

De transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor studenten en jongeren

Wat leren we van de praktijk?¹

Thijs van Giezen

Den Haag, februari 2013

¹ Dit onderzoek maakt deel uit van het experiment 'Wonen urgent', dat valt onder het programma 'Flexibel en Urgent' van Platform31. Eerder verscheen binnen dit programma ook de 'Handleiding voor permanente of tijdelijke transformatie van kantoorgebouwen'.

Uitgave

Platform31
Den Haag, februari 2013

Redactie: W. van de Riet Tekst- en redactie bureau
Drukwerk: Digital4.nl

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV

Voorwoord

Platform31|SEV is al geruime tijd bezig met het onderwerp 'Transformatie van kantoren'. De eerste publicatie over het permanent transformeren van een kantoorgebouw stamt uit 2007: 'Transformatie van kantoren'. In 2012 is 'Wonen buiten kantoor tijd' gepubliceerd waarin de aandacht ligt op tijdelijke transformatie. In die publicatie staan de huidige wet- en regelgeving beschreven en de mogelijke belemmeringen. Vervolgens laat het zien hoe je in 29 stappen van een leegstaand kantoor een pand met woningen kunt maken.

De kennis is er dus, maar op het gebied van (tijdelijke) transformatie zijn er relatief weinig praktijkvoorbeelden. Voor Platform31|SEV was dat de aanleiding om enkele bekende voorbeelden eens onder de loep te nemen en grondig te evalueren, zodat niet steeds het wiel opnieuw hoeft te worden uitgevonden.

Dit rapport bevat drie evaluaties: de Archimedeslaan in Utrecht, de Bomansplaats in Eindhoven (permanent) en het oude ACTA-gebouw in Amsterdam. Deze publicatie vult 'Wonen buiten Kantoor tijd' aan. Thijs van Giezen heeft de projecten geruime tijd gevolgd en de processen van planfase tot beheer uitvoerig beschreven. Daaruit komen opvallende conclusies naar voren:

- De vijfjaarstermijn is nog altijd niet definitief vastgesteld. Dit voorstel is nu opgenomen in de nieuwe Crisis- en Herstelwet en ligt nog bij de Eerste kamer ter goedkeuring.
- Het afboeken van panden blijft een heikel punt. Deze projecten hebben hier nog geen voordeel van gehad maar ook bij andere panden wordt dit nog maar mondjesmaat toegepast.
- De rol van de gemeente is belangrijk voor het slagen van de transformatie. Het lijkt een open deur, maar bij enkele andere initiatieven - zoals in experimenten met huisvesting van arbeidsmigranten - komt het voor dat de gemeente uiteindelijk niet meewerkt aan een ontheffing of functiewijziging van het bestemmingsplan. Een proactieve gemeente is dus goud waard.
- Het kwaliteitsniveau van tijdelijke transformatie blijft nog sober. Om de investeringen terug te verdienen, is het nodig om veel kamers te verhuren. Meer kamers betekenen minder woonoppervlakte en meer gebruik van gemeenschappelijke ruimten.

Voorliggende evaluaties bieden volgens Platform31 veel inzicht in de stappen en beslissingen die zijn genomen waarvan toekomstige initiatiefnemers kunnen leren.

De publicatie 'Wonen buiten kantoor tijd' kunt u downloaden via de website van Platform31.

Veel leesplezier,

Marrit van der Schaar
Projectleider Platform31

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	7
2. Voorbeeldproject 1 Archimedeslaan 16, Utrecht	19
2.1 Achtergrond en kenmerken	19
2.2 De planfase	23
2.3 De bouwfase	27
2.4 De beheerfase	28
2.5 Financiën	29
2.6 De toekomst	35
2.7 Conclusie – kritische succesfactoren	35
3. Voorbeeldproject 2 Studentencolplex B1 Bomansplaats, Eindhoven	41
3.1 Achtergrond en kenmerken	41
3.2 De planfase	45
3.3 De bouwfase	49
3.4 De beheerfase	55
3.5 Financiën	58
3.6 De toekomst	59
3.7 Conclusie – kritische succesfactoren	60
4. Voorbeeldproject 3 Go West (ACTA-gebouw) Louwesweg 1, Amsterdam (Nieuw-West)	67
4.1 Achtergrond en kenmerken	67
4.2 De planfase	70
4.3 De bouwfase	80
4.4 De beheerfase	84
4.5 Financiën	86
4.6 De toekomst	88
4.7 Conclusie – kritische succesfactoren en leerpunten	89

1. Inleiding

Leegstand is 'hot'. Landelijk staat meer dan 7,5 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg². Ongeveer de helft³ hiervan staat zelfs structureel (drie jaar of langer⁴) leeg. Door tendensen als thuiswerken, flexibilisering van werkplekken en de afname van het aantal kantoormedewerkers is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte de komende jaren zal afnemen in vergelijking met de situatie van voor de economische crisis. Van leegstaande kantoren die niet op toplocaties staan achten makelaars de kans klein dat deze ooit nog als kantoor zullen worden verhuurd⁵.

In de afgelopen jaren zijn verscheidene leegstaande kantoorgebouwen of gebouwen met een maatschappelijk functie (onderwijs, zorg) getransformeerd naar woonruimte of bedrijfsruimte voor (creatieve) ondernemers. Het gaat dan veelal om (semi)permanente transformaties. Tijdelijke transformatie van kantoren naar woonruimte komt vooralsnog echter weinig voor. Er is slechts een handvol voorbeelden van reeds gerealiseerde projecten in Nederland. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het feit dat niet veel gebouwen geschikt zijn voor (tijdelijke) transformatie. De Technische Universiteit Eindhoven heeft in 2010 de mogelijkheden voor transformatie van de op dat moment door de markt aangeboden kantoorpanden binnen de gemeente Eindhoven onderzocht. Van de 112 onderzochte panden werden er slechts acht geschikt bevonden voor transformatie naar een woonfunctie. Slechts één pand bleek relatief eenvoudig (en tijdelijk) te transformeren.

Dit rapport richt zich op de transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte. Welke lessen kunnen we leren uit de praktijk? Er wordt gekeken naar een drietal geslaagde voorbeeldprojecten: de Archimedeslaan in Utrecht, de Bomansplaats in Eindhoven en het ACTA-gebouw in Amsterdam. Er wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente transformatie. Voor de drie transformatieprojecten is beschreven hoe het transformatieproces – van de planfase tot en met de beheerfase – is verlopen en wat de kritische succesfactoren van de transformatie zijn geweest. De evaluaties van deze voorbeeldprojecten zijn in dit rapport opgenomen.

7

Waarom transformeren?

Het transformeren van leegstaande kantoren naar woonruimte heeft verschillende maatschappelijke voordelen. De leegstand wordt bestreden en er wordt woningaanbod gecreëerd. Met name biedt dit studentensteden met een tekort aan studentenkamers uitkomst. In studentensteden als Amsterdam en Utrecht is de kamernood met 9.000 kamers per stad hoog. Naast het creëren van woningaanbod voor studenten en niet-studerende jongeren kan ook gedacht worden aan woonruimte voor arbeidsmigranten of mensen die bijvoorbeeld door een scheiding op korte termijn (tijdelijke) woonruimte zoeken.

Een leegstaand kantoor kan op den duur een negatief effect op de leefomgeving hebben; verloedering, vandalisme en gevoelens van onveiligheid rondom het gebouw liggen op de loer.

² http://www.nvm.nl/business/marktinformatie/marktinformatie_kantoren/halfjaarcijfers%202012.aspx

³ http://www.eib.nl/files/files/Kantorenleegstand_Analyse%20van%20de%20marktwerking.pdf

⁴ <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/real-estate-and-housing/onderzoek/publicaties/recent/out-of-office/>

⁵ 'Wonen buiten kantoor tijd'. Handleiding voor permanente of tijdelijke transformatie van kantoorgebouwen (Platform31, gemeente Amsterdam, TransformatieTeam, 2012)

Wanneer leegstaande kantoren weer een functie of een mix van functies krijgen, bijvoorbeeld wonen, bedrijvigheid en horeca, dan kan dit de leefbaarheid van de omgeving ten goede komen. Er kan zelfs meer reuring in het gebied ontstaan, wat met het oog op toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen op de betreffende locatie gunstig kan zijn voor vastgoedeigenaren.

