kantoor voor de administratie
- Toiletten
- Keuken
- Autogarage
- (- leer- werkplaats)

Op de begane grond zullen de winkel voor de shellpomp, de entree van de showroom, de garage en de eventuele leer- werkplaats een plek krijgen.

De leer- werkplaats zal onderdeel zijn van de garage zelf.

Op de verdiepingen zal de showroom ontworpen worden, maar er zal ook een gedeelte zijn voor kantoorruimte.

Oppervlakte bvo	Eneco Begane grond		4.231,5 m²	
	Eneco 1e verdieping		3.902,1 m²	
	Eneco 2e verdieping		3.329,4 m²	
	Totaal Eneco kantoor			11.463 m²
	Autokievit			1.679,7 m²
	Slinger			1.395 m²
	Totale gebied			14.537,7 m²
Gevel oppervlakte	Eneco kantoor	voor	962 m²	
		rechts	977,5 m²	
		achter	891,6 m²	
		links	633,7 m²	
		binnenhoven	939 m²	
		installatieruimte	314,4 m²	
		totaal		4.718,2 m²
	Autokievit			765,75 m²
	Slinger			1.021 m²
	Totaal			6.505 m²

Figuur 42; Afmetingen bestaande situatie
Bron: eigen tabel

Oppervlakte bvo	Woongebouw Begane grond		3.656,5 m²	
	Woongebouw 1e verdieping		2.663,1 m²	
	Woongebouw 2e verdieping		2.715,8 m²	
	Totaal woongebouw			9.035,4 m²
	1e verdieping buitenruimte		1.001 m²	
	Autokievit			3.589,2 m²
	Totale gebied			12.624,6 m²
Gevel oppervlakte	Woongebouw	Begane grond	1.399,5 m²	
		1e verdieping	1.677,5 m²	
		2e verdieping	1.725,2 m²	
		installatieruimte	314,4 m²	
		Totaal		5.116,9m²
	Autokievit			2.282,5 m²
	Totaal			7.399,1 m²

Figuur 43; Afmetingen transformatie ontwerp
Bron: eigen tabel

Autokievit	1.679,7 m²
Slinger	1.395 m²
Tussengebouw	1.062 m²
Hoven	842 m²
Totaal	4.978,7 m²

Figuur 44; Afmetingen sloop bij transformatie
Bron: eigen tabel

Woning (m²)	Kale huur (€)	Huurtoeslag (€)	Netto huurprijs
92	650	297	€ 353
69	575,86	271	€ 304,86
55	522,98	250	€ 272,98
45	433,05	222	€ 211,05

Figuur 45; Huurprijzen woningen na transformatie
Bron: eigen tabel

Project: Transformatieontwerp

Betreft: Globale kostenraming

Datum: 30 oktober 2014

1.	Tijdelijke voorzieningen	€	386.000,00
2.	Sloopwerken bestaande bebouwing	€	194.861,00
3.	Sloopwerken inrichting, vloerafwerking en buitengevel	€	300.033,00
4.	Nieuwe binnenwanden (indeling)	€	919.860,00
5.	Brandscheidingen	€	200.000,00
6.	Sanitaire voorzieningen, inclusief riolering	€	365.000,00
7.	Wandafwerkingen	€	328.200,00
8.	Binnenkozijnen	€	71.000,00
9.	Plafonds	€	316.239,00
10.	Nieuwe buitengevels	€	1.770.263,00
11.	Dak vernieuwing	€	275.224,00
12.	E- installatie	€	1.823.102,00
13.	Brandmeldinstallatie	€	225.885,00
14.	Datavoorzieningen	€	50.000,00
15.	Alarmering en camerabeveiliging	€	50.000,00
16.	W- installatie	€	1.163.186,00
17.	Afbouw	€	308.031,00
18.	Nieuwbouw en aanheling	€	903.540,00
19.	Nieuwe liften	€	200.000,00
20.	Terreininrichting	€	360.000,00
21.	Advieskosten adviseurs	€	510.521,00
22.	Legeskosten omgevingsvergunning	€	153.156,00
23.	Onvoorzien	€	625.899,00
	Totaal exclusief BTW	€	11.500.000,00

Figuur 46; Globale kostenraming transformatieontwerp
Bron: eigen tabel

	Verdieping	functie	Afmeting (m²)	Opbrengst (€/ jaar)
1	Begane grond	Restaurant	270	18.900
2		Slinger	745	52.150
3		Fitness	533	51.168
4		Verhuurbare ruimtes	505	56.812,5
5	1e verdieping	Woningen	92 (*24)	187.200
6	2e verdieping	Woningen	45 (*20)	103.932
7		Woningen	55 (*4)	25.103,04
8		Woningen	69 (*16)	110.565,12
	Totaal	Transformatie kantoor	9.035,40	605.830,66
9	Autokievit	Nieuwbouw garage	3.589,20	251.244
	Totaal	Transformatie en nieuwbouw	12.624,6	857.074,66

Figuur 47; Opbrengsten na transformatie per jaar
Bron: eigen tabel

Kosten	Koop pand	€ 3.500.000
	Transformatie	€ 11.500.000
	Nieuwbouw	€ 2.000.000
	Totale kosten	€17.000.000
Opbrengsten	Voormalig kantoorgebouw	€ 605.830,66
	Verhuur autokievit	€ 251.244
	Totale opbrengsten	€ 857.074,66

Figuur 42; Kosten en opbrengsten transformatie
Bron: eigen tabel

9. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid is gemaakt aan de hand van een globale kostenraming en opbrengsten. In deze berekening zijn schattingen gedaan op basis van kengetallen, waardoor de haalbaarheid geen feitelijke informatie is.

De transformatie zal €11.500.000 kosten (zie figuur 46 en bijlage 8).
De nieuwbouw van Autokievit zal € 510 per m² kosten, in totaal zal dit ongeveer €2.000.000 kosten.

De koop van het huidige kantoorgebouw kost €3.500.000
In totaal zal dit project €17.000.000 kosten.

Transformatiekosten/ m² = €11.500.000/ 9.035,4 m² = €1273 /m²
Projectkosten/ m² = 17.000.000/ 12.624,6 m² = €1346,60 / m²

In vergelijking met andere woongebouwen zijn dit vrij hoge kosten per m² (van der Voordt et al., 2007; Vonk, de Wilde, & de Groot, 2012).

De opbrengsten van het project zullen per jaar €857.074,66 zijn (zie figuur 47 en bijlage 8).

Haalbaarheid:

Als alleen gekeken zal worden naar de transformatie van het kantoorgebouw is het project in 25 jaar uit haar kosten.
 $€(11.500.000 + 3.500.000) / € 605.830,66 = 24,75$ jaar

Als Autokievit totaal een nieuw gebouw zal krijgen en hier huur uitgehaald kan worden zal het project in 20 jaar uit haar kosten zijn.
 $€17.000.000 / €857.074,66 = 19,8$ jaar

Als de ontwikkelaar het project sneller uit haar kosten wilt halen zijn er verschillende mogelijkheden dit voor elkaar te krijgen.

