

STEEDS MEER HOTELS IN OUDE KANTOORPANDEN

# VAN DAG- NAAR *nachtdromen*

Honderdduizenden vierkante meters kantoorruimte transformeren jaarlijks tot hotelkamers. Het is een duurzame oplossing voor leegstand, maar ook een uitdagende klus.

TEKST **Corina Gunneman**







Impressie van het multifunctionele Ven, dat volgend jaar opent in het oude KPN-hoofdkantoor in Amsterdam.



NH Collection Eindhoven Centre (rechts) en een kamer van NH Amsterdam Zuid.



Hotels vestigen zich steeds vaker in leegstaande kantoren. In Amsterdam bijvoorbeeld, nam het Ramada Apollo Hotel in 2012 zijn intrek in het voormalige AMRO-bankgebouw aan de A10 en in Rotterdam kreeg in 2013 een kantoor bij het Centraal Station een tweede leven als Holiday Inn Express. Ook de komende jaren worden duizenden hotelkamers ingericht in voormalige kantoorgebouwen. Vanaf medio 2017 exploiteert het Ierse Premier Suites 104 hotelkamers aan de Rotterdamse Weena en in de Groene Toren aan de Vestdijk in Eindhoven opent volgend jaar NH Collection Eindhoven Centre. Deze keten had al omgebouwde kantoren met NH Amsterdam Zuid en het eveneens hoofdstedelijke NH City Centre. Verder opent in 2017 in het oude hoofdkantoor van KPN in Amsterdam het multifunctionele concept Ven, met onder andere een vestiging van Park Inn by Radisson en van B-aparthotels. Van die laatste keten zit ook al een hotel in het oude gebouw van het Hoofdproductschap Akkerbouw in Den Haag. Het is slechts een greep uit alle transformaties van de afgelopen en komende tijd. Het omtoveren van leegstaande kantoorgebouwen naar comfortabele hotels, pakt een aanzienlijk maatschappelijk probleem aan: maar liefst 14% van de kantoren in Nederland staat namelijk leeg. Een groot deel daarvan kampt met structurele leegstand. Dit houdt in dat het gebouw 3 jaar of langer leegstaat. Een belangrijke oorzaak hiervan is de economische crisis. Daarnaast krimpt de beroepsbevolking vanwege de vergrijzing en daalde de vraag naar kantoorruimte door het nieuwe werken.

**Haalbaarheidsstudie** Het transformeren en renoveren van kantoorgebouwen is een van de specialismes van vastgoed- en huisvestingsadviseur CBRE. Vastgoedeigenaren die hun kantoor niet kunnen verhuren of verkopen, kloppen bij deze organisatie aan. “We krijgen regelmatig het verzoek om een haalbaarheidsstudie te doen naar de conversiemogelijkheden van een kantoorgebouw. Dit betreft niet alleen transformatie tot hotels maar bijvoorbeeld ook woningen”, vertelt Jan Steinebach, head of hotels The Netherlands. “Bij zo’n studie doen we onderzoek naar de operationele, technische en financiële haalbaarheid. We brengen de markt in kaart, bepalen of het pand geschikt is voor conversie en doen financieel onderzoek.” Het is daarbij cruciaal dat het plan aansluit op de vraag uit de markt. Op basis van de studie en hieruit voortvloeiende opties, schrijft CBRE een voorstel. Als blijkt dat het financieel haalbaar is, gaat het de markt op met het zogeheten operator-selectieproces. “We vragen verschillende hotelexploitanten, die passen bij het gekozen concept, een voorstel te doen aan de eigenaar. Het beste voorstel wint”, vertelt Steinebach. “Het kan gaan om zowel grote hotelketens als kleine ondernemers die door een franchise een merk op het hotel krijgen.”

De transformatie levert vaak een win-winsituatie op. Enerzijds is de eigenaar voor een langere periode zeker van inkomsten: hotels sluiten huurovereenkomsten voor minimaal 10 jaar af, terwijl de huurperiode voor kantoren gemiddeld korter is. Anderzijds komt de hotelexploitant op een goede locatie terecht waar vaak al faciliteiten zijn.