Bovendien zijn er bij permanente transformatie besparingen mogelijk op de bouwtijd en de bouwkosten ten opzichte van nieuwbouw doordat het casco al aanwezig is. Ook uit het oogpunt van duurzaamheid is dit een goede invulling. Indien het gaat om een aansprekend gebouw, qua architectuur of cultuurhistorische waarde, kan dit voor bewoners ook nog een meerwaarde bieden.

Leegstand kost geld. Het beheer van een leegstaand kantoor kost een eigenaar ongeveer 15 euro per vierkante meter per jaar. Het kan voor een vastgoedeigenaar aantrekkelijk zijn om in afwachting van sloop (en nieuwbouw) met een initiatiefnemer samen te werken die het gebouw tijdelijk (vijf of maximaal tien jaar) een andere bestemming geeft, bijvoorbeeld wonen. Op deze manier kan een vastgoedeigenaar nog 20 tot 30 euro per vierkante meter per jaar voor het gebouw ontvangen. De initiatiefnemer draagt samen met de bewoners van het gebouw de zorg voor het beheer en het onderhoud van het pand.

Er is in de praktijk echter nog altijd sprake van koudwatervrees bij eigenaren van leegstaand vastgoed als het gaat om transformatie naar een woonfunctie. Van oudsher is er een strikte scheiding op de vastgoedmarkt tussen wonen en kantoren. Bij vastgoedfondsen kunnen beperkingen in de statuten zijn opgenomen, bijvoorbeeld dat het fonds alleen mag optreden als belegger en niet als (her)ontwikkelaar. Maar ook bij gemeenten is het beleid er veelal nog niet op gericht proactief mee te werken en mee te denken met initiatiefnemers van een transformatieproject. Marktpartijen streven er naar winst te behalen als zij een dergelijk project beginnen. Gemeenten en andere overheden moeten zich hier niet door laten afschrikken maar moeten kijken naar de positieve (maatschappelijke) effecten die het project kan hebben; onder andere de bestrijding van leegstand en een toename van het woningaanbod.

8

De koudwatervrees wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de onwetendheid bij potentiële initiatiefnemers en het feit dat met name tijdelijk wonen een betrekkelijk nieuw fenomeen is. Aan de andere kant komt er ook wel het een en ander bij kijken om een gebouw te transformeren naar woonruimte. In de Handleiding 'Wonen buiten Kantoortijd'⁶ staat in 29 stappen uitvoerig beschreven welke financiële, bouwtechnische en juridische hordes er genomen moeten worden om een geslaagde transformatie te realiseren. Een transformatieproces is complex en de impact van de verschillende factoren is vooraf niet goed in te schatten.

Een oorzaak voor het feit dat leegstaande kantoren nog niet op grote schaal worden getransformeerd is ook dat lang niet elk leegstaand kantoor geschikt is voor tijdelijke dan wel permanente transformatie. Om onder andere bouwtechnische, juridische en financiële redenen kan een kantoorgebouw niet geschikt voor transformatie worden bevonden. Bijvoorbeeld door zaken als de staat waarin de installaties verkeren, wijziging bestemmingsplan, brandveiligheid en ontwikkelrisico's. Slechts circa tien procent van de leegstaande kantoren wordt uiteindelijk geschikt bevonden voor transformatie.

⁶ http://www.sev.nl/publicaties/publicatie.asp?code_pblc=1113

Afwaarderen en herfinancieren van (leegstaand) vastgoed

Het niet afwaarderen van vastgoed is een belangrijke factor die het transformeren van leegstaand vastgoed bemoeilijkt. In Nederland overschatten veel gemeenten de waarde van leegstaande bedrijfspanden. Het gat tussen verhuurd en onverhuurd vastgoed is inmiddels erg groot geworden en gemeenten komen tot een te hoge WOZ-waarde voor leegstaand vastgoed. Een waarde die niet correspondeert met de reële waarde. Vastgoedeigenaren betalen hierdoor te veel belasting. Ook hebben zij de panden voor te veel geld in de boeken staan, omdat zij niet onder de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde mogen afwaarderen⁷. Hier komt bij dat de banken de afwaarderingen van het onderpand hebben tegengehouden omdat dit een gat zou slaan in hun toch al zo precaire balansposities⁸. Het gevaar bestaat dat verliezen vooruit worden geschoven. Het is van belang dat, ook bij leningen met een langere looptijd, de waardering van het onderpand op orde is en verliezen op leningen als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt tijdig worden onderkend. Financiële instellingen moeten vermijden dat de boekwaarde van vastgoed gedurende lange tijd afwijkt van de reële waarde⁹. De waardedaling van vastgoed kan voor banken grote gevolgen hebben. Als een vastgoedeigenaar de hypotheek niet kan betalen, dient het gebouw als onderpand. De waarde van dit onderpand is de laatste tijd echter flink in waarde gedaald. Daardoor kunnen banken met een gat blijven zitten¹⁰.

In de nabije toekomst zullen verschillende vastgoedeigenaren (een deel van) hun bezit moeten herfinancieren. Transformatie van leegstaand vastgoed naar een andere functie (wonen, zorg, onderwijs, bedrijfsruimte, horeca of een hotelfunctie) wordt eerder mogelijk wanneer de werkelijke waarde van het vastgoed wordt gehanteerd en de verkoop- of huurprijs van een gebouw zal dalen. Het kost tijd, geld en moeite de mogelijkheden voor een transformatie naar een andere functie te onderzoeken. Het herbesteden van het vastgoed kan echter een steeds verdere afwaardering als kantoorpand voorkomen en kan bovendien een duurzaam alternatief zijn¹¹.

9

Permanent versus tijdelijk

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente transformatie naar woonruimte. Bij tijdelijke transformatie bedraagt de exploitatieperiode tot op heden maximaal vijf jaar. Op 5 juli 2012 ging het parlement akkoord met de verlengde werking van de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit betekent onder meer dat het mogelijk wordt om tijdelijk, bijvoorbeeld tien of vijftien jaar, af te wijken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan gemakkelijker een nieuwe bestemming aan leegstaande kantoren worden gegeven. De Chw moet nog goedgekeurd worden door de Eerste Kamer. Afhankelijk van de behandeling zal inwerkingtreding 1 januari 2013 zijn. Daarnaast heeft de Ministerraad ingestemd met het oprekken van de Leegstandswet naar een periode van tien jaar. Dit betekent dat voor tijdelijke verhuur van kantoren uitgegaan kan worden van een maximale termijn van tien jaar in plaats van vijf jaar. Ook deze wetswijziging zal, afhankelijk van de behandeling, per 1 januari 2013 in werking treden.

Tijdelijke transformatie brengt met zich mee dat het investeringsbedrag om de transformatie te realiseren relatief laag ligt, omdat na afloop van de beperkte exploitatieperiode van vijf (of maximaal tien) jaar de gehele investering uit de huuropbrengsten terugverdiend moet zijn.

⁷ <http://www.vastgoedwereld.nl/woz-bezwaar-kantoor/>

⁸ <http://www.vsb.net/content/HoofdMenu/Home/Nieuwsoverzicht/2011artikelen/tweederangsvastgoed.aspx>

⁹ <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2012/05/11/DNB-ruim-kwart-vastgoedenleningen-onder-water>

¹⁰ <http://www.arcadis.nl/pers/archive/Pages/Stropvan37miljardeuroopvastgoed.aspx>

¹¹ <http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/afwaarderen-vastgoed-akkoord-maar-niet-naar-nul>

Het gebouw komt aan het einde van de verhuurperiode weer in handen van de eigenaar en er is geen restwaarde voor de partij die het risico voor de exploitatie en het beheer op zich heeft genomen (tenzij dit de eigenaar zelf is).

Omdat er beperkt in het gebouw wordt geïnvesteerd zijn de wooneenheden bij een tijdelijke transformatie veelal van een basisafwerkingsniveau. Er is vaak sprake van gedeelde voorzieningen (keuken, douches en toiletten). De huurprijs van de woonruimte ligt dan ook lager. Studenten, jongeren en arbeidsmigranten zijn daarom een geschikte doelgroep voor partijen die het tijdelijk wonen concept (willen) aanbieden.

Er is sprake van een permanente transformatie als de exploitatieperiode minimaal vijftien jaar duurt. Bij permanente transformaties wordt de investering terugverdiend door verkoop van het object of via een langdurige verhuurexploitatie. Er wordt meer in het gebouw geïnvesteerd dan bij een tijdelijke transformatie. Het afwerkingsniveau ligt over het algemeen een stuk hoger. Het hangt van het gebouw af op welke doelgroep men zich richt: van (internationale) studenten en expats tot senioren of mensen die net gescheiden zijn of om andere redenen op korte termijn nieuwe woonruimte zoeken.

