

## Funcieverandering in de binnenstad van Amsterdam

# **OUDE KANTOORPANDEN WORDEN OMGEBOUWD TOT LUXE WOONAPPARTEMENTEN**

MINOU WESTZAAN

Als gevolg van toenemende criminaliteit, slechte bereikbaarheid en parkeerproblemen trekken veel kantoren weg uit de binnenstad van Amsterdam. Veel van de leegkomende historische kantoorpanden worden verbouwd tot luxe woonappartementen, waardoor een functieverandering optreedt. Deze groei van de woonfunctie, ten koste van de kantoorfunctie, wordt sinds kort door de gemeente Amsterdam als een bedreiging voor de economische positie gezien. Verbetering van vestigingsplaatsfactoren kan het vertrek van bedrijven, en hiermee een deel van de functieverandering, tegengaan.

Uit onderzoek blijkt dat een belangrijk deel van de verklaring voor de functieverandering moet worden gezocht in de combinatie van een overaanbod van kantoorruimte enerzijds en een tekort aan vrije sector koopwoningen in Amsterdam anderzijds.

Evenals in veel Europese en Amerikaanse steden is ook in Amsterdam sprake van suburbanisatie van bedrijvigheid. Bedrijven verlaten de binnenstad om zich te vestigen in de kantoorgebieden aan de stadsrand. Dit vertrek hangt onder meer samen met verminderde attractie van de binnenstad als vestigingsplaats voor bedrijven. Congestie, slechte bereikbaarheid, parkeerproblemen en de ouderdom van de gebouwen voorraad maken het gebied minder geschikt als vestigingslocatie voor bedrijven. De aan de stadsrand gelegen kantoorgebieden kenmerken zich door een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en moderne, volledig aan de eisen van de gebruiker aangepaste, efficiënte kantoorgebouwen.

De Amsterdamse binnenstad heeft een groot aantal arbeidsplaatsen verloren aan nieuwe kantorencentra als Amsterdam-Zuid, Amsterdam-Zuidoost en Amsterdam Sloterdijk. De groei van het kantoor-

aanbod, die zich in hoofdzaak afspeelt in de nieuwe kantorencentra, heeft geresulteerd in een onstuimige groei van de Amsterdamse kantorenmarkt. Tegenover deze groei staat echter geen evenredige groei van de vraag.

Het gevolg is leegstand in een deel van de kantoorvoorraad. In de binnenstad, nog steeds het grootste kantoorgebied in Amsterdam, wordt een deel van deze leegstand ondervangen door omvorming van kantoorpanden tot woonappartementen. Het multifunctionele karakter van de veelal historische (kantoor)panden maakt deze zeer geschikt voor functieverandering. De verbouw van voormalige kantoorpanden vindt vanuit particulier initiatief plaats en richt zich in hoofdzaak op vrije-sectorwoningen.

### **BEHOEFTE**

Deze functieverandering, in de vorm van productie van luxe woonappartementen, voorziet in de woonbehoefte van een categorie huishoudens, die in de reguliere woningbouwprogramma's niet of nauwelijks aan hun trekken komen. In het

Amsterdamse woningbouwbeleid ligt sinds decennia de nadruk op de sociale sector.

De Amsterdamse woningvoorraad kenmerkt zich dan ook door een hoog percentage sociale woningbouw en een gering percentage duurdere huur- en koopwoningen. De afgelopen jaren is een lichte kentering in het beleid opgetreden; de gemeente richt zich meer op de bouw van premiekoopwoningen. Een blik in de woningbouwprogramma's voor de komende jaren laat echter zien, dat de productie van vrije sector en premiekoopwoningen ver achter blijft bij die van sociale huurwoningen. Daar komt nog bij, dat een aanzienlijk deel van de nieuwbouw koopwoningen in de uitbreidingsgebieden gerealiseerd zal worden. Voor de hogere inkomensgroepen, met een voorkeur voor het wonen in de binnenstad, biedt de verbouw van kantoorpanden tot vrije sector woonappartementen een uitkomst.

