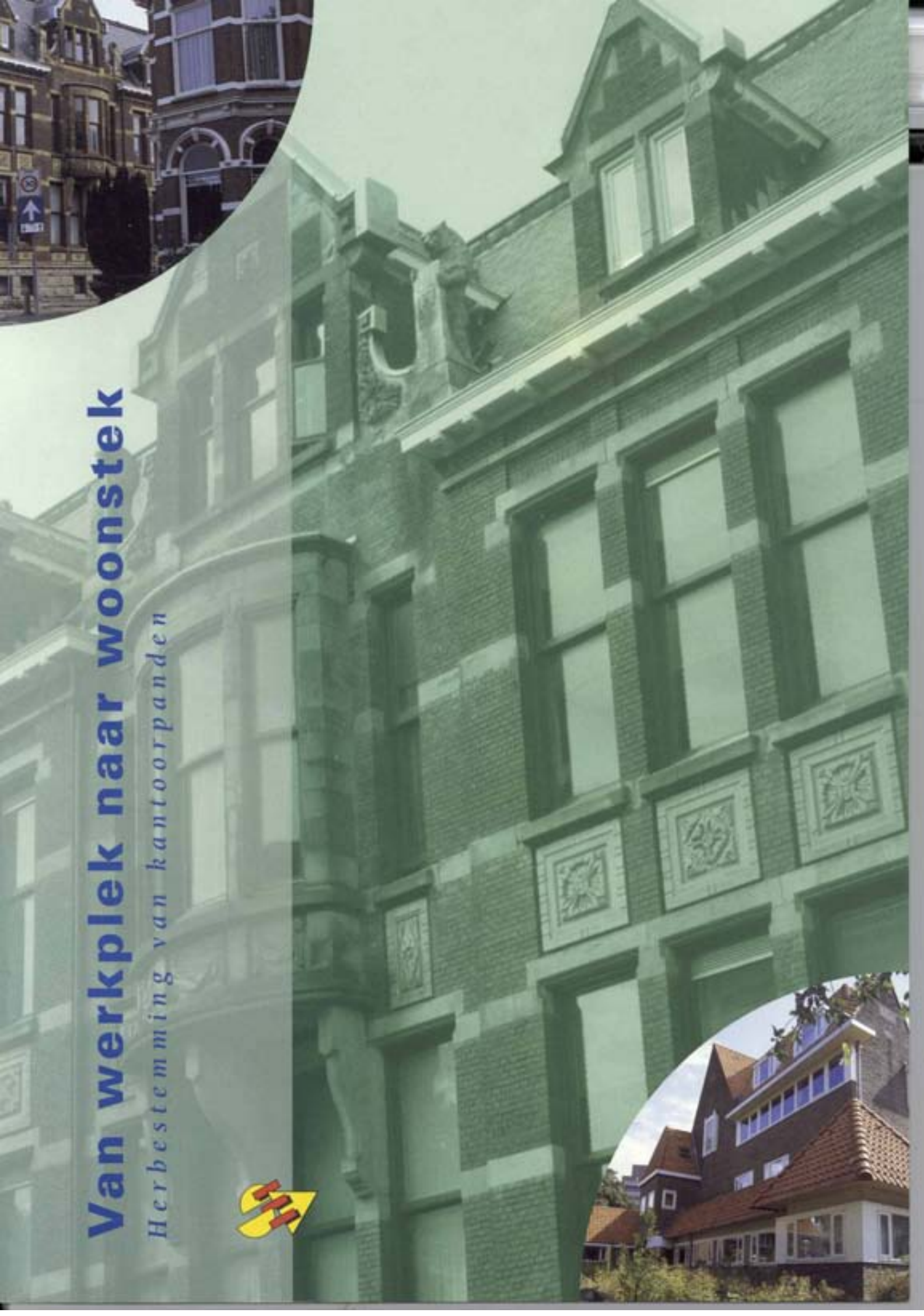


Van werkplek naar woonstek

Herbestemming van kantoorpanden



Van werkplek naar woonstek

Herbestemming van kantoorpanden



COLOFON

Redactie	Karina Benraad, Maarssen
Adviezen	Fakton bv, Rotterdam
Fotografie	Joost Brouwers, Rotterdam
Vormgeving en opmaak	ACE Reklame/Adviesburo, Delft
Druk	Drukkerij Goos, Oudekerk a/d IJssel

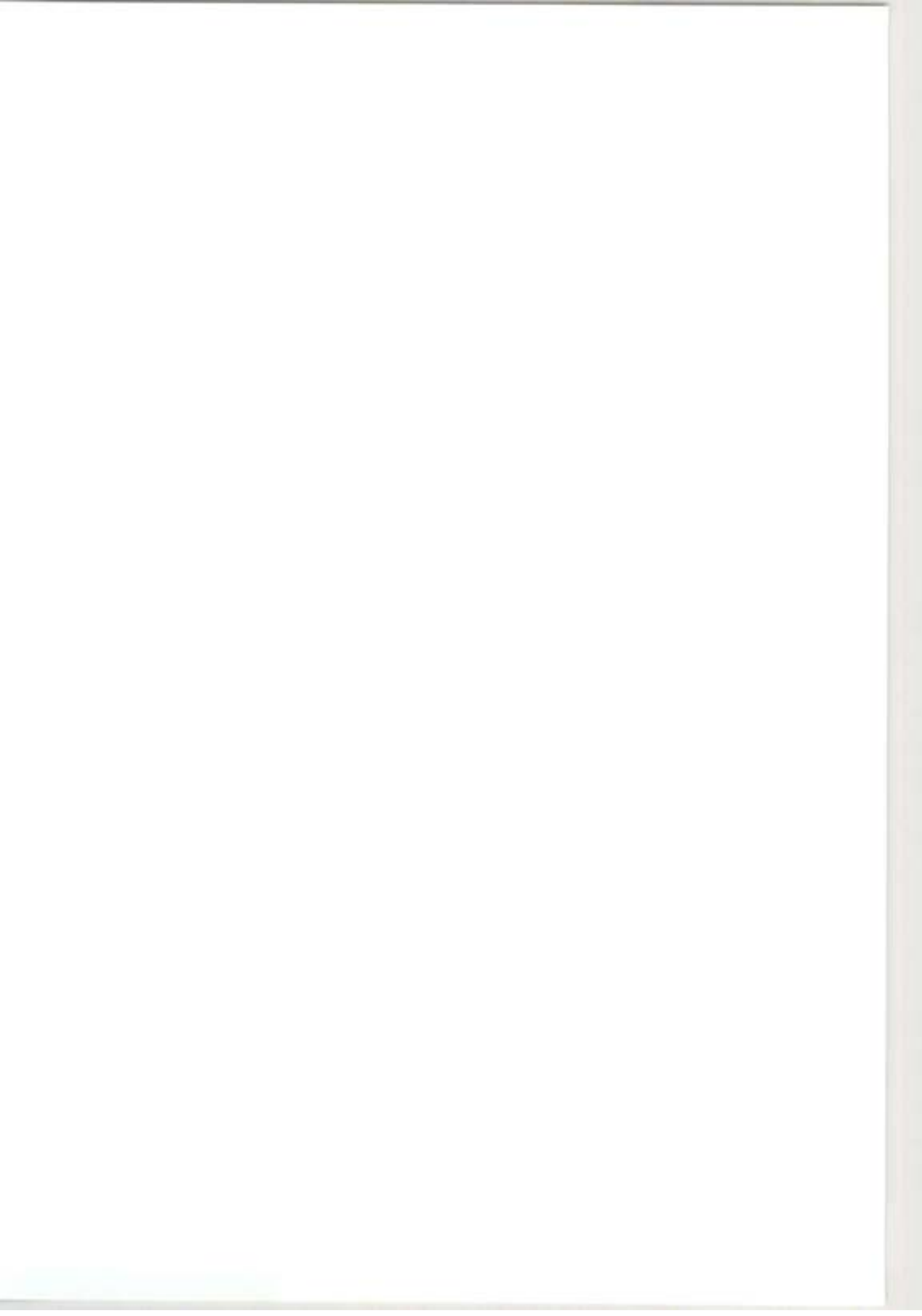
Rotterdam, september 1994

SEV-publicaties zijn te bestellen via het SEV-secretariaat, telefoon 010 - 413 09 35. Een publicatielijst waarin alle SEV-publicaties zijn vermeld, wordt u op verzoek kosteloos toegezonden.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is onafhankelijk adviseur van het ministerie van VROM en steunt experimenten die nieuwe wegen in de volkshuisvesting aangeven.

INHOUDSOPGAVE

pagina 5	<i>Inleiding</i>
pagina 6	<i>Hoofdstuk 1: Waarom herontwikkeling?</i>
7	Sloop en nieuwbouw of verbouw/hergebruik?
pagina 9	<i>Hoofdstuk 2: Verkenningsfase</i>
9	Selectie doelgroep
11	Selectie locatie
12	Selectie van het pand uit het marktaanbod
14	Globale toets van het gebouw
pagina 15	<i>Hoofdstuk 3: Onderzoeksfase gebouw</i>
15	Bezichtiging gebouw
16	Waardebepaling gebouw
16	Bepaling bouwkundige kwaliteit
16	Eerste prijsonderhandeling
16	Eerste plattegrondontwikkeling
18	Uitbreidingsmogelijkheden
18	Grove bepaling verbouwkosten
18	Bepaling aankoopprijs
20	Aanpak 1
21	Aanpak 2
pagina 22	<i>Hoofdstuk 4: Overleggrondes</i>
22	Overleg met stedenbouwkundige
24	Overleg met lokaal bestuur
24	Onderzoek bodemverontreiniging
24	Vaststelling geluidsbelasting
25	Bepaling asbest
25	Bouwkundig onderzoek gebouw
27	Overleg met de Afdeling Volkshuisvesting
pagina 27	<i>Hoofdstuk 5: Laatste onderhandelingen</i>
pagina 28	<i>Hoofdstuk 6: Realisatie</i>
28	Afwijkingen verbouw ten opzichte van nieuwbouw
pagina 28	<i>Hoofdstuk 7: Beheer</i>
29	Filosofie SSHR ten aanzien van beheer van onzelfstandige eenheden
29	Het verhuurproces
30	Het dagelijks beheer
31	De student-beheerder of algemeen de bewoner-beheerder
31	De rayon-medewerker of algemeen de technisch beheerder
32	Handleiding beheer SSHR
pagina 33	<i>Hoofdstuk 8: Voorbeeldprojecten</i>
36	verbouw GEB-toren, Rochussenstraat, Rotterdam
38	verbouw bankgebouw, Burg. van Royensingel 8, Zwolle
40	verbouw GEB-kantoor, Willem Buytewechstraat, Rotterdam
42	verbouw PDV-kantoor, Wethouder Afferinkweg, Zwolle
44	verbouw kantoor Essenburgsingel 28, Rotterdam
46	verbouw kantoor 't Wijnhuys, Scheepmakershaven 25-26, Rotterdam
48	tijdelijk gebruik schoolgebouw, Raam 20, Delft
50	verbouw hotel, Guido Gezellestraat 35, Eindhoven
52	verbouw verffabriek, Hertenstraat, Zwolle
54	tijdelijk gebruik muziekschool, Gasthuisplaats, Delft



INLEIDING

verbouw experiment

In het voorjaar 1994 heeft de SEV via direct mail een beroep gedaan op corporaties en gemeenten om met experimenten te komen rond het thema 'tijdelijke bewoning van leegstaande kantoren'.

Naar aanleiding van een bijeenkomst met geïnteresseerde corporaties is het experiment verbreed:

verbouw voor wie?

Doelgroep: nieuwkomers op de woningmarkt. In het algemeen zijn dit alleenstaanden, die weinig financiële middelen tot hun beschikking hebben. Dit kunnen statushouders zijn, maar ook andere starters zoals jongeren, studerende(n) of (ex) dak- en thuislozen;

verbouw van wat?

In deze brochure zullen we gezien de grote leegstand in kantoren met name op deze categorie gebouwen ingaan. Verbouw van andersoortige gebouwen zoals scholen of bejaardenoorden komt heel in het kort aan bod in hoofdstuk 8.

verbouw voor hoe lang?

1) tijdelijk verbouwen:

een tijdelijke bestemming voor 5 jaar (art 17 WRO) is een mogelijkheid.

2) permanent verbouwen:

de meeste corporaties opteren (via art 19 WRO) voor verbouw voor een permanente woonbestemming.

voordelen van herontwikkeling

Herontwikkeling heeft het voordeel dat in een kort tijdsbestek wooneenheden op voor de doelgroep anders onbereikbare locaties gerealiseerd kunnen worden. Op de voor- en nadelen van herontwikkeling wordt in hoofdstuk 1 verder ingegaan.

procesgang

Het blijkt dat veel corporaties onbekend zijn met de herontwikkeling van niet voor bewoning bestemde gebouwen tot woongebouwen.

Deze brochure gaat kort in op het hele traject waar u als corporatie mee te maken krijgt als u onroerend goed wilt verwerven en verbouwen tot wooneenheden voor starters op de woningmarkt.

Naast verwerving van onroerend goed, procedures en verbouw komt ook beheer aan de orde.

voorbeelden kleine en grote projecten

In de voorbeelden is er rekening mee gehouden dat corporaties in kleinere gemeenten kleinere aantallen eenheden willen realiseren, dus denken aan verbouw van kleinere (kantoor)panden.

Veel voorbeelden uit deze brochure hebben betrekking op projecten, die gerealiseerd zijn door Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam. In de afgelopen 5 jaar heeft deze corporatie 2000 eenheden gerealiseerd in bestaande kantoorpanden. Voor de komende 3 jaar staan nog eens 1600 eenheden op stapel, eveneens door verbouw van bestaande kantoorpanden.



Herbestemming fabriek Hertenstraat Zwalve.

lege kantoren, lege binnenstad

Het vinden van geschikte bouwlocaties om de sociale doelstelling van de corporaties te continueren wordt de laatste jaren steeds moeilijker. In veel gemeenten kan alleen nog binnen het bestaand stedelijk weefsel gebouwd worden. Maar ook als een gemeente locaties 'in de wei' heeft, bestaat er behoefte het stads- of dorpscentrum te revitaliseren.

De verhuurbaarheid van oudere kantoren op locaties nabij het centrum van stad of dorp aan de oorspronkelijke doelgroep laat te wensen over. De kantoren waarvan hier sprake is zijn in het algemeen zo'n 30 à 40 jaar oud. Het uiterlijk van veel van deze gebouwen is sober, terwijl de huurder tegenwoordig met het pand waarin hij gehuisvest is juist zijn eigen identiteit wil uitstralen en uiting wil geven aan het produkt dat het bedrijf levert.

Deze malaise op de kantorenmarkt is niet iets van de laatste twee, drie jaar. Onderzoeken van onder andere Progresbouw en Twijnstra & Gudde tonen aan dat er sprake is van structurele leegstand.

Twijnstra Gudde stelt in haar kantorenmarktonderzoek 1993:

Het algemeen beeld van de kantorenmarkt is niet goed. Om die conclusie te trekken was het niet nodig een grootschalig onderzoek uit te voeren. Bijna iedereen die actief is in deze markt heeft te maken met het feit dat er op korte termijn weinig rooskleurige vooruitzichten zijn. Wat het onderzoek echter aantoonde is dat er ook op de middellange termijn (3 tot 5) jaar weinig perspectief is op een aanzienlijke verbetering. Dit geldt zeker voor zover wordt gekeken naar de vraag en aanbodverhouding in zijn totaliteit. Het leegstandspercentage blijft oplopen omdat het nieuwe aanbod, ondanks de al gerealiseerde teruggang, de vraag nog steeds overtreft.

Steeds duidelijker wordt het dat er een groeiend deel van het aanbod in de markt in de categorie 'structurele leegstand' terechtkomt. Voor dat deel is er bijna geen toekomstperspectief meer. Het lijkt eigenlijk alleen nog maar mogelijk dit deel van het aanbod aan de markt te onttrekken door middel van sanering of herbestemming.

Sanering van het aanbod is ook noodzakelijk als wordt gekeken naar de groeiende behoefte aan meer kwaliteit van de kantoorruimte van de kantoorgebruikers. Het feit dat gebruikers op dit moment niet bereid zijn meer te betalen voor kwaliteit, wordt naar onze mening ook sterk ingegeven door het feit dat dit, door het grote aanbodoverschot, in veel gevallen ook niet echt hoeft. Door het totaal ontbreken van schaarste komen de op zichzelf wel redelijke verhogingen van de huurprijzen voor kwalitatief goede kantoren op uitstekende locaties niet tot stand.

De zittende huurders kijken dus uit naar nieuwe vestigingsplaatsen, in een aantal gevallen gekoppeld aan NS-locaties, maar veelal nabij het snelwegennet. Want ook het gebrek aan parkeerruimte in de directe nabijheid van het pand is een probleem. Dit ondanks de wens van de overheid de automobilititeit terug te dringen.

Maar nieuwe huurders voor de leeg gekomen oude kantoren zijn er niet of nauwelijks.

1) verhuur in delen:

de eigenaar van het oude kantoorgebouw kan dan de kantoorruimte in kleine units verhuren tegen een lage m² prijs van f 140,—, met veel risico van leegstand en de wetenschap dat, gezien de leeftijd van het gebouw, veel onderhoud nodig zal zijn;

2) afstoten:

De tweede optie die de eigenaar heeft, is het gebouw af te stoten. Bij de paragraaf over 'pandselectie' (hoofdstuk 2, onderdeel 3) gaan wij nader in op de waardebeoordeling van het onroerend goed.



Voormalig kantoorgebouw GEB Rechussenstraat Rotterdam, nu wonen en 225 jongeren.

leeg hantoor, eigenaar heeft 2 opties

casco

Deze kantoren - maar het kunnen ook andere gebouwen zijn als scholen en bedrijfsgebouwen - hebben vaak een uitstekend, voor de woonfunctie overgedimensioneerd casco.

hergebruik = duurzaam

Hergebruik van (delen van) het gebouw speelt in op duurzaamheid ten aanzien van milieubelasting.

Ook het hergebruik of verder benutten van bestaande infrastructuur is maatschappelijk gezien goedkoop tegenover aanleg in uitleggebieden.

beeldwaarde

Niet alle oude kantoren hebben een bijzondere beeldwaarde. Maar in enkele gevallen kan de beeldwaarde van een gebouw een belangrijke overweging zijn om het gebouw door middel van een functiewijziging te behouden. Dit lijkt misschien niet het directe belang van een corporatie, maar het bewonen van een opvallend oud gebouw op een mooie locatie heeft ook voor de bewoners haar charme en kan voor de verhuurbaarheid gunstige gevolgen hebben. En als de gemeente het behoud van een beeldbepalend gebouw in de binnenstad van belang acht, mag verwacht worden dat de diverse gemeentelijke diensten op een creatieve wijze meedenken in de planontwikkeling.

sociale veiligheid

De sociale veiligheid wordt verhoogd door het terugbrengen van woonfuncties in gebieden waar de woonfunctie langzamerhand is verdrongen.

toekomstwaarde / belegging

Bij de aankoop van een bestaand pand in de binnenstad is de corporatie verzekerd van een relatief hoge restwaarde van het object door de waarde van de eigen grond in de binnenstad. Immers, deze oudere kantoren zijn veelal gerealiseerd op eigen grond, dus zonder erfpacht. De bewoners kunnen direct bij de aanvang van de bewoning gebruik maken van de reeds aanwezige, hoogwaardige infrastructuur. Dit in tegenstelling tot nieuwbouwwijken waar het openbaar vervoer en winkelvoorzieningen vaak beperkt aanwezig zijn.

Sloop en nieuwbouw of verbouw/ hergebruik?