Bij permanente transformaties is het in de regel zo dat een nieuwe eigenaar het pand koopt met het doel het te transformeren. Bij tijdelijke transformatie is het in veel gevallen niet de eigenaar die het initiatief neemt of het risico voor de exploitatie en het beheer draagt. Dit geldt ook voor de drie transformatieprojecten die in het kader van dit onderzoek zijn geëvalueerd.

Drie praktijkvoorbeelden

- 10 Van een drietal succesvolle projecten is het transformatieproces geëvalueerd om te kunnen leren van de praktijk. De planfase, de bouwfase en de beheerfase zijn achtereenvolgens onder de loep genomen. Ook de financiën, de kritische succesfactoren en de toekomst komen aan bod. De evaluaties zijn te vinden in het vervolg van dit rapport. Het gaat om de volgende drie projecten:

Archimedeslaan 16, Utrecht

De eigenaar van het pand is vastgoedonderneming Aprisco. Initiatiefnemer en risicodragers voor de tijdelijke transformatie (maximaal vijf à zeven jaar) is Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht. In twee fasen zijn in totaal 392 onzelfstandige wooneenheden opgeleverd. De eerste 192 vanaf oktober 2010, de overige 200 vanaf maart 2012.

Het woongedeelte neemt ruim 13.000 m² in beslag. Daarnaast wordt ongeveer 4.800 m² gebruikt voor ateliers, kantoorruimte en een horecabedrijf (HAL16 op de begane grond). De doelgroep voor de wooneenheden bestaat uit studenten en niet-studerende jongeren. Ook woont er een klein aantal probleemjongeren in het gebouw en is er een aparte gang gereserveerd voor autistische, studerende jongeren. De kamers zijn van een basis afwerkingsniveau en de bewoners hebben een gemeenschappelijke keuken/woonruimte en gedeelde douches en toiletten.

Er is in de bouwfase gewerkt volgens het principe van zelfwerkzaamheid. De bewoners hebben minimaal 48 uur per persoon meegeholpen in de bouwfase, in ruil voor een structurele korting van 10% op de huur.

Studentencomplex B1, Bomansplaats, Eindhoven

De eigenaar van het gebouw is Camelot Student Housing. Deze organisatie heeft het pand, met een totale oppervlakte van 3.600 m², aangekocht met het doel het permanent te transformeren (minimaal 25 jaar). In juli 2011 zijn er in totaal 83 zelfstandige en 24 onzelfstandige wooneenheden gestoffeerd en gemeubileerd opgeleverd.

Camelot richt zich op studenten en internationale studenten. Voor de laatstgenoemde groep zijn de onzelfstandige woonunits gereserveerd. Drie bewoners delen een keuken, douche en toilet.

Go West (voormalige ACTA-gebouw), Louwesweg 1, Amsterdam

De eigenaar van het voormalige gebouw van het Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA) is woningcorporatie de Alliantie. De initiatiefnemers voor de tijdelijke transformatie (maximaal tien jaar) zijn het TransformatieTeam en de Alliantie. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van 27.000 m²; 20.000 m² wonen en 7.000 m² broedplaats (bedrijfsruimtes, ateliers en horeca).

Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam (TWA) draagt het risico voor de exploitatie en het beheer. In totaal zijn er 460 onzelfstandige wooneenheden in het gebouw gerealiseerd. De kamers hebben een basis afwerkingsniveau en de bewoners delen de voorzieningen (keuken, douches en toiletten). In het ACTA-gebouw is gewerkt volgens het principe van zelfwerkzaamheid.

De doelgroep bestaat voornamelijk uit studenten. In de toekomst komen ook niet-studerende jongeren in aanmerking voor een kamer in 'Go West', zoals het project wordt genoemd.

De praktijk: succesfactoren en leerpunten

De uitgebreide evaluaties van de voorbeeldprojecten geven een goed beeld van wat er komt kijken bij de tijdelijke of permanente transformatie van een leegstaand kantoor- of onderwijsgebouw.

De initiatiefnemers beschouwen de projecten als geslaagd. Voor alle drie de projecten is de verwachting dat de huuropbrengsten die de komende jaren gegenereerd worden de gedane investeringen minimaal zullen dekken. Op de Archimedeslaan is de verwachting dat dit binnen een exploitatieperiode van vijf jaar moet lukken. Ondanks dat de terugverdientijd kort is, kan tijdelijke transformatie dus, naast de maatschappelijke winst, ook financiële winst opleveren.

11

Wat zijn voor de drie voorbeeldprojecten nu belangrijke keuzes, succesfactoren of leerpunten geweest waar rekening mee gehouden moet worden bij toekomstige transformatieprojecten?

Locatie en gebouw

- Niet elk gebouw is geschikt voor transformatie naar woonruimte. Dit is onder andere afhankelijk van de bouwkundige kwaliteit (dak, gevel, constructie, isolatie, aanwezigheid van asbest of andere schadelijke stoffen) en de plattegrond en indeling (structuur van de dragende elementen, gebouwdiepte, aanwezigheid en grootte van raampartijen, trappenhuizen) van het gebouw. Ook de aanwezigheid en de kwaliteit van installaties (liften, cv-ketel, leidingen) in het gebouw en de grootte van het gebouw spelen een belangrijke rol. Bij een transformatie naar een woonfunctie zullen er altijd aanpassingen moeten worden gedaan aan een gebouw. Bij een permanente transformatie (met zelfstandige wooneenheden) zullen meer aanpassingen noodzakelijk zijn dan bij een tijdelijke transformatie; in de meeste gevallen zal een uitbreiding van de installatietechniek en sanitaire voorzieningen met bijbehorende leidingen noodzakelijk zijn. De hoogte van de kosten van een verbouwing is één van de factoren die bepalen of een gebouw uiteindelijk wel of niet geschikt wordt bevonden voor transformatie.
- Of een kantoorgebouw geschikt is voor transformatie wordt ook sterk bepaald door de locatie van het gebouw. De nabijheid van een stadscentrum, openbaarvervoersverbindingen, een supermarkt en onderwijsinstellingen zijn hierin doorslaggevende factoren. Leegstaande kantoren op afgelegen bedrijventerreinen zijn minder aantrekkelijk voor transformatie naar woonruimte. Alleen wanneer meerdere panden op een dergelijk bedrijventerrein worden ombouwd en de locatie wordt getransformeerd naar een multifunctionele locatie, liggen er kansen.

- Voor de initiatiefnemers van de transformaties in Utrecht, Eindhoven en Amsterdam is het een voorwaarde dat een te transformeren bedrijfspand, kantoor- of schoolgebouw in een studentenstad is gelegen. Het liefst een stad met een universiteit. Steden met alleen een grote hbo-instelling zoals Den Haag of Zwolle komen ook in aanmerkingen maar wellicht voor een kleinschaliger project - geen 460 kamers zoals in het ACTA-gebouw. In veel studentensteden is er sprake van een tekort aan studentenkamers. De verhuurbaarheid van de kamers is hoog. De voorbeeldprojecten hebben stuk voor stuk een (lange) wachtlijst. Wanneer het verruimen van het aanbod aan studentenkamers een speerpunt van het beleid van de gemeente is, zal de gemeente actief moeten meedenken en meewerken met initiatiefnemers.

Doelgroep

- Het is voor een initiatiefnemer belangrijk een doelgroep te kiezen die past bij het gebouw en de locatie. Het onderscheid tussen tijdelijke en permanente transformatie en zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden zal hier ook een belangrijke rol in spelen. In de drie voorbeeldprojecten is gekozen voor studenten en jongeren. Wellicht een logische keuze, maar tot dusver wel een goede keuze. De vraag naar kamers onder die doelgroep is groot en studenten en jongeren wonen met plezier in een complex met gedeelde voorzieningen en kamers met een basisafwerkingsniveau als in Utrecht en Amsterdam. Er zijn nog weinig voorbeelden van transformatieprojecten voor arbeidsmigranten, laat staan van projecten waar zowel arbeidsmigranten als studenten/jongeren worden gehuisvest. Dit zou een interessant experiment kunnen zijn.