Er zijn enkele grote kostenposten zoals:

- PV cellen totale kosten = €1.357.900
- Gebruik hemelwater gebruik voor toiletten = €100.000
- Bodemwarmtewisselaar incl. warmtepomp = €250.000

In totaal zal dus €1.707.900 bespaard kunnen worden.

De totale transformatiekosten zullen dan €10.000.000 bedragen.

Het project is dan binnen 22 of 18 jaar uit zijn kosten.

$€(10.000.000 + 3.500.000) / € 605.830,66 = 22,28$ jaar

$€(2.000.000 + 10.000.000 + 3.500.000) / €857.074,66 = 18$ jaar

Bedacht moet worden of geïnvesteerd wordt in deze duurzame apparaten of dat bezuinigd wordt.

Een andere mogelijkheid is op de eerste verdieping, net als op de 2e verdieping, kleinere woningen te creëren. Deze zullen dan ook vanaf een gang ontsloten worden. De reden waarom ik hier niet voor zou kiezen is dat op de eerste verdieping de gang een stuk donkerder zal zijn, aangezien hier geen daklichten

gemaakt kunnen worden. Bovendien worden de kwaliteiten van de gemeenschappelijke buitenruimte, vanwaar de woningen nu ontsloten worden, niet meer gebruikt.

De opbrengsten van de 1e verdieping zullen echter in dat geval net zo hoog zijn als op de 2e verdieping (€239.600,16). Dit betekent dat er €52.400,16 extra opbrengst per jaar zal zijn (€239.600,16-187.200). Het project zal in dat geval in 19 jaar uit haar kosten zijn.

$€17.000.000 / €(€857.074,66 + 52.400) = 18,7$ jaar

Naar mijn mening is dit weinig verschil, helemaal als je het op weegt met de kwaliteiten van het gebouw (de gemeenschappelijke buitenruimte), welke niet meer benut zullen worden. Hier zijn ook niet de extra kosten per woning in mee gerekend, waardoor het verschil tussen de opbrengsten en kosten helemaal minimaal is.

In deze berekening is gerekend met de koopprijs van het kantoorgebouw van 3,5 miljoen. Dit is de vraagprijs. Echter is deze prijs erg hoog als je het vergelijkt met andere overheidsgebouwen die nu verkocht worden. Een realistische prijs zou eerder een bedrag van 2 miljoen zijn.

In dat geval zullen de kosten van de transformatie in 22 of in 18 jaar uit het project zijn gehaald.

$€(11.500.000 + 2.000.000) / € 605.830,66 = 22,28$ jaar

$€(2.000.000 + 11.500.000 + 2.000.000) / €857.074,66 = 18$ jaar

Deze conclusie is gestructureerd aan de hand van de deelvragen van dit onderzoek.

10. CONCLUSIE

In Nederland staat in begin 2014 15,7% van de totale kantoorvoorraad leeg. Rotterdam kende in 2013 echter al een leegstandspercentage van 18,7% van de totale kantoorvoorraad in zijn stad. Een gezonde kantorenmarkt kent een frictieleegstand van 4 tot 8 %, waardoor we de huidige leegstandspercentages als problematisch mogen beschouwen.

Deelvraag context; Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve oorzaak van deze leegstand?

De mismatch van vraag en aanbod naar kantoorruimte heeft tot hoge percentages in kantoorleegstand geleid. De oorzaak is zowel kwantitatief, als kwalitatief.

De kwantitatieve oorzaak van deze leegstand is het doorblijven bouwen van kantoren, terwijl hier al een hele tijd geen vraag meer naar is. Dat de vraag naar kantoorruimte minder is geworden komt onder andere door de crisis en het nieuwe werken.

In de kwalitatieve eisen voor kantoorgebouwen van bedrijven is veel veranderd. Er worden steeds hogere eisen gesteld aan het gebouw en zijn omgeving. Het gebouw moet bijvoorbeeld flexibel en duurzaam zijn. In de omgeving van het kantoorgebouw willen de bedrijven bovendien graag meerdere voorzieningen hebben, zoals restaurants, een sportschool, woningen en het gebouw moet daarnaast goed toegankelijk zijn. Als leegstaande kantoorgebouwen niet meer aan deze eisen voldoen hebben ze weinig kans meer om verhuurd te worden als hun huidige functie.

Deelvraag context; Waar vind je leegstand in Rotterdam?

Lege kantoorgebouwen zijn op verschillende locaties in de stad te vinden.

In het centrum staan enkele gebouwen leeg, welke vaak toe zijn aan een renovatie. De locatie is perfect, maar het gebouw voldoet niet altijd meer aan de eisen, zoals het kantoorgebouw aan Blaak 16. Voldoet het gebouw wel aan de eisen, zoals het gebouw aan de Weena 70, dan valt dit onder conjuncturele leegstand en zal het kantoorgebouw vermoedelijk binnen een korte tijd weer verhuurd worden.

In een kantorenpark, zoals Brainpark in het oosten van Rotterdam, staan ook steeds meer kantoren leeg. De locatie voldoet niet meer aan de huidige eisen van bedrijven. Hoe meer kantoren leeg komen te staan, hoe minder aantrekkelijk de kantoren op dit terrein zullen zijn. De ontwikkeling van het kantorenpark zal in een neerwaartse spiraal terecht komen. Herbestemming van dit terrein is een methode om deze spiraal te doorbreken. Zowel de gebouwen als het stedenbouwkundig plan zullen getransformeerd moeten worden. In een woonwijk zijn soms ook lege kantoorgebouwen te vinden. Zo staat het voormalig Eneco kantoor in Zuidwijk al enkele jaren leeg.

De locatie is in veel gevallen niet gewild door bedrijven, echter kan deze voor andere functies juist ideaal zijn. Het gebouw zou dus getransformeerd kunnen worden naar een functie die bij de locatie past.

Ten slotte vind je lege kantoorpanden in gefragmenteerde gebieden. Dit zijn gebieden die in verschillende delen uiteengevallen zijn, in eilandjes. De oorzaak hiervan kan de omvang van de gebouwen of onduidelijkheid in het stedenbouwkundige plan zijn. In Delfshaven zijn de wijken gefragmenteerd door onder andere de drukke Westerzeedijk. Iedereen voelt zich verantwoordelijk voor zijn eigen eilandje, maar het geheel valt uiteen waardoor er geen sociale veiligheid meer aanwezig is. Dit kan een onaangenaam gevoel met zich mee brengen. Hier zal ook zowel het gebouw, als het stedenbouwkundige plan aangepast moeten worden.