Veel corporaties hebben nauwelijks of geen ervaring met verbouw. Slopen en daarna nieuw bouwen is dan vaak de weg van de minste weerstand. Want als we de voor en nadelen van sloop / nieuwbouw en verbouw tegenover elkaar afzetten, blijkt de weegschaal in het algemeen door te slaan naar verbouw. Zeker als we willen bouwen voor jonge, niet draagkrachtige starters op de woningmarkt.

voordelen sloop en nieuwbouw

De voordelen van sloop en nieuwbouw zijn :

- betere mogelijkheden, bijvoorbeeld het optimaal kunnen benutten van de totale hoogtemaat van een gebouw. In nieuwbouw kunnen in iedere vijf lagen kantoor zes lagen woningen gerealiseerd. De toegestane hoogtemaat in het bestemmingsplan kan dus bij nieuwbouw effectiever benut worden.
- er is eenvoudig te voldoen aan bouwfysische eisen;
- economische benutting van het geveloppervlak door een passende overspanningsmaat;
- parkeeroplossing kan indien nodig geïntegreerd worden in de bouwmasse;
- per wooneenheid kan in buitenruimte worden voorzien.

nadelen sloop en nieuwbouw

De nadelen van sloop en nieuwbouw zijn :

- er is sprake van verlies van de aankoopkosten boven de grondwaarde, er is immers niet alleen de grond gekocht maar ook het gebouw dat erop staat;
- slopen is duur, de (beton)fundering levert nog de meeste problemen op;

- doordat de sloop tijd kost en de nieuwbouw langer duurt dan verbouw krijgt u te maken met hogere renteverliezen;
- bij sloop komt het hele grondpakket onder het gebouw vrij, waardoor de bodemsanering veel duurder kan uitvallen dan bij verbouw, waarbij het grondpakket afgedekt blijft;
- voor nieuwbouw levert de locatie (binnenstedelijk) vaak beperkingen op;
- er is sprake van milieubelasting door het slopen van materiaal en gebruik van energie voor het slopen.

voordelen verbouw/hergebruik

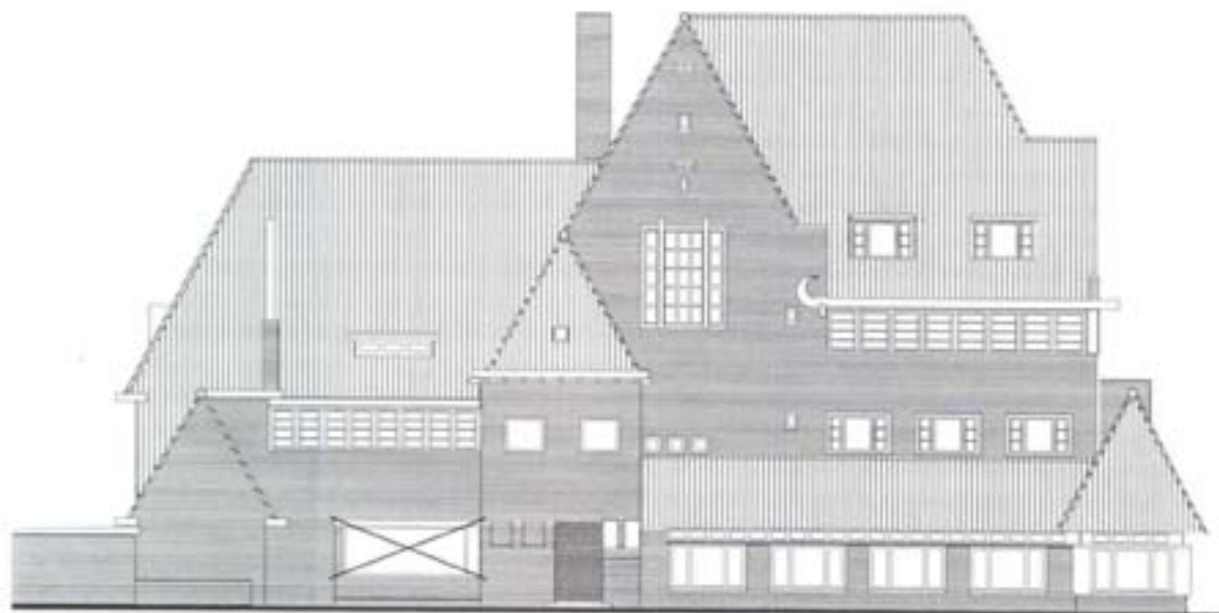
De voordelen van verbouw en hergebruik zijn :

- u kunt direct aan de slag, waardoor het gebouw snel gereed is en eenheden verhuurd kunnen worden;
- bij goed gebruik van de bestaande toestand heeft u een volledig rendement van uw investering, de aankoopprijs is immers samengesteld uit grondwaarde en gebouwwaarde;
- bij nader onderzoek blijkt vaak dat de fundering geschikt is voor het toevoegen van extra bouwlagen, hierdoor is uw uiteindelijke rendement nog groter;
- de voorbereidings- en toestemmingsprocedure is snel;
- de eisen ten aanzien van bodemsanering zijn beperkter, omdat de grondlaag veelal, zeker in binnenstadslocaties, volledig bebouwd en/of afgedekt is;
- de bestaande beeldwaarde van het gebouw wordt gehandhaafd, dit kan zeker bij panden met een monumentale waarde van belang zijn voor het karakter van de buurt;
- het wonen in een verbouwd pand kan een grote meerwaarde hebben door bijvoorbeeld extra verdiepingshoogte, bijzondere plattegrondvorm en eigenheid van het gebouw (die in nieuwbouwsituatie niet te evenaren is), waardoor de verhuurbaarheid toeneemt ten opzichte van vergelijkbare projecten in nieuwbouw.

nadelen verbouw

Het kan niet anders, elke medaille heeft een keerzijde, aan verbouw/hergebruik kleven ook enkele nadelen :

- de woningplattegrond dient aangepast te worden aan het gebouw; bepalend hierin zijn de constructie, de raamverdeling (indien de bestaande raamverdeling gehandhaafd wordt) en de dieptemaat van het gebouw;
- door hogere verdiepingen is wel sprake van extra kubieke meters per woning maar niet van extra vierkante meters, deze extra inhoud moet wel verwarmd worden;
- de bezonning kent beperkingen, omdat de gebouwen immers niet ontworpen zijn als woonbebouwing;
- er zullen extra voorzieningen getroffen moeten worden op bouwfysisch en brandweertechisch gebied, omdat de eisen in deze ten behoeve van woningen beduidend hoger zijn dan de eisen voor kantoren;
- de aanleg van installaties is duurder bij verbouw van bestaande, niet a priori voor bewoning bestemde gebouwen, ten opzichte van installaties bij nieuwbouwwoningen;
- de buitenruimte is in het algemeen beperkt, evenals aanwezige parkeervoorzieningen. Echter, de parkeernorm is voor wooneenheden voor jonge starters vaak laag en er zijn vaak (openbare) parkeerplaatsen voor de oude kantoorfunctie gereserveerd.



*Hotel Mulders te Eindhoven, een markant gebouw,
behouden door herbestemming*

VERKENNINGSFASE

Het zoeken naar leegstaande of leegkomende gebouwen kan pas van start gaan als u weet waar u naar op zoek bent. Het is dus van belang letterlijk en figuurlijk de grenzen aan te geven waarbinnen u gaat zoeken :

- 1) selectie van de doelgroep;
- 2) selectie van de locatie;
- 3) selectie van het pand uit marktaanbod;
- 4) globale toets van het gebouw.

U zult moeten weten wat de doelgroep is voor wie u wilt gaan verbouwen. De keuze van de locatie en het toelaatbare investeringsniveau zal immers afhangen van deze doelgroep.

Het te realiseren programma van eisen wordt ook weer bepaald door de doelgroep. En de uiteindelijke toets van het gebouw is gerelateerd aan het te realiseren programma van eisen.

Flexibiliteit in het programma van eisen is van belang om in te kunnen spelen op de specifieke kenmerken van het gebouw.

Selectie doelgroep

Deze brochure gaat uitsluitend in op de verbouw voor jonge alleenstaanden. Andere huishoudens, die een binnenstadlocatie prefereren, komen in dit kader niet aan bod.

Binnen de categorie jonge, niet draagkrachtige starters kunnen we grofweg twee groepen onderscheiden :

- 1) jonge alleenstaanden, die het wonen in een groep onderschrijven. Zij studeren of werken en hebben net het ouderlijk huis verlaten. Zelfstandige huisvesting valt in het algemeen buiten hun financiële mogelijkheden;
- 2) jonge alleenstaanden, die meer zelfstandigheid prefereren, of willen gaan samenwonen. Zij hebben veelal enkele jaren in een groep



Onzelfstandige woonvorm geeft veel sociale contacten.

gewoond en in die zin een beperkte wooncarrière achter de rug. Hun financiële mogelijkheden zijn iets groter dan die van de eerste groep.

Dientengevolge is er voor de categorie niet draagkrachtige starters een vraag naar groeps-woningen en duo-woningen (woning die bestaat uit twee onzelfstandige eenheden met gemeenschappelijk sanitair en keuken).

Veel corporaties zien op tegen het beheer van groeps-woningen. Op dit beheer zullen we in hoofdstuk 6 verder ingaan op basis van de positieve ervaring hiermee van de Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam. Deze corporatie bezit zo'n 5000 eenheden, waarvan 85 % onzelfstandig.

De duo-woning zullen we extra voor het voetlicht tillen in plaats van zelfstandige 1-persoons-eenheden, in verband met de lagere huurstelling. De keuken en het sanitair worden immers niet 1 op 1, maar 1 op 2 omgeslagen. Aan de ene kant wordt hiermee uw sociale doelstelling 'huisvesting van niet draagkrachtige starters' gerealiseerd. Maar aan de andere zijde scheelt de beheerswijze niet zoveel van wat gebruikelijk is bij de meeste corporaties en kan de duo-woning op termijn zonder bouwkundige aanpassingen een breder marktsegment, bijvoorbeeld ook oudere alleenstaanden bedienen.

Het programma van eisen varieert per doelgroep in relatie tot het gewenste (lees: maximale) huurniveau. Het maximale huurniveau is uiteraard gerelateerd aan het inkomen van de doelgroep. Het inkomen van een student bedraagt zo'n f 800,- netto per maand. Het bijstandsniveau van een jonge alleenstaande is iets hoger: zo'n f 1200,- netto per maand.

Als we tegen deze inkomens dan een woonquote afzetten van 30 %, dan zal u duidelijk zijn dat bij zo'n beperkt budget de huren niet boven een bepaald niveau kunnen uitstijgen.

jonge alleenstaanden:

maximale kale huurprijs f 280,- p.m.

- onzelfstandige eenheid in groep van 3 tot 7 bewoners;
- zit/slaapkamer gemiddeld 22 m²;
- gemeenschappelijk sanitair, 1 toilet en 1 douche per 4 eenheden;
- gemeenschappelijke eetkeuken;
- gemeenschappelijke buitenruimte, 1,5 m² per eenheid, hoeft niet aan de woning te grenzen;
- op complexniveau gemeenschappelijke fietsenberging, liefst per groeps-woning of per etage;
- op complexniveau gemeenschappelijke wasbehandelingsruimte en overige voorzieningen die het collectieve gevoel bevorderen zoals recreatieruimte, sauna etc.

jonge alleenstaanden met een beperkte wooncarrière:

maximale kale huurprijs f 380,- p.m.

- semi-zelfstandige eenheid met gemeenschappelijke voorzieningen per twee zit/slaapkamers;
- zit/slaapkamer 22 m²;
- sanitair en keuken per twee;
- gemeenschappelijke buitenruimte, 1,5 m² per eenheid, hoeft niet aan de woning te grenzen;
- op complexniveau gemeenschappelijke fietsenberging, met separatie per groep van eenheden;
- op complexniveau gemeenschappelijke wasbehandelingsruimte;

huurniveau in relatie tot inkomen jonge starters

Programma van eisen onzelfstandige eenheid / groeps-woning

Programma van eisen semi-zelfstandige eenheid / duo-woning

Het onderscheid tussen deze twee doelgroepen is wat betreft bruto vloeroppervlak per eenheid niet zo groot. Dit blijkt ook uit de kengetallen in m² per eenheid die we verderop in deze brochure geven. De kosten van installaties, keukens en sanitair nemen wel navenant toe naarmate het wonen individueler geschiedt. De huurprijs is hier nauw mee verbonden.

De hierbovengenoemde huurprijzen per onzelfstandige eenheid zijn ruim genomen. De Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam hanteert in haar programma van eisen de volgende tabel :

f 260,- / f 280,-	onzelfstandig	kamer 20 à 22 m ²	
f 280,- / f 300,-	onzelfstandig	kamer 22 à 28 m ²	riant gelegen
f 280,- / f 300,-	onzelfstandig	kamer zo'n 22 m ²	eigen sanitair
f 290,- / f 310,-	zelfstandig	1 kamer 22 m ²	+ sanitair + keuken
f 320,- / f 380,-	zelfstandig	1 kamer 25 à 28 m ²	+ sanitair + keuken
f 400,- / f 450,-	zelfstandig	2 kamers	+ sanitair + keuken

Selectie locatie

De selectie van de locatie is afhankelijk van de doelgroep.

algemene selectiecriteria

Algemene selectiecriteria zijn :

- nabijheid openbaar vervoer (trein, bus, tram);
- nabijheid van supermarkt en eventueel andere winkels met eerste levensbehoeften;
- ligging aan rand van of buiten woonbuurt, in ieder geval niet midden erin, in verband met mogelijke bezwaren van omwonenden en conflictsituaties in beheersfase (geluidsoverlast).

specifieke selectiecriteria

Een meer specifiek selectie criterium is :

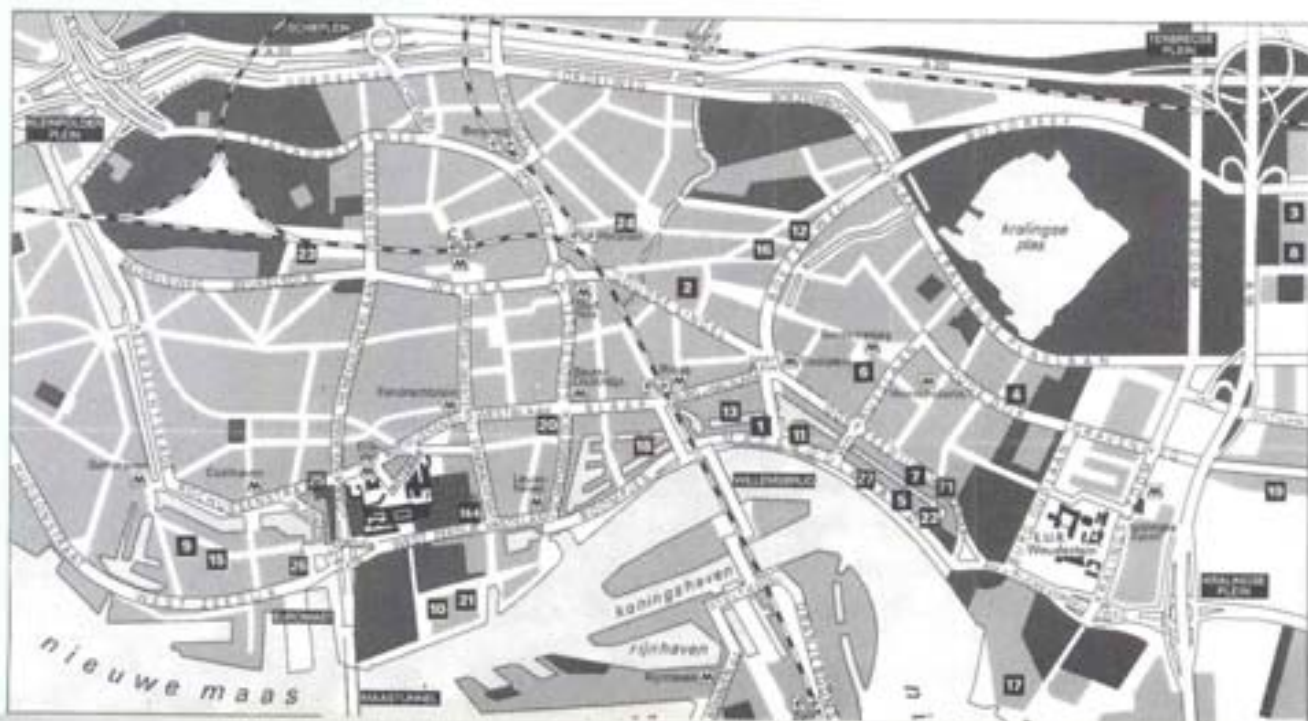
- nabijheid onderwijsinstellingen en onderwijsinstituten (indien sprake is van huisvestingsvraagstuk voor meer specifieke doelgroep).

gebiedsbegrenzing locatie

Afhankelijk van voorgaande punten kunt u in uw gemeente aangeven in welke buurt(en) herontwikkeling van gebouwen voor uw doelgroep mogelijk is.

Wetend wat uw doelgroep is, kan er op nu zoek worden gegaan naar gebouwen maar ook deze moeten aan een aantal randvoorwaarden voldoen.

overzicht lokaties huisvesting SSHR



Selectie van het pand uit marktaanbod

waardebepaling onroerend goed

Bij het selecteren van panden gaat het erom erachter te komen welke panden leeg (komen te) staan en of deze panden gezien de aankoop-prijs voldoende rendement voor huurder en verhuurder zullen opleveren.

Voor de waardebepaling van onroerend goed moet u als corporatie enkele begrippen kennen. Er is immers geen sprake van een absoluut vaststaande waarde. Om een en ander duidelijk te maken, gebruiken we het begrippenkader dat Fakton bv (financiering en aktivering van onroerend goed) hanteert:

De drie waarden van onroerend goed :

- 1) de boekwaarde;
- 2) de marktwaarde;
- 3) de rendementswaarde.

boekwaarde

De boekwaarde van een gebouw is bij u allen bekend, nl. de waarde waarvoor het gebouw in de boeken staat.

marktwaarde

De marktwaarde van een kantoorgebouw wordt, onafhankelijk van het percentage leegstand, bepaald door de volgende rekensom:

verhuurbare m² x jaarhuurprijs per m² x 9 à 10 = marktwaarde

Een makelaar bepaalt op deze wijze grofweg de verkoopprijs van een kantoor. Hierbij wordt er geen rekening mee gehouden of het kantoor geheel, dan wel gedeeltelijk verhuurd is. Invloeden als locatie en staat van onderhoud van het gebouw zijn in de verhuurprijs per m² verdisconteerd.

De vraagprijs dient in geval van leegstand echter heel anders benaderd te worden dan de makelaar via bovenstaande rekensom doet. Hier zit ook de speelruimte voor de corporatie aan de onderhandelingsstafel

rendementswaarde

Een belegger belegt in onroerend goed als zijn geld zo'n 9% rendement oplevert. In de kantorenmarkt zien wij dat bij een leegstand van net boven de 50 % de belegger per jaar nog een rendement kan halen van 6 à 7 %, uitgaande van een goede jaarhuur per m².

De belegger rekent zich echter rijk. Hij gaat in dit rendementspercentage wel uit van de directe kosten voor het gehele, dus ook het onverhuurde gedeelte van het gebouw per jaar, zoals onroerendgoed belasting, administratie ten behoeve van beheer en servicekosten (de ramenwasser wast ook de ramen van het niet verhuurde gedeelte). Een grootonderhoudsbeurt staat op de agenda voor pas over enkele jaren, dat wordt voor het gemak vaak vergeten.

Deze struisvogelpolitiek is echter niet in lengte van jaren vol te houden. Er komt een moment dat groot onderhoud gepleegd moet worden... en dus ook onopgevoerd moet worden de boeken.

Het zal u duidelijk zijn dat, als er dan opnieuw een rekensommetje gemaakt wordt, het rendement ver gedaald is als dan ook nog het aantal verhuurde vierkante meters verder daalt, is er zelfs sprake van verlies.

In de kantorenmarkt heeft men al jaren de kop in het zand gestoken. De situatie is niet veranderd. Het aanbod is nog steeds groter dan



de vraag. En nieuwbouw van kantoren gaat nog steeds door (overigens door diezelfde beleggers via hun eigen projectontwikkelingsmaatschappijen). De leegstand in oudere kantoren neemt daardoor alleen nog maar toe.

Beleggers c.q. eigenaren beginnen langzaam tot het inzicht te komen dat die verouderde kantoren alleen nog een negatief rendement opleveren. Hoe pijnlijk ook, verkoop van het pand nu, ver onder de boekwaarde, levert een beperkter verlies op dan verdergaande leegstand en zinloze investeringen.

leegstand kantoren, goed voor verbouw

Voor de corporaties betekent dit dat de tijd rijp is om op een zeer verantwoorde manier onroerend goed te verwerven ten behoeve van verbouw tot wooneenheden voor jongeren. Het bod dat een corporatie kan doen, gezien haar sociale huisvestingsdoelstelling, is voor de tegenpartij, tegen het licht van de geschatte achtergrond, bespreekbaar en min of meer acceptabel.

Toch moet u er terdege rekening mee houden dat beleggers een aantal motieven hebben om hun verlies te nemen:

- 1) psychologisch;
- 2) boekhoudkundig;
- 3) fiscaal.

Het bij verkoop in één jaar moeten afschrijven van een naar dan blijkt veel te hoge boekwaarde is psychologisch een erg grote stap. Die dan vervolgens dus (nog niet) genomen wordt.

stapsgewijze verkoop

Een stapsgewijze verkoop kan dan uitkomst bieden:

- a) het gebouw in erfpacht nemen, waarbij de grond en dus de grondwaarde in eigendom blijft van de verkoper;
- b) een splitsing aanbrengen in de economische en juridische eigendom, waarbij de juridische eigendom pas later overgaat in handen van de corporatie. De eigenaar heeft intussen een aantal jaren de tijd om gespreid de te hoge boekwaarde gespreid af te schrijven.

Het voorgaande lijkt een beetje omslachtig, maar als u als corporatie daarmee goedkope huisvesting kunt realiseren voor uw doelgroep dan zijn deze modellen zeker opportuun.

Het niet in eigendom krijgen van de grond, zoals onder a) omschreven heeft het nadeel dat u na de gebruikperiode niet over een restwaarde = grondwaarde van het gebouw c.q. de locatie kunt beschikken. Maar het voor een symbolisch bedrag van f 1,- kunnen beschikken over de economische waarde voor een van te voren bepaalde periode (met een daarop afgestemde verbouwwijze en verbouwkosten) stelt uw corporatie in staat starters te kunnen huisvesten.

moment voor verkoop door belegger

Het "break even point" voor het rendement van een kantoor wordt bereikt als het leegstandspercentage de 50 % overschrijdt en de huur per m² twee-derde is van de normale huur van een vergelijkbaar kantoor op een vergelijkbare locatie.

In de hierna volgende grafiek van Fakton bv is het zogenaamde "break even point" aangegeven, waarbij verkoop voor de belegger aantrekkelijk wordt. Als de huurprijs per m² van het kantoor daalt ten opzichte van huurprijs in vergelijkende nieuwbouw en de leegstand toeneemt, komt het moment waarop men geen rendement meer kan halen uit zijn investering steeds sneller in zicht.

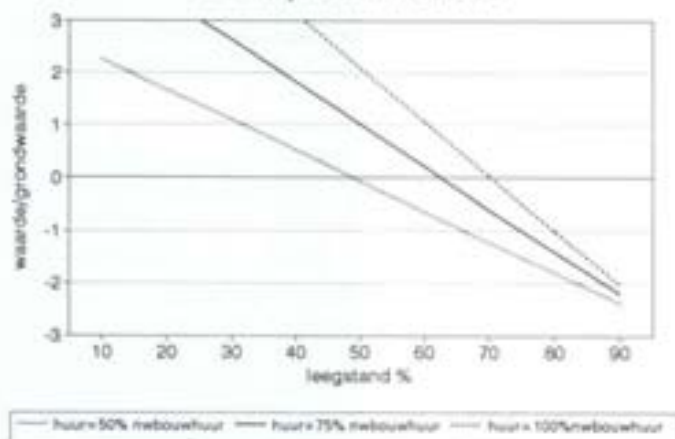
Het inventariseren van de lokale markt kan geschieden via een plaatselijke makelaar. Deze makelaar kan u ook informeren over de gebruikelijke huurprijzen in uw omgeving. Landelijk lopen deze prijzen erg uiteen, zodat het geen zin heeft hier enkele richtprijzen te noemen.

Ook de gemeente is vaak op de hoogte van gebouwen die leeg komen, niet in de laatste plaats omdat de gemeente plannen heeft voor het revitaliseren van het centrumgebied of delen daarvan.

Het kan ook zijn dat de gemeente gebouwen kan leveren. Het voordeel hiervan is dat op een veel minder commerciële basis afspraken te maken zijn.