Initiatief, ervaring en draagvlak

12

- Wellicht een open deur maar de transformatie van een kantoor naar woonruimte begint bij een initiatiefnemer die bereid is een hoop werk te verzetten en geld te investeren, en een eigenaar die wil meewerken. Zowel in Utrecht als in Eindhoven en Amsterdam is er een initiatiefnemer die een zeer belangrijke rol heeft gespeeld in het transformatieproces. De initiatiefnemers hebben verschillende ideeën en belangen. In Utrecht is STW als huurder van het pand de initiatiefnemer, in Eindhoven heeft Camelot het complex aangekocht met het doel het te transformeren en de wooneenheden permanent en winstgevend te exploiteren. In Amsterdam stelde eigenaar de Alliantie de sloop van het gebouw uit en bleek transformatie een goed alternatief voor de tussenliggende periode. De drijfveren van initiatiefnemers kunnen dus sterk verschillen. Echter, voor alle initiatiefnemers geldt dat zij bereid waren om risico te lopen, tot actie over te gaan en door te zetten. Van koudwatervrees was geen sprake.
- Een transformatieproces zal soepeler verlopen als de initiatiefnemer(s) en samenwerkingspartners reeds ervaring hebben met het transformeren van een kantoor naar woonruimte. Zowel in de planfase als in de bouw- en beheerfase zal men hier de voordelen van ondervinden. De verschillen worden zichtbaar als de transformaties van de Archimedeslaan en het ACTA-gebouw worden vergeleken. Initiatiefnemer STW in Utrecht had al een transformatieproject afgerond en had hier duidelijk profijt van bij de transformatie op de Archimedeslaan, die goed verliep. In Amsterdam heeft men gewerkt met een nieuwe, lokale stichting met onervaren bestuursleden. Hier nam het bestuur in mindere mate een voortrekkersrol op zich en uiteindelijk is dit bestuur ook niet het risico gaan dragen voor de exploitatie en het beheer, waar STW in Utrecht dit risico wel draagt.
- De gemeente speelt een belangrijke rol in een transformatieproces. Een gemeente die proactief meewerkt en meedenkt is goud waard. In elk van de drie voorbeeldprojecten heeft de gemeente een belangrijke rol gespeeld in het laten slagen van de projecten. Met name draagvlak en daadkracht op bestuurlijk niveau bleken van groot belang.

In Utrecht hebben de wethouder en de gedeputeerde zich er persoonlijk sterk voor gemaakt dat de plannen konden worden doorgezet en de snelheid in het proces bleef. In Eindhoven heeft de wethouder een soortgelijke rol gespeeld en in Amsterdam het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West.

Samenwerking en communicatie

- Ervaring alleen is geen garantie voor een succesvol transformatieproces. Een goede samenwerking en het maken van duidelijke afspraken zijn hierin ook van evident belang. Een grondige voorbereidingsfase en een bouwfase die volgens plan en zonder vertraging verloopt zijn tevens van grote waarde. Samenwerkingspartners als een aannemer, een architectenbureau en de gemeente kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren. In de eerder genoemde *handleiding* kantorentransformatie is een uitgebreid stappenplan voor de transformatie van een kantoor opgenomen.

Voor de drie voorbeeldprojecten geldt dat de samenwerking tussen de verschillende partijen positief is verlopen. Er zijn heldere afspraken gemaakt en er is duidelijk en snel gecommuniceerd. Met name in Utrecht en Eindhoven is het proces soepel verlopen. In Eindhoven werd de samenwerking tussen Camelot, TU Eindhoven, Fontys Hogeschool en de gemeente Eindhoven zelfs omschreven als een gouden combinatie. Deze partijen dachten met elkaar mee en hielpen elkaar. In Amsterdam is wel de nodige vertraging opgetreden, deels echter veroorzaakt door onvoorziene omstandigheden. Het is raadzaam vooraf duidelijke afspraken te maken over hoe er financieel wordt omgegaan met onvoorziene situaties. Bij wie ligt het risico?

- Wanneer meerdere partijen - bijvoorbeeld de eigenaar van het gebouw, de gemeente, de (tijdelijke) gebruikers en de buurt - een belang hebben bij de transformatie van een leegstaand kantoor en dit belang ook zien zal dit het proces ten goede komen.
- Communicatie is allereerst belangrijk bij de werving van bewoners. Bij de drie voorbeeldprojecten speelde de website van het project hierin een belangrijke rol. Daarnaast is in Amsterdam gebleken dat het belangrijk is duidelijk en tijdig met de huurders te communiceren bij bijvoorbeeld vertraging in de bouwfase.

13

Wet- en regelgeving

- Een initiatiefnemer moet rekening houden met verschillende wetten en regels. Het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Wet geluidhinder, huurwetgeving, et cetera. Voor de drie voorbeeldprojecten gold dat er óf al een bestemmingsplan met de functie wonen lag óf er kon als dit niet het geval was zonder veel problemen een tijdelijke ontheffing worden afgegeven. Voor alle projecten gold ook dat er is getoetst volgens de regelgeving (Bouwbesluit) die geldt voor bestaande bouw in plaats van nieuwbouw. Dit heeft tijd en extra investeringen bespaard. In de *handleiding* kantorentransformatie wordt de wet- en regelgeving uitgebreid beschreven.

Financiën

- De prijs die betaald moet worden voor de aankoop of de huur van een gebouw is van groot belang bij het bepalen of een pand in aanmerking komt voor transformatie. Wanneer een initiatiefnemer een pand koopt om het permanent te transformeren, zal het totaal aan huuropbrengsten dat in de toekomst wordt gegenereerd de kosten van onder andere de aankoop, de verbouw, het onderhoud en het beheer van het pand minimaal moeten dekken. Bij het project aan de Bomansplaats was de verkopende partij bereid bijna 50% af te waarden, wat resulteerde in een gunstige aankoopprijs. In het geval van een tijdelijke transformatie speelt de huurprijs die de eigenaar vraagt een belangrijke rol.

Op de Archimedeslaan in Utrecht betaalt initiatiefnemer STW ongeveer 20 euro per m² per jaar aan de eigenaar van het gebouw. Dit kan worden gezien als een lage huur en dit leidt ertoe dat het project voor STW winstgevend kan zijn. De eigenaar is bereid de huurprijs fors te verlagen, kan met de huuropbrengsten (een gedeelte van) zijn kosten dekken en richt zich op een waardeontwikkeling (sloop/nieuwbouw) in de toekomst. Ook de Alliantie verwacht in Amsterdam opbrengsten uit een herontwikkeling in de toekomst. In de tussenliggende jaren worden de kosten (gedeeltelijk) gedekt door de huur die TWA aan de Alliantie betaalt. TWA kan op haar beurt het woongedeelte naar alle waarschijnlijkheid winstgevend exploiteren.

- Het aantal wooneenheden dat gerealiseerd kan worden, is bepalend voor de huuropbrengsten in de toekomst. Hoe meer wooneenheden, hoe hoger de huuropbrengsten. Maar ook hoe hoger de investering die gedaan moet worden voor de verbouw en hoe hoger de terugkerende kosten van normaal en groot onderhoud. Daarnaast is de keuze om zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden te realiseren van invloed op de exploitatiebegroting. Bij onzelfstandige wooneenheden zal, bij een vergelijkbare grootte van de kamer, de huurprijs lager liggen maar zullen ook de bouwkosten per wooneenheid lager liggen.
- Zonder financiering geen transformatie. De praktijk leert dat het niet makkelijk is om een lening te krijgen voor een transformatieproject. Leningverstrekkers willen zekerheid, iets wat een initiatiefnemer over het algemeen niet kan bieden. Bij de voorbeeldprojecten heeft in twee gevallen (Eindhoven en Amsterdam) de eigenaar van het gebouw de transformatie gefinancierd. In Utrecht heeft de initiatiefnemer wel een lening bij een bank gekregen, omdat de gemeente en de provincie garant wilden staan voor de lening. In de praktijk geven gemeenten een dergelijke garantstelling niet gemakkelijk, en vaak zelfs geheel niet af. Op grond van de Wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) mogen gemeenten garanties afgeven als aantoonbaar is dat dit past in de uitoefening van de publieke taak. Deze wet schrijft gemeenten voor zo weinig mogelijk risico's te nemen met garanties en leningen. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk wat zij onder de publieke taak verstaat en waarom zij een bepaald belang wil behartigen. De gemeente zal onderzoeken in hoeverre er sprake is van een overmatig risico voor de gemeente. De aanvrager van de garantstelling zal voldoende zekerheden moeten kunnen overleggen. Het is waarschijnlijk dat het gemeentelijk beleid aangeeft dat een garantiestelling alleen van toepassing kan zijn op een instelling waarvan de doelstelling ideëel is en niet gericht op winst.