Gezien de grote belangstelling voor duurdere koopwoning- en in de binnenstad wordt met de realisatie van vrije sector koopwoningen in voormalige kantoor-



Historische (kantoor) panden zijn zeer geschikt om tot luxe woonappartementen te worden omgebouwd. Foto: Martijn Gallenkamp.

koopwoningen in voormalige kantoorpanden duidelijk een gat in de Amsterdamse woningmarkt gevuld.

### **SPLITSING**

De vijftien complexen die in het onderzoek centraal stonden zijn gelegen binnen de Amsterdamse grachtengordel. Zij zijn in de periode 1986-1990 verbouwd en bevatten in totaal 172 woonappartementen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de verbouw van de vijftien complexen min of meer hetzelfde verloop kent.

De eerste stap die door de initiatiefnemer wordt genomen, is het splitsen van het kantoorpand in afzonderlijke bedrijfsappartementen. Omdat de splitsing van panden met een woonbestemming in Amsterdam verboden is, vindt deze actie plaats wanneer het betreffende pand nog formeel als bedrijfspand te boek staat. Na de splitsing wordt een bouwvergunning aangevraagd; de Bouw en Woningdienst toetst het plan aan het bestemmingsplan en de Woningwet. Om het financieel risico te verkleinen kiest het merendeel van de initiatiefnemers voor casco-verkoop van de bedrijfsappartementen in combinatie met een aanneemovereenkomst. Dit houdt in dat de toekomstige gebruiker een bedrijfsappartement koopt zonder voorzieningen, maar met een schriftelijke toezegging voor de verbouw. De projectontwikkelaar treedt als het ware op als bemiddelaar tussen de koper en de aannemer en beperkt hiermee zijn eigen financiële risico.

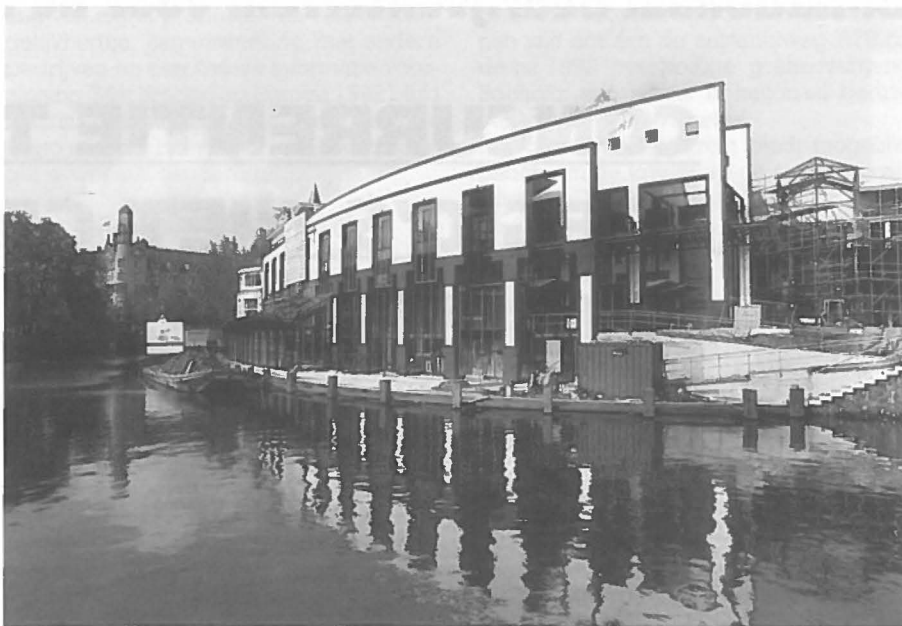
### **PRIJSEXPLOSIE**

In alle complexen heeft de verbouw een waardevermeerdering van het totale complex tot gevolg gehad. Een interessant detail hierbij is dat in dertien van de vijftien complexen een deel van de waardevermeerdering gebaseerd is op de verkoop van casco-bedrijfsappartementen zonder dat er een verbouwing heeft plaatsgevonden.