Een laatste informatiebron vormt de lokale pers. Sluiting of verplaatsing van een bedrijf betekent misschien wel dat het gebouw, waarin zij gehuisvest was, op de markt komt. Een actieve benadering van diverse partijen kan nooit kwaad.

Waarde in relatie tot grondwaarde afhankelijk van huurreductie



Gratis van Fakton

In het algemeen kan wel gesteld worden dat het zaak is om bij aankoop van een pand zo weinig mogelijk tussenschakels op te nemen, want:

- 1) dat werkt prijsverhogend;
- 2) er kan minder slagvaardig gehandeld worden;
- 3) het kan zijn dat één van de andere partijen die aan tafel zitten met een plan komt.

Globale toets van het gebouw

Uiteindelijk blijkt dat er een gebouw op de markt is of komt, dat mogelijk geschikt is voor de huisvesting van jonge alleenstaanden.

De meeste corporaties opteren, zo blijkt uit een eerste inventarisatie die de SEV heeft gedaan, voor permanente verbouw. Maar tijdelijke verbouw kan de nood onder deze doelgroep tijdelijk lenigen. De Stichting Studenten Huisvesting Delft heeft ervaring met het tijdelijk geschikt maken van enkele scholen voor bewoning door jongeren. De doelgroep waarvan in deze brochure sprake is ondervindt geen nadelen van deze tijdelijkheid. De mutatiegraad is groot. De bewoners stromen snel door naar andere segmenten van de volkshuisvestingsmarkt.

Het voordeel van tijdelijke huisvesting is drieledig voor eigenaar en huurder:

- 1) goedkope woonruimte;
- 2) tegenaan verval door tijdelijke leegstand en daardoor waarde- en kapitaalvernietiging;
- 3) tijdelijke huisvesting heeft een waakfunctie.

Het is dus zeker zinvol om een optie voor tijdelijke huisvesting niet te laten schieten. In het vervolg van deze brochure zullen we het accent leggen op permanente verbouw.

Hoeveel eenheden kunnen er nu grofweg in het gebouw?

En hoe verhoudt de aankoopprijs (niet de vraagprijs, maar de naar verwachting na onderhandelingen werkelijke prijs) zich tot de ruw benaderde verbouwkosten?

Het aantal te realiseren eenheden stellen we vast aan de hand van de volgende kengetallen:

aantal eenheden

aankoopprijs per eenheid

kengetallen t.b.v. grove toets



Tijdelijke huisvesting in een school door SDSH Delft

aantal eenheden per m2 gebouw

50 m2 bruto per eenheid (onzelfstandig, semi-zelfstandig of zelfstandig ontsloten elkaar niet veel), uitgaande van een gebruiksoppervlak van 35 m2. In het gebruiksoppervlak is opgenomen: zit/slaapkamer, (gemeenschappelijke) keuken, (gemeenschappelijk) sanitair, entreehal zelfstandige eenheid of woongroep.

verwervingsprijs p/c

Per te realiseren eenheid is sprake van een minimale en een maximale verwervingsprijs. Deze is uiteraard afhankelijk van de aard van de verbouw:

- minimale verwervingsprijs f 10.000,- à f 15.000,-, indien er veel gesloopt moet worden en vergaande aanpassingen nodig zijn.
- maximale verwervingsprijs f 20.000,- à f 25.000,- per eenheid, als er in het gebouw veel hergebruikt kan worden, bijvoorbeeld ook de gevel.

De hiervoor genoemde minimale en maximale verwervingsprijs per eenheid komen voort uit de ervaringscijfers van de Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam, die tot nog toe in de verbouw van kantoren de afgelopen jaren 2000 nieuwe eenheden heeft gerealiseerd.

Het rekenprogramma van Fakton bv komt op basis van het aantal eenheden en het stichtingskostenniveau op eenzelfde bedrag uit per eenheid.

ONDERZOEKSFASE GEBOUW

stichtingskostenniveau in relatie tot doelgroep

Na de selectie van een gebouw op basis van voorgaande gegevens gaat u een aantal aspecten en mogelijkheden van het gebouw verder in kaart brengen.

U wilt graag weten of de uiteindelijke verkoopprijs (dit is niet de vraagprijs, maar de te verwachten prijs na onderhandelingen) past binnen het financiële kader.

Het uiteindelijke stichtingskostenniveau voor de doelgroep alleenstaande jongeren zal zich bewegen tussen f 60.000,- à f 65.000,- per eenheid.

eerste haalbaarheidstoets intern

Een grove haalbaarheidstoets kan de corporatie zelf doen. Uw hoofd technische dienst kan aan de hand van het hierna volgende stappenplan nagaan of verbouw mogelijk is binnen het hiervoor genoemde stichtingskostenniveau.

Het voordeel van deze werkwijze is dat u nog geen externe deskundige hoeft aan te trekken en dus nog geen kosten hoeft te maken, zolang u nog niet weet of verbouw echt een haalbare kaart is.

stappenplan grove toets gebouw

Het stappenplan voor een eerste grove toets van het gebouw is als volgt opgebouwd:

- 1) bezichtiging gebouw en opvragen tekeningen;
- 2) waardebeoordeling gebouw/locatie;
- 3) bouwkundige kwaliteitsbeoordeling;
- 4) eerste prijsonderhandeling;
- 5) eerste plattegrondontwikkeling;
- 6) onderzoek uitbreidingsmogelijkheden;
- 7) grove bepaling verbouwkosten;
- 8) bepaling aankoopprijs.

Bezichtiging gebouw

Bezichtiging van het gebouw waarbij op het oog, zonder verder onderzoek de kwaliteit van diverse onderdelen van het gebouw wordt bepaald (constructie, gevels, daken, trappen, liften, vloeren, kelders, installaties). Aan de hand hiervan wordt een eerste inschatting gemaakt over wat er hergebruikt kan worden.

Waardebepaling gebouw

Zoals reeds eerder is gezegd staan veel van deze oudere kantoren op eigen grond. In die gemeenten waar veel grond in erfpacht wordt uitgegeven, is de aankoop van onroerend goed op eigen grond en in het centrum van stad of dorp een goede garantie voor de waarde op termijn.

Bepaling bouwkundige kwaliteit

Aan de hand van de bezichtiging kan de bouwkundige kwaliteit bepaald worden, zodat een indicatie gegeven kan worden van de maximale verwervingsprijs per eenheid:

f 10 à 15.000,- per eenheid bij veel sloop en aanpassing

f 20 à 25.000,- per eenheid als veel van het gebouw hergebruikt kan worden, zoals gevels, trappehuizen en liften (e.e.a. uitgaande van 50 m² bruto per eenheid voor een gebruiksoppervlak van 35 m² per eenheid).

Eerste prijsonderhandeling

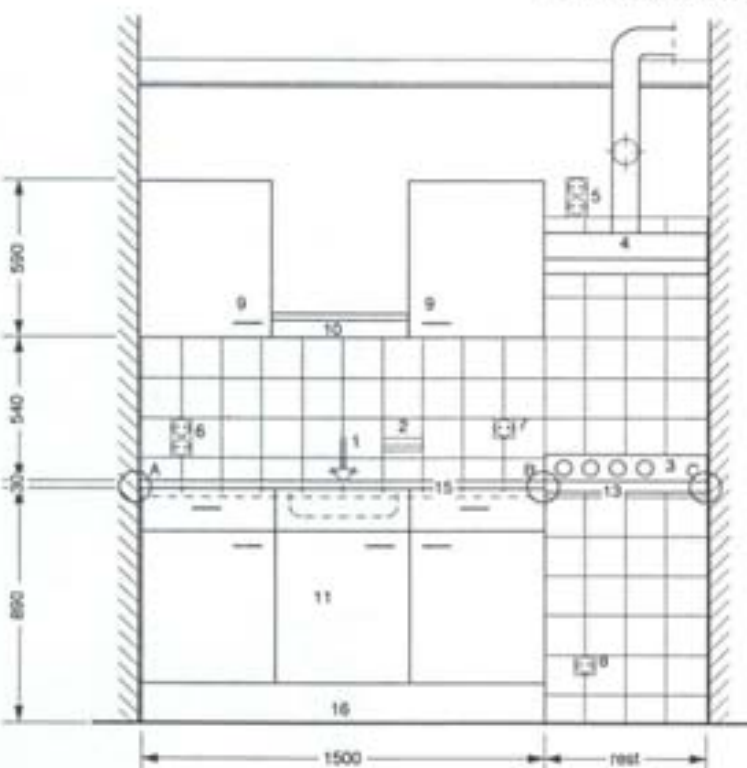
Aan de hand van de locatie en de capaciteit van het gebouw in relatie tot de staat waarin het gebouw verkeert kan u als corporatie vaststellen wat de waarde van het onroerend goed voor u is. Een eerste prijs-
onderhandeling verschaft u inzicht in de onderhandelingsmarges, die u heeft. U presenteert zich hierdoor ook als serieuze kandidaat.

grondprijs = meest minimale prijs

De minimale prijs voor een kantoorpand zal nooit verder zakken dan de geldende grondprijs minus de sloopkosten van het bestaande pand. Het is raadzaam om het bedrag dat hieruit voortvloeit te vergelijken met het bedrag dat u zou willen bieden.

Eerste plattegrondontwikkeling

Voor de plattegrond ontwikkeling kunt u uitgaan van de 'economische basiseenheid', zoals deze door Stichting Studentenhuisvesting Rotterdam is ontwikkeld. De 'economische basiseenheid' is een ideaal-
plattegrond, die in nieuwbouw wordt gerealiseerd. Geveleppervlak in relatie tot vloeroppervlak, m² tegelwerk, m² leidingwerk, bereikbaar-
heid leidingsschacht, opstelling aanrecht + apparatuur, indeling badkamer etc. zijn hierin geoptimaliseerd.

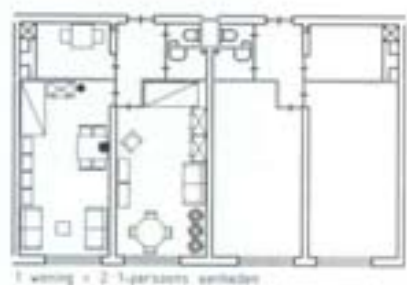
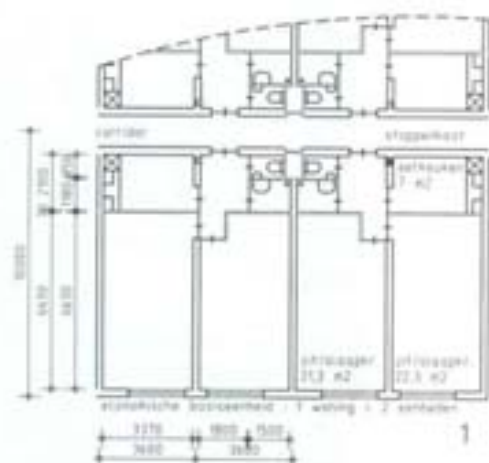


heid leidingsschacht, opstelling aanrecht + apparatuur, indeling badkamer etc. zijn hierin geoptimaliseerd.

Bij opdracht aan een architect is het van belang te melden dat de verbouw gericht is op het zo optimaal mogelijk benutten van het gebouw, zodat ruimte voor 'Spieferei' niet of zeer beperkt aanwezig is. De 'economische basiseenheid' zal, rekeninghoudend met specifieke gebouwenmerken, zoveel mogelijk benaderd moeten worden.

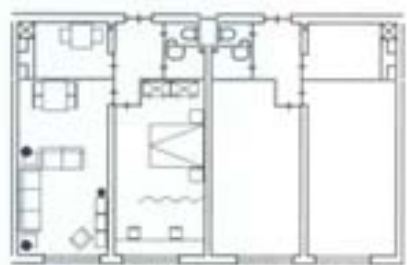
De architect dient zijn/haar creativiteit ten toon te spreiden binnen de context van het bestaande gebouw. Van belang zijn ontsluitingsprincipes in combinatie met vluchtwegen een en ander samenhangend met het bouwbesluit.

De economische keuken in de duo-woning (tekening aanzicht)



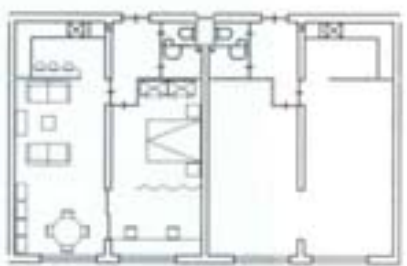
1 woning = 2 1-persoons eenheden

2



1 woning = 1 2-persoons eenheid, zonder bouwkluisje ingang

3



1 woning = 1 2-persoons eenheid, met bouwkluisje ingang

4

De plattegronden, die hiernaast zijn afgebeeld vormen de zogenaamde 'economische basiseenheid' van Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam.

De 'economische basiseenheid' (duo-woning) is gebaseerd op 1 woning waarin 2 eenheden zijn gesitueerd. Uit de opeenvolgende plattegronden (1 t/m 4) blijkt dat de woning zonder verbouwing als 2-persoonseenheid te verhuren is. Dit is met name van belang voor de verhuurmogelijkheden op termijn. De vraag kan over tien à twintig jaar heel anders zijn dan nu.

Hierbij moet wel aangetekend worden, dat in het kader van het bouwbesluit er enkele addertjes onder het gras schuilen. In een woning - want daar is sprake van, ook bij verhuur als twee eenheden - mag geen inpandige keuken gerealiseerd worden. Hiervoor zal dus ontheffing aangevraagd moeten worden.

Daarnaast is voor de wooneenheden in het algemeen voorzien in gemeenschappelijke buitenruimte, niet rechtstreeks grenzend aan de woning. Ook dit is bij een woning van 50 m² of groter niet mogelijk. Wederom heeft u ontheffing nodig.

De wand tussen de twee kamers in één woning hoeft voor bouw- en woningtoezicht niet aan een ODb eis te voldoen. Gezien de optie voor verhuur aan twee individuen zal dit wel een eis van de corporatie zijn. Via droge bouw van een buigslappe wand is dit goed haalbaar. Tevens is een dergelijke wand licht in gewicht en indien nodig op termijn gemakkelijk verwijderbaar.

Ondanks het feit dat de economische basiseenheid duurder is dan een groepseenheid zullen veel corporaties hieraan de voorkeur geven. Toch worden groepswoningen door jonge starters zeer gewaardeerd door enerzijds de lage huurstelling en anderzijds de impliciet aangeboden sociale contacten, waaraan deze groep veel behoefte heeft. Buitenhoeken van gebouwen zijn economisch beter te benutten door een groepswoning voor drie eenheden. Ga groepswoningen dus niet uit de weg.

Evenzo zal het soms handig zijn 1-persoonseenheden te realiseren.

In het algemeen hebben kantoren een kolommenstructuur waardoor de indeelbaarheid met betrekking tot woonplattegronden groot is. De gevel blijkt veel meer bepalend te zijn voor de indelingsmogelijkheden.

Uitbreidingsmogelijkheden

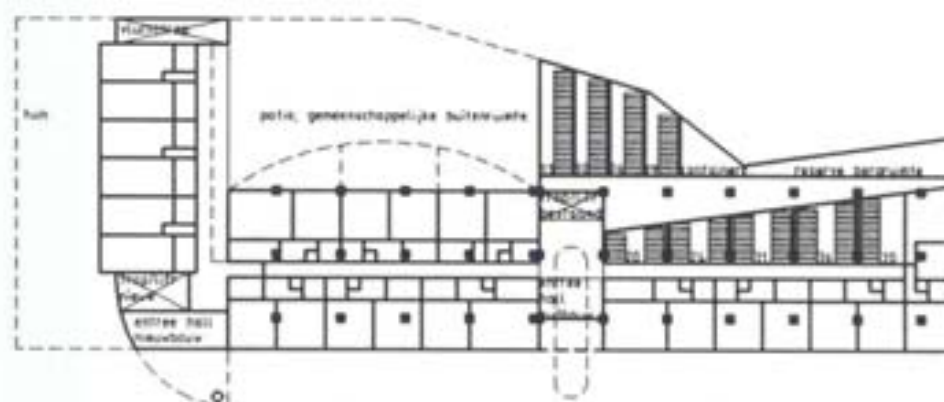
Door toevoeging van eenheden in nieuwbouw kan de aankoopprijs op een niveau komen waardoor verkoop aantrekkelijk wordt.

Grove bepaling verbouwkosten

De verbouwkosten van het pand kunnen het beste worden bepaald aan de hand van een capaciteitsstudie, waarin ook enige indicatie voor plattegronden is aangegeven. In combinatie met de reeds vastgestelde bouwkundige kwaliteit kan dan met behulp van een elementenraming een inschatting gemaakt worden van de bouwkosten.

Mede bepalend voor de verbouwkosten zijn:

- ontsluitingsstructuur, op basis van bestaande trap- en liftpartijen óf op basis van bestaand met toevoeging óf op basis van een totaal nieuwe lay-out;
- traveemaat kamers, op basis van aanwezige constructiemaat óf introductie van nieuw ritme met dien ten gevolge mogelijk aanpassingen van kozijnen, in verband met aansluiting woningscheidende wanden ter plaatse van de raamopeningen in de bestaande situatie;
- naar aanleiding van de capaciteits- c.q. plattegrondstudie kan worden aangegeven welke onderdelen in aanmerking komen voor sloop;
- opbouw mogelijkheden met bijbehorende voorzieningen, in verband met het reëel maken van de prijs. Ervaring van de Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam heeft uitgewezen dat de haalbaarheid sterk vergroot wordt als zo'n 30 % eenheden kan worden toegevoegd.



begane grond, 28 eenheden in bestaand pand, 8 eenheden in nieuwbouw.

Voorbeeld capaciteitsstudie

Bepaling aankoopprijs

De aankoopprijs wordt bepaald door:

$$\text{aantal eenheden} \times f \text{ 65.000,- (investeringskosten) -/ -}$$
$$\text{aantal eenheden} \times \text{bijkomende kosten -/ - verbouwkosten incl BTW} =$$
$$\text{aankoopprijs incl BTW}$$

De bijkomende kosten zijn : adviseurskosten, renteverlies, nutsaansluitingen, toezicht.

Een hogere aankoopprijs van het pand dan uit dit rekensommetje naar voren komt is a priori niet aan te bevelen. Als corporatie zult u niet met een groot leegstandsrisico willen komen te zitten doordat de uiteindelijke huren de draagkracht van de groep starters op de woningmarkt te boven gaat.

Maar wees ook niet te benauwd. De locatie heeft immers door de ligging in of nabij het centrum gegarandeerde toekomstwaarde na de exploitatieperiode. Om deze reden kunt u vanuit uw ABR een extra injectie aan het project geven.

Ga ook bij het vaststellen van de huur uit van een laag huurpercentage. Bij een scherpe huurprijs en goed verhuurproces zal immers leegstand niet of nauwelijks voorkomen. Hiervoor hoeft u zich dan ook niet in te dekken.

Om duidelijk te maken dat de (noodzakelijke) verbouwkosten bepalend zijn voor de uiteindelijke aankoopwaarde van het pand is hierna een overzicht opgenomen van twee gelijktijdig door de SSHR verbouwde kantoren.

In 1993 heeft de SSHR twee kantoorpanden verbouwd, waarbij de opbouw van de stichtingskosten geheel verschillend is.

In het eerste voorbeeld, een voormalig GEB-gebouw aan de Willem Buytewechstraat te Rotterdam, is gesloopt tot op de draagconstructie en is een groot aantal eenheden door opbouw op het bestaande gebouw toegevoegd.

In het tweede voorbeeld, ook een GEB-gebouw maar nu aan de Rochussenstraat te Rotterdam, zijn gevel, liften en trappen hergebruikt en is geen massa toegevoegd.

De aankooprijzen zijn dan ook omgekeerd evenredig met de bouwomvang.

Op de volgende twee pagina's zijn de twee wijzen van aanpak aan de hand van getallen en beelden gedocumenteerd.

twee voorbeelden, verschillend van aanpak



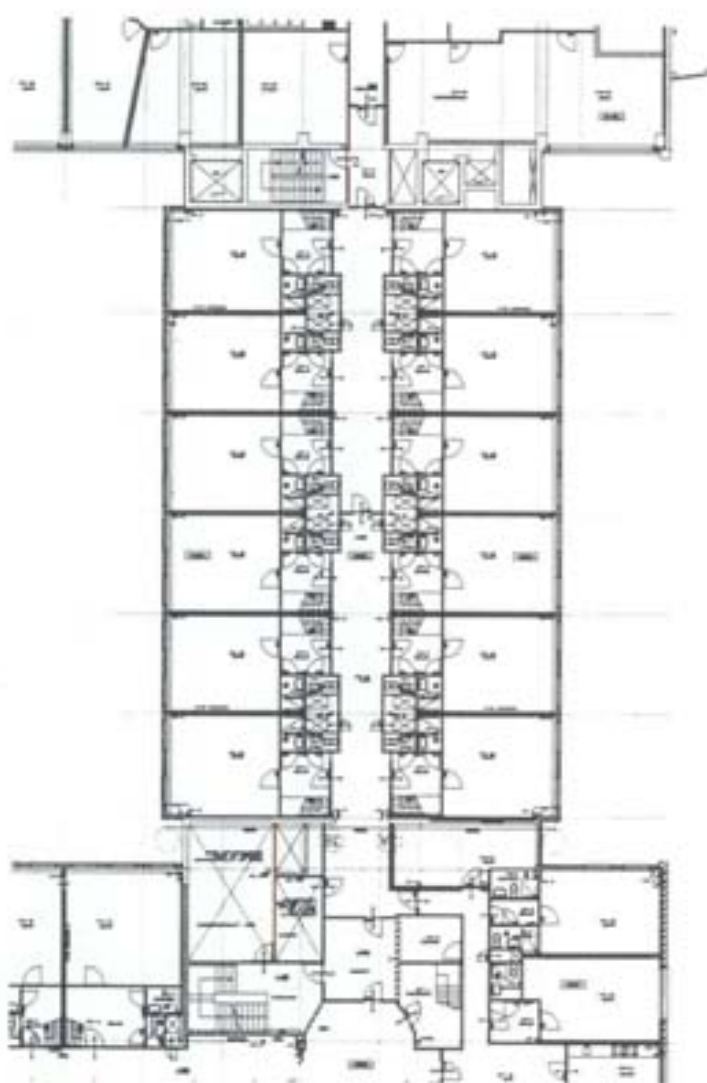
GEB-toren Rochussenstraat R'dam. Het gebouw is inclusief gevels, trappen en liften hergebruikt.

