

Besparen bij transformatie: gecoördineerd de bijl erin!

TRANSFORMATIE VAN LEEGSTAANDE KANTOREN OF VERZORGINGSHUIZEN IS HOT IN DEZE TIJD. VEEL VASTGOED STAAT LEEG, TERWIJL ER VOOR BEPAALDE DOELGROEPEN IN ONZE SAMENLEVING EEN GROOT GEBREK IS AAN GESCHIKTE WOONRUIMTE. DE OVERHEID BEVORDERT DAAROM HET OMBOUWEN VAN LEEGSTAANDE GEBOUWEN OM DE LEEGSTAND TERUG TE DRINGEN EN EEN OPLOSSING TE BIEDEN VOOR DE NIJPENDE VRAAG NAAR BETAALBARE (HUUR)WONINGEN.

Transformatie biedt perspectieven

In juni 2012 is een convenant 'aanpak leegstand kantoren' ondertekend door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Provincies, het Rijk en een aantal marktpartijen. In dit convenant zijn tussen partijen afspraken gemaakt met betrekking tot het verminderen van het aantal leegstaande kantoren in Nederland. Transformatie is een manier om leegstand terug te dringen. Pakhuizen, fabrieksgebouwen, kloosters, scholen en kantoorgebouwen verliezen met enige regelmaat hun bestemming en komen leeg te staan. Het ombouwen van deze al dan niet karakteristieke gebouwen naar alternatieve bestemmingen zorgt ervoor dat eventueel cultureel erfgoed behouden kan worden.

Het ombouwen helpt ook om het huidige en toekomstige tekort aan betaalbare huurwoningen aan te pakken. In grote studentensteden en ook elders komen zo prachtige appartementen en lofts van ongeveer 60m² beschikbaar. Senioren, studenten en werkende jongeren hebben vaak niet meer ruimte nodig. De beperkte oppervlakte maakt wonen voor hen betaalbaar. Door de transformatie naar woningen te combineren met sport-, zorg- en hotelfaciliteiten, leidt dit voor jong en oud tot eigentijds wonen en een optimaal en betaalbaar leef- woon- en werkklimaat. Transformatie van kantoren en leegstaande gebouwen heeft dus veel voordelen en biedt perspectieven.

Transformeren is duurzaam

Transformatie is dus een goed alternatief voor totale sloop van leegstaande panden. Vanzelfsprekend is de ligging en constructie van deze leegstaande gebouwen van belang voor het bedenken van een herbestemming. Oudere gebouwen hebben over het algemeen zeer degelijke constructies, waarop bij een transformatie tal van indelingen mogelijk zijn. Het uitbreiden met etages en technische ruimtes geeft in vele gevallen geen problemen. Door deze leegstaande gebouwen te transformeren in

“Door leegstaande gebouwen te transformeren in plaats van te slopen zijn er veel minder bouwmaterialen nodig dan bij nieuwbouw.”



“Als het nieuwe installatieconcept bekend is, is ook duidelijk wat in het pand gehandhaafd moet blijven, wat tijdelijk nog moet blijven zitten en wat gesloopt kan worden.”

blijven zitten en wat gesloopt kan worden. Want immers alles wat hergebruikt wordt, levert een besparing op ten opzichte van alles slopen en aanleggen van een totale nieuwe installatie.

plaats van te slopen zijn er veel minder bouwmaterialen nodig dan bij nieuwbouw. En dan hebben we het nog niet eens over het hergebruik van de technische installaties, bestaande schachten en leidingwerk. Want er is veel voordeel te halen, door hier pragmatisch en creatief mee om te gaan. Zeker bij het bedenken van een nieuw concept van technische installaties ten behoeve van de herbestemming. In dit geval moet onderzocht worden waar de kansen en waar de beperkingen liggen voor hergebruik van de bestaande installaties. Rekening houdend met wettelijke eisen op het gebied van bouwbesluit, (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid is hergebruik van materialen en technische installatie bij transformatie zeker mogelijk.

Sloopvoorbereiding het halve werk

De mogelijkheden tot hergebruik van technische installaties vraagt ook om een gedegen sloopvoorbereiding. Slopen met de botte bijl doet in dit geval geen goed en leidt tot financiële schade. Over het leed van eventuele achterblijvende huurders maar niet te spreken. Voor de transformatie is het noodzakelijk alle technische installaties in beeld te brengen. Als het nieuwe installatieconcept bekend is, is ook duidelijk wat in het pand gehandhaafd moet blijven, wat tijdelijk nog moet

Om ervoor te zorgen dat er geen installatieonderdelen gesloopt worden die moeten blijven zitten en hergebruikt worden, worden deze veilig gesteld en af gezekerd. Het veiligstellen heeft niet alleen betrekking op de installaties die gehandhaafd blijven. Het zal geen sloper onbekend zijn dat hij installaties tegenkomt waar nog spanning of druk op staat. Daarom is het essentieel ervoor te zorgen dat de te slopen systemen druk- en spanningsloos zijn. Koudemiddelen moeten bijvoorbeeld door een STEK gecertificeerd bedrijf uit de koelinstallaties afgepompt en afgevoerd worden. Voor brandmeld- en sprinklerinstallaties is het belangrijk dat de juiste lussen uit de brandmeldcentrale geprogrammeerd worden, zonder dat er storings- of onterechte (brand)meldingen ontstaan. De brandweer rukt namelijk bij grote gebouwen bij een melding direct uit.

Zitten er nog huurders in een gebouw of is of is er tijdelijk leegstandbeheer, dan komt er nog meer bij kijken. De zorg voor hun veiligheid is voor de gebouweigenaar tijdens de transformatie, maar ook daarvoor een must. Toegang, water, elektra, toe- en afvoer van lucht, brandveiligheid en vluchtwegen dienen ten alle tijden gewaarborgd te blijven voor tijdelijke huurders. Ook als elders op de verdiepingen gesloopt wordt. Voor de sloop uit kunnen er alvast installatietechnisch noodvoorzieningen getroffen worden, zodat alles kan doordraaien. Het sloop klaar maken van etages in nauwe afstemming met alle partijen levert in ieder geval op dat onvoorziene of onverwachte omstandigheden of schade tot het minimum beperkt blijven.

In het heetst van de transformatie ontzorgt een goede gecoördineerde sloopvoorbereiding de gebouweigenaar/ontwikkelaar en bespaart veel gedoe, tijd en geld.