14

Met name als de initiatiefnemer voor de transformatie van een leegstand kantoor een (lokale) stichting is lijkt het zeker mogelijk een garantiestelling van de gemeente te krijgen. De stichting is niet gericht op het maken van winst, kan aantonen dat het project bijdraagt aan het algemeen belang (bestrijding van leegstand, verbeteren van de leefbaarheid in een gebied, het creëren van woningaanbod) en kan hoogstwaarschijnlijk aan de hand van een wachtlijst aantonen dat de verhuurbaarheid van de te realiseren wooneenheden hoog is, en er dus geen sprake is van een overmatig risico voor de gemeente. De praktijk is vooralsnog echter anders, hier is de komende tijd nog een wereld te winnen.

Beheer

- De keuze voor zelfstandige of onzelfstandige eenheden is niet puur een financiële afweging. De sociale component is ook belangrijk. Het is waarschijnlijk dat de bewoners van onzelfstandige wooneenheden met gedeelde voorzieningen elkaar beter zullen leren kennen en eerder met elkaar zullen optrekken dan in een gebouw met zelfstandige wooneenheden. Dit kan belangrijk zijn in de beheerfase. De voorbeeldprojecten laten ook zien dat de bewoners van de Archimedeslaan veel met elkaar optrekken en samen dingen organiseren.

De sociale controle is er groot. Op de Bomansplaats in Eindhoven is dit anders. Uitzonderingen daargelaten hebben de bewoners er minder behoefte aan om samen dingen te ondernemen. Het feit dat hier geen gemeenschappelijke ruimtes zijn zal dit ook niet stimuleren.

- De hoeveelheid wooneenheden kan eveneens van invloed zijn op het beheer en de sociale controle onder de bewoners. Op de Archimedeslaan bijvoorbeeld werd de sociale controle en de leefbaarheid minder nadat het aantal wooneenheden was uitgebreid van 192 naar 392. Hoewel de bestuursleden van STW een totaal van bijna 400 wooneenheden een beheersbare schaal vinden, zijn zij blij dat dit aantal in twee fases is bereikt. In één keer 400 wooneenheden opleveren vereist een hele goede organisatie, communicatie, planning en administratie.
- De financiële marges zijn klein bij een transformatieproject. Het is zaak de kosten van het beheer laag te houden. In het geval van de tijdelijke transformaties in Utrecht en Amsterdam lukt dit door te werken met gang- of woningbeheerders en pandbeheerders. Dit zijn bewoners die een rol krijgen in het beheer van het gebouw tegen een kleine financiële vergoeding. In Eindhoven werkt Camelot met een tweetal pandbeheerders (bewoners) en gebruikt zij haar bestaande *know-how* en systemen en haar eigen medewerkers voor het beheer van het pand.
- In Utrecht en in Amsterdam is gewerkt volgens het principe van zelfwerkzaamheid. Huurders helpen in de bouwfase minimaal 48 uur per persoon mee met klussen en ontvangen hiervoor structureel 10% korting op hun huur. Dit resulteert in lagere kosten voor de verbouw en daarmee ook een lager investeringsbedrag. Minstens net zo belangrijk is dat de bewoners elkaar in de bouwfase al leren kennen en zich meer betrokken en verantwoordelijk gaan voelen voor hun woonomgeving. Een nadeel is dat er studenten/jongeren zijn die niet op komen dagen, wat gevolgen heeft voor de planning.
- Het werken met een lokale stichting met een bestuur dat wordt gevormd door bewoners heeft zijn voordelen (betrokkenheid, korte lijnen, mensen die de stad en de locatie goed kennen). In Amsterdam is het niet zo gelopen als men had verwacht en gehoopt. Dit had beter gekund. Vooraf had duidelijker kunnen worden gecommuniceerd voor welke taken TWA verantwoordelijk zou zijn. Tevens is er een verkeerde inschatting gemaakt van het aantal uren dat de bestuurders van TWA per week aan de werkzaamheden zouden besteden. In de praktijk werkten de bestuursleden wekelijks veel meer uren voor TWA dan in hun contract stond. De onervarenheid van de bestuursleden, die steeds opnieuw het wiel moesten uitvinden, was hier ook debet aan. Er moet rekening worden gehouden met de timing van het oprichten van een dergelijke stichting. Hierbij is het van groot belang te weten welke partij het risico gaat dragen voor de exploitatie en het beheer. Er zijn grofweg twee modellen te onderscheiden:
 1. Als een (lokale) stichting het risico voor de exploitatie en het beheer gaat dragen, zoals STW doet in Utrecht, dan zullen de bestuursleden vanaf het begin van de planfase meegenomen moeten worden in het proces. Nog mooier zou het zijn als de stichting zelf het initiatief voor de transformatie neemt. Het is raadzaam bij de selectie van bestuursleden van een (lokale) stichting te kiezen voor personen die bestuurlijke ervaring hebben, ondernemend en flexibel zijn en veel tijd hebben. Continuïteit is belangrijk. Als de bestuursleden nog niet eerder een dergelijk project hebben geleid is het van belang dat het bestuur actief begeleid wordt door professionals (raad van toezicht) inzake bijvoorbeeld projectmanagement, brandveiligheid en bouwfysica.
 2. Als de stichting zich alleen richt op het beheer van het gebouw dan kan het bestuur later in het proces betrokken worden. Professionele organisaties zijn dan verantwoordelijk voor de verbouwing en de exploitatie en eventueel het begeleiden van de zelfwerkers tijdens de bouwfase. Het bestuur van de stichting kan al in de planfase betrokken worden en

meedenken, tijdens de plan- en bouwfase worden de bestuursleden dan opgeleid om uiteindelijk in de beheerfase verantwoordelijkheden te krijgen.

Het is tot slot maar de vraag of het wenselijk is dat een groep studenten met weinig tot geen ervaring met bouw- en transformatieprojecten de verantwoordelijkheid draagt voor het risico –het kan tenslotte om een omzet van meer dan een miljoen euro gaan. Voor een onervaren, lokaal stichtingsbestuur lijkt het tweede model beter geschikt.

Bijlage 1: Bronnen

Geraadpleegde literatuur

- Kantorenleegstand. Probleemanalyse en oplossingsrichtingen (Zuidema en Van Elp, juni 2010).
- Transformatie kantoren gaat niet vanzelf. Onderzoek naar onorthodoxe maatregelen in tien cases. (TransformatieTeam en SBR, 2011).
- Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten (Uitgeverij 010, 2007).
- Wonen buiten kantoortijd. Handleiding voor permanente of tijdelijke transformatie van kantoorgebouwen (SEV, Gemeente Amsterdam, TransformatieTeam, 2012).

Websites

- www.arcadis.nl
- www.bk.tudelft.nl
- www.eib.nl
- www.nvm.nl
- www.rijksoverheid.nl
- www.sev.nl
- www.vastgoedmarkt.nl
- www.vastgoedvergelijker.nl
- www.vastgoedwereld.nl
- www.veb.net

2. Voorbeeldproject 1 Archimedeslaan 16, Utrecht

2.1 Achtergrond en kenmerken

De Archimedeslaan is gesitueerd in Rijsweerd in Utrecht-Oost, nabij De Uithof (Utrecht Science Park). Archimedeslaan 16 is gebouwd in de periode 1971-1980 en heeft lange tijd de Stichting Opleiding Leraren Utrecht (SOL) gehuisvest. Het totale vloeroppervlak van het pand bedraagt ruim 18.000 m², exclusief 3.000 m² kelderruimte. Het gebouw is in 1999, met het oog op een toekomstige herontwikkeling, voor 18,5 miljoen euro door vastgoedonderneming Aprisco BV gekocht van de Hogeschool Utrecht. De SOL is uiteindelijk in 2007 uit het pand vertrokken.



Ligging (A) van Archimedeslaan 16 in Utrecht

Aprisco kocht het gebouw aan met de intentie om de locatie te herontwikkelen voor woning- en/of kantoorbouw. De gemeente ging echter niet akkoord met het wijzigen van de onderwijsbestemming, omdat zij de rand van Rijsweerd ziet als overloop voor De Uithof. Bovendien wilde de gemeente de onderwijsbestemming niet wijzigen in een woonbestemming omdat de snelweg te dichtbij gelegen is. Hierdoor ging er een streep door de aanvankelijke plannen van Aprisco. Zij moest daarom op zoek naar mogelijkheden om de kosten van leegstand te drukken, omdat sloop na onderzoek geen financieel haalbare optie bleek te zijn - de kosten zouden tussen de 400.000 en 500.000 euro liggen. De kosten voor het behoud van het pand bestaan uit rentelasten, onderhoud, nutsaansluitingen en belasting.