'Parkhaven', voormalig GEB gebouw Willem Buytewechstraat R'dam, alleen de draagconstructie is hergebruikt. Er zijn nieuwe gevels en twee lagen toegevoegd in dakopbouw.



Aanpak 1

'Parkhaven' voormalig GEB kantoor aan de Willem Buytewech te Rotterdam:



- kwalificatie aanpak: sloop tot op de draagconstructie, op bijna het gehele complex 2 lagen gebouwd;
- aankoop 11.000 m², toegevoegd 4500 m²;
- in aangekocht gebouw plaats voor 195, in toegevoegd gebouw voor 158 eenheden, totaal 353 eenheden gerealiseerd (20% zelfstandige en rest onzelfstandige eenheden);
- stichtingskosten 353 x f 57.827,- = f 20.412.807,- (hierin is de regioaftrek reeds verwerkt)
- ver(bouw)kosten en bijkomend f 17.541.476,-
- verwerving (incl. asbest) f 3.910.331,-
- verhouding verwervingskosten : bouwkosten = 1 : 4,5
- huurpercentage 5,45 %
- huurprijs gem. p.mnd. f 263,-
- onzelfst. kamer p.mnd. f 250,-
- zelfstandige kamer p.mnd. f 300,-

Uitsnede van plattegrond van de vierde verdieping, dakopbouw over twee lagen, toegankelijk via maisonnette-ontsluiting.

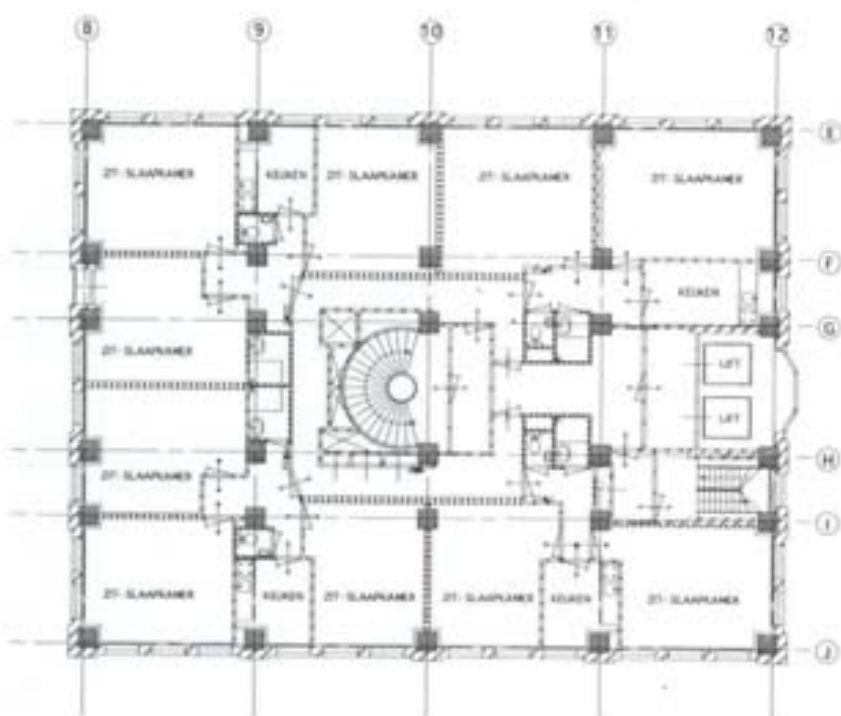
Westgevel, in de gevel is zichtbaar gemaakt dat twee lagen zijn toegevoegd



1:1000
 1:1000

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

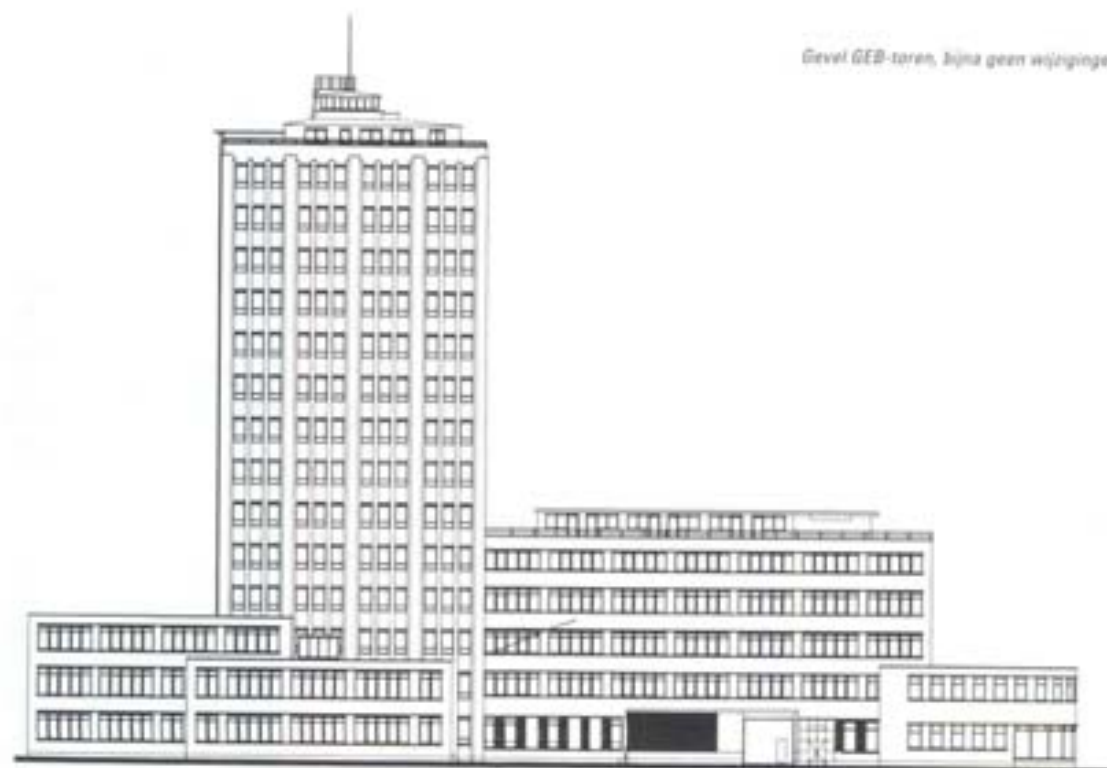
Aanpak 2 'GEB-toren', aan de Rochussenstraat te Rotterdam:



- kwalificatie aanpak: hergebruik draagconstructie, gevel, liften en trappen;
- aankoop 10.000 m²;
- in aangekocht gebouw plaats voor 235 eenheden;
- stichtingskosten 235 x f 61.787,- = f 14.519.969,- (hierin zijn de beperkte kopkosten t.b.v. subsidiëring geluidwerende maatregelen en de regioaftrek totaal f 1.112.490,- al verwerkt);
- verbouwkosten en bijkomend (adviseurs) f 10.583.128,-
- verwerving (incl. asbest) f 5.049.331,-
- verhouding verwervingskosten :
 bouwkosten = 1 : 2
- huurpercentage 5,55 %
 huurprijs gem. p. mnd. f 286,-
 onzelfst. kamer p. mnd. f 261,-
 zelfstandige kamer p. mnd. f 335,-

Plattegrond GEB-toren met 3 personeels groepswooning.

21



Gevel GEB-toren, zijn geen uitprotsingen.

Nu u weet welke prijs u kunt bieden voor het kantoor blijkt of koop een reële optie is.

complexomvang

De complexomvang is van groot belang voor de financiële haalbaarheid. Hoe groter hoe beter.

Wat groot is is afhankelijk van de ligging:

- 1) in de grote steden, wegens grond- / gebouwwaarde 150 à 300 eenheden;
- 2) in kleinere steden en dorpen 80 à 150.

OVERLEGRONDES

Als blijkt dat u waarschijnlijk tot overeenstemming kunt komen over de verkoopprijs, volgt nu een traject, waarin een aantal zaken parallel in de tijd uitgezocht of overlegd dient te worden.

activiteiten parallel laten lopen

Het is belangrijk om de volgende aandachts-/overlegpunten tegelijkertijd aan de orde te laten komen om niet te veel tijd te verliezen en daardoor mogelijkerwijs de koop mis te lopen:

- 1) overleg met stedenbouwkundige;
- 2) overleg met lokaal bestuur;
- 3) onderzoek bodemverontreiniging;
- 4) vaststelling geluidsbelasting op de gevel;
- 5) bepaling aanwezigheid asbest;
- 6) bouwkundig onderzoek gebouw;
- 7) overleg met afdeling Volkshuisvesting.

Overleg met stedenbouwkundige

Met de stedenbouwkundige die verantwoordelijk is voor de wijk waarin het door u gewenste kantoor staat, overlegt u over:

- de mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen van kantoorbestemming in woonbestemming;
- de mogelijkheden om massa toe te voegen in bijvoorbeeld de hoogte of op een onbebouwd gedeelte van het terrein, waarop het kantoor staat. Dit laatste zal niet vaak het geval zijn, omdat de binnenstadslocaties vaak (bijna) helemaal bebouwd zijn;
- parkeeroplossingen;
- de mogelijkheden de begane grond commercieel te verhuren, zodat de corporatie verzekerd is van hogere huurinkomsten;
- en last but not least overleg over de te volgen procedures.

De belangrijkste procedures waarmee u te maken krijgt zijn:

- 1) artikel 17 Wet Ruimtelijke Ordening;
- 2) artikel 18a Wet Ruimtelijke Ordening;
- 3) artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening;
- 4) artikel 19a Wet Ruimtelijke Ordening

artikel 17 WRO

Artikel 17 WRO:

geeft B & W de bevoegdheid met het oog op een voor een bepaalde termijn voorgenomen afwijking van een bestemmingsplan voor die termijn vrijstelling te verlenen van dat plan. De termijn kan, ook na mogelijke verlenging, ten hoogste vijf jaar zijn. Er kan niet alleen van de voorschriften, maar ook van de bestemming zelf vrijstelling worden verleend en bijvoorbeeld ook voor aanlegactiviteiten. Een eventueel af te geven bouwvergunning wordt voor dezelfde termijn verleend.

artikel 18a WRO

Artikel 18a WRO:

is in de wet opgenomen om het bestemmingsplan voor kleine veranderingen of vernieuwingen - de zogenaamde kruimelgevallen - geen belemmering te laten zijn. B & W kunnen hiervoor dan vrijstelling verlenen van een bestemmingsplan. In deze gevallen is geen verklaring van geen bezwaar meer nodig van Gedeputeerde Staten (GS).

Artikel 19 WRO:

Op het moment dat er een ontwerp voor een herziening van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd, of indien er een voorbereidingsbesluit geldt, bestaat de mogelijkheid een vrijstelling te geven in het desbetreffende gebied voor ingrijpende activiteiten (anticipatiebevoegdheid). In deze gevallen moet GS van tevoren een verklaring afgeven dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben. De vrijstelling van het geldende bestemmingsplan wordt meestal verleend door B & W. Zolang het herziene bestemmingsplan nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld, kan de raad besluiten om zelf vrijstelling te verlenen, indien ten minste 20 % van zijn leden daartoe binnen een maand nadat het verzoek om vrijstelling is ingediend, die wens te kennen heeft gegeven. Daarom moeten B & W van elk verzoek om vrijstelling de raad daarvan in kennis stellen.

Het is duidelijk dat medewerking op gemeentelijk niveau noodzakelijk is om de kantoorbestemming in woonbestemming om te zetten. De medewerking is ook van belang voor een accurate procedure, zodat weinig tijdverlies ontstaat. Overleg hierover is dan ook een voorwaarde.

Gedeputeerde Staten beslissen omtrent de verklaring van geen bezwaar, gehoord de inspecteur van de ruimtelijke ordening, binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende aanvraag. De verklaring wordt geacht te zijn geweigerd, indien GS binnen die twee maanden geen beslissing aan B & W hebben toegezonden. De verklaring van geen bezwaar is een beschikking in de zin van de Wet AROB. Dit betekent dat hier tegen een bezwaarschrift kan worden ingediend. Tegen die beslissing op het bezwaarschrift staat dan beroep open op de Afdeling rechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van die verklaring van geen bezwaar moet wel het volgende in het oog gehouden worden.

Verlenen GS de verklaring van geen bezwaar, dan wordt deze beslissing geacht deel uit te maken van de beslissing tot verlenen of weigeren van de vrijstelling van B & W of de raad. In dat geval moet een bezwaarschrift worden ingediend bij B & W of de raad, als deze over de vrijstelling beslist. Tegen de verklaring van geen bezwaar sec kan dus geen bezwaarschrift worden ingediend bij GS.

Weigeren GS de verklaring van geen bezwaar te verlenen, dan kan hier tegen wel een bezwaarschrift worden ingediend bij GS.

artikel 19 a WRO

Artikel 19 a WRO:

Voor de hiervoor genoemde vrijstellingen, geregeld bij artikel 17, 18 (hier niet behandeld), 18a en 19 WRO is in artikel 19a een procedure voorgeschreven.

B & W of de raad beslissen zo spoedig mogelijk, maar in elk geval binnen twee maanden na ontvangst van een verzoek om vrijstelling, of zij toepassing zullen geven aan de vrijstellingsprocedure beschreven in artikel 19a leden 3 t/m 11.

Als besloten wordt deze procedure niet toe te passen, wordt de vrijstelling geweigerd. In het andere geval wordt overeenkomstig lid 3, binnen veertien dagen na dagtekening van een besluit van B & W of de raad de vrijstellingsprocedure toe te passen, het verzoek gedurende veertien evendagen voor een ieder ter inzage gelegd. Bekendmaking geschiedt op de gebruikelijke wijze. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder schriftelijk bezwaren tegen het verlenen van vrijstelling indienen bij B & W. Beslist de raad over de vrijstelling, dan brengen B & W de bij hen ingekomen bezwaren ter kennis van de gemeenteraad.

Betreft het een verzoek tot verlenen van vrijstelling bedoeld in de artikelen 17, 18 en 18a, dan beslissen B & W binnen één maand na afloop van de termijn van ter inzagelegging omtrent het verlenen van vrijstelling.

Betreft het een verzoek tot verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 WRO, dan beslissen B & W of de raad binnen twee maanden na afloop van de termijn van ter inzagelegging of zij een verklaring van geen bezwaar zullen aanvragen bij GS. Zo ja, dan wordt deze aanvraag - met redenen omkleed - binnen veertien dagen met het verzoek tot vrijstelling en eventueel ingediende bezwaarschriften aan GS gezonden. Binnen veertien dagen na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar van GS beslissen B & W of de raad omtrent het verlenen van de vrijstelling.

U ziet dat het wijzigen van de bestemming van een gebouw tijd vergt. Medewerking van de gemeente is hierbij onontbeerlijk. Het kan bijvoorbeeld van belang zijn voorlichting te geven aan de buurt over de herbestemming van een kantoor voor jongerenhuisvesting om te voorkomen dat er bezwaarschriften worden ingediend, die alleen gebaseerd zijn op onwetendheid en onbekendheid. Deze bezwaarschriften kunnen onnodig veel tijd vergen.

Overleg met lokaal bestuur

Het is van belang bij de verantwoordelijke wethouder na te gaan of de gemeente medewerking wil verlenen aan een van de hiervoor genoemde procedures. Veel gemeenten staan niet te trappelen de laatste tijd. Maar indien beleidsmatig andere ontwikkelingen op binnenstadslocaties gewenst zijn, zoals het versterken van het woonmilieu, zal het inzetten van bijvoorbeeld een artikel 19 procedure geen probleem zijn.

Onderzoek bodemverontreiniging

Nu is ook het moment gekomen om een hiertoe gespecialiseerd bureau een onderzoek te laten doen naar mogelijke bodemverontreiniging. Dit vindt plaats via een oriënterend bodemonderzoek, gecombineerd met een zogenaamd historisch onderzoek naar het voormalig gebruik van de gronden. Op basis hiervan is voldoende zekerheid te krijgen. Afhankelijk van de omvang van de locatie zijn de kosten voor dit onderzoek f 2000,- à f 2500,- ex. BTW. Het onderzoek kan in twee weken tijd afgerond zijn.

Blijkt bodemverontreiniging aanwezig te zijn dan zal het saneringsadvies respectievelijk de kosten voor sanering meegenomen moeten worden in uw definitieve bod voor het kantoor.

Vaststelling geluidsbelasting

In deze fase is het van belang te weten of er sprake is van geluidsbelasting op de gevel. De bepaling van de geluiddruk is voor enkele honderden guldens bij de gemeente aan te vragen.

Blijkt dat de grenswaarde overschreden wordt, dan is een eerste advies van een akoestisch adviseur noodzakelijk. De kosten van een dergelijk advies bedragen f 1500,- à f 1800,- ex. BTW.

Aan de hand van de aangegeven geluidsbelasting kan bekeken worden of de geluidwerende waarde van de aanwezige gevel voldoende is of zo optimaal mogelijk benaderd kan worden.

Bij nieuwe woongebouwen (bij hergebruik nieuw in verband met de functiewijziging) is de toegestane geluidsbelasting immers lager dan bij kantoren. De noodzakelijkerwijs aan te brengen voorzieningen kunnen een behoorlijke ingreep in de gevel ten gevolge hebben. Het kan zelfs blijken dat het aanbrengen van nieuwe kozijnen en ramen te pre-

vooroverleg bij welstandscommissie

fereren is boven het handhaven en toevoegen van voorzieningen.

Mede in dit kader is het aan te bevelen vooroverleg te hebben met de welstandscommissie. Het vervangen van bijvoorbeeld stalen ramen door een ander materiaal stuit vaak op bezwaren. De stalen profielen zijn heel slank en dit is bijna niet te evenaren. De materiaalkeuze voor de kozijnen kan hierdoor beïnvloed worden en daarmee ook de ver bouwprijs, en daarmee weer uw bod.

Het is trouwens niet zo dat uitsluitend de noodzakelijke geluidwerendheid van de gevel kozijnaanpassingen vragen. Deze kunnen ook mede voortkomen uit:

- noodzakelijke isolatiewaarde;
- noodzakelijke tocht dichtheid;
- plaatsing beweegbare delen;
- andere indeling drager.

Bepaling asbest

De aanwezigheid van asbest in een gebouw kan bepalend zijn voor de sloopkosten. Het asbest mag namelijk alleen gehandhaafd worden als het niet bewerkt of aangepast wordt. Het verwijderen gebeurt, zoals u weet, onder strikte voorwaarden met bijbehorend kostenplaatje.

Er zijn tegenwoordig aparte bedrijfjes, die gebouwen op asbest onderzoeken. Door hun ervaring weten zij waar ze moeten zoeken.

Het onderzoek duurt ongeveer één week en kost afhankelijk van het aantal verdachte gebouwonderdelen tussen de f 1500,- en f 2000,- ex. BTW.

De prijs voor het verwijderen van asbest wordt verdisconteerd in de aankoopprijs.

Bouwkundig onderzoek gebouw

Het bouwkundig onderzoek van het gebouw is tot nu toe algemeen van aard geweest. Nu is het van belang definitief uitsluitsel te krijgen over:

haalbaarheid op- of aanbouw

1) constructieve haalbaarheid op- of aanbouw. De constructeur kan aan de hand van de oorspronkelijke gewichtsberekeningen bepalen of op- of aanbouwen mogelijk is, hoeveel lagen toegevoegd kunnen worden en aan welke eisen de opbouw qua gewichttoevoeging en constructieve randvoorwaarden moet voldoen.

dikte vloer in relatie tot verticaal geluid

2) de dikte van de vloer, die voldoende moet zijn wegens de geluidsbelasting. Indien dit niet het geval is kan een cementdekvloer uitkomst bieden; de belasting van de constructie neemt hierdoor wel toe. In de cementdekvloer kunnen aan- en afvoerleidingen van de centrale verwarming opgenomen worden, op die manier zijn die netjes weggewerkt. Indien de reservedraagkracht nodig is om een (uiteraard lichte staal-) opbouw te realiseren ten behoeve van meer eenheden en daardoor spreiding aankoopkosten (= grondkosten) over meer eenheden, kan een zwevende dekvloer worden toegepast. Deze zwevende dekvloer is samengesteld uit een harde persing isolatieplaat, waarop een drukvaste laag (bijvoorbeeld underlayment, gipsplaten of een anhydrietgietvloer) wordt aangebracht. Dit is een iets duurder alternatief, maar wel beter, omdat het verticaal contactgeluid voorkomt.

bruikbaarheid buitengevel

3) bruikbaarheid buitengevel in relatie tot het bouwbesluit. Het bouwbesluit gaat bij wijziging van bestemming uit van nieuwbouweisen. Deze nieuwbouweisen zijn bijna niet of slechts door zeer rigoreuze ingrepen te realiseren.

variant	omschrijving	I_T -waarde
1	bestaand gebouw	4,5
2	als 1 maar met isolatie van de borstwering tot $R_{tc} = 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	6,5
3a	als 1 maar met isolatie van de begane grond vloer (50 mm)	5,5
3b	als 1 maar met isolatie van de begane grond vloer (100 mm)	5,5
4	als 1 met extra-isolerend dubbel glas, $U_{\text{glas}} = 1,9 \text{ W/m}^2\text{K}$	7,0
5	als 1 met extra-isolerend dubbel glas, $U_{\text{glas}} = 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$	7,5
6	als 1 met extra-isolerend dubbel glas, $U_{\text{glas}} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	8,0
7	als 1 met thermische geïsoleerde kozijnen met bestaand glas	6,0
8	als 1 met thermische geïsoleerde kozijnen met extra-isolerend dubbel glas, $U_{\text{glas}} = 1,9 \text{ W/m}^2\text{K}$	9,5
9	als 1 met thermische geïsoleerde kozijnen met extra-isolerend dubbel glas, $U_{\text{glas}} = 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$	10,0
10	als 1 met thermische geïsoleerde kozijnen met extra-isolerend dubbel glas, $U_{\text{glas}} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	11,0

Voorbeeld I_T -waarde berekening t.b.v. aanpassingen in bestaand gebouw.

installaties

liftinstallatie



CV-installatie

Veel kantoorpanden hebben een (betonnen) kolommenstructuur, waarbij de kolommen gedeeltelijk binnen en buiten staan. Hierdoor ontstaat voor de I_T -berekening een groot warmtelek (koudebrug).