Op elke locatie zorgt leegstand weer een andere aanpak. In dit onderzoek is leegstand in een woonwijk verder onderzocht en uitgewerkt. Door de transformatie van het kantoorgebouw zal niet alleen het gebouw maar ook zijn omgeving nieuwe energie krijgen, zonder iets aan de omgeving aan te passen.

Deelvraag locatieniveau; Wat voor problemen zijn er in de wijk met betrekking tot het leegstaande pand?

Bij de casus in Zuidwijk, het voormalige Eneco kantoor werden problemen zoals verpaupering van het gebouw ervaren. Het kantoorgebouw ligt volgens de bewoners in een uithoek van de wijk waardoor ze er niet zoveel last van hebben. Toch lopen de buurtbewoners niet graag in de avond langs dit donkere pand, omdat ze verwachten hier onaangenaam bezoek tegen te kunnen komen.

Over het algemeen ondervindt de eigenaar van een leegstaand kantoorpand als eerste de problemen van de structurele leegstand. Het gebouw genereert geen inkomsten meer en zal uiteindelijk in zijn marktwaaarde dalen. Voor de omgeving van het leegstaande kantoorpand is een leegstaand (kantoor) gebouw ook niet aangenaam. Leegstand brengt verpaupering en ongewenst bezoek met zich mee. Dit zal de omgeving een slecht imago en de buurtbewoners een onveilig gevoel geven. In een woonwijk, waar mensen zich in hun eigen woonomgeving niet meer veilig voelen is dit helemaal een groot probleem.

Deelvraag gebouwniveau: Wat kan je doen met het probleem leegstand?

De locatie van een kantoorgebouw in een woonwijk is vaak, net zoals bij het voormalig Eneco kantoor, geschikt voor veel verschillende functies. Echter voldoet het niet meer aan de eisen van een bedrijf zoals de voormalige gebruikers van het kantoorgebouw. Het gebouw is goed te gebruiken voor andere, wel geschikte functies. Daarom is herbestemming of transformatie van een kantoorgebouw in een woonwijk vaak de beste keuze. Ook in dit afstudeeronderzoek is hier voor gekozen.

In het transformatieontwerp van het voormalig Eneco kantoor is gekozen voor een combinatie van woningen (voor starters en jonge gezinnen) en bijpassende faciliteiten op de begane grond. Het onderzoek dat vooraf is gegaan aan het ontwerp heeft hier toe geleid. In Zuidwijk is veel vraag voor betaalbare woningen voor de jongeren, de starters of jonge gezinnen. De woningen op de verdiepingen van het voormalig kantoor gebouw zullen in het ontwerp voor een stabiele factor zorgen aangezien deze allen verhuurd zullen worden door de woningbouwcorporaties. Op de begane grond zullen voorzieningen geplaatst worden welke gerelateerd zijn aan dezelfde doelgroep. Op het moment zit op de hoek van het gebouw 'de Slinger'. Dit is een bedrijfsverzamelgebouw, welke door middel van cursussen en het begeleiden naar een gezonde levensstijl mensen de arbeidsmarkt op brengen. Een fitnessruimte, een restaurant en ruimte voor startende ondernemers zijn onderdeel van de Slinger en zullen ook in het gebouw opgenomen worden. Deze voorzieningen kunnen gebruikt worden door de bewoners van het gebouw, door andere Zuidwijkers of mensen van buiten Zuidwijk.

Het probleem van het leegstaande kantoorgebouw wordt ten eerste al beantwoord door het kantoorgebouw weer te vullen. De problemen zoals verpaupering en ongewenst bezoek zullen verdwijnen doordat er weer geld is voor onderhoud. Door echter goed te luisteren naar de verdere vraag van de buurtbewoners kunnen meer wensen vervuld worden, wat een meerwaarde genereert voor zowel het voormalige kantoorgebouw als zijn omgeving.

Met een leegstaand kantoorpand zijn verschillende acties mogelijk, welke door de eigenaar uitgevoerd kunnen worden: afwachten, slopen, herstructureren, renoveren en restaureren of herbestemming en transformatie. Elke oplossing heeft voor-, maar ook nadelen. Dit zal per gebouw en omgeving verschillen.

Bij een transformatie van een kantoorgebouw kan het gebouw naar verschillende functies getransformeerd worden. Enkele veel voorkomende voorbeelden zijn transformaties naar woningen, een zorginstelling, urban farming, werkruimte of onderwijs.

Bij de transformatie van een voormalig kantoorgebouw kan ook worden gedacht aan een combinatie van verschillende functies. In tijden van (economische) krimp kunnen groeiende functies de overschot aan ruimte opvullen.

Deelvraag locatieniveau: Wat mist de wijk voor voorzieningen?

Uit onderzoek blijkt dat Zuidwijk voldoet aan alle basis behoeften. Het is een ruim opgezette wijk met veel groen en water. Langs de Slinge zijn veel winkels aanwezig en is het cultureel centrum, de Larenkamp gevestigd. Verder is Zuidwijk goed bereikbaar, met de auto vanaf de Zuiderparkweg en een groot openbaarvervoer netwerk. Het voormalig Eneco kantoor is zelfs schuin tegenover het metrostation Slinge gevestigd.

Tijdens de interviews bleek dat de buurt nog behoefte heeft aan iets voor de jongeren, in verschillende opzichten. Buurtbewoners spraken over betaalbare woningen voor de starters en een plek om te leren en verblijven voor de jongeren uit de wijk. Deze vraag is uitgewerkt in 3 verschillende scenario's voor de transformatie van het voormalig Eneco kantoorgebouw, met ieder een andere functie en bijpassend ontwerp.

1. Short stay facility
2. Starterswoningen
3. Leer- werkbedrijf voor verschillende ambachten

Om te testen of de scenario's inderdaad draagkracht hebben in de omgeving zijn de scenario's voorgelegd aan actieve buurtbewoners. Zo werd ook gecontroleerd of de onderzoeken goed geïnterpreteerd zijn. Het kan namelijk gebeuren dat een onderzoeker of ontwerper in het onderzoek meegesleurd wordt door creativiteit en enthousiasme. Werkelijke resultaten van het onderzoek kunnen dan onbewust beïnvloed worden. Door de conclusies terug te koppelen naar de buurtbewoners wordt dit zo goed mogelijk uitgesloten. Ten slotte zijn de scenario's maatschappelijk en financieel vergeleken.

Om er achter te komen welke functie voor het leegstaande kantoor geschikt is, kan er onderzoek gedaan worden op verschillende manieren. Met een gebiedsanalyse wordt in kaart gebracht welke voorzieningen op het moment in de buurt aanwezig zijn. Vervolgens kunnen interviews afgenomen worden bij buurtbewoners en partijen die betrokken zijn bij het gebouw of zijn omgeving. Uit deze onderzoeken zal blijken welke voorzieningen in de woonwijk nog gemist worden.

