

Transformatie van kantoren

THEMA BOUWBESLUIT 2012 TEKST MR. E. SCHARPHOF

Naar verwachting treedt op 1 januari 2012 Bouwbesluit 2012 in werking. Eén van de onderwerpen die hiermee makkelijker wordt gemaakt is het transformeren van kantoorgebouwen naar een andere gebruiksfunctie, zoals wonen. Vanaf 2012 hoeft voor een daarmee samenhangende verbouwing geen toestemming om af te wijken van de nieuwbouwvoorschriften meer te worden aangevraagd. Er zullen landelijk uniforme regels voor verbouwingen gelden.

Er wordt veel gesproken over transformatie van kantoren. Veel kantoorruimte staat leeg en men wil tegen die leegstand iets doen met het oog op de leefbaarheid van de leefomgeving en benutting van potentiële capaciteit. Dit kan door het kantoorgebouw een nieuwe gebruiksfunctie te geven (transformatie). Indien men een gebouw met een kantoorfunctie (kantoorgebouw) voor een andere gebruiksfunctie wil gaan gebruiken, moet worden gekeken of het gebouw voldoet aan de eisen die aan de 'nieuwe' gebruiksfunctie worden gesteld. Als men bijvoorbeeld een kantoorgebouw wil gebruiken als woningen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- Het bestemmingsplan moet de woonbestemming toestaan. Is dat niet het geval dan is eerst een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik nodig.
- De nieuwe gebouwfunctie moet ten minste voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit, bestaande bouw, die op die nieuwe functie van toepassing zijn. Wanneer dat het geval is, mag het gebouw voor bewoning in gebruik worden genomen. Voor zover echter niet aan die voorschriften wordt voldaan, moet worden verbouwd voordat het voor de nieuwe gebruiksfunctie in gebruik mag worden genomen.
- De verbouwingrepen die ten behoeve van de nieuwe gebouwfunctie worden gedaan, moeten in beginsel aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit voldoen.

'Het is een misverstand dat het gebouw bij functieverandering, dus ook bij transformatie, aan de nieuwbouweisen voor de nieuwe gebruiksfunctie moet voldoen.'

Het is een misverstand dat het gebouw bij functieverandering, dus ook bij transformatie, aan de nieuwbouweisen voor de nieuwe gebruiksfunctie moet voldoen. In eerste instantie moet worden gezien of het gebouw voldoet aan de eisen voor bestaande bouw. Indien dit niet het geval is, moet het gebouw worden verbouwd. Enkel het gedeelte dat verbouwd moet worden of verbouwd wordt, moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit voor dat (ver-)bouwen geeft. In beginsel zijn dat de nieuwbouweisen. Dit houdt dus in dat bij transformatie niet het hele gebouw hoeft te voldoen aan de voorschriften voor nieuwbouw.

Er is een aantal verschillen tussen Bouwbesluit 2003 en Bouwbesluit 2012, zowel procedureel als inhoudelijk. Hierna zal verder in worden gegaan op de verschillen en zal worden aangegeven aan welke eisen van Bouwbesluit 2012 moet worden voldaan.

FUNCTIEWIJZIGING: WAT VERANDERT ER ONDER BOUWBESLUIT 2012?

Bouwbesluit 2003

Bij verbouwen van een kantoorgebouw geldt in Bouwbesluit 2003 als hoofdregel dat men moet voldoen aan de nieuwbou-

weisen. In Bouwbesluit 2003 wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bij een verbouwing af te wijken van een nieuwbouwvoorschrift tot het niveau bestaande bouw van het voorschrift, tenzij bij of krachtens het besluit anders was bepaald (ontheftingsbevoegdheid).

Men is hierdoor dus afhankelijk van het bevoegd gezag voor wat betreft de vraag aan welke voorschriften men moet voldoen. Vooraf is niet duidelijk welk kwaliteitsniveau is vereist en dus ook niet welke investeringen men moet doen. Men moet in gesprek met het bevoegd gezag (veelal de gemeente) om zo helder te krijgen voor welke onderdelen eventueel ontheffing verkregen zal gaan worden.

Mensen met transformatieplannen zijn hierdoor afhankelijk van het bevoegd gezag of het bereid is af te wijken van de nieuwbouwvoorschriften. Zonder vooroverleg met gemeenten is dan niet op voorhand duidelijk welke investeringen men moet doen. Dit kan de planontwikkeling en -realisatie bemoeilijken of vertragen. Bovendien is het bevoegd gezag niet verplicht ontheffing te verlenen, of anders gezegd: het kan altijd het nieuwbouwniveau verlangen. Dat kan tot hogere verbouwkosten leiden of een transformatie zelfs onmogelijk maken. Bovendien kun-



nen er in deze situatie lokale verschillen aanwezig zijn. Een geslaagd project in de ene gemeente geeft dus geen zekerheid of een dergelijk project in de andere gemeente ook kan slagen. De onzekerheid over de bouwkosten en de eisen waaraan het gebouw moet voldoen, worden in de praktijk als belemmerend ervaren en kunnen een succesvolle transformatie in de weg staan.