Hetzelfde gaat op voor stalen ramen, die veelvuldig zijn toegepast in kantoorgebouwen van 30 à 40 jaar oud. Het vervangen van stalen kozijnen door isolerende beglazing is niet alleen kostbaar. Ook de welstandscommissie heeft, zoals we reeds eerder aangaven haar eigen ideeën over het vervangen van een slank stalen profiel door ander materiaal met een vaak breder profiel. Het werken met voorzetramen kan uitkomst bieden, maar niet altijd.

In eerste instantie de gewenste en in tweede instantie de gewenste I_T -waarde bedraagt 14. Uiteindelijk blijkt dat, ondanks de eerder geformuleerde eis van voldoen aan nieuwbouw bij wijziging bestemming, binnen de regels van het bouwbesluit een uitwijk mogelijk is naar een I_T -waarde van minimaal 8 (gebaseerd op verbouw van bestaande woningen). Als corporatie zult u echter in alle redelijkheid, rekening houdend met de specifieke gebouwenmerken, een zo hoog mogelijke I_T -waarde willen bereiken.

4) handhaving installaties; De diverse installaties in een gebouw dienen bekeken te worden om na te gaan of ze, eventueel met beperkte aanpassingen, gehandhaafd kunnen worden:

- liftinstallatie, meestal is deze goed te handhaven. Houdt er wel rekening mee dat de koopmaat vaak niet voldoet aan eisen voor brandcardlift enzovoort. Hierover dient overleg gevoerd te worden met bouwen woningtoezicht. De ervaring van SSSR is dat open kaart spelen met de gemeente de beste resultaten levert. Als de bouwinspecteur, die het plan straks moet toetsen, weet waar de voetangels en klemmen zitten weet hij precies waarvoor ontheffing nodig is en kan hij eventueel nog oplossingen aandragen.

Bij het ophogen van het gebouw zijn de kosten van het doortrekken van de lift bijna net zo hoog als het plaatsten van een geheel nieuwe lift. Bouwt u één laag op, dan is er de mogelijkheid de ontsluiting van de woning op de hoogste 'oude' laag te leggen, waar de lift eindigt. Bij twee toegevoegde etages kunnen maisonnette-groepswoningen ontwikkeld worden waardoor dezelfde truc uitgehaald kan worden. Het alternatief is het aanvragen van ontheffing.

5) CV-installatie. De bestaande installatie is vaak te oud en is daardoor zeker voor een woongebouw niet toereikend. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie voor een woongebouw dient trouwens ook groter te zijn dan die voor een kantoorgebouw. Het warmwatergebruik, meestal gekoppeld aan de CV, is in een woongebouw bijna 100% meer dan in een kantoorgebouw.

watervoorziening

6) watervoorziening. De waterbehoefte is in een woongebouw groter dan in een kantoorgebouw, aanpassingen in capaciteit en vooral van de waterdruk door middel van hydrofoor bij hogere gebouwen is vanzelfsprekend.

electriciteitsvoorziening

7) elektriciteitsvoorziening zal in zijn geheel aangepast moeten worden op basis van eisen die gelden voor woningbouw in de nieuwbouw. Vaak kan de hoofdmeterkast gehandhaafd worden, alsmede de voeding voor de lift(en).

8) PTT / CAI; zal nieuw aangelegd moeten worden, tezamen met de electra.

Overleg met de afdeling Volkshuisvesting

Met de afdeling Volkshuisvesting (VH) van uw gemeente voert u nu overleg over het beschikbaar stellen van BWS middelen (tot 1 oktober 1994) en kopkosten, indien dit voor uw gemeente van toepassing is. Immers, ook VH heeft zo zijn eisen voor het beschikbaar stellen van subsidiemiddelen voor deze doelgroep.

Tevens kunt u met VH bespreken welke punten uit het bouwbesluit niet gehaald kunnen worden, bijvoorbeeld:

- individuele buitenruimte per woning;
- eventueel tekort aan daglichttoetreding (dus raamoppervlak) per verblijfsgebied;
- (te hoge) onderdorpel of (te geringe) bovendorpel raamkozijn;
- It-waarde;
- lift / ontsluiting;
- geluidswerende materialen.

Veelal is het vanuit politiek oogpunt belangrijk oude kantoren te herontwikkelen voor woondoeleinden. In dit kader kunnen vaak extra middelen ingezet worden. In overleg met de afdeling volkshuisvesting kan vastgesteld worden welke extra middelen dat kunnen zijn:

- monumenten-gelden;
- kopkosten ten behoeve van geluidwerende maatregelen;
- kopkosten wegens binnenstedelijke ligging;
- kopkosten naar aanleiding van milieutoeslagen;
- bijzondere fondsen bij gemeentes voor bijvoorbeeld herbesteding van kantoren.

LAATSTE ONDERHANDELINGEN

laatste prijsonderhandelingen aankoop

Afhankelijk van de verkregen zekerheden en het door u als acceptabel geacht risico gaat u de laatste prijsonderhandelingen in ten behoeve van de aankoop van het pand. Indien het mogelijk is en vooral niet te duur dan kunt u met een optiecontract werken, in afwachting van een gunstige aanneemsom en het verkrijgen van de bouwvergunning.

Wordt direct het koopcontract getekend dan is het raadzaam het moment van overdracht (dus betalen) uit te stellen, zodat de procedures zover zijn afgerond dat u bij wijze van spreken de dag na het tekenen van het koopcontract kunt starten met sloop of verbouw.

plan komt in openbaarheid, dus opgelet

Omdat de (deel)gemeente start met de art. 19 procedure komt het plan in de openbaarheid. Het plan komt in de wijkspraak en wordt ter visie gelegd. De ontwikkelingskosten beginnen nu snel op te lopen. Het is dus van belang dat u zekerheid hebt over de aankoop en over de uiteindelijke aanneemsom.

De SSHR ontwikkelt alle verbouwplannen 1 op 1 in bouwteam, uiter-

aard met afstandsverklaring. De aannemer maakt een prijs voor alle bouwkundige ingrepen. De SSHR onderhandelt zelf met de onderaannemers over de installaties. Deze onderaannemers werken in de regel voor de SSHR en zijn dus op de hoogte van het gewenste kwaliteitsniveau. De prijs van de onderaannemers wordt uiteindelijk ingebracht in de prijs van de aannemer, die zijn coördinerende rol blijft vervullen en hierbij dus ook zijn van tevoren overeengekomen lager percentage optelt.

Door deze, misschien niet gebruikelijke werkwijze, heeft de SSHR niet alleen in verbouw maar ook in nieuwbouw scherpe aanneemsommen gerealiseerd en daarmee haar doelstelling van sociale huisvesting meer dan waar gemaakt. De 'vaste' onderaannemers weten precies wat er van hun verwacht wordt en worden niet opgezaald met onzekerheden. Hierdoor kunnen ze voor scherpe prijzen werken.

REALISATIE

De realisatie van het verbouwplan scheelt niet zo veel van nieuwbouw. In dit kader lijkt het de SEV dan ook niet zinvol hier veel aandacht aan te besteden.

Het is duidelijk dat zich tijdens het bouwproces onverwachte zaken kunnen aandienen die direct om een oplossing vragen. Deskundige en besluitvaardige directievoering vanuit het architectenbureau of uw corporatie is een vereiste.

Afwijkingen verbouw ten opzichte van nieuwbouw

De afwijkingen van verbouw ten opzichte van nieuwbouw zijn in hoofdpunten de volgende:

- 1) sloop;
- 2) snelheid;
- 3) planning.

sloop

Ten opzichte van nieuwbouw wordt aan het verbouwproces één belangrijk element toegevoegd en dat is de gedeeltelijke sloop. Het is duidelijk dat bij de sloop niet in alle gevallen ruig te werk gegaan kan worden, omdat een groot aantal bouwdelen gehandhaafd blijft en integraal wordt hergebruikt. In dit kader is het noodzakelijk het opzicht zorgvuldig uit te voeren.

snelheid

Het bouwproces gaat veel sneller, 50 à 30 %. Het casco is er immers al. Dit betekent dat er snel eenheden verhuurd kunnen worden, sneller dan bij nieuwbouw. Juist bij krapte op de markt is er weer een extra reden voor hergebruik.

De snelheid wordt ook in de hand gewerkt, omdat het merendeel van de werkzaamheden niet weersafhankelijk zijn.

planning

De planning vraagt bij verbouw extra aandacht. Als de sloop klaar is kan men namelijk overal tegelijk terecht. Dit betekent dat toelevering van materialen op de bouwplaats en de distributie ervan binnen het gebouw goed gecoördineerd moeten worden. Gebeurt dit niet dan gaat kostbare tijd verloren en dit levert renteverlies op.

BEHEER

Het beheer van met name onzelfstandige eenheden vormt voor de meeste corporaties een bron van zorg. Toch is de SSHR zeer content met haar huurders. De wijze waarop deze Stichting voor Studenten Huisvesting haar eenheden beheert is misschien een 'eye-opener' voor andere corporaties. Vandaar dat de SEV daaraan in dit laatste hoofdstuk aandacht besteedt. Het mag immers niet zo zijn dat betaalbare

Filosofie SSHR ten aanzien van beheer van (on)zelfstandige eenheden

positieve benadering gemeenschappelijkheid



Gemeenschappelijk dakterras

groepsgevoel

Het verhuurproces

huisvesting voor jonge starters niet gerealiseerd wordt door vermeende problemen in de beheersfase.

Alvorens nader in te gaan op uitwerkingen van het beheer van (on)zelfstandige eenheden volgens het model van de SSHR willen we eerst iets vertellen over de filosofie van deze corporatie ten aanzien van deze vorm van huisvesting.

De SSHR streeft een woonprodukt na, waarbij het uitgangspunt is dat jongeren niet het idee hebben dat zij uit kostenoverwegingen veroorzaakt zijn tot een woonvorm met veel gemeenschappelijke voorzieningen.

De ervaring is dat, indien de positieve zijde van deze woonvorm wordt uitgebuit, zich voor deze groep jonge alleenstaanden een heel aantrekkelijke woonomgeving openbaart. Hierbij zijn dan ook nog niet alleen de huren laag, maar kan een voorzieningenniveau worden aangeboden, dat individueel nooit of zeer moeilijk te betalen is.

De gemeenschappelijke voorzieningen betreffen

- a) in basispakket:
 - collectief video- en TV-systeem;
 - telefooncentrale met gratis intern telefoneren etc.
- b) facultatief, op initiatief Wooncommissie:
 - was / droogvoorzieningen;
 - recreatievoorzieningen;
 - solarium;
 - sauna;
 - fitnessroom.

Voor de voorzieningen onder b zijn bijvoorbeeld voor was- en droogvoorzieningen bouwkundig al ruimten met voorzieningen opgenomen. De overige ruimten komen vaak tot stand door de overmaat die her en der aanwezig is en niet te benutten is ten behoeve van woonruimte, bijvoorbeeld door gebrek aan daglichttoetreding.

Het blijkt dat de sociale omgang met elkaar, door het wonen in een groep, maar ook door extra voorzieningen als hiervoor genoemd, op initiatief van de Wooncommissie gerealiseerd, tot een meerwaarde leidt en problemen van vereenzaming voorkomen.

Voorwaarde is echter dat een wooncomplex door alle partijen als een gemeenschap wordt gezien en gerespecteerd.

Daarbij horen huisregels, maar ook zeggingskracht van de bewoners:

- je moet je als huurder verantwoordelijk voelen voor het woonklimaat en als 'een goed huisvader' het gehuurde gebruiken en in stand houden;
- de huurder moet invloed hebben op het handelen van de verhuurder. De middelen die hiervoor ter beschikking staan zijn:
 - de beheerstructuur;
 - inspraak in nieuwe huurders;
 - inspraak in financiële bijdrage van verhuurder en huurder (via servicekosten).

Het beheer hebben we gesplitst in:

- 1) het verhuurproces;
- 2) het dagelijks beheer.

Het verhuren van met name onzelfstandige eenheden vraagt de nodige aandacht. Maar ook bij verhuur van zelfstandige eenheden moet u de nodige zorgvuldigheid betrachten. Een aantal voorzieningen buiten de woning, zoals wasmachineruimte, vuilcontainerruimte en fietsen-

huurder onderschrijft (groeps)woonvorm

stallingsruimte, worden namelijk gemeenschappelijk gebruikt.

De SSHR stelt uitdrukkelijk bij verhuur dat de huurder de woonvorm onderschrijft. Dit is losgekoppeld van het feit of iemand studeert, werkt of werkeloos is. Het feit dat de huurder dus een bewuste keus maakt is een eerste stap in het herkenbaar maken van de sociale context waarin hij of zij straks woont.

keuze nieuw huurders

Het wonen van individuen bij elkaar in één woning met gemeenschappelijk gebruik van keuken en sanitair betekent dat veel woonactiviteiten in overleg met elkaar dienen te geschieden. Door de zittende bewoner(s) uit de eerste kandidaten op de wachtlijst een keuze te laten maken kan die gemeenschappelijkheid verder vorm worden gegeven.

De aanbiedingsfase wordt dan ook in het complex door de student-beheerders uitgevoerd. Vanuit de door de SSHR geleverde top van de wachtlijst worden kandidaten uitgenodigd. Het is immers heel voorstelbaar dat een meisje dat een kamer huurt in een duo-woning er prijs op stelt dat de andere kamer weer aan een meisje wordt verhuurd. Pas na keuze in het complex komt de verhuurder in beeld, die het contract regelt met de aanstaande huurder.

Het verhuurcontract is, ook in groepswohnungen, individueel per kamer. Per woning zijn alle kamers genummerd. De huurder tekent echter niet alleen voor zijn/haar kamer, maar ook voor de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

Bij het vertrek worden dan ook beiden gecontroleerd. Dit betekent dat door de sociale controle in de groep en de individuele aansprakelijkheid voor het gemeenschappelijke zorgvuldig wordt omgesprongen met het collectieve.

intern verhuizen

De SSHR streeft er in haar woningtoewijzingsbeleid naar dat er een zo groot mogelijke doorstroming tot stand komt. Dit betekent dat zittende huurders voorrang hebben bij het intern verhuizen binnen een complex, maar ook naar een ander complex. De mutatiegraad is hierdoor wel hoog. Maar dat is deze toch al, omdat de bewoners na een aantal jaren weer doorstromen.

hoge mutatiegraad

Door de optie van doorverhuizen worden weinig aangeboden eenheden afgewezen. Hierdoor hoeft een kamer niet aan veel kandidaten te worden aangeboden. Dit vereenvoudigt het verhuurproces.

Het dagelijks beheer

Het dagelijks beheer van gebouwen waarin veel onzelfstandige eenheden zijn opgenomen kan verdeeld worden in:

- 1) sociaal beheer;
- 2) technisch beheer.

Het verschil met het traditionele beheer bij een corporatie zit in het feit dat niet alleen beheer noodzakelijk is ten aanzien van de woning, maar ook ten aanzien van de bewoning.

Hierbij speelt de onzelfstandige woonvorm een grote rol. Aan de hand van het dagelijks beheer bij Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam kan een en ander verduidelijkt worden. Het is wel zinvol bij het door-nemen van deze beheersvorm uw eigen doelgroep met specifieke bewoningswensen in de gaten te houden. Statushouders bijvoorbeeld kunnen zeer vergelijkbaar zijn met een studentenpopulatie, omdat ze jong zijn en mogelijk ook studeren, maar ze gaan het weekend niet naar huis en zijn dus veel meer aangewezen op voorzieningen in het eigen woongebouw. Een was- en droogruimte is in zo'n geval dus een vereiste. Het beroep op andersoortige voorzieningen kan ook groter zijn



Balie verhuur SSHR

en de aanwezigheid ervan dus veel meer belang.

Het dagelijks beheer wordt bij de SSHR verzorgd vanuit twee invalshoeken:

- 1) vanuit de bewoners door een student-beheerder, algemeen gezegd door een bewoner-beheerder; dit is hoofdzakelijk sociaal beheer;
- 2) vanuit de verhuurorganisatie door een rayon-medewerker; dit is hoofdzakelijk technisch beheer;

Het beheer is bij de SSHR decentraal geregeld, dicht bij de bewoners en bij of in het gebouw waar ze wonen.

De huurder komt gedurende de periode dat hij/zij woont alleen op het kantoor van de SSHR voor:

- inschrijving;
- het huurcontract;
- eventuele betaling(s)regelingen).

Per complex is een Wooncommissie aanwezig, die is gekozen door de bewoners en uit de bewoners. Deze Wooncommissie heeft een dagelijks bestuur, waarvan de student-beheerder (bewoner-beheerder) deel uit maakt. De student-beheerder (bewoner-beheerder) is dus bewoner van het complex en werkt voor de bewoners.

De student-beheerder (bewoner-beheerder) is binnen het gebouw het aanspreekpunt voor de bewoners, maar ook voor de verhuurder. Problemen kunnen op deze wijze snel gesignaleerd worden en kortgesloten.

De student-beheerder (bewoner-beheerder) heeft een budget (vanuit de servicekosten) voor het zogenaamde huurdersonderhoud. Hieronder valt bijvoorbeeld de vervanging van een WC-bril of kraanleertje. De service aan huurders gaat dus in de meeste gevallen verder dan u als corporatie bij verhuur van 'gewone' woningen gewend bent.

Het bedrag voor dit huurdersonderhoud wordt maandelijks via de huur door de verhuurder geïnd en betaald aan de penningmeester van de Wooncommissie. Een eventueel restant aan het eind van het jaar kan naar eigen inzicht van de bewoners besteed worden, dus ook aan een feest. Door deze benaderingswijze kunnen bewoners, door zorgvuldig om te gaan met het gehuurde een extra financieel overschot in de kas van de Wooncommissie bewerkstelligen.

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten op complexniveau wordt geregeld door de SSHR en wordt in de vorm van servicekosten doorberekend aan de huurders.

De student-beheerder (bewoner-beheerder) kan, indien bij herhaling de huisregels overschreden worden, bewoners een boete opleggen. Bijvoorbeeld als iemand telkens weer een vuilniszak neerzet in een openbare gang of trapportaal in plaats van in het containerhok. De revenuën hieruit vloeien in de kas van de Wooncommissie en kunnen door de bewoners naar eigen inzicht gebruikt worden.

De SSHR heeft haar bestand verdeeld in een aantal rayons. In elk rayon (wijk) staat een aantal grote en kleine complexen, die dagelijks gecontroleerd worden door de rayon-medewerker (technisch-beheerder).

De student-beheerder of algemeen de bewoner-beheerder

eigen budget kleine reparatiekosten

schoonmaken gemeenschappelijke ruimten

geldboete

De rayon-medewerker of algemeen de technisch beheerder



Kantoor rayon-beheerder SSHR

gratis muurverf

De rayon-medewerker (technisch-beheerder) is in dienst van de SSHR. Hij/zij vertegenwoordigt de verhuurder en houdt kantoor in de wijk waar de complexen die onder zijn/haar verantwoordelijkheid vallen gesitueerd zijn. Hierdoor is er nauw contact mogelijk met de huurders. Zoals de student-beheerder (bewoner-beheerder) de eerst aanspreekbare is per complex voor het sociale beheer, zo is de rayon-medewerker (technisch-beheerder) de eerst aanspreekbare voor het technisch beheer.

De rayon-medewerker coördineert aldus het dagelijkse onderhoud. Er zijn mensen die in iets dat kapot is aanleiding zien om ook iets stuk te maken. Verval trekt verval aan. In dit kader heeft de SSHR ook het beleid dat een ruit die kapot is vervangen wordt door een ruit van onbreekbaar glas. Op korte termijn duur, op lange termijn goedkoop!

Door de hoge mutatiegraad worden kamers regelmatig opnieuw ingericht. Het opknappen beperkt zich meestal tot het schilderen van de wanden. Door de SSHR wordt aan haar bewoners geen restricties opgelegd qua kleurgebruik. Maar door het kosteloos ter beschikking stellen, via de rayon-medewerker (technisch-beheerder), van de benodigde muurverf, wordt het toegepaste kleurenpalet voor bijna 100 % geregeld. Niet alleen bij mutatie, maar ook tijdens bewoning kunnen huurders van deze regeling gebruik maken.

uitklaren

De hoge mutatiegraad leidt tot veel uitklaringen. Het opzeggen van de huur geschiedt bij het hoofdkantoor van de SSHR waarna dit direct gemeld wordt bij de afdeling verhuur (om opnieuw te verhuren) en bij de rayon-medewerker (technisch-beheerder) om de kamer uit te klaren.

Deze uitklaring vindt plaats in twee fasen:

- 1) eerste uitklaring waarbij, na afspraak met de huurder, wordt vastgelegd of er zaken zijn in zijn/haar kamer en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, die in originele staat hersteld moeten worden;
- 2) een tweetal weken later, vlak voor de oplevering van de kamer, wordt samen met de bewoner bekeken of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. De rayon-medewerker (technisch-beheerder) geeft dan accoordsmelding bij het hoofdkantoor.

borgsom onnodig

De SSHR heeft tot op heden nog nooit met een borgsom gewerkt. Het blijkt dat de sociale controle van een groep, mits de groepsgeslacht goed is en er voldoende impulsen zijn om hem goed te houden, voldoende is om er voor te zorgen dat vertrekkende bewoners hun kamer en bijbehorende voorzieningen netjes achter laten.

doorstroming

De SSHR huisvest niet alleen studenten, maar ook werkende en werkloze jongeren. Het is nog altijd zo dat studenten het minst te verteren hebben omdat een uitkering rianter is dan een studiebeurs of toelage van de ouders. In dit kader wilt de SSHR de goedkoopste kamers beschikbaar houden voor studenten.