Deelvraag locatieniveau: Wat zou de wijk het liefst in plaats van het leegstaande pand zien?

Na het onderzoek en de controle hiervan door middel van scenario's kan een definitieve keuze gemaakt worden voor de invulling van het transformatie ontwerp. Deze keuze kan verder worden uitgewerkt door een programma van eisen op te stellen voor het uiteindelijke transformatieontwerp.

Voor de Zuiderparkweg 300, het voormalige Eneco kantoor, is een programma van eisen opgesteld voor een transformatieontwerp van de combinatie van woningen en bijpassende voorzieningen. De buurtbewoners en betrokken partijen vinden het vooral belangrijk dat het gebouw weer gevuld wordt. Daarnaast is er behoefte naar faciliteiten voor de jongeren van Zuidwijk, op het gebied van wonen, leren en werken. Dit is ook terug te vinden in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

Uit het onderzoek is gebleken dat in Zuidwijk veel vraag is naar woningen voor starters en de gevorderde starter: jonge gezinnen. Ook de voorzieningen op de begane grond kunnen worden ingevuld voor deze doelgroep. Verschillende functies helpen de starter te enthousiasmeren en succesvol de arbeidsmarkt op te stappen. De starter uit Zuidwijk is jong, tussen de 18 en 25 jaar oud en heeft niet veel te besteden. De woningen en voorzieningen op de begane grond moeten betaalbaar zijn, wat invloed heeft gehad op alle ontwerpbeslissingen van het transformatieontwerp. Dit is terug te zien in de minimale ingrepen in het bestaande gebouw, het materiaalgebruik en het hergebruik van de gevel op de begane grond.

Om de maandelijkse kosten zo laag mogelijk te houden zijn duurzame hulpmiddelen gebruikt zoals een bodemwarmtewisselaar, PV- cellen en het opvangen van hemelwater voor het doorspoelen van de toiletten.

Het is belangrijk dat de starter zich serieus genomen voelt en zich in het gebouw thuis voelt. De woningen mogen niet de uitstraling hebben van tijdelijke studentenwoningen in een voormalig kantoorgebouw. Om dit te verwezenlijken is bijvoorbeeld een gemeenschappelijke buitenruimte op de eerste verdieping gecreëerd, om het gebouw meer lucht te geven dan de huidige kantoor massa. Ook zijn de gevels van de woningen vervangen. De nieuwe gevels zijn beter geïsoleerd en hebben een uitstraling waarmee de bewoners zich kunnen identificeren. De gevel heeft een nieuwe frisse uitstraling en heeft afwisseling in zijn structuur. Zo kan elke bewoner vanaf de straat zien waar zijn woning zich bevindt in het grote geheel. Dit verlangen is mens eigen. De mens heeft de behoefte zijn eigen woning te herkennen.

Als zowel de nieuwe invulling geschikt is voor het gebouw en de buurtbewoners zich hierin kunnen vinden, is het belangrijk dat de transformatie haalbaar is. De maandelijkse huur van de woningen voor starters en jonge gezinnen zal niet hoog zijn en daarom ook niet veel opleveren. De kosten van de transformatie moeten daarom ook zo laag mogelijk gehouden worden.

Uiteindelijk zal de transformatie €11.500.000 kosten, wat de projectkosten €17.000.000 maakt. Dit is ongeveer €1.350 per m² van het getransformeerde gebouw. Deze kosten kunnen met de inkomsten van de woningen en voorzieningen op de begane grond binnen 20 jaar terugverdiend worden.

De transformatie kosten zijn in vergelijking met andere woongebouwen vrij hoog. Ook de terug- verdien tijd is lang.

Ondernemers zullen bezuinigen in kosten voor bijvoorbeeld de duurzame apparatuur.

Woningcorporaties gaan de uitdaging sneller aan, aangezien ook maatschappelijke waarde in het project gecreëerd worden. Zo wordt een leegstaand kantoorgebouw weer in gebruik genomen. Verder beantwoordt het ontwerp de wensen van de bewoners van Zuidwijk op het gebied van wonen, leren en werken. Deze corporaties zien vaak wel de waarde van de duurzame apparaten, welke het gebouw draaiende houden.

Aan de hand van de deelvragen is het onderzoek en ontwerpproces doorlopen. Het programma van eisen heeft als conclusie van het onderzoek geleid tot het transformatieontwerp van de Zuiderparkweg 300, het voormalige Eneco kantoor. Door middel van het onderzoek en ontwerp kan uiteindelijk ook de hoofdvraag beantwoord worden.

Hoofdvraag: Hoe kan door middel van transformatie van een leegstaand kantoorpand in een woonwijk, de kwaliteit van de hele buurt verbeterd worden?

Naar aanleiding van onderzoek naar het voormalig Eneco kantoor in Zuidwijk, met behulp van buurtbewoners en betrokken partijen is in Zuidwijk een eigen plek gecreëerd voor starters. Het voormalig kantoorgebouw is ideaal gelegen voor de jonge bewoners, in de woonwijk maar tegen het metrostation, waardoor hun woning goed bereikbaar is. De entree van Zuidwijk, die momenteel als een uithoek gezien wordt zal naar verwachting weer bij Zuidwijk gaan horen. De transformatie zal daarom meer opleveren dan alleen het probleem van de leegstand op te lossen. De voorzieningen op de begane grond voldoen aan de wensen van de buurtbewoners. Aangezien deze ook tussen de woningen komen te liggen zal hier volop gebruik van gemaakt kunnen worden.

Het probleem van een leegstaand kantoorgebouw in een woonwijk heeft in principe een centrale bron, het gebouw zelf. Echter verspreidt het probleem zich door de gehele buurt aan de hand van een onveilig gevoel en verpauperde uitstraling. Door het probleem van de woonwijk bij de kern, het leegstaande kantoorpand, beet te pakken kan dit opgelost worden. Door enkel het gebouw in de woonwijk te transformeren zal een nieuwe energie in dezelfde kern worden gecreëerd. Door de buurt en zijn bewoners bij het onderzoek van een transformatieproject te betrekken zal de nieuwe functie niet alleen in het voormalig kantoorgebouw passen en financieel aantrekkelijk zijn. Het zal ook een aangename toevoeging zijn voor de buurt, waar de buurtbewoners gebruik van kunnen maken. De woonkwaliteit en het imago van de buurt zal hiermee opgewaardeerd worden. De nieuwe energie die in het gebouw gegenereerd wordt zal een positieve uitstraling naar de buurt hebben. In de buurt zelf zal weinig tot niks veranderd hoeven worden.

Voorafgaand aan het onderzoek heb ik een stelling over de omgeving van het voormalig Eneco kantoor aangenomen:

Vogelaarwijk Zuidwijk kan nieuwe energie goed gebruiken, welke gecreëerd kan worden door het voormalige Eneco kantoor te transformeren.