Bouwbesluit 2012

Bouwbesluit 2012 brengt hier verandering in. De lokale verschillen zijn landelijk geüniformeerd door geen afwijkingsmogelijkheid meer voor het bevoegd gezag op te nemen. De initiatiefnemer kan aan de hand van Bouwbesluit 2012 zelf bepalen wat het correcte en landelijk geüniformeerde afwijkingsniveau is. Uitgangspunt blijft dat bij een verbouwing in beginsel voldaan moet worden aan de nieuwbouwvoorschriften, tenzij in de desbetreffende afdeling voor een voorschrift anders is aangegeven.

In de meeste paragrafen met nieuwbouwvoorschriften zijn artikelen opgenomen waarin het minimaal vereiste verbouwniveau voor het betreffende aspect is aangegeven. Dat is in veel gevallen een ander niveau dan het nieuwbouwniveau. Het betreft veelal een specifiek niveau dat tussen het niveau voor nieuwbouw en het niveau voor bestaande bouw in ligt. Ook kan in het verbouwvoorschrift verwezen zijn naar het rechtens verkregen niveau. In Bouwbesluit 2012 is voor het rechtens verkregen niveau een begripsbepaling opgenomen. Aan dit rechtens verkregen niveau zal in de regel voldaan zijn indien de aanwezige kwaliteit van de betreffende gebruiksfunctie niet vermindert door de

verbouwing en niet onder het minimumniveau voor bestaande bouw ligt. Overigens moet bij het bouwen van het oorspronkelijke gebouw en opvolgende verbouwingen wel steeds voldaan zijn aan de van toepassing zijnde voorschriften. Als men in het verleden op een hoger niveau heeft gebouwd, mag dit hogere kwaliteitsniveau bij transformatie in beginsel niet verloren gaan. Ligt het vóór de verbouwing aanwezige kwaliteitsniveau hoger dan het nieuwbouwniveau dat Bouwbesluit 2012 voor de nieuwe gebruiksfunctie voorschrijft, mag men voor wat betreft het verbouwen uitgaan van dat nieuwbouwniveau als rechtens verkregen niveau.

Uiteraard is het de bedoeling dat bij verbouw van een bestaand gebouw het kwaliteitsniveau wordt aangebracht dat in overeenstemming is met de wensen van de woonconsument; dat ligt veelal hoger dan het rechtens verkregen niveau. Die afstemming is echter de verantwoordelijkheid van de bouwsector en de woonconsument. Het Bouwbesluit borgt alleen het minimumniveau, zodat de kwaliteit niet door een ondergrens zakt. Zo is bijvoorbeeld voor de breedte en het vloeroppervlak van een verblijfsgebied bij verbouw het rechtens verkregen niveau het minimumniveau. Een geval waarin bij verbouw wel een specifiek niveau is aangewezen is de plafonddoogte. In Bouwbesluit 2012 is zo veel mogelijk geprobeerd eventueel mogelijke technische obstakels voor transformatie weg te halen. Zo mag bij transformatie van een kantoorgebouw in een woongebouw een plafonddoogte van 2,10 meter gehanteerd worden. Zo kunnen plafonds verlaagd worden zodat daarboven ruimte is voor eventuele leidingen die

moeten worden aangelegd.

Verbouwniveau

Uit het stelsel volgt dat indien voor een bepaald onderwerp een verbouwvoorschrift is opgenomen, het nieuwbouwniveau op dat onderwerp bij verbouw niet van toepassing is. Als in het verbouwvoorschrift het rechtens verkregen niveau als verbouwniveau is voorgeschreven, maar feitelijk geen rechtens verkregen niveau bestaat, bestaat geen eis waaraan kan worden voldaan. Op grond van de Woningwet geldt als absolute ondergrens de eis voor bestaande bouw. Als voor het betreffende onderwerp geen voorschriften voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie zijn opgenomen geldt er in het geheel geen eis waaraan hoeft te worden voldaan. Uiteraard is het ook dan aan de markt om in een dergelijk geval te zorgen voor een hoger kwaliteitsniveau met het oog op de latere verkoop of verhuur.

Kortom, met de komst van Bouwbesluit 2012 moet de aanvraag voor een omgevingsvergunning nog steeds worden getoetst aan dit Bouwbesluit. Het bevoegd gezag hoeft en kan geen toestemmingen om af te wijken van het nieuwbouwniveau meer verlenen. Uitgangspunt blijft dat bij (ver)bouwen het nieuwbouwniveau geldt, tenzij in het besluit een ander niveau is aangegeven. In Bouwbesluit 2012 zelf wordt in de meeste gevallen voor verbouw een landelijk uniform verbouwniveau aangegeven. Met deze nieuwe benadering staat van tevoren vast aan welk eisniveau men moet voldoen bij de benodigde verbouwingen voor transformatie. Dit brengt meer zekerheid voor de initiatiefnemer met zich mee. Vooral de procedure is dus vergemakkelijkt. Het traject hoeft zo minder lang te duren, gezien voor alle partijen vooraf duidelijk is aan welk niveau het gebouw moet voldoen na transformatie. Dit bespaart tijd, en tijd is geld! Hiermee zijn de belemmeringen om kantoren te transformeren zo veel mogelijk weggenomen.



**Mr. E. (Evelien) Scharphof is
beleidsmedewerker Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties,
Portefeuille Wonen, Wijken en
Integratie, Directie Stad & Bouw,
cluster Bouwkwaliteit.**