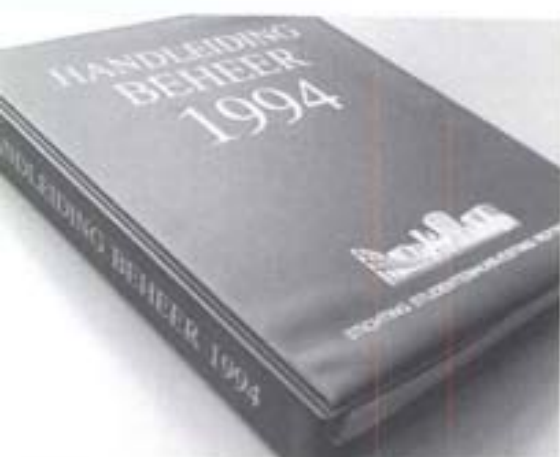
In de praktijk blijkt dat de noodzakelijke doorstroming soepel en zonder druk verloopt. Een ouder wordende bewoner, die meer inkomen heeft, wil zelf graag verhuizen als blijkt dat er binnen het bestand ruimere alternatieven voorhanden zijn.

Handleiding beheer SSHR

De voorgaande informatie over beheer bij de SSHR is beperkt. In hoofdlijnen is aangegeven dat het beheer is gericht op de bewonersgroep per complex.

Meer en specifieke informatie kunt u terugvinden in de 'Handleiding

handleiding beheer



Boek handleiding beheer SSHR, ter inzage bij de SEV.

beheer 1994'. Dit is een informatiemap, die de SSHR jaarlijks uitbrengt en waarvan alle participanten in het beheerproces een exemplaar hebben.

Deze map ligt bij de SEV ter inzage.

In de 'Handleiding beheer 1994' van de SSHR komen achtereenvolgens aan de orde:

deel 1, algemeen:

- inhoudsopgave • gebruiksaanwijzing • wie, wat, waar bij de SSHR • student-beheerders en adviseurs • rayon indeling SSHR;

deel 2, de beheerafpraak:

- handboek voor de huurder (onderdeel huurcontract);

deel 3, de organisatiestructuur:

De organisatiestructuur binnen het woongebouw.

- benoeming/ontslag AB-leden • decharge AB-leden • mutatieformulier Wooncommissie • ongevallenverzekering AB-leden • selectieprocedure AB-leden • model benoemingsbrief • taakverdeling DB-leden • onkostenvergoeding DB-leden • declaratieformulier DB-leden • ongevallenverzekering DB-leden • schorsing DB-leden • decharge DB-leden;

De organisatie binnen de Stichting.

- het rayonoverleg • het student-beheerdersoverleg • de centrale overleg vergadering • de geschillencommissie • vergaderoverzicht 1994;

deel 4, praktische regels: rechten en bevoegdheden:

Voordracht nieuwe huurders.

- verhuur instructie • instructie wachtlijstbehandeling • de uitklaring/sleuteloverdracht;

Omslagkosten.

- samenstelling omslagkosten • handleiding boekhoudprogramma • instructie kascommissie • meterstanden • registratieformulier meters-tanden;

Spreekuur & klachtenbehandeling.

- spreekuur • uitvoering huurderonderhoud • kostenverdeling huurder/verhuurder • onderhoudprogramma 1994;

Bewaking/instandhouding leef- en studieklimaat.

- looperbeheer • hygiëne controle • huisdieren • toezicht (brand)veiligheid • schoonmaakwerkzaamheden • boetesysteem;

Specifieke afspraken.

deel 5, overige activiteiten:

- overige activiteiten • video (ter informatie) • filmnet (ter informatie);

deel 6, bijlagen:

- telefoonnummers/adressen • telefoon (PTT-aansluiting) • informatie over telefooncentrale • zenderindeling Rotterdamse Kabel • trefwoordenregister;

VOORBEELDPROJECTEN

Als laatste is in deze brochure een aantal voorbeeldprojecten opgenomen van verbouw van met name kantoren, maar ook enkele ander-soortige gebouwen, tot eenheden voor jonge starters.

In dit kader zijn de projecten geselecteerd op een stichtingskostenniveau van zo'n f 65.000,— per eenheid.

Deze brochure is tot stand gekomen in de zomervakantie-periode. Hierdoor waren bij veel corporaties en architectenbureaus niet de juiste

	<p>mensen aanwezig, die ons van informatie konden voorzien. Het kan zijn dat verbouwoorbeelden van kantoren voor jonge starters in uw regio dan ook niet zijn opgenomen.</p>
<i>opbouw stichtingskosten</i>	<p>Om er voor te zorgen dat de vergelijking van de verschillende verbouwprojecten niet neer komt op het vergelijken van appels en peren zijn gegevens over de stichtingskosten opbouw bijgevoegd.</p>
<i>aard voorbeeld projecten</i>	<p>De voorbeeldprojecten betreffen met name de verbouw van een aantal kantoren. Maar ook de verbouw tot wooneenheden van andersoortige panden komt aan bod.</p> <p>Wat betreft fabriekspanden, hotels en andere commerciële panden is het haalbaarheidsverhaal in principe hetzelfde als voor de kantoren. De gebouwen hebben evenwel totaal andere maten, er zijn grote verschillen tussen individuele gebouwen en de markt hoeft lang niet zo in malaise te verkeren als bij kantoren.</p> <p>Een speciale positie wordt ingenomen door scholen en bejaardenoorden. Om overigens zeer verschillende redenen worden de komende jaren zowel veel scholen als bejaardenoorden afgestoten; beide gebouwtypen zijn destijds tot stand gekomen onder een strak overheidsregime, met uniforme voorschriften inzake afmeting en boekwaarden.</p>
<i>schoolgebouwen</i>	<p>Van de bij de SEV aangemelde initiatieven voor herontwikkeling van bestaande gebouwen tot nieuwkomershuisvesting heeft bijna de helft betrekking op schoolgebouwen. Het aantrekkelijke van schoolgebouwen is dat zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • betrekkelijk kleinschalig zijn, meestal 5 tot 12 lokalen; • schoollokalen zich laten verdelen in twee basis-eenheden van 30 m²; • gemeenschappelijke voorzieningen in basis al aanwezig zijn; • ruim voorzien is in buitenruimte; • gebouwen economisch eigendom zijn van de gemeente en in feite geen boekwaarde hebben, zodat alleen de verbouwkosten tellen. <p>Het bureau Informatie en Advies Centrum Schoolaccommodaties (ICS), te Gouda kan deskundig advies bieden over scholenmarkt en schoolgebouwen.</p>
<i>bejaardenoorden</i>	<p>In tegenstelling tot schoolgebouwen hebben bejaardenoorden (verzorgingshuizen) vaak een hoge boekwaarde, vooral als ze gebouwd zijn na 1974. Voordeel is echter dat de kamertjes van 12 tot 25 m² met eigen sanitair en keukenblok zich in principe zonder veel verbouwing lenen voor de huisvesting van starters. Ook is er geen gebrek aan gemeenschappelijke ruimten en buitenruimte. Toch is de verwachting dat zowel de boekwaardeproblematiek als bezwaren van omwonenden tegen doelgroepwijziging - ze liggen immers vaak midden in rustige naoorlogse woonwijken - zullen bewerkstelligen dat slechts incidenteel een bejaardenoord zal worden herbestemd tot jongerenoord.</p>
<i>overzicht voorbeeldprojecten</i>	<p>De voorbeeldprojecten die hierna zijn opgenomen zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) verbouw GEB-toren, Rochussenstraat, Rotterdam 2) verbouw bankgebouw, Burg. van Royensingel 8, Zwolle 3) verbouw GEB-kantoor, Willem Buytewechstraat, Rotterdam 4) verbouw PDV-kantoor, Wethouder Alferinkweg, Zwolle 5) verbouw kantoor Essenburgsingel 28, Rotterdam 6) verbouw kantoor 'tWijnhuys, Scheepmakershaven 25-26, Rotterdam 7) tijdelijk gebruik schoolgebouw, Raam 20, Delft 8) verbouw hotel, Guido Gezellestraat 35, Eindhoven 9) verbouw verffabriek, Hertenstraat, Zwolle 10) tijdelijk gebruik muziekschool, Gasthuisplaats, Delft

haalbaarheidskenmerk

De voorbeelden hebben allen een eigen haalbaarheidskenmerk. In één zinssnede is aangegeven of de haalbaarheid tot stand is gekomen door bijvoorbeeld het kunnen bijbouwen van extra eenheden in nieuwbouw óf door extra subsidie vanuit de overheid of de ABR van de corporatie.

verbouw zonder BWS middelen

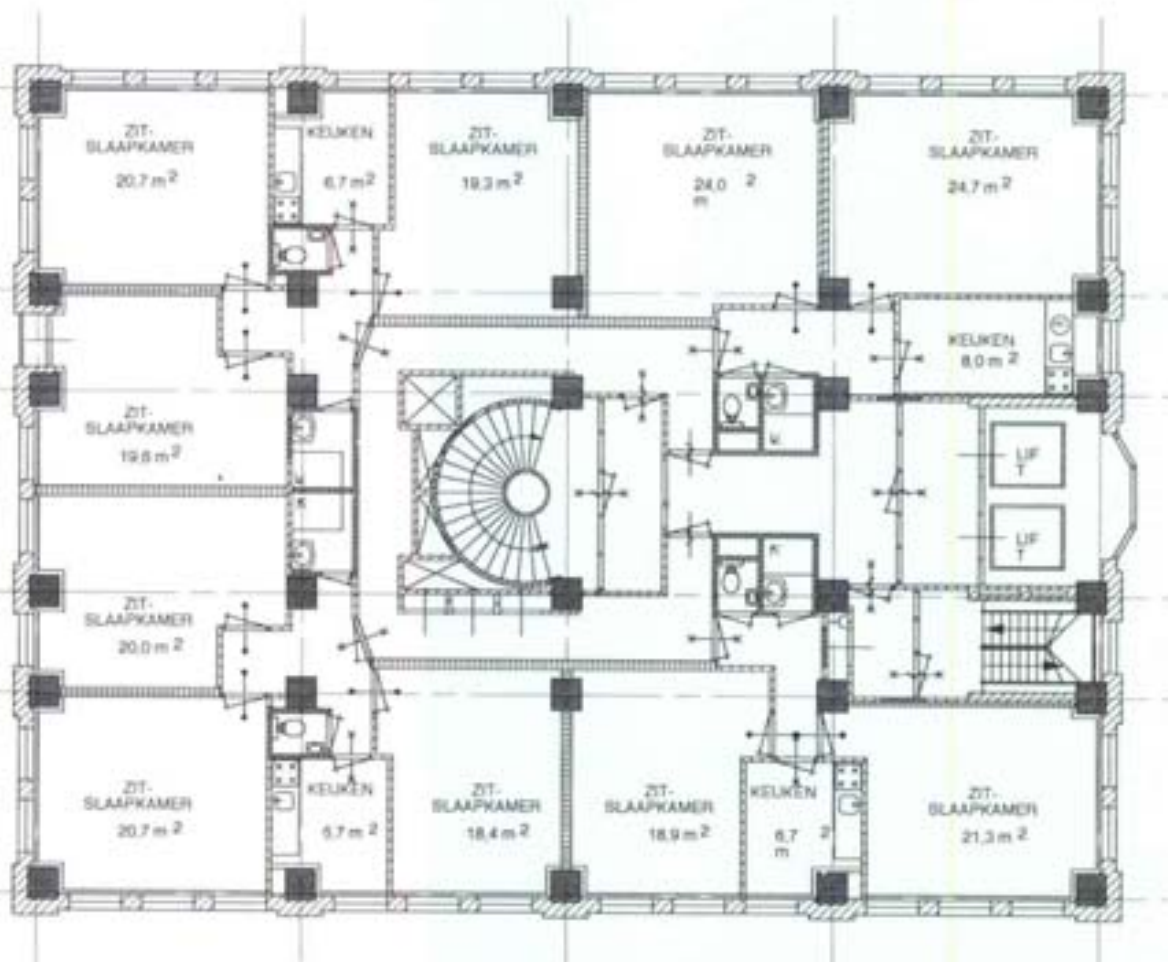
De getoonde projecten zijn gerealiseerd in een periode dat er nog BWS subsidies ter beschikking stonden. Na 1 oktober 1994 zullen de corporaties het zonder moeten doen. Verbouw zal dan alleen mogelijk zijn als een groot aantal extra eenheden door toevoeging in nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden.



PROJECT 1

project: **Verbouw GEB-toren, Rochussenstraat, Rotterdam**
 opdrachtgever: **Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam**
 architect: **Van Rassel Architecten, Nuenen**

- oplevering zomer 1993
 - bruto oppervlak bestaand gebouw 10.000 m²
 - bruto oppervlak toevoeging 0 m²
 - 235 eenheden in bestaand gebouw (40 % zelfstandig, overige groepswoningen)
 - totale stichtingskosten f 15.632.459,-
 - verwerving incl. asbest f 5.049.331,-
 - bouwkosten en bijkomend f 10.583.128,-
 - PVD geluid en regio f 1.112.490,-
 - stichtingskosten per eenheid f 61.787,-
 - huurpercentage 5,55 %
 - aanvangshuur gemiddeld f 286,- per maand
 - onzelfstandige eenheid f 261,- per maand
 - grote zelfst. eenheid f 335,- per maand
- Wegens aanstaande monumentenstatus zijn geen extra lagen toegevoegd; haalbaarheid is gerealiseerd door integraal hergebruik van draagconstructie, gevels, trappen en liften.



toren plattegrond, nieuwe situatie





PROJECT 2

project: **Verbouw bankgebouw, Burg. van Royensingel 8, Zwolle**
 opdrachtgever: **Woningstichting SAVO, Zwolle**
 architect: **Sacon Stad & Landschap b.v., Zwolle**

- oplevering najaar 1989
- bruto oppervlak bestaand gebouw 1.675 m²
- bruto oppervlak toevoeging 0 m²
- 26 zelfstandige wooneenheden waarvan een aantal als tweekamer wooneenheden zijn uitgevoerd

financiële gegevens:	
verwervingskosten	f 390.000,-
bouwkosten	f 1.410.000,-
bijkomende kosten	f 245.460,-
<hr/>	
stichtingskosten	f 2.045.460,-
bijdrage gemeente	f 283.260,-
<hr/>	
gecorrigeerde stichtingskosten	f 1.762.200,-

- gemiddelde stichtingskosten p/e f 67.780,-
- huurpercentage 5,4%, gemiddelde aanvangshuur f 305,- per maand (kale huurprijs)

Projectomschrijving

Het monumentale bankgebouw, gesitueerd aan de stadsgracht in het centrum van Zwolle, was eigendom van een projectontwikkelaar. Deze had een sloopvergunning aangevraagd welke door de gemeente Zwolle werd geweigerd. Het architectenbureau heeft een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de herbestemming van het pand. De positieve uitslag van het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot de uiteindelijke planvorming en realisatie van 26 wooneenheden. Met het herbestemmingsplan is het volledige monumentale karakter van de buitengevel behouden.

Realisatie

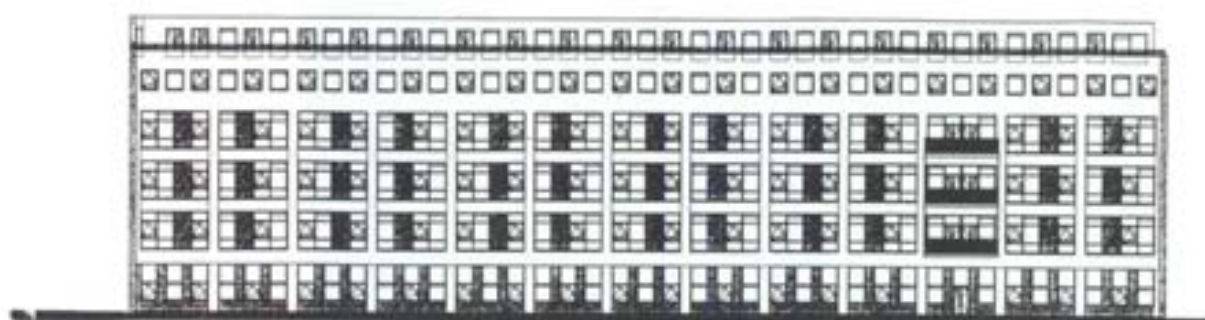
Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek dat het pand geschikt was te maken voor 26 wooneenheden, maar er was een viertal complexe factoren die de haalbaarheid bemoeilijkten; te weten:

- door het feit dat het pand in handen was gekomen van een projectontwikkelaar die totaal andere bedoelingen had (sloop en nieuwbouw van kantoren) waren de onderhandelingen moeilijk;
- het handhaven van de buitengevel (monumentale karakter) en de grote verdiepingshoogte;
- het benutten van de zeer ruime verdiepingen onder de kap;
- het benutten van het souterrain, waarin een gigantische bankkluis is ondergebracht.

Door het creëren van een specifieke oplossingen, b.v. hoogte benutten middels entresols en door het souterrain grotendeels te gebruiken als bergruimte c.q. fietsenstalling, is de toekomstige woonfunctie voor dit pand, op een geliefd plekje in Zwolle, veilig gesteld. Opgemerkt dient te worden dat met het Bouwbesluit niet dezelfde oplossingen gecreëerd hadden kunnen worden als momenteel zijn gerealiseerd.



doorsnede



zijgevel

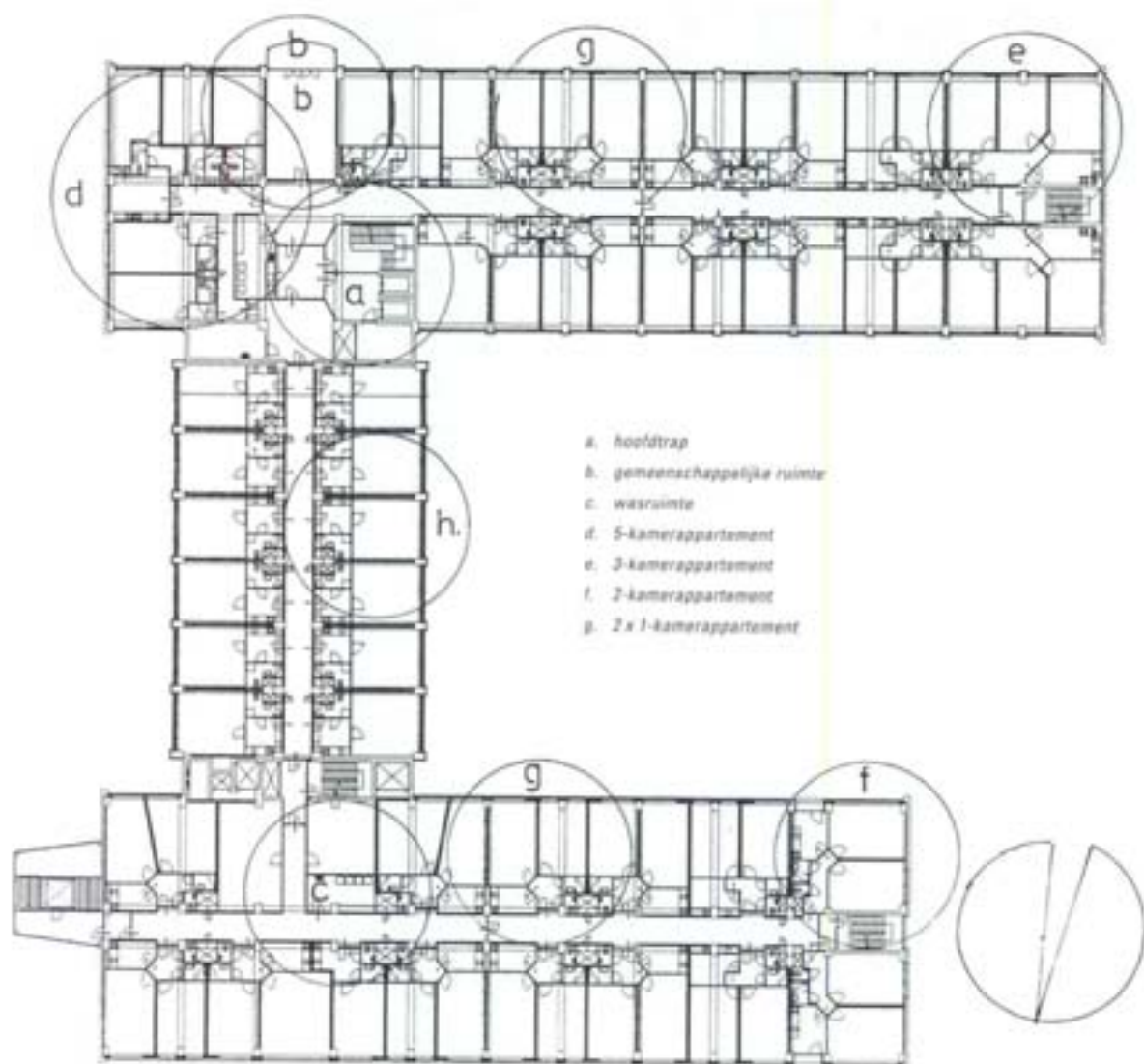


voorgevel

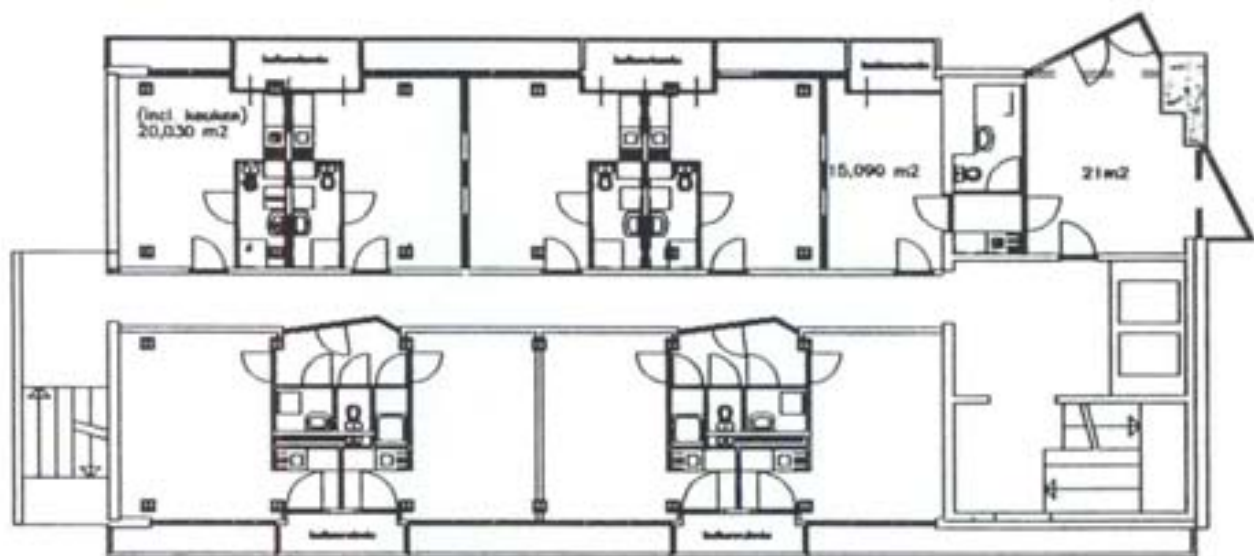
PROJECT 3

project: **Verbouw Parkhaven, voormalig GEB-kantoor,
Willem Buytewechstraat, Rotterdam**
architect: **De Jong Bokstijn architecten, Zeist**