Het voormalige Eneco kantoor staat aan de entree van Zuidwijk. Het leegstaande kantoorgebouw heeft een negatieve uitstraling en geeft Zuidwijk daarmee een slecht imago. Echter leken de bewoners van Zuidwijk zich hier nog niet heel druk om te maken, het pand staat naar hun gevoel in een uithoek van de wijk, terwijl dit eigenlijk de entree behoort te zijn. Directe burens heeft het gebouw dan ook niet, de sociale woningbouwflats achter het kantoorgebouw staan door de financiële problemen van Vestia al enkele jaren leeg. De buurt maakt zich hier dan ook meer zorgen om.

Verder hebben de buurtbewoners het vooral over de jongeren van Zuidwijk. Ze hebben betere, betaalbare woningen nodig en moeten gestimuleerd worden voor hun toekomst. Vogelaarwijk Zuidwijk kan dus inderdaad nieuwe energie goed gebruiken, maar dit heeft niet direct iets met het kantoorgebouw te maken. Echter kan het kantoorgebouw hier wel een rol in spelen. In mijn afstudeerproject is een transformatieontwerp gemaakt voor woningen voor de jongeren van Zuidwijk, de starter en jonge gezinnen. Verder zijn er op de begane grond voorzieningen te vinden om deze bewoners, of andere (jongeren) te enthousiasmeren en klaar te maken voor de arbeidsmarkt.

Het voormalig kantoorgebouw wordt hierdoor bij de wijk betrokken en zal in deze 'uithoek' van Zuidwijk en tevens entree weer leven op straat brengen. Dit zorgt ervoor dat er meer sociale veiligheid zal zijn in de buurt van de leegstaande woningbouwflats. Deze zullen ook komend jaar gerenoveerd worden, waardoor beide projecten elkaar kunnen versterken.

De problemen in deze woonwijk waren in dit geval niet volledig toe te schrijven aan het leegstaande kantoorgebouw. Echter kan door een transformatie deze dus wel nieuwe energie creëren voor het gebouw en zijn omgeving, Vogelaarwijk Zuidwijk.

Generalisatie

Het transformeren van een kantoorgebouw is geen nieuw fenomeen. Er zijn al veel kantoorpanden eerder getransformeerd en er zullen er nog veel volgen. Elk kantoor is echter uniek, in opbouw, uitstraling en zijn omgeving. Zo ook het voormalig Eneco kantoor in Zuidwijk. Enkele elementen van het transformatieproces zijn generiek, deze onderstaande elementen van voorgaande transformatieprojecten kunnen daarom deels hergebruikt worden.

Omgeving

De problemen welke veroorzaakt kunnen worden door een leegstaand kantoorgebouw in een woonwijk, zoals verpaupering en een onveilig gevoel worden opgelost als een kantoorgebouw getransformeerd wordt. Het gebouw is tenslotte weer gevuld. Echter kan een meerwaarde uit de transformatie gehaald worden door de omgeving (buurtbewoners en betrokken partijen) in het onderzoek te betrekken. Elke transformatie is immers uniek. Onderzoek is elk proces daarom van belang. Er zal onderzoek gedaan worden naar de knelpunten en potenties van het gebouw zelf. De omgeving wordt vaak ‘vergeten’ of kort onderzocht. Echter is dit een belangrijk onderdeel van het gebouw die voor het succes van de transformatie kan zorgen. Zo is de vraag van de bewoners van Zuidwijk beantwoord in het transformatie ontwerp van het voormalige Eneco kantoor.

Zowel bij lege kantoorpanden in een woonwijk en in het centrum van de stad zijn vooral de nieuwe invulling van het gebouw belangrijk. De functies rond het gebouw werken in principe nog op zichzelf. Zoals eerder gezegd is het wel belangrijk deze bij het onderzoek te betrekken, zodat deze overweg kunnen met elkaar. Bij lege kantoren in kantoorparken of gefragmenteerde gebieden is ook de herstructurering van de omgeving belangrijk. Als dit niet op elkaar aansluit hoeft het niet zo te zijn dat de transformatie van het kantoorgebouw positief uitpakt. Deze transformaties zullen in dat opzicht heel anders zijn.

Gebouw

Installaties

Deze huidige installaties van een kantoorgebouw zullen niet in het systeem van de nieuwe functie passen. Zo hebben woningen andere installaties nodig in vergelijking met een kantoorgebouw. Daarnaast wil elke bewoner het klimaat van zijn eigen woning aan kunnen passen. De aanwezige installaties in een leegstaand kantoorgebouw zullen daarnaast ook vaak aan vervanging toe zijn. Nieuwe duurzame apparaten kunnen in het transformatieontwerp opgenomen worden, zodat het gebouw aan de energie-eisen van tegenwoordig zal voldoen. Daarnaast zullen deze apparaten ook de maandelijkse (energie) kosten verlagen. In het transformatieontwerp van het voormalig Eneco kantoor worden onder andere een bodemwarmtewisselaar, warmte pomp en pv cellen geïntegreerd.

Stijgpunten

Belangrijk is dat stijgpunten zo veel mogelijk behouden kunnen worden. De transformatie zal een dure opgave zijn als trappen en/of liften bijgebouwd of aangepast moeten worden. In het voormalig Eneco kantoor zijn de vier stijgpunten over het gehele gebouw verdeeld. De trappen zijn nog van een goede kwaliteit en zullen behouden blijven. De liften zullen een goede onderhoudsbeurt krijgen.

Constructie

De constructie is ook een belangrijk onderdeel bij een transformatie. Het is een gedeelte van het gebouw die in alle gevallen grotendeels behouden zal blijven. Het transformatieontwerp moet hier dus mee kunnen ‘samenwerken’. De constructie in het voormalige kantoorgebouw aan de Zuiderparkweg 300 heeft een constructie van stalen kolommen en liggers. Vanwege de flexibiliteit in het gebouw die deze constructie biedt kan de nieuwe functie goed worden ingepast.

Gevel

De gevel is een element dat net als de stijpkernen en de constructie erg duur is om te vervangen. Toch zal dit voor de uitstraling van het gebouw en de technische eisen vaak gewenst zijn. Om kosten te besparen kunnen delen hergebruikt worden in een nieuw uiterlijk van het gebouw. Het huidige gebouw heeft tenslotte in zijn huidige omgeving (emotionele) waarde en een identiteit gecreëerd. Emotionele waarde is vooral van belang bij de omwonenden van het pand. Deze groep voelt zich vertrouwd met het huidige uiterlijk van het gebouw en pleit dan ook om het industriële uiterlijk van het gebouw te behouden. In het transformatieontwerp van het voormalige Eneco kantoor zijn de aluminiumstructuur en de kozijnen op de begane grond behouden gebleven. Dit zorgt voor het behoud van de industriële-zakelijke uitstraling van het gebouw en scheelt ook in kosten, wat een belangrijk aspect is geweest om de woningen betaalbaar te houden voor de starters van Zuidwijk.