‘VOOR DE EXPLOITATIE KIJKEN WE ZOWEL NAAR GROTE KETENS ALS KLEINE ONDERNEMERS’

**Beperkingen** De complexiteit van een transformatie is onder andere afhankelijk van de conditie van het gebouw en de wensen van de hotelexploitant. Nanko van den Brule van architectenbureau Mulderblauw: “Het gaat daarbij vooral om praktische zaken. Kun je wanden brandwerend aansluiten op de gevel?”



Holiday Inn Express  
in Rotterdam.

## NIEUWBOUW KAN ZO'N 2 JAAR DUREN, EN DAN MOET DE HYPOTHEEK AL WORDEN BETAALD



Voldoet het gebouw aan de geluidseisen? Kun je springen boren voor de vuilwaterafvoeren? Bij een kantoor heb je per verdieping misschien 8 toiletten, in een hotel zijn dit er al snel 100. En soms komen in een gebouw 2 formules boven elkaar. Lastig, want kamers van 19 vierkante meter resulteren in een andere structuur dan kamers van 24 vierkante meter.” Door dit soort zaken is transformatie ingewikkelder dan nieuwbouw, waarbij de architect minder beperkingen heeft. “De uitdaging is om die juist te omarmen en als uitgangspunten te nemen”, vertelt Van den Brule. “Er kunnen bijvoorbeeld erg veel installatieruimtes op de begane grond zitten waardoor je geen overzichtelijke, publieke ruimte kunt maken. Het is mijn strategie om er ondanks zulke problemen toch een succes van proberen te maken.”

**Voordelen** Een transformatie kan dus met hobbels gepaard gaan, maar er zijn zeker ook voordelen. Zo is de bouwperiode korter dan bij nieuwbouw. Als het bestemmingsplan voorziet in een hotelbestemming, kan Mulderblauw binnen 2 à 3 maanden een bouwvergunning krijgen. Het aanbestedingsproces voor de aannemer duurt ongeveer een maand en het bouwproces circa een half jaar. In totaal is dat 9 à 10 maanden. Nieuwbouw neemt ongeveer 2 jaar in beslag, terwijl de eigenaar al wel hypotheek betaalt. Van den Brule: “De leegstand van kantoren is bovendien een belangrijk, maatschappelijk relevant onderwerp. Wij spreken bewust over de meer dan 70.000 vierkante meters die wij transformeren, omdat leegstand niet alleen per gebouw maar ook vanuit de

grotere context moet worden bekeken. Zo realiseren mensen zich sneller dat transformatie een erg duurzame oplossing is.”

**Hulp gemeente** Uiteraard zijn gemeentes, die ook het hotelbeleid opstellen, gebaat bij zo min mogelijk leegstand. Verschillende hebben daarom een hotel- of kantoorloods in dienst die een actieve rol speelt bij transformaties. De hoofdstad kampt bijvoorbeeld met circa één miljoen vierkante meters aan leegstaande kantooruimte. Daartegenover staan ruim 1.000 hotelkamers die er ieder jaar bijkomen. Amsterdam wil de aanwas van nieuwe hotels reguleren en deze meer spreiden over de randen van de stad en regio. Hotelloods René van Schie brengt hiervoor nieuwe locaties in beeld. Ook probeert hij via aanpassing van de bestemmingsplannen te stimuleren dat hotels zich vaker in kantoren vestigen. Als een gebouw voor transformatie in aanmerking komt, begeleidt de hotelloods de partijen door de gemeentelijke processen. Verder helpt de gemeente ondernemers door een leegstandskaart te publiceren. Daarop staan kantoren van minimaal 1.000 vierkante meter die voor minstens 50% leegstaan en die voor transformatie in aanmerking komen. Initiatieven zoals deze stimuleren dus het hergebruik van goed functionerende gebouwen, creëren nieuwe mogelijkheden voor de hotelbranche en pakken een maatschappelijk probleem aan. **3**

*Bronnen: CBRE Research, Compendium voor de Leefomgeving, Laurens Ivens (wethouder Wonen en Bouwen A'dam) in Cobouw 06-04-'16.*