

Waardering cruciaal bij herbestemming

01-09-2015 14:16

Wie de mediaberichten volgt, krijgt de indruk dat herbestemming volledig nieuw is: dé redding voor het leegstaande vastgoed. 'De herbestemmingsopgave is echter helemaal niet nieuw, het is een opgave van alle tijden. Wat wél is veranderd is de context van de opgave. Dat vraagt om vakmanschap, nieuwe samenwerkingsvormen, toekomstgerichte vastgoedwaardering en contextuele oplossingen', zo stelt architect-directeur Eric Scholman van rphs+, adviesbureau op het gebied van stedenbouw, architectuur, bouwtechniek en management in Voorburg.

Zolang we bouwen, passen we bestaand vastgoed aan de geldende behoeften aan. 'In onze praktijk is herbestemming dan ook geen niche. Al sinds het ontstaan van ons bureau, meer dan 40 jaar geleden, zijn we hiermee bezig', licht Eric Scholman toe. Wij signaleren wel een veranderde context.

Veranderde context

In de huidige tijd is de markt gewijzigd van een voornamelijk aanbod gestuurde markt naar een vraag gestuurde markt. Kwaliteit is daarbij belangrijker dan kwantiteit. 'Was herbestemming vroeger ingegeven door ontwikkelingskansen op basis van een volumevraag, zo wordt herontwikkeling tegenwoordig gestuurd vanuit een negatieve prikkel: leegstand en dalende rendementen.

We komen dit al jaren tegen bij de vele centrumprojecten waarbij we betrokken zijn. Om teruglopende bezoekersaantallen en leegstand terug te dringen, herontwikkelen we in samenwerking met de eigenaren en gemeenten winkel- en kantoorruimten door meer kwaliteit en nieuwe functies in het centrum toe te voegen. Succesvolle transformaties zoals in Zwolle, Assen, en thans ook Den Haag en Bilthoven maken die centrumgebieden weer toekomstbestendig.'

Omvangrijke opgave

Oorspronkelijk betrof herontwikkeling een opgave van één of slechts enkele gebouwen in een stedelijk gebied. De huidige transformatieopgave is echter van een ongekeerde omvang en pluriformiteit. Het betreft meestal meerdere panden met een grote diversiteit en op een groter gebied. De annexatie van het buitengebied door geïsoleerde, monofunctionele gebieden als Vinexwijken, bedrijventerreinen en kantoorparken, heeft daarbij de context sterk veranderd. Hier is leegstand inmiddels een serieus probleem. Het ontbreken van een duidelijke samenhang met een multifunctionele stedelijke omgeving, betekent een extra uitdaging van de herontwikkeling.

Contextuele oplossingen

Uit recent onderzoek van Deloitte blijkt dat slechts één derde van de leegstaande kantoren herontwikkeld kunnen worden naar woningen. Voor de resterende, ongeschikte, leegstaande kantoorruimten zal een alternatieve bestemming gevonden moeten worden, anders rest de sloophamer.

Voor deze gebieden is een flexibele, integrale aanpak noodzakelijk waarbij brede kennis en ervaring wordt samengebracht. Met vakmanschap en visie gebaseerd op een brede contextuele benadering, kunnen de verschillende belangen van eigenaren, overheden en potentiële gebruikers worden samengebracht in een gedifferentieerde, lokale maatwerkoplossing. Scholman: 'Bijvoorbeeld door gefaseerd andere functies en gebruikers aan het gebied toe te voegen én de verbinding met de directe omgeving te versterken. Deze gebieden uit hun isolement te halen en een waardevolle toevoeging te laten vormen voor de gemeenschap. Alleen dan kun je een vliegwieltje creëren dat de neerwaartse spiraal doorbreekt.'

Herwaardering cruciale factor

Om de kansen op een duurzame haalbaarheid van een herontwikkeling te vergroten dienen de eigenaren vooral naar de lange termijn te kijken. Eric Scholman: 'Zolang eigenaren onvoldoende bereid zijn hun bezit te herwaarderen op basis van de werkelijke marktwaarde, zullen leegstaande panden - winkels, kantoren of overheidsgebouwen - ons straatbeeld blijven ontsieren. Nemen zij hun vaak papieren verlies en kiezen zij toekomstgericht, dan zijn er vele mogelijkheden en andere rendementsmodellen om weer meerwaarde te creëren, rendementen te herstellen en deze gebouwen en gebieden een tweede leven te geven.

Maatschappelijke opgave

Door haar omvang is herontwikkeling tevens een maatschappelijke opgave geworden. Dit vereist, naast een andere benadering van marktpartijen, ook een andere houding van de betrokken overheden. Het huidige beleid - overlaten aan de markt - volstaat niet. Slechts vanuit een betrokken houding van álle stakeholders kan een verantwoorde oplossing voor leegstand worden gevonden. Daarbij hoort een samenwerkende en participerende overheid!

Bouwen voor herontwikkeling

De huidige leegstandsopgave benadrukt tevens de noodzaak om bij nieuwbouw goed na te denken over toekomstig hergebruik. Eric Scholman: 'Dat is wederom niet nieuw. Ook flexibel ontwikkelen en bouwen kennen wij al sinds het ontstaan van ons bureau. Faseerbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid en dynamisch inspelen op marktontwikkelingen, bepalen sterker dan voorheen de haalbaarheid en waarde van projecten. De veranderde kaders van de herontwikkelingsopgave hebben het belang van toekomstbestendige nieuwbouw en toekomstgerichte waarderingssystematiek weer urgent gemaakt!'

rphs+ is bereikbaar op 070 387 1810 of op info@rphs.nl of kijk voor meer informatie op www.rphs.nl.

project: herontwikkeling Willem Royaardsplein, Den Haag

opdrachtgever: WP Retail Invest, Rotterdam

architect : rphs+, Voorburg

Bezoektip van de redactie: [Dag van de Vastgoedwaardering](#)