Start

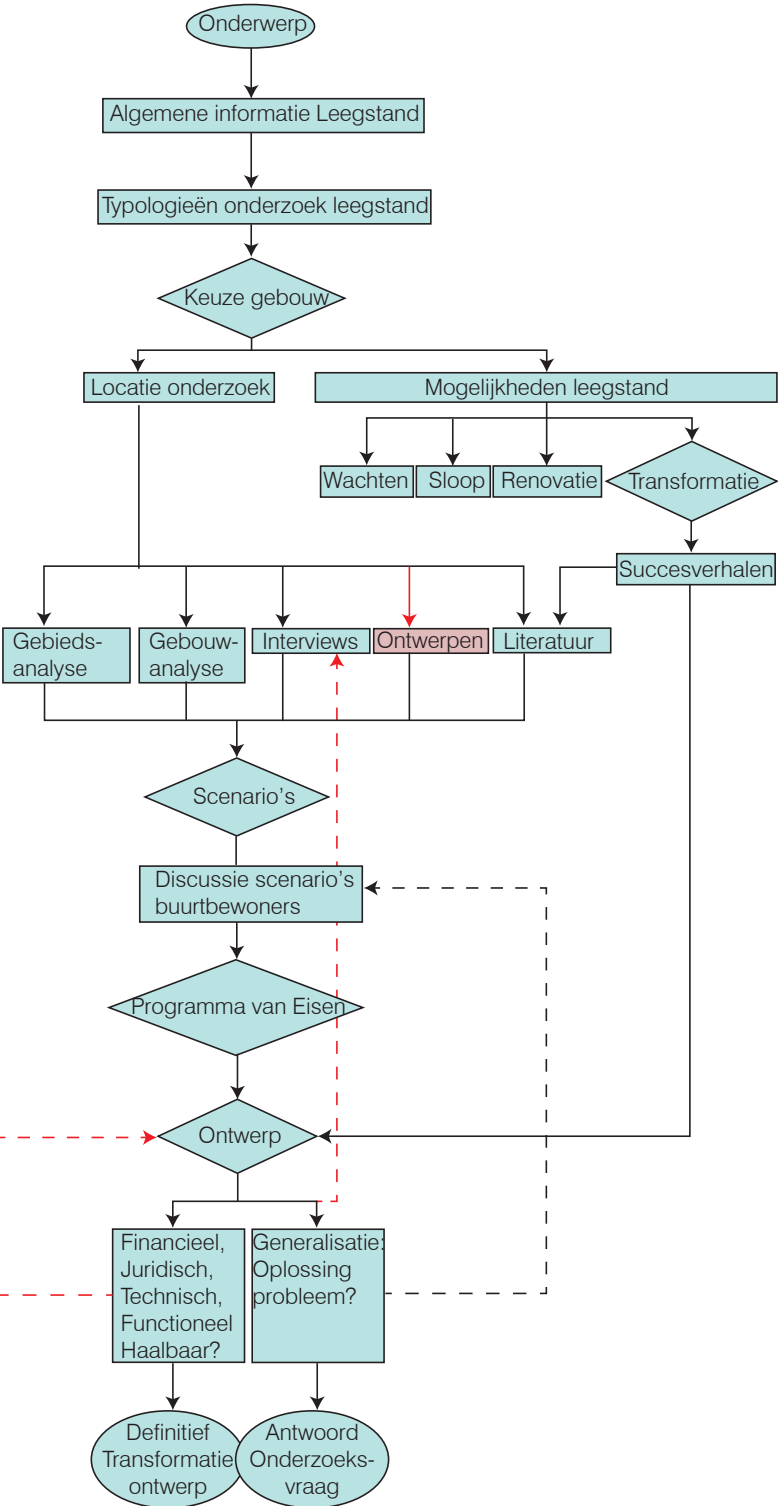
P1

P2

P3

P4

P5



De reflectie is gestructureerd aan de hand van enkele aspecten

Aspect 1. Relatie tussen onderzoek en ontwerp

Het onderzoek en ontwerp zijn tijdens mijn afstuderen in eerste instantie in elkaar overgelopen. Waar het proces begon met een onderzoek, eindigde het met een ontwerp. Echter zijn de processen in elkaar verweven geraakt. Zo zijn tijdens het onderzoek al enkele schetsen gemaakt voor de verschillende scenario's, om deze te visualiseren voor de buurtbewoners. In het ontwerpproces is nog verder onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld de woonwensen in Zuidwijk en van de starter om het ontwerp te optimaliseren. Deze verweving zie je terug in de rode pijlen en vlakken van het onderzoeksschema hiernaast. Het ontwerp blijft natuurlijk wel een product van het onderzoek. Je ziet de conclusie van het onderzoek dan ook terug in het ontwerp. De conclusie van het onderzoek is het programma van eisen voor starterswoningen en bijpassende voorzieningen. Ontwerpbeslissingen zijn aan de hand van dit programma van eisen gemaakt. Belangrijk hierbij waren vooral de uitstraling van de woningen en de betaalbaarheid van de transformatie.

Aspect 2. Relatie tussen thema van de Veldacademie en onderwerp/casus van het afstuderen

De Veldacademie is een praktijkgerichte onderzoekswerkplaats in Rotterdam, waar gewerkt wordt aan actuele stedelijke vraagstukken. De gemeente Rotterdam ervaart problemen bij het grote leegstandspercentage van zijn kantorenvorraad. In mijn afstuderen is gekeken naar een casusproject van dit probleem. De casus aan de Zuiderparkweg 300 is een daadwerkelijk leegstaand pand. Eigenaar en initiatiefnemer zijn bij de Veldacademie gekomen voor nieuwe inzichten. Het feit dat je met je afstuderen in contact komt met realistische vraagstellingen en actoren, maakt het proces extra interessant en motiverend om het probleem aan te pakken.

Aspect 3. Relatie tussen methodische aanpak van de Veldacademie en de gekozen methode voor het onderzoek

De veldacademie doet onderzoek aan de hand van leefveldenanalyses. Dit zijn kaarten waar de verschillende voorzieningen en resultaten van onderzoek op geprojecteerd worden. Dit onderzoek kan onder andere gedaan worden aan de hand van interviews. Ik heb mijn onderzoeksmethode opgesteld aan de hand van de kennis welke ik van de Veldacademie kreeg aangereikt. Zo heb ik een wijkanalyse gemaakt door verschillende voorzieningen in Zuidwijk in kaart te brengen en zijn interviews afgenomen bij buurtbewoners en betrokken partijen. Dit is een andere methode dan de methode die mij tot nu toe is aangeleerd op de faculteit Bouwkunde. Op deze manier raak je eerder bij de omgeving betrokken en zal het ontwerp vaak beter in zijn omgeving passen.