- kwalificatie aanpak: sloop tot op de draagconstructie, bij het gehele complex 2 lagen opgebouwd
- aankoop 11.000 m², toegevoegd 4500 m²
- in aangekocht gebouw plaats voor 195, in toegevoegd gebouw voor 158 eenheden, totaal 353 eenheden gerealiseerd (20% zelfstandige en rest onzelfstandige eenheden)
- stichtingskosten 353 x f 57.827,- = f 20.412.807,- (hierin is de regioaftrek reeds verwerkt)
- verbouwkosten en bijkomend f 17.541.476,-
- verwerving (inclusief asbest) f 3.910.331,-
- verhouding verwervingskosten : bouwkosten = 1 : 4,5
- huurpercentage 5,45%
- huurprijs gemiddeld per maand f 263,-
- onzelfstandige kamer per maand f 250,-
- zelfstandige kamer per maand f 300,-



3de verdieping





PROJECT 4

project: **Verbouw PDV-kantoor (Provinciale Directie huisvesting), Wethouder Allerinkweg, Zwolle**
 opdrachtgever: **Woningstichting SAVO, Zwolle**
 architect: **Sacon Stad & Landschap b.v., Zwolle**

- oplevering oktober 1994
- bruto oppervlak bestaand gebouw 5.280 m²
- bruto oppervlak toevoeging 0 m²
- 114 wooneenheden bestaande uit:
 - a. 89 zelfstandige eenkamerwoningen
 - b. 20 onzelfstandige eenkamerwoningen
 - c. 5 zelfstandige tweekamerwoningen
- gemiddelde woonoppervlak bedraagt 26 m² BKO
- financiële gegevens:

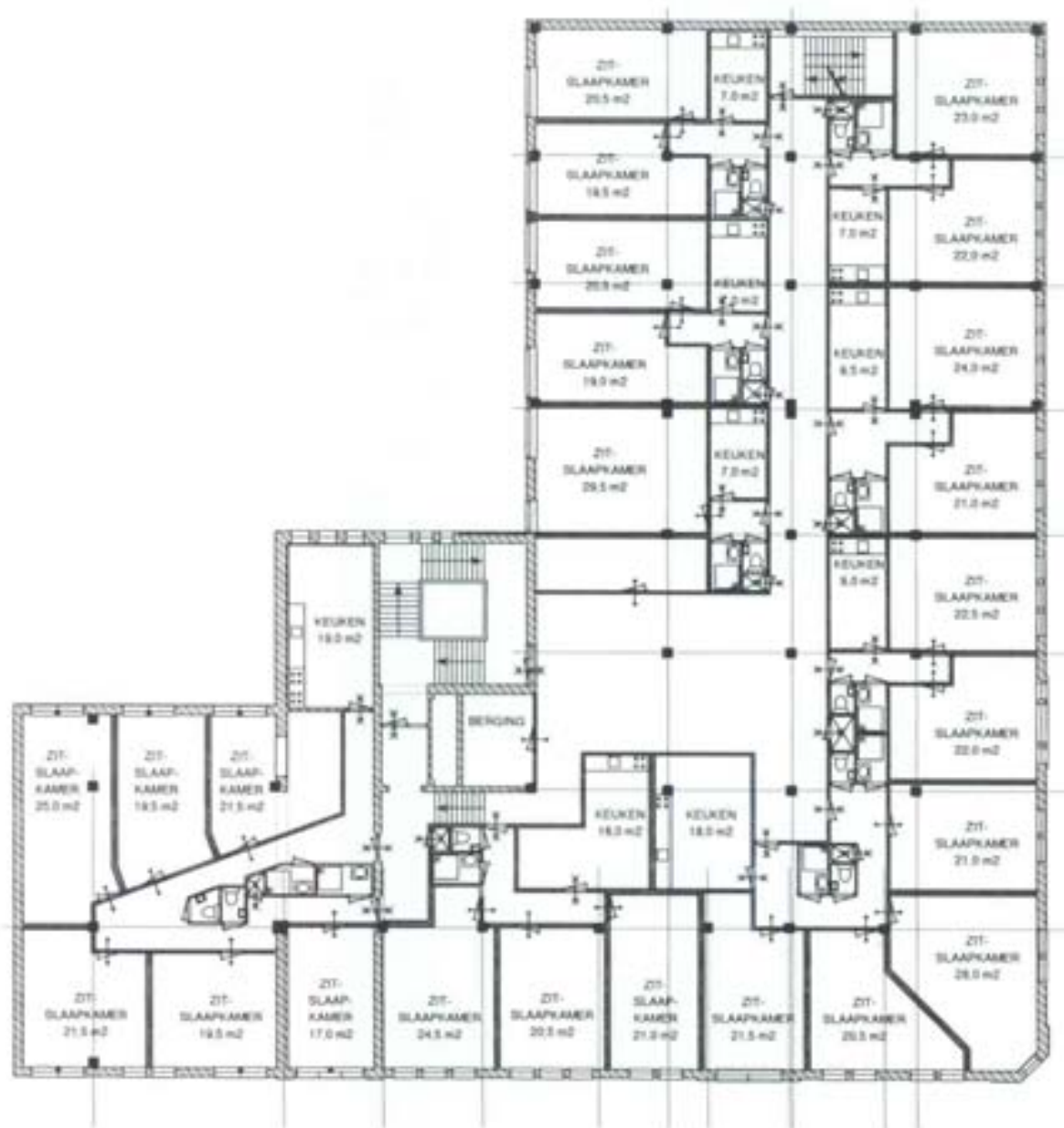
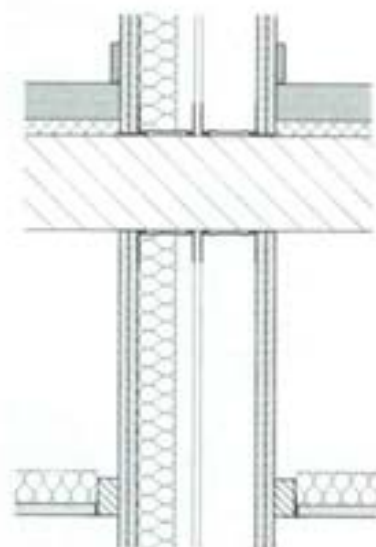
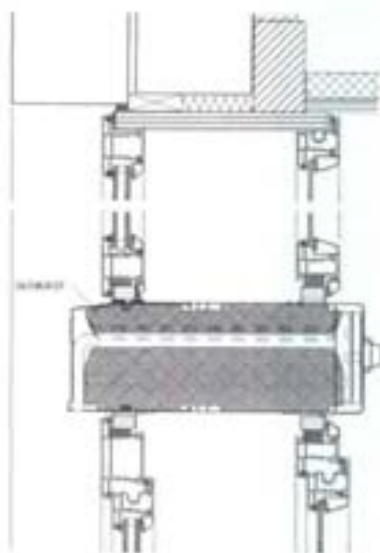
verwervingskosten	f 2.700.000,-
bouwkosten	f 4.077.250,-
bijkomende kosten	f 542.250,-
stichtingskosten	f 7.319.500,-
- gemiddelde stichtingskosten p/e f 64.206,-
- huurpercentage 5,55%, gemiddelde aanvangshuur f 296,- per maand (kale huurprijs)

Projectomschrijving

Door decentralisatie en concentratie van Rijksdiensten zijn er een aantal kantoorgebouwen vrij. Voor kantoorgebouwen op mindere locatie en met een slecht uitrustingsniveau is geen markt meer; deze gebouwen kunnen in aanmerking komen voor herbestemming. Het kantoorgebouw van de Provinciale Directie Volkshuisvesting viel in deze categorie. Als hoofd-doelgroep is voor de huisvesting van studenten gekozen, vanwege het kamertekort in Zwolle en om een naastgelegen woonwijk met veel particulier kamerverhuur te ontlasten. Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek al snel dat de verkoopprijs van het kantoorgebouw te hoog was om te komen tot aanvaardbare huurprijzen voor de vastgestelde doelgroep. Middels onderhandelingen, waarbij de gemeente Zwolle ook een belangrijke rol heeft gespeeld, is de aankoopprijs verlaagd tot f 2.700.000,-. Daarnaast zal een klein gedeelte van het gebouw (twee verdiepingen) worden verhuurd aan het ziekenhuis voor de huisvesting van co-assistenten. Gezien de gunstige ligging van het gebouw, het uitzicht op het park en vanaf de bovenste verdieping uitzicht op de Veluwe zal het gebouw voor de toekomst als woongebouw kunnen worden gehandhaafd.

Realisatie

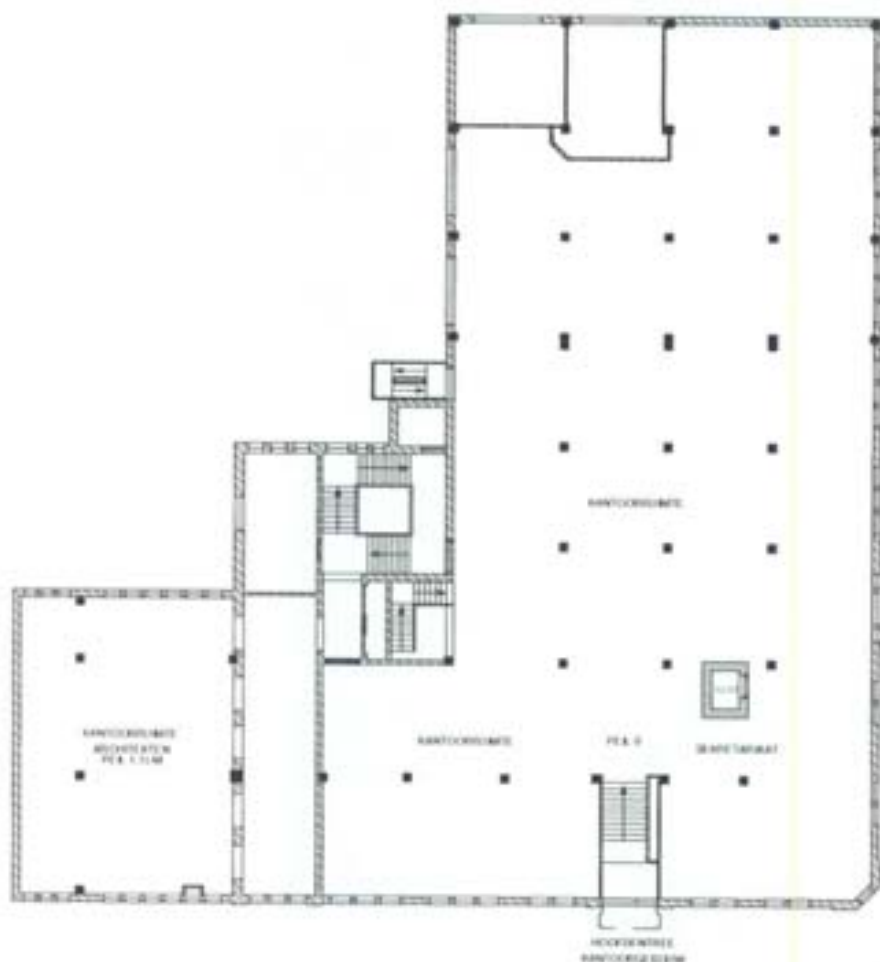
Om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden is bij het ontwerp voor wooneenheden gebruik gemaakt van de bestaande kantorenstructuur en zijn zo veel mogelijk materialen en voorzieningen hergebruikt. Uit constructieve, geluids- en brandtechnische overwegingen bestaan alle nieuw toe te voegen wanden uit een stijl- en regelwerk met gipsplaten. Vanuit kosten- en technische overwegingen worden de eenheden niet voorzien van een gasaansluiting. Koken en warmtapwaterbereiding vindt plaats m.b.v. electriciteit. In de behoefte voor ruimteverwarming wordt voorzien middels een collectief gasgestookt verwarmingssysteem. Het souterrain is ingericht met individuele bergkasten en een gemeenschappelijke fietsenstalling.



PROJECT 5

project: **Verbouw kantoor Essenburgsingel 28, Rotterdam**
opdrachtgever: **Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam**
architect: **Van Rassel Architecten, Nuenen**

- oplevering december 1992
 - bruto oppervlak bestaand gebouw 4.500 m²
 - bruto oppervlak toevoeging 0 m²
 - 93 eenheden geheel in groepswoonings van twee tot zes personen
 - totale stichtingskosten f 6.478.283,-
 - verwervingskosten f 1.492.446,-
 - bouwkosten en bijkomend f 4.985.837,-
 - PVD geluid f 776.736,-
 - stichtingskosten per eenheid f 61.307,-
 - huurpercentage 5,2 %
 - aanvangshuur gemiddeld f 276,- per maand
- De hoge geluidsbelasting op de gevel gekombineerd met de bouwfysische eisen van binnengevelisolatie hebben een groot deel van het bouwbudget gebruikt. Door gebruik te maken van souterrainwoningen en door onafhankelijk van de bestaande constructie te verkavelen is het project haalbaar geworden.



plattgrond beletage, bestaande situatie



1 plattegrond begane grond, casco kantoor situatie



- 2 plattegrond begane grond, invulling met wooneenheden:
- de bestaande trap is verwijderd in verband met het bouwbesluit zijn twee nieuwe trappen toegevoegd;
 - de noodtrap heeft op de begane grond een directe uitgang naar de straat;
 - de lift wordt hergebruikt;
 - de driehoekige uitbouw aan de achterzijde heeft geen ramen en is dus niet bruikbaar als woonruimte, maar is wel een ideale recreatieruimte, via een nieuw aan te brengen spiltrap is via de recreatieruimte het één etage hogergelegen dakterras bereikbaar.



3 plattegrond begane grond, variant met bedrijfsruimte, toe te passen als hier verhuurmogelijkheden voor zijn;

- 4 plattegrond kelder;
- de toegang voor fietsen was al aanwezig;
 - de nieuwe hoofdtrap is doorgetrokken in de kelder.



- 5 plattegrond tweede tot en met vijfde verdieping:
- rechts van de zone met trappen en lift is een groep van zes gehuvest, door het circuit rondom de kern met sanitair is binnen de woning een tweede vluchtweg gecreëerd;
 - de groep van zes wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen vormt één woning.



- 6 plattegrond zevende verdieping:
- de trappenhuizen zijn door de bestaande gevelprofielen, die hier terugliggen ten opzichte van de onderliggende etages, heen geprojecteerd;
 - het reeds aanwezige dakterras op deze laag wordt links van de zone met trappen en lift gemeenschappelijk benut en recht ervan door de twee zelfstandige eenheden, die daardoor een penthouse-karakter krijgen.

- 7 plattegrond zevende verdieping:
- de groepswoning (drie eenheden) op deze laag wordt als maisonnette ontsloten op de eronder gelegen laag, waardoor de nieuwe trappen niet naar de zevende verdiepingen doorgetrokken hoeven te worden;
 - de kolommen midden in de kamers op deze laag maken ze zeer gewild, weer eens wat anders!

8 bestaande gevel Scheepmakershaven 25-26

9 nieuwe entree deur woongebouw, een kniphoog naar de Wijnbrugstraat waaraan deze ligt en waaraan het complex haar naam 'het WJNBRUGS' ontleent

10 'nieuwe' gevel Scheepmakershaven 25-26

11 'nieuwe' gevel Wijnbrugstraat

12 'nieuwe' achtergevel





PROJECT 6

project: **Verbouw kantoor 't Wijnhuys,
Scheepsmakerhaven 25-26, Rotterdam**
opdrachtgever: **Stichting Studenten Huisvesting Rotterdam**
architect: **Architectenbureau Karina Benraad,
Maarssen**

- oplevering april 1995
- bruto oppervlak bestaand gebouw 2420 m²
- bruto oppervlak toevoeging 150 m²
- 48 eenheden in bestaand gebouw
(15 zelfstandig, 33 in groepswooningen)
- f 3.143.748,- (totale gezuiverde stichtingskosten)
- =
- f 1.248.331,- (aankoop)
- +/+
- f 2.020.217,-
- /-
- f 300.000,- (ABR)
- stichtingskosten per eenheid f 65.495,-
- aanvangshuur gemiddeld f 316,- op basis van een huurpercentage van 5,8%
- Wegens door de gemeente geplande ontwikkelingen in het achterliggende gebied kunnen geen lagen worden toegevoegd. Daardoor en door de gerichte projectomvang van 48 eenheden, is de haalbaarheid van dit project - lees scherpe huurprijsstelling - slechts mogelijk door een bijdrage uit de ABR van de SSHR.





PROJECT 7

project: **Tijdelijk gebruik schoolgebouw Raam 20, Delft**

opdrachtgever: **Stichting SDSH, Delft**

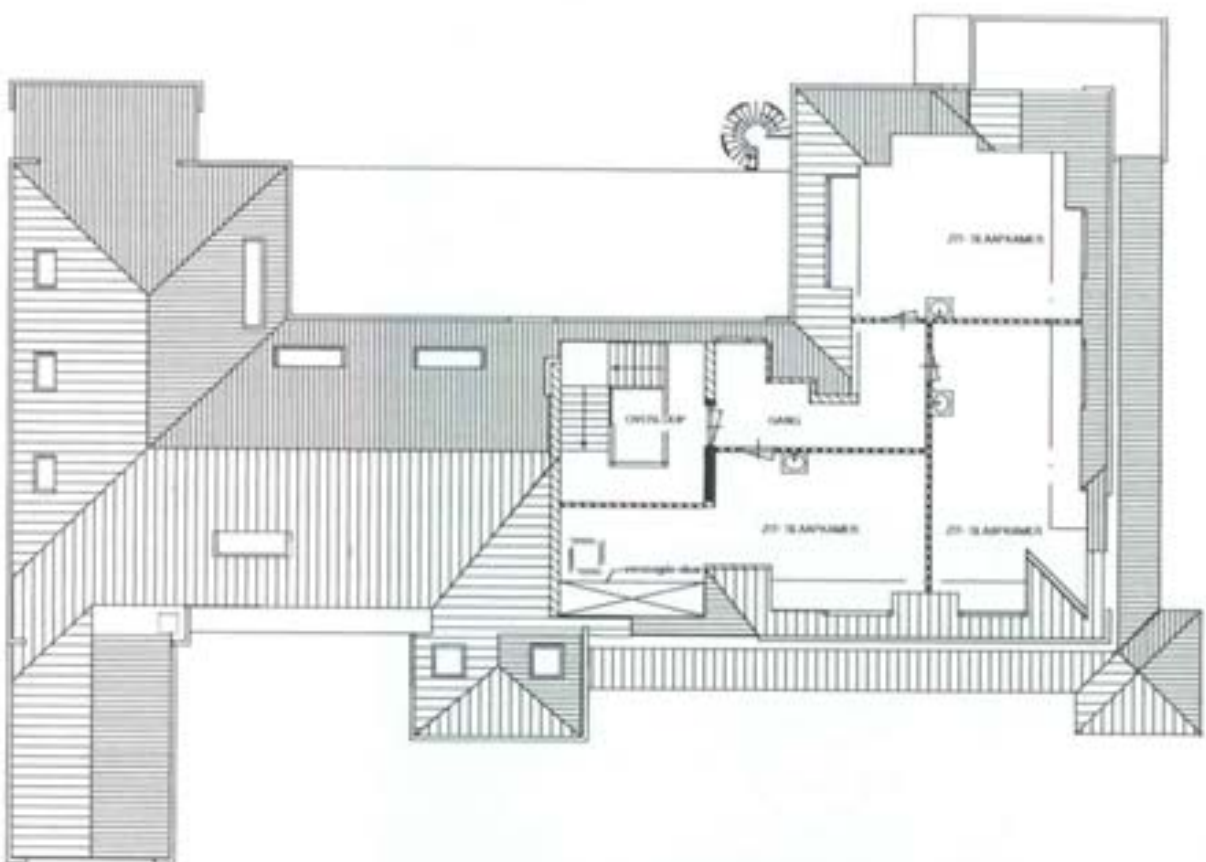
architect: **niet van toepassing**

- oplevering zomer 1992
- geen toevoegingen
- 8 onzelfstandige eenheden

In de school bevonden zich voldoende voorzieningen.

De voormalige lerarenkamer is in gebruik als gemeenschappelijke ruimte. Keukenvoorzieningen waren hier al aanwezig. Voor baden en wassen wordt gebruik gemaakt van de douche's van de oude gymzaal. Gezien de tijdelijkheid van het gebruik (oorspronkelijk 1 jaar) zijn er nauwelijks bouwkundige aanpassingen verricht.

Het gebouw voldoet dan ook niet aan de eisen die normaliter aan wonen gesteld kunnen worden.