Aprisco is in contact gekomen met Stichting Sophia¹² en Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht¹³ (STW). Uiteindelijk hebben deze twee partijen een overeenkomst gesloten met Aprisco voor de tijdelijke huur (en transformatie) van het pand. Stichting Sophia huurde 2/3 deel van het gebouw en Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht 1/3 deel. Aan het einde van 2011 kwam hier verandering in. Stichting Sophia is toen uit het pand vertrokken en Stichting Tijdelijk Wonen huurt sindsdien het gehele pand.

Het deel dat STW vanaf het begin (1 december 2010) huurt beslaat de tweede, derde en vierde etage en is in totaal circa 5.900 m². STW heeft hier 192 onzelfstandige wooneenheden, verdeeld over acht 'gangen' (tevens brandcompartimenten), in gerealiseerd met gemeenschappelijke voorzieningen (douches, toiletten, keuken en verblijfsruimte) voor groepen van 18 tot 32 bewoners. Het gemiddelde ruimtebeslag per bewoner is 31 m² bruto vloeroppervlak. De oppervlakte van het grootste deel van de kamers is 17 m². Er is ook een aantal kamers van 23 m².

In deze evaluatie zal deze 'eerste fase' (192 wooneenheden) centraal staan. De uitbreiding met 200 wooneenheden, die 1 maart 2012 werden opgeleverd, wordt toegelicht in een apart hoofdstuk op pagina 31.

Er is bewust gekozen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. In verband met de tijdelijkheid van de bewoning bleek het realiseren van zelfstandige eenheden – een optie die wel is bekeken – te duur. Dit had onder andere te maken met het doortrekken van de waterleidingen. De indeling van het pand heeft tot gevolg dat er per gang steeds één centrale, gemeenschappelijke ruimte voor voorzieningen is. Ook de grootte van de kamers wordt gedicteerd door de constructie van het gebouw (dragende muren, raampartijen).

- 20 Door de huur die de huurders (momenteel STW, bij aanvang van het project STW en Stichting Sophia) betalen, in totaal ongeveer 500.000 euro per jaar, en het feit dat zij de energiekosten dragen, is Aprisco in staat om quitte te spelen op haar investering. Daarnaast is het voor Aprisco belangrijk dat door het gebruik van het gebouw verloedering van het pand door bijvoorbeeld inbraak, vandalisme of brandstichting wordt voorkomen. Ten slotte kunnen de bewoners, kunstenaars en ondernemers die van het pand gebruikmaken het gebouw meer bekendheid geven. Aprisco zelf beschrijft haar belang als het "kopen van tijd", totdat herontwikkeling van de locatie, waarschijnlijk sloop-nieuwbouw, alsnog mogelijk wordt.

Betrokken partijen

De volgende partijen zijn bij de realisatie van de eerste 192 wooneenheden betrokken geweest.

Stichting Tijdelijk Wonen

Initiatiefnemer, organisator en coördinator. STW is een stichting zonder winstoogmerk die zich richt op het realiseren van woningaanbod voor jongeren.

Dit doet zij door leegstaande kantoorruimte te transformeren naar huisvesting voor jongeren, in het bijzonder tijdelijke huisvesting onder de Leegstandwet. STW tracht dus twee vliegen in één klap te slaan: de woningnood verminderen en leegstand bestrijden. Met minimale middelen biedt STW

¹² Stichting Sophia is een onderdeel van Sophies Kunstprojecten, een Utrechts kunstenaarsinitiatief dat zich op een creatieve en onafhankelijke wijze inzet voor ruimte en gelegenheid voor kunst. Sophies Kunstprojecten beheert en ontwikkelt ateliers, kantoren, repetitie-, cursus-, presentatie- en expositieruimtes voor kunstenaars, kunstinstellingen en creatieve ondernemers.

¹³ Zie pagina 20 voor meer informatie over Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht

huisvesting die dicht bij de wensen van de bewoners staat. Bovendien streeft STW er naar de sociale samenhang tussen de bewoners te stimuleren. Dit begint al in de bouwfase van het transformatieproces, als STW de bewoners vraagt een minimum aantal uur mee te werken in ruil voor korting op de huur. En ook in de beheerfase krijgen de bewoners van STW de verantwoordelijkheid om netjes en sociaal met de ruimtes, de voorzieningen en de medebewoners om te gaan.

STW bestond ten tijde van de eerste fase uit een vierkoppig bestuur, een officemanager en een raad van toezicht van drie personen. Het bestuur houdt zich bezig met de acquisitie, realisatie en exploitatie (verhuur, administratie, beheer) van projecten. De raad van toezicht begeleidt het bestuur en geeft waar nodig advies. Eens in de twee weken voeren het bestuur en de raad van toezicht overleg.

STW heeft ervaring met tijdelijke transformatie. Op initiatief van STW is in 2003 een leegstaand kantoor aan de Kanaalweg 92 in Utrecht getransformeerd tot tijdelijke woonruimte.

Uitgelicht: Kanaalweg 92

STW wil in 2003 laten zien dat het omvormen van bedrijfsvastgoed tot woonruimte niet afhankelijk is van overheidssubsidies. Daartoe moeten projecten zichzelf binnen enkele jaren terugverdienen, onder andere door de (toekomstige) bewoners een grote rol te geven bij de realisatie en het beheer.

Eind 2003 realiseerde STW op de Kanaalweg 92 in de Utrechtse wijk Oog in Al in een voormalig KPN-kantoor 140 studentenkamers. Het KPN-kantoor was kort daarvoor leeg komen te staan en is toen gekocht door projectontwikkelaars Blauwhoed Eurowoningen BV en Vorm Ontwikkeling BV. Het kantoor zou op termijn gesloopt worden. In afwachting van de herontwikkeling van het terrein – woningbouw – zou het pand een aantal jaren leeg komen te staan. STW springt in het diepe en gaat de onderhandelingen met de eigenaren aan. Meerdere partijen hebben interesse, maar STW weet de ontwikkelaar enthousiast te maken voor haar concept, waarin betrokkenheid van de bewoners centraal staat.

21

Kanaalweg 92, het proces in het kort

- De oppervlakte bedraagt 4.969 m².
- Bouwjaar 1970.
- STW realiseert 140 onzelfstandige kamers voor bewoners tussen 18 en 30 jaar.
- De verbouwkosten bedragen 2.300 euro per eenheid, voor een gebruiksperiode van drie jaar.
- Het project wordt financieel mogelijk gemaakt door een laagrentende lening van 250.000 euro van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) en bankgaranties bij de gemeente en provincie Utrecht.
- Het gebouw heeft een kantoorbestemming maar met een beroep op artikel 17 van de Wet ruimtelijke ordening verkrijgt STW een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan.
- Voor de bouwkundige aanpassing van het gebouw vraagt STW een bouwvergunning aan.
- Onder artikel 15 van de Leegstandwet verleent de gemeente voor twee jaar de vergunning voor de tijdelijke verhuur, daarna te verlengen met één jaar.
- In 2003 wordt er gestart met de bouw.
- Het KPN kantoor is om een aantal redenen zeer geschikt voor tijdelijke herbestemming. De ligging ten opzichte van het centrum is ideaal. Het gebouw en de installaties zijn goed onderhouden. De verdiepingshoogte, de aanwezige vluchtwegen en de constructie met dragende betonnen

pilaren maken het gebouw bouwkundig makkelijk in te delen en aan te passen voor bewoning en voor het inrichten van veel wooneenheden.

- De bestaande structuren van het gebouw vormen het uitgangspunt voor de kamerindeling. Er worden kamers gerealiseerd tussen de 11 en 41 m².
- Na een paar dagen werven waren er al meer inschrijvingen dan kamers.
- De huur bedraagt 72% van de maximaal redelijke huurprijs (vanaf 190 euro per maand, inclusief gas, water en licht).
- De bewoners klussen 64 uur in ruil voor 10% korting op hun huur (gehele looptijd).
- In januari 2004 nemen de eerste bewoners hun intrek in het gebouw. In maart van dat jaar de laatste bewoners.
- Op 1 november 2007 wordt het gebouw weer opgeleverd aan de eigenaar.
- Het project aan de Kanaalweg 92 is financieel geslaagd.
- Mede dankzij dit project is de maximale periode voor verhuur onder de Leegstandwet verhoogd naar vijf jaar.