11. REFLECTIE

Aspect 4. De relatie tussen het project en een wijder sociaal context

De leegstand van kantoren is geen nieuw fenomeen. Dit probleem speelt al enige tijd in heel Nederland en meerdere landen in Europa en zelfs daarbuiten. Het probleem zal ook iets blijvends zijn, waar wij in de toekomst als aankomend architecten een opgave aan hebben. De casus in Zuidwijk is dan ook een van de vele kantoorgebouwen welke getransformeerd zal moeten worden. Elk kantoor gebouw is echter uniek, met zijn gebouweigenschappen, omgeving en geschiedenis. De resultaten van dit afstuderen zullen dan ook niet gekopieerd kunnen worden bij andere kantoorgebouwen.

De methode van onderzoeken welke in dit afstuderen is gebruikt zal echter wel vaker toegepast kunnen worden. Het verkennen van het gebouw en zijn omgeving is nog belangrijker bij een transformatieontwerp dan bij nieuwbouw. Het huidige gebouw en zijn omgeving moeten met respect behandeld worden.

In het transformatieontwerp zullen uiteraard enkele aspecten zitten welke gebruikt kunnen worden bij andere projecten. Zo heeft elk kantoorgebouw een gevel, constructie, stijpunten en installaties. Deze kunnen bij een transformatie op vergelijkbare manier aangepakt worden.

Evaluatie

Door het afnemen van interviews onder buurtbewoners raak je erg betrokken bij hun omstandigheden. Hierdoor werd ik tijdens het onderzoek steeds weer opnieuw geënthousiasmeerd voor mijn opgave. Het onderzoek was voor mij dan ook erg interessant en ik heb er veel van geleerd. Na het toetsen van de verschillende scenario's onder actieve buurtbewoners bleken de resultaten van de wijkanalyse en de interviews goed geïnterpreteerd te zijn.

Een moeilijke factor tijdens het onderzoek en de ontwerpfase bleek de financiële haalbaarheid. Bij de gekozen doelgroep, de starter van zuidwijk, mag het gebruik van het gebouw niet te duur worden. Bepaalde elementen in het ontwerp bleken echter vrij prijzig. Het was vaak een lastige, maar interessante opgave om het ontwerp aantrekkelijk te maken, maar de kosten laag te houden.

Aanbevelingen

In veel (transformatie) ontwerpen werkt de architect vooral met zijn eigen creativiteit. In de omgeving worden enkele foto's gemaakt waar de gevel van het nieuwe plan op aan zal sluiten. Architectonisch is het gebouw geslaagd en de (nieuwe) functie zal ook rendabel zijn. Echter is de omgeving niet altijd blij met de nieuwe gebruiker van het gebouw. Door de buurt en zijn bewoners bij het onderzoek te betrekken zal de nieuwe functie draagkracht vinden in het gebouw en zijn omgeving.

Daarnaast is een ontwerpproces zoveel interessanter en nuttiger als voorafgaand onderzoek de ontwerpcreativiteit stuurt en de uiteindelijke ontwerpbeslissingen bepaald. In het geval van mijn onderzoek en ontwerp waren vooral de frisse uitstraling en kosten belangrijke aspecten bij de ontwerpbeslissingen voor de starter van Zuidwijk als toekomstige gebruiker.

Na een onderzoek kan alsnog de creativiteit van een architect de overhand nemen bij een conclusie. Het is daarom altijd belangrijk uitkomsten te toetsen bij de buurt en zijn bewoners. Heeft de architect alles goed begrepen, of is hij toch te veel met zijn eigen ideeën en creativiteit bezig geweest?

Interviews met betrokken partijen:

2014/05/05 Bewonersorganisatie Zuidwijk; Bestuur BOZ

2014/05/15 Weblogger Pendrecht; Mario Bosch

2014/05/15 TOS; Dick Verhaar

2014/05/20 Caroline Bijvoet

2014/05/20 Gebiedsaccountmanager; Frans de Jong

2014/05/20 Vestia; Marion Sitskoorn en Ellen Wedema

2014/06/02 Vitaal Pendrecht; Rieks Westrik

2014/06/02 Cultuurscout; Kaboul Vermijs

2014/06/04 Pit010; Erik Devoghele

2014/06/04 Autokievit

2014/06/04 De Slinger; Henny Game

2014/06/06 de Nijl architecten; Endry van Velzen

Interviews met buurtbewoners van Zuidwijk

2014/05/24 De geraniumdag Zuidwijk 2014

Interviews voor informatie vergaring voor het afstudeerproject

2014/09/18 Willem Zwaan; project coördinator

Architectenbureau van Manen

2014/10/08 Ad Visscher; Adviseur Vastgoedsturing

Melvin Pol; Adviseur markt en marketing

Woonstad

- 20 miljoen voor banen auto- en fietsenbranche. (2014). Telegraaf, DFT.
- Andriessen, J. W. (2007). Transformatieprocessen Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Beschikbaar vastgoed inspireert, (2014).
- Bing maps. (2014). Zuiderparkweg 300; vogelvlucht. from <http://www.bing.com/maps/#Y3A9c25iejFxaGM1eGJnJmx2bD0xNy45MiZkaXI9MzU2LjY2JnN0eT1iJnRtPSU3QiUyMldlbGNvbWVQYW5lbFRhc2sIMjQIMjQwJTlyJTNBbnVsbCU3RA==>
- Bing media bv. (2014). Politie nieuws in de buurt Zuidwijk in Rotterdam. from <http://www.oozo.nl/nieuws/rotterdam/charlois/zuidwijk>
- Blaak 16. (2014). from www.google.nl/images
- BNA, & Ecorys. (2013). Kantoren
- Brand, S. (1994). How buildings learn. New York: Viking
- Bruckmann, H. (1986). Hergebruik, een alternatief voor leegstand
- Bult, m. d. S. E. (2014). Leegstand en btw aftrek. from <http://www.beleggingspanden.nl/dynamic/index/beleggingspanden/Fiscale-artikelen-vastgoed-beleggen/Leegstand-en-btw-aftrek.html>
- Cowell. (2014). Cowell, community center for Well- being and health. from www.cowell.nl
- de Jong, F. (2014). [Interview Gebiedsaccountmanager van stadsontwikkeling Feyenoord en Charlois].
- de Jong, T. M., & van der Voordt, D. J. M. (2002). Ways to study and research Delft DUP science.
- De Jonge, H. (2014). Opening Festival leegstaand vastgoed. 's Hertogenbosch
- Dieters, M., & Verweij, S. (2014). Transformatie: kansen voor de sociale huur Amsterdam
- DTZ Zadelhoff. (2014). Aanbod. from aanbod.dtz.nl
- Gelinck, S. (2010). Juweeltjes van herbestemming, 17 parels voor de stad Rotterdam: SBR.
- Hage, K. (2005). Van Pendrecht tot Ommoord. Bussum: Thoth.
- Hek, M. (2003). Afstudeerrapport: Transformatie door gedeelde ruimte. Delft.
- Hek, M. (2007). Herbestemmingswijzer Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Hek, M., Kamstra, J., & Geraardt, R. P. (2004). Herbestemmingswijzer, herbestemmen van bestaand vastgoed Delft Technische Universiteit Delft
- Henket, H. A. J. (1990). Het nieuwe bouwen en restaureren Het bepalen van de gevolgen van restauratiemogelijkheden Den Haag SDU Uitgeverij
- Hinds, L. (2010). Het nieuwe Werken, wat is dat? , from <http://www.xr-magazine.nl/artikelen/787/het-nieuwe-werken/het-nieuwe-werken-wat-dat>
- Hulsman, C. L., & Knoop, F. A. M. (1998). Transformatie van kantoorgebouwen; Sturingsmiddelen om herbestemming van kantoorpanden te bevorderen. . Delft: Technische Universiteit Delft
- Huys, R. (2002). Zuidwijk, waar leg dat dan...? Rotterdam: Bewoners Organisatie Zuidwijk (BOZ).
- Jansen, B., Ruitenbeek, J., & van Bommel, H. (2004). Zuidwijk; Cultuurhistorische analyse en beschrijving (1941-1965). Rotterdam.
- JLL: RCD wordt concurrent Zuidas. (2014). Vastgoedmarkt.nl.
- Keeris, W. (2007). Gelaagdheid in leegstand Transformatie van kantoorgebouwen Rotterdam Uitgeverij 010.
- Keurmerk fitness. (2014). Middelen from <http://keurmerkfitness.nl/wat-wordt-getoetst/middelen/>
- Köning, E. (2013). En toch bouwt Rotterdam maar door NRC(Economie).
- Koppels, P., Remoy, H. T., & Messlaki, S. (2011). Door leegstand verlaagde huren bij de burens Real Estate Research Quarterly.
- Kops, L. (2014). Overheidsbeleid bij leegstand van kantoren TU Delft Delft
- Korteweg, P. (2006). Leegstand van kantoorruimte in beweging. Geografie, 15-19.
- Kuitert, H. (2014). Leegstand kost burger fortuin. De Telegraaf.
- Leegstand van kantoren, 1991-2013. (2013).
- Liukku, A., & van Houwelingen, H. (2013). Bewoners Zuidwijk: 'Dit lijkt een spookstad'. Algemeen Dagblad(wonen en bouwen).
- NAI. (2013). Confectiefabriek Hertzberger zuiderparkweg (Rotterdam). from <http://zoeken.nai.nl/CIS/project/15165>
- Peek, M. (Producer). (2014). Hallen in oud west bijna geopend. Retrieved from <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10204832176950583&set=pcb.10204832184910782&type=1&theater>

- PentaRho. (2014). Leegstaand kantoor wordt volwaardig schoolgebouw from <http://www.pentarho.nl/leegstaand-kantoor-wordt-volwaardig-schoolgebouw>
- Pieters, E. (2009). Grip op kennis leegstand en herbestemming; verkennend vooronderzoek kennisinfrastructuur. Rotterdam.
- Remoy, H. T. (2014). Rendabele verdienmodellen. Festival leegstaand vastgoed Congres- en studiecentrum VNG.
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed. (2014a). Conservatorium hotel, Amsterdam. from <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/conservatorium-hotel-amsterdam>
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed. (2014b). Paardentramremise Amsterdam. from <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/paardentramremise-amsterdam>
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed. (2014c). Tramremise de Hallen, Amsterdam. from <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/tramremise-de-hallen-amsterdam>
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed. (2014d). Van Nellefabriek. from <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/van-nellefabriek>
- Rijksoverheid. (2013). Nationaal programma Rotterdam zuid. from <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leefbaarheid/nationaal-programma-rotterdam-zuid>
- Rotterdam, G. (2014). from www.rotterdam.nl
- Schalekamp, M. (2009). Herontwikkeling van kantoorterreinen. TU Delft, Delft.
- Shamsi, F. (2007). Stappenplan voor gemeentelijke sturing bij herbestemming van monumenten Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- SHS Delft. (2014). Projecten Delft. from www.shsdelft.nl
- Stedplan. (2007). Tokomstvisie Diemen Bergwijckpark Noord from <http://www.stedplan.nl>
- Steenhuis, M., & Meurs, P. (2011). Herbestemming in Nederland. Rotterdam: NAI Uitgevers
- Stichting mobiliteit randstad. (2014). Kansen door ketensamenwerking. from www.stichtingmr.nl
- Strategische inzet leegstand (2014).
- Strategische inzet leegstand, (2014).
- Suboffice architecten. (2010). De zuidwijker.
- SvH. (2014). Passie voor horeca from http://passie.horeca.nl/content/18713/Interieur_en_exterieur.html
- Timmermans, R. (2014). Nederland compleet, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. Amsterdam: DTZ Zadelhoff
- van Dale. (2014).
- van de Rakt, M. (2010). Leegstand wordt serieus probleem. from <http://www.duurzaamvastgoed.com/leegstand-wordt-serieus-probleem#>
- van der Voordt, D. J. M., Geraardt, R. P., Remoy, H. T., & Oudijk, C. (2007). Transformatie van kantoorgebouwen; Thema's. actoren, instrumenten en projecten. Rotterdam Uitgeverij 010.
- vastgoedmarkt.nl. (2013). Leegstand centrum Rotterdam bijna verdrievoudigd, Vastgoedmarkt.
- Vonk, A., de Wilde, J., & de Groot, T. (2012). KengetallenKompas Bouwkosten 2012: Woningbouw, utiliteitsbouw, civiele werken, sloopwerken, duurzaam bouwen, bijkomende kosten. Wassenaar: Calcsoft bv.
- VPRO (Writer). (2013). Amsterdam versus Rotterdam, De slag om Nederland
- Vroon, P. (1990). Psychologische aspecten van ziekmakende gebouwen. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Westra, H. (2007). De rol van woningcorporaties Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, instrumenten en projecten. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Wingerden, R. (2013). The location of structurally vacant offices Technische Universiteit Delft.
- WoningBevolkingsOnderzoeksBestand, & COS. (2012). Oppervlakte klassen, 2005-2012, Buurt: Zuidwijk. from [Gemeente Rotterdam Rotterdam.buurtmonitor.nl](http://GemeenteRotterdamRotterdam.buurtmonitor.nl)
- Zuidema, M., & van Elp, M. (2010). Kantorenleegstand- Analyse van de marktwerking: Economisch instituut voor de bouw.