(boven) plattegrond 1e verdieping, nieuwe situatie

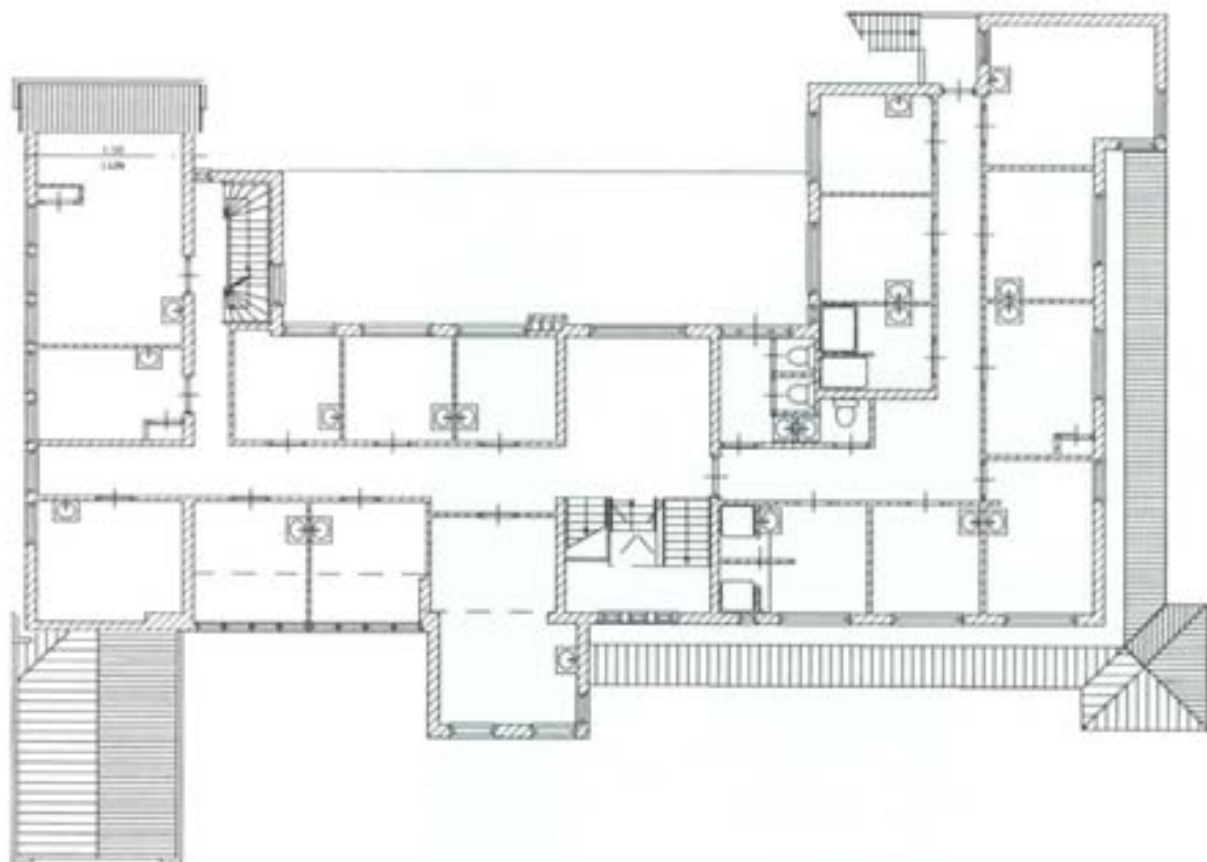
(onder) plattegrond 2e verdieping, nieuwe situatie

PROJECT 8

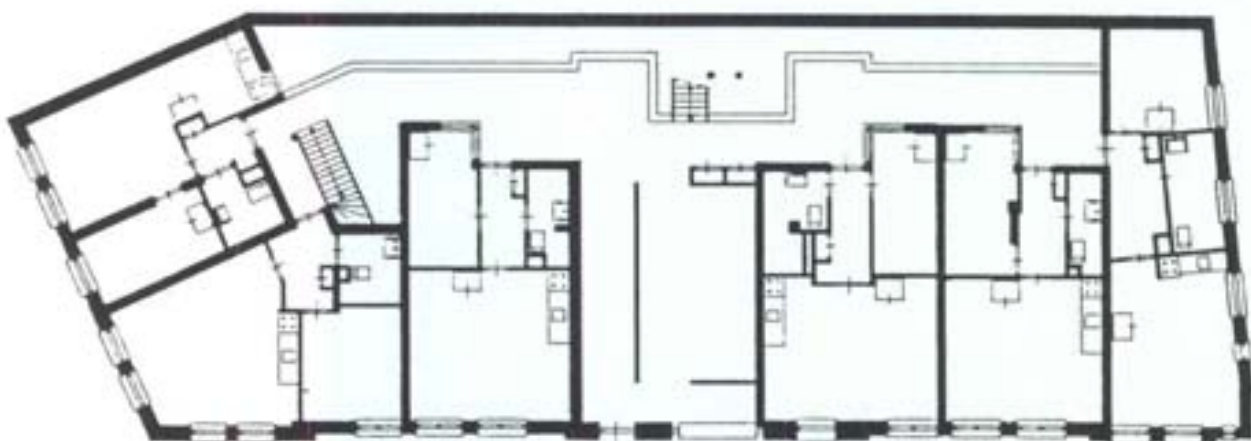
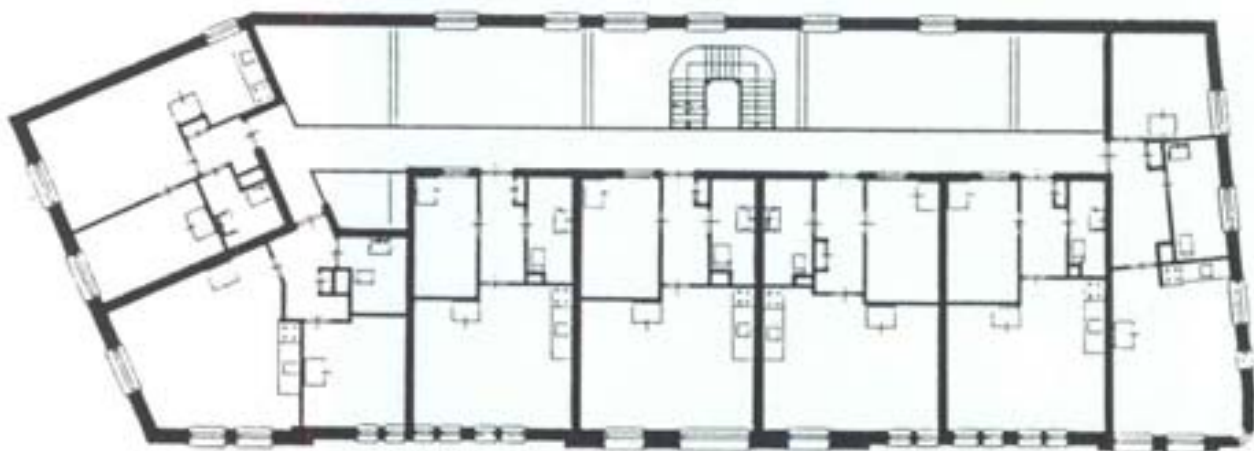
project: **Verbouw hotel Guido Gezellestraat 35, Eindhoven**
opdrachtgever: **Stichting Studenten Huisvesting Eindhoven**
architect: **Van Rassel Architecten, Nuenen**

- oplevering september 1991
- bruto oppervlak bestaand gebouw 980 m²
- bruto oppervlak toevoeging 50 m²
- 26 eenheden in groepswoonruimten van 4 tot 7 personen
- totale stichtingskosten f 1.844.064,-
- verwervingskosten f 355.574,-
- bijkomende kosten f 56.470,-
- bouwkosten f 1.262.986,-
- stichtingskosten per eenheid f 63.233,-
- aanvangshuur gemiddeld f 212,- per maand

• Een voormalig hotel verbouwd tot groepswoonruimten voor studenten. Het pand met de karakteristieke stijl van de Amsterdamse school kon binnen dit budget verbouwd worden door te kiezen voor groepswoonruimten en verticale koppeling in de groepen.



plattegrond 1 verdieping, bestaande situatie





PROJECT 9

project: **Verbouw verffabriek Hertenstraat 1-3, Zwolle**
 opdrachtgever: **Woningstichting SAVO, Zwolle**
 architect: **Sacon Stad & Landschap b.v., Zwolle**

- oplevering najaar 1986
- bruto oppervlak bestaand gebouw 1.027 m²
- bruto oppervlak toevoeging 0 m²
- 14 zelfstandige tweekamer wooneenheden

• financiële gegevens:

verwervingskosten	f 252.500,-
bouwkosten	f 701.390,-
bijkomende kosten	f 129.780,-

stichtingskosten f 1.083.670,-

bijdrage

bouwplaatskosten f 51.900,-

gecorrigeerde

stichtingskosten f 1.031.770,-

- gemiddelde stichtingskosten p/e f 73.700,-
- huurpercentage 4,75%, gemiddelde aanvangshuur f 292,- per maand (kale huurprijs)

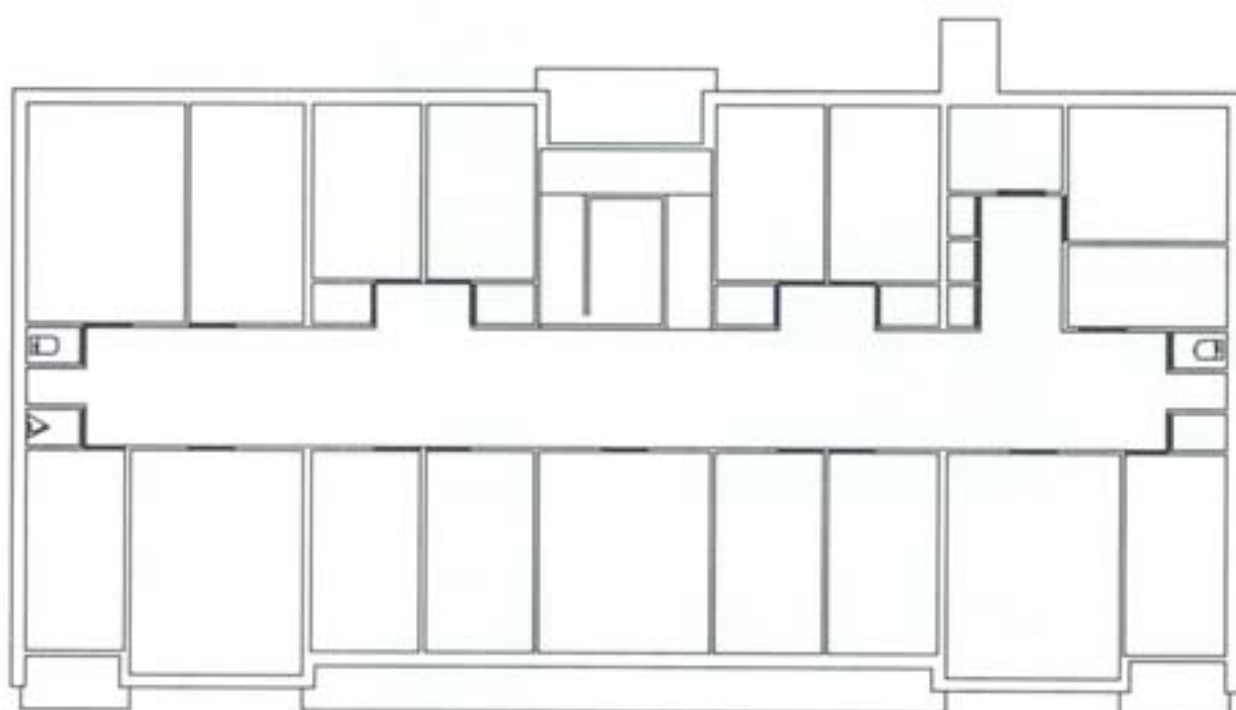
Projectomschrijving

Het voormalige fabriekscomplexje aan de Hertenstraat is door het gemeentebestuur van Zwolle op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Echter, voor een blijvend behoud was het noodzakelijk dat er een nieuwe functie voor het gebouw werd gevonden. In samenwerking met een woningcorporatie is door Architectenbureau Karina Benraad een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor huisvesting van starters en alleenstaanden. Op basis van de uitslag van het onderzoek is het pand vervolgens aangekocht door de woningcorporatie. De mogelijkhedengraad van het herbestemmingsplan werd bepaald door het feit dat:

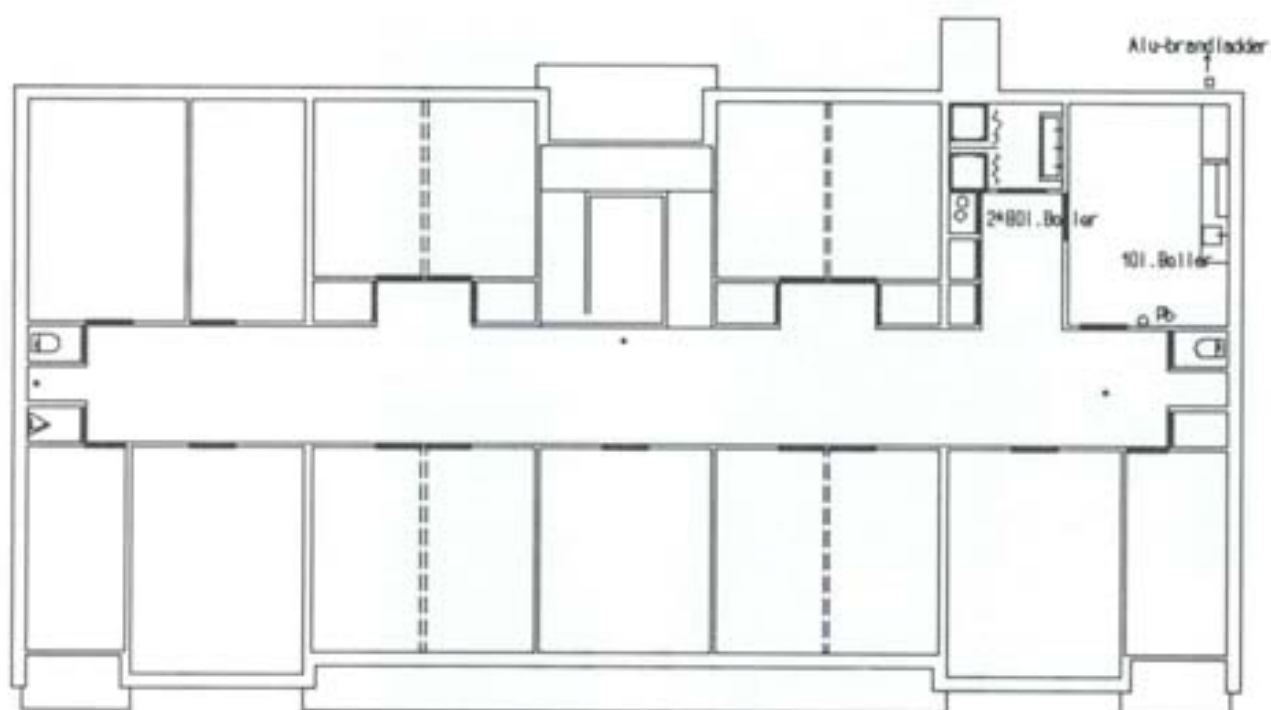
- er geen daglichttoetreding kon plaatsvinden d.m.v. de achtergevel.
 Door het creëren van een binnenstraatje met een lichtkoepeel heeft het binnengebied een eigen sfeer gekregen en kan er voldoende daglichttoetreding plaatsvinden t.b.v. de slaapkamers, die aan het binnenstraatje zijn gelegen;
- door het creëren van de binnenstraat kan de woningontsluiting aan deze binnenstraat worden gesitueerd.
 Hierdoor kan het monumentale karakter van de straatgevel worden gehandhaafd;
- het gebouw niet voldeed aan de bouwfysische eisen (warmte- en geluidsisolatie).
 Met behulp van lichte constructies is aan alle eisen voldaan.

Mede gezien de kleinschaligheid voldoet het pand uitstekend aan de volkshuisvestingsdoelstelling.

Het binnenstraatje is ingericht met groenvoorzieningen en functioneert als gemeenschappelijk leefgebied. Door de zorgvuldige inrichting van de binnenstraat en de kleinschaligheid van het complex is de onderlinge sociale controle groot.



Principe plattegrond te verdieping, bestaand



Principe plattegrond te verdieping, nieuw

PROJECT 10

project: **Tijdelijk gebruik muziekschool,
Gasthuisplaats, Delft**
opdrachtgever: **Stichting SDSH, Delft**
architect: **Stichting SDSH, Delft**



Oorspronkelijk bedoeld als wisselwoning. Het pand was voor een periode van tenminste twee jaar in gebruik om niet gegeven door de gemeente Delft. Deze heeft het pand in augustus 1993 teruggevorderd in verband met een voornemen tot sloop. Dit is echter door de gemeenteraad gepareerd. Het pand wordt dan ook nog wel bewoond, maar niet langer door de Stichting SDSH beheerd.

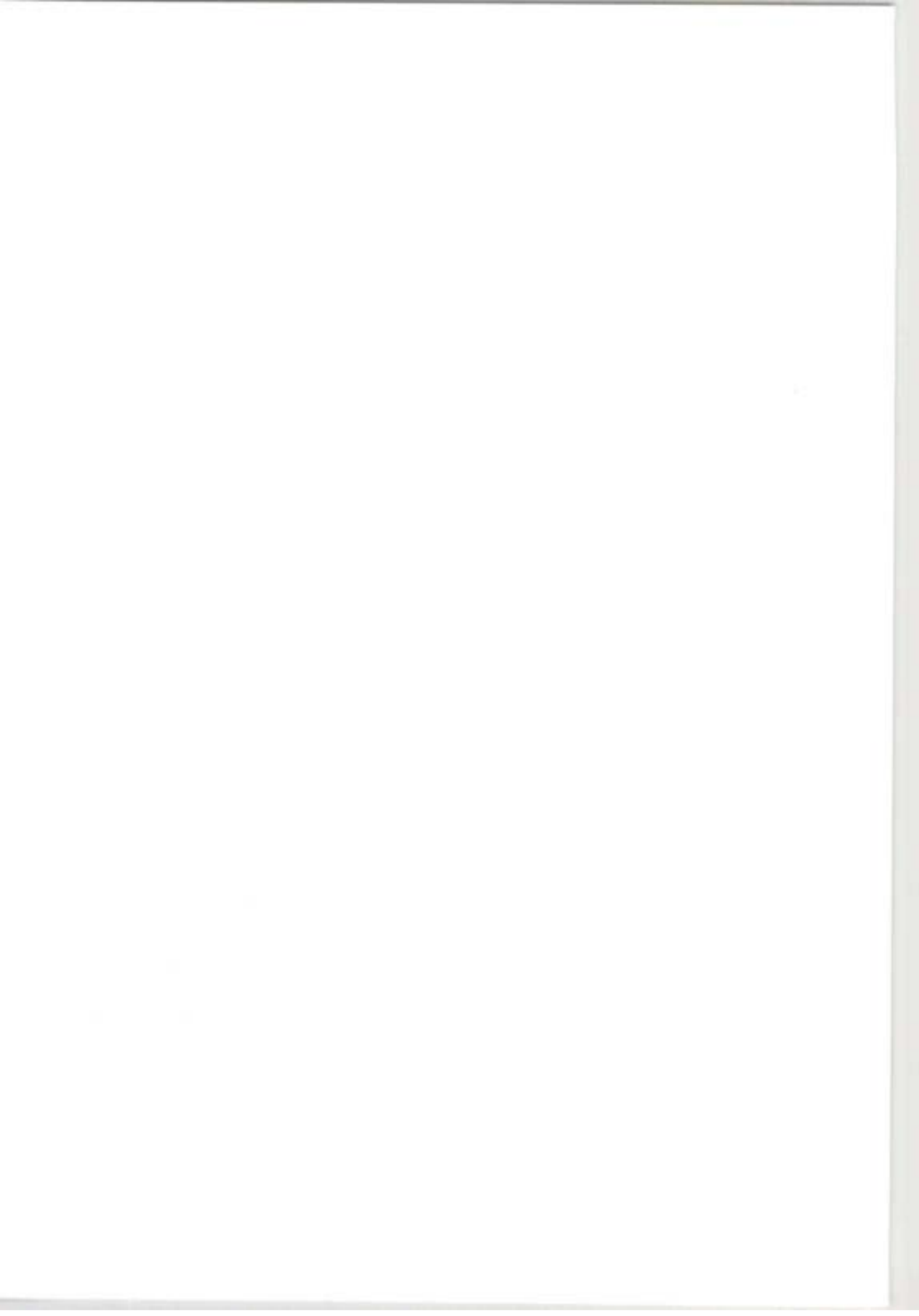
- oplevering oktober 1989
- bruto oppervlak 1200 m²
- geen toevoegingen
- 25 eenheden, waarvan 1 zelfstandig en 3 groepen van 8 kamers
- f 133.761,-
= f 62.213,- bouwkundige installatiekosten
+ f 60.898,- inrichtingskosten ten behoeve van het gebruik als wisselwoning en levering inventaris (kooktoestellen en koelkasten)
+ f 10.650,- bijdrage gemeente aan maatregelen als gevolg van gemeentelijke voorschriften
- stichtingskosten per eenheid f 2.489,-
- aanvangshuur door gebruik als wisselwoning niet van toepassing

Het plan is gerealiseerd door zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande structuur. In slechts enkele gevallen zijn daar wijzigingen in aangebracht. Een deel van de kosten die voortvloeiden uit brandweervoorschriften zijn gedragen door de gemeente Delft. Een aantal kostbare eisen (zoals compartimentering van verdiepingen) zijn door het treffen van deze voorzieningen ingetrokken.

Het pand aan de Koornmarkt is in 1864 gebouwd als HBS. In 1930 is het ingrijpend verbouwd door het Oude Gasthuis. Van 1982 tot 1989 heeft het pand dienst gedaan als muziekschool. In afwachting van het sloopbesluit, is het pand in gebruik om niet gegeven aan de stichting SDSH.

Daar het pand slechts voor een beperkte periode in gebruik zou zijn, is de aard van de ingreep beperkt gebleven. De voornaamste ingrepen waren het creëren van een gemeenschappelijke ruimte met keukens en een tweetal doucheruimten per verdieping. Daarnaast is het aantal toiletten uitgebreid.

Bij langdurig gebruik zou naast casco-herstel ook aanpassing van de interne structuur noodzakelijk zijn geweest. Dergelijke ingrepen zouden volgens de stichting SDSH overigens haalbaar zijn.





STUURGROEP
EXPERIMENTEN
VOLKSHUISVESTING

Postbus 1878
3000 BW Rotterdam
Tel. 010 - 4 13 09 35
Fax 010 - 4 11 42 11

ISBN 90 - 5239 - 111 - 4