Voor de toekomstige gebruiker liggen de investeringen echter nog hoger, omdat de casco-koopsom verhoogd dient te worden met de verbouwkosten. Afhankelijk van de grootte en het bouwjaar van de woonappartementen varieert de prijs van de appartementen, inclusief verbouwkosten, van 180.000 tot 695.000 gulden. In de periode 1986-1990 is sprake van een enorme prijsexplosie op de luxeappartementenmarkt. Ligt de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> in 1986 op 1800 gulden, in 1989/1990 is deze gestegen tot 3000 gulden per m<sup>2</sup>.

### **GEVOLGEN**

Het bovenstaande proces van functieverandering beïnvloedt de ruimtelijke ontwikkelingen op de Amsterdamse grachten op veel manieren. Voorstanders betogen dat de omvorming leidt tot de terugdringing van de leegstand in de binnenstad en de uitbreiding van de huisves-



**De bouw van het casino bij het Leidseplein leidde tot hevige protesten van omwonenden. Foto: Martijn Gallenkamp.**

tingsmogelijkheden voor hogere inkomensgroepen. Beide factoren voorkomen dat de grachtengordel als gevolg van het vertrek van bedrijvigheid in een negatieve spiraal terecht komt.

Tegenstanders daarentegen zien in de functieverandering een structurele reductie van het kantoorvloeroppervlak in de binnenstad, omdat deze panden voorgoed aan het kantoorbestand onttrokken worden.

Daarnaast leidt een groeiende woonfunctie in de binnenstad tot spanningen met andere binnenstedelijke functies. De discussie over de sluitingstijden van de horecagelegenheden, de protesten tegen de komst van het Casino op het Leidseplein en de bezwaren tegen het cultureel centrum 'de Rode Hoed' op de grachtengordel, zijn in dit verband sprekende voorbeelden.

### **ONTMENGING**

De gemeente Amsterdam heeft jarenlang het wonen in de binnenstad gestimuleerd en in de diverse bestemmingsplannen alle ruimte geboden voor de uitwisseling van de werkfunctie voor de woonfunctie. Nu deze vorm van functieverandering echter, onder invloed van het vertrek van een groot aantal bedrijven, een grote vlucht heeft genomen ziet de gemeente een aantal beleidsdoelstellingen bedreigd.

Naast het behoud van de economische positie van de binnenstad komen ook de functiemenging en het monumentale karakter van de binnenstad in gevaar. De Amsterdamse binnenstad kenmerkt zich door de aanwezigheid van een groot aantal verschillende functies op een relatief klein oppervlak. Een te sterk groeiende woonfunctie zou in bepaalde delen van de binnenstad tot monofunctionaliteit kunnen leiden. Deze ontmenging van functies

betekent een verzwakking van een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van de binnenstad.

Een ander karakteristiek kenmerk van de binnenstad is het grote aantal monumentale panden. Bij de gemeente bestaat de vrees dat de bewoners, door gebrek aan financiële middelen, niet in staat zijn hun monumentale panden te onderhouden. Hierdoor kan de monumentale waarde van deze panden verloren gaan.

### **ONOMKEERBAAR**

De vraag of de omvorming van kantoorpanden tot luxe woonappartementen inderdaad de Amsterdamse binnenstad bedreigt is moeilijk te beantwoorden. Niet alleen het aantal vertrekkende bedrijven, maar ook bijvoorbeeld het prijsniveau van de kantoorpanden, de prijsontwikkelingen op de appartementenmarkt, de hoogte van de hypotheekrente, etcetera, beïnvloeden de schaal waarop het proces zich voordoet.

Tot op zekere hoogte is het proces van functieverandering echter niet te keren. Economisch verouderde kantoorpanden die zich niet meer voor een bedrijfsfunctie lenen, zullen ook in de toekomst verbouwd worden tot woonappartementen of leeg blijven staan.

De oorzaak van het vertrek van bedrijven uit de binnenstad is echter voor een belangrijk deel gelegen in de toenemende criminaliteit, de slechte bereikbaarheid en de parkeerproblemen. Verbetering van deze vestigingsplaatsfactoren kan het vertrek van bedrijven en hiermee een deel van de functieverandering tegengaan.

Minou Westzaan is afgestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam als sociaal-geograaf. Dit artikel is een bewerking van haar doctoraalscriptie *Functieverandering in de Amsterdamse binnenstad*.