VASPRO Bouwmanagement

De raad van toezicht heeft VASPRO Bouwmanagement gevraagd te opereren als partij tussen het bestuur van STW en de raad van toezicht in. VASPRO begeleidde het bestuur, met name op het vlak van projectmanagement (onder andere de bouwaanvraag en prijs- en contractvorming). Daarnaast trad VASPRO op als intermediair richting de raad van toezicht. VASPRO was aanwezig bij een groot deel van de gesprekken die het bestuur van STW voerde met onder meer de gemeente, de brandweer en Plegt-Vos.

22

Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft in de planfase gekeken naar de juridische aspecten, de financiën en de exploitatie. Het plan is daardoor verbeterd, de opbouw van een reserve is bijvoorbeeld ingebouwd. De gemeente heeft aan de hand van inspecteurs de bouwfase begeleid en ervoor gezorgd dat er geen onnodig tijdverlies optrad. Bovendien heeft de gemeente een garantstelling afgegeven voor de lening die Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht heeft afgesloten bij de ABN AMRO.

Brandweer

De brandweer heeft advies gegeven bij het eerste ontwerp. Aan de hand daarvan zijn flink wat aanpassingen gedaan, onder andere een andere compartimentering en aanschaf van een brandmeldinstallatie.

Provincie Utrecht

Het aanjaagteam woningbouw heeft meegedacht in de planfase, heeft partijen bij elkaar gebracht en samen met STW gesprekken gevoerd met andere partijen. De provincie Utrecht heeft tevens een contragarantie afgegeven voor de helft van het door STW bij ABN AMRO geleende bedrag.

Van Zeeland Architecten

Ontwerpen van de plattegronden en het maken van de bouwtekeningen.

Plegt-Vos

Aannemer en uitvoerder. Leidende en uitvoerende rol in het bouwproces. Plegt-Vos was ook verantwoordelijk voor de begeleiding van de zelfwerkers. Voor Plegt-Vos was de Archimedeslaan het eerste tijdelijke transformatieproject dat zij uitvoerde.

MoBius consult

Onderzoek en advisering op het gebied van brandveiligheid, bouwfysica en installatietechniek.

Huurders

Meehelpen tijdens de bouwperiode.



23

Het gebouw aan de Archimedeslaan 16

2.2 De planfase

Nadat de exploitatietermijn van het pand aan de Kanaalweg was verstreken is STW op zoek gegaan naar een nieuw geschikt pand. STW is toen met het aanjaagteam woningbouw van de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht in gesprek gegaan. In die fase heeft STW de mogelijkheden voor transformatie van een gebouw aan de Europalaan in Utrecht bekeken. De eigenaar van dit pand wenste echter niet mee te werken. Tevens heeft STW de transformatiemogelijkheden van een pand aan de Amsterdamsestraatweg in Utrecht intensief onderzocht. Hier zijn ook tekeningen voor gemaakt. Dit gebouw bleek uiteindelijk minder geschikt op financiële gronden. De oorzaken waren onder andere de afwezigheid van ramen, onvoldoende toegang - er moest een nieuwe trap en deur in - en het ontbreken van installaties. Bovendien ging het om een betrekkelijk kleine oppervlakte.

STW kwam tijdens een fiets- en zoektocht uit bij het leegstaande gebouw aan de Archimedeslaan. STW is op zoek gegaan naar meer informatie over het pand en kwam er achter dat Aprisco de eigenaar was en dat het pand bij twee makelaars te huur stond: Meeùs en Statement. Stichting Sophia, die onder meer ateliers voor kunstenaars en creatieve ondernemers ontwikkelt en beheert, was destijds in overleg met Aprisco over het pand aan de Archimedeslaan en is vervolgens in contact gekomen met STW. Stichting Sophia en STW zijn met elkaar in gesprek gegaan en hebben uiteindelijk, via Statement, een voorstel bij Aprisco neergelegd. Aprisco was op basis van de prijsvoorstellen bereid om mee te werken. Uiteindelijk werd de afspraak gemaakt dat Stichting Sophia circa 12.000 m² zou huren en STW ca. 5.900 m². Voor STW betekende dit dat zij de tweede, derde en vierde etage tot haar beschikking kreeg.

De samenwerking met en de steun van de gemeente, zoals de afdeling juridische zaken en de brandweer, is erg belangrijk bij een project als de Archimedeslaan. STW heeft de gemeente Utrecht dan ook in een vroeg stadium benaderd en haar plannen gepresenteerd. De afdeling Wonen was direct enthousiast over de voorstellen, zeker ook omdat het ging om de realisatie van een groot aantal (192) wooneenheden. Echter, inzake de juridische kant van het verhaal was ieder ambtelijk advies ten aanzien van de transformatie negatief. Het grootste struikelblok was de tijdelijke behoefte. De behoefte aan studentenhuisvesting is in Utrecht namelijk niet tijdelijk. Wethouder Harrie Bosch en gedeputeerde van de provincie Utrecht Wouter de Jong waren, ondanks de geuite bezwaren, enthousiast over het plan en hebben er persoonlijk voor gezorgd dat er is doorgezet. Het draagvlak op bestuurlijk niveau is enorm belangrijk geweest.

24

Het feit dat de gemeente al goede ervaringen had met STW (het project op de Kanaalweg) heeft er ook aan bijgedragen dat er is doorgezet. De gemeente wist dat STW een goede band met en betrokkenheid bij haar huurders heeft en dat het vrijwilligersmodel van STW goed werkt. Er was geen koudwatervrees meer. Bovendien was de investering om de transformatie te realiseren relatief laag, waardoor de terugverdientijd korter was dan vijf jaar. Het avontuur sprak de gemeente ook aan. STW kwam met een vernieuwend initiatief, een goed plan en een hoop enthousiasme. Echte initiatiefnemers zijn zeldzaam en ook al bestaat altijd het risico dat het misgaat, de gemeente is zich gaan inspannen om het plan te realiseren.

Ontwerp

In de herfst van 2009 is architect Henk van Zeeland in opdracht van en in samenwerking met STW gestart met tekenen. Hij had overigens in april van datzelfde jaar al een eerste verkenning uitgevoerd voor de transformatie. Er is een indelingschets van de kamers en de voorzieningen gemaakt, waarbij men er naar streefde een zo efficiënt mogelijke indeling te maken. Bovendien is er gekeken naar de vluchtwegen, de raampartijen per wooneenheid en de brandveiligheid. De huurders van circa 25 eenheden delen de voorzieningen (sanitair, keuken, gemeenschappelijke ruimte).

Aan het eind van dit voortraject, dat zeker een half jaar duurde, is de bouwaanvraag ingediend door VASPRO Bouwmanagement. Na twaalf weken is de vergunning afgegeven en startte de verbouwing.

Visie en doelgroep

Met de transformatie van de Archimedeslaan wordt zowel de leegstand bestreden als het aanbod aan (studenten)kamers vergroot. Twee positieve ontwikkelingen.

Daarnaast is het voor de eigenaar, met het oog op een toekomstige herontwikkeling, beter dat er 'iets gebeurt' in het gebied dan dat het pand en de omgeving verloederen.

De gebruikersdoelgroep is grotendeels een keuze van STW geweest. STW heeft gekeken naar de woningvraag in Utrecht. Hieruit komt duidelijk naar voren dat de vraag naar kamers door studenten en jongeren groot is. Bovendien is de huisvesting van studenten één van de speerpunten van de gemeente Utrecht. Omdat STW ook de keuze maakte om onzelfstandige eenheden in het pand aan de Archimedeslaan te realiseren was de keuze voor een doelgroep eenvoudig. Jongeren (18 tot 25 jaar) vinden het nog goed om in een dergelijke kamer met een sober afwerkingniveau en gedeelde voorzieningen te wonen, 'ouderen' (vanaf 25 à 30 jaar) niet meer.

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen STW en de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrecht. Hier is uitgekomen dat er 10 à 15 kamers (maximaal één of twee per gang) aan jonge, voormalig dak- en thuislozen uit de meest lichte categorie toegewezen zullen/kunnen worden. Dit gebeurt in samenwerking met Zandbergen Jeugd & Opvoedhulp, een organisatie die vraaggerichte, gespecialiseerde hulp biedt aan kinderen, jongeren en hun ouders. De setting van de Archimedeslaan, met veel jongeren die een studie volgen et cetera, kan deze jongeren inspireren en kansen bieden. Eind 2011 woonden drie jongeren van Zandbergen op de Archimedeslaan.

Tot slot zijn de begrippen zelfwerkzaamheid en zelfbeheer nauw verbonden met de visie van STW. Zelfwerkzaamheid – bewoners minimaal 48 uur zelf laten meehelpen in de bouwfase in ruil voor korting op de huur – is een goede manier om een dergelijk transformatieproces aan te pakken. Bewoners leren elkaar van tevoren al kennen, helpen elkaar en voelen zich betrokken bij of zijn zelfs trots op hun woonomgeving. Bovendien is het een goede manier om de realisatiekosten en de huurprijs laag te houden. Het zelfbeheer – waarbij per gang een gangbeheerder en een assistent gangbeheerder wordt aangewezen – heeft eveneens een positief effect op de betrokkenheid van bewoners.

25

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving heeft nauwelijks geleid tot vertragingen in het transformatieproces. Hieronder wordt aangegeven hoe er met de verschillende wetten en regels is omgegaan.

Bestemmingsplan

Op basis van artikel 3.22 WRO (voorziening in een tijdelijke behoefte) is een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan verkregen. Hierbij moest verantwoord worden dat de bewoning van het pand van tijdelijke aard is. Omdat het op de Archimedeslaan gaat om een tijdelijke transformatie hoefde de functie in het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden.

Bouwbesluit

De brandweer heeft strenge eisen gesteld aan de brandveiligheid. Strengere eisen dan het Bouwbesluit - waar de minimale eisen voor de bestaande bouw in staan - voorschrijft. Zo heeft de brandweer eisen gesteld aan de compartimentering. De acht verschillende 'gangen', die stuk voor stuk groter zijn dan 500 m², werden elk gezien als megawoning en als acht brandcompartimenten. De brandweer heeft ook vastgehouden aan de eisen die zij stelde aan het brandmeldsysteem. Er is uiteindelijk dan ook een nieuwe, dure brandmeldinstallatie aangeschaft. De gestelde eisen hebben kostenverhogend en vertragend gewerkt. Er zijn op sommige punten dus zwaardere normen gehanteerd dan het Bouwbesluit voorschrijft. De brandweer heeft bijvoorbeeld aangedrongen op de aanleg van droge blusleidingen in het gebouw. Deze droge blusleidingen zijn uiteindelijk ook aangelegd.

De vluchtwegen voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit voorschrijft. Op meerdere plekken in het gebouw zijn er zelfs dubbele vluchtwegen.

In eerste instantie voerde architect Van Zeeland de gesprekken met de brandweer. De onderhandelingen liepen stroef, vanwege de strenge eisen die de brandweer stelde. In een later stadium zijn ook STW en VASPRO Bouwmanagement, en uiteindelijk ook aannemer en uitvoerder Plegt-Vos, aangeschoven bij de onderhandelingen. Van een hele theoretische benadering, waarin voornamelijk werd gekeken naar de regelgeving, heeft men uiteindelijk een praktische benadering gekozen, waarbij in goed overleg werd gekeken naar wat er kon en wat het zou kosten.

Tot slot heeft STW op eigen initiatief ervoor gezorgd dat elke kamer aan de achterzijde van het gebouw (de kant van de autosnelweg) een draairaam met dubbel glas dat geopend kan worden heeft gekregen, zodat de kamer gelucht kan worden. De wooneenheden aan de voorzijde van het gebouw hebben schuiframen met enkel glas.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegverkeer, railverkeer en gezonede industrieterreinen. Het doel van de Wet geluidhinder is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. De Wet geluidhinder was voor de Archimedeslaan niet van toepassing, er was geen sprake van geluidhinder. Men is uitgegaan van de wetgeving voor een 'bestaande situatie'. Er worden dan andere normwaarden gehanteerd dan bij 'nieuwe situaties' oftewel nieuwbouw. Bij nieuwbouw is de normering over het algemeen strenger dan bij bestaande bouw.

26

Aan de achterzijde van het gebouw, waar het geluid van de verderop gelegen snelweg hoorbaar is, is overigens wel het een en ander aan geluidsdemping gedaan. Er zijn, op verzoek van de gemeente, onder andere suskasten aangebracht. Deze suskasten zorgen er voor dat bewoners hun kamer kunnen luchten zonder dat het geluidhinder van buiten oplevert. De wooneenheden aan de achterzijde van het gebouw hebben dubbel glas. Aan de voorkant van het gebouw zijn geen maatregelen getroffen, aan deze kant van het gebouw hoor je het geluid van de snelweg niet.

Huurwetgeving

Er is op de Archimedeslaan sprake van verhuur onder de Leegstandwet. Aan het eind van 2012 liep, na een termijn van twee jaar, de vergunning af. Echter, STW heeft met Aprisco en de gemeente Utrecht de afspraak gemaakt de vergunning nog drie maal een jaar te verlengen tot een periode van in totaal vijf jaar. Dit is de normale procedure. De vergunning bij verhuur onder de Leegstandwet wordt verleend voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar kan de vergunning met nog maximaal drie keer een jaar worden verlengd (een totale werkingsduur van maximaal vijf jaar).

STW heeft een huurovereenkomst met Aprisco voor een periode van vijf jaar, per 1 december 2010. Als ontbindende voorwaarden waren het verkrijgen van een bouwvergunning en het rond krijgen van de financiering opgenomen. Het bestuur van STW heeft de onderhandelingen met Aprisco gevoerd. Dit waren pittige onderhandelingen. Punten waarover werd gediscussieerd zijn de huurprijs, de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de duur van de overeenkomst (een gefixeerde termijn van vijf jaar).

STW betaalt Aprisco 133.000 euro per jaar aan huur voor het gedeelte waar de eerste 192 kamers in zijn gerealiseerd; iets meer dan 20 euro per m². Vergeleken met de huur die kantoren zouden moeten betalen is dit een lage huur. Het pand stond in de markt voor een huur van 80 euro per m².

De huurders van de kamers aan de Archimedeslaan zijn zich er van bewust dat er na vijf jaar een einde komt aan de huurperiode.

Er wordt gebruikgemaakt van standaard woonruimtecontracten met een aanvulling over de Leegstandwet. Het zijn contracten voor onbepaalde tijd, met een minimum huurperiode van zes maanden. De opzegtermijn bedraagt voor beide partijen één maand.

2.3 De bouwfase

De volgende partijen waren bij de bouw van de 192 wooneenheden betrokken: Plegt-Vos, STW en een groot aantal (toekomstige) bewoners. Plegt-Vos werkte met verschillende onderaannemers.

Plegt-Vos had de taak het gebouw en de kamers woonklaar op te leveren. Ook heeft zij goed bekeken welke werkzaamheden er uitgevoerd moesten worden en welke klussen de bewoners zelf konden doen en wanneer. STW heeft vervolgens de coördinatie van de inzet van de bewoners op zich genomen. Het overgrote deel van de bewoners (170 van de 192) heeft zelf, voor minimaal 48 uur per persoon, meegeholpen in de bouwfase. Zij mochten ouders of vrienden (maximaal twee extra personen) meenemen om te helpen. De inzet van deze personen werd ook meegerekend voor de 48 uur die per persoon geklust moest worden.

De zelfwerkers hebben zich gericht op de bouw van de keukens, het plaatsen van wanden en het plaatsen van de doucheruimtes. Dit is goed verlopen. De bewoners hebben inzet getoond en, met enige aansturing van Plegt-Vos, zelfstandig gewerkt. In ruil voor hun inzet in de bouwfase hebben de bewoners een huurverlaging gekregen. Zij zitten op 85% van de punten in het puntenstelsel. Bewoners die niet hebben geklust, dit was namelijk geen verplichting, zitten op 95% van het puntenstelsel.

27

De verbouwing is volgens planning verlopen. Er hebben zich geen grote problemen of vertragingen voorgedaan. De sloop in het pand is gestart in juli 2010. De wanden zijn geplaatst in augustus 2010. De eerste bewoner heeft vervolgens op 15 oktober 2010 zijn kamer betrokken. In november is het grootste deel van de bewoners in het pand komen wonen en de laatste bewoner verhuisde op 1 december 2010 naar de Archimedeslaan.

Werving

De werving liep via STW en zij hebben hier de website www.kamernodig.nl voor gebruikt. Er is geen gebruik gemaakt van het Utrechtse woonruimteverdelingsysteem.

Op 1 april 2010 is STW gestart met werven. Rond middernacht is het bericht online geplaatst en de volgende dag waren er al tientallen reacties binnen. Na twee weken waren er 400 aanmeldingen binnen en is de inschrijving gesloten. Een klein aantal mensen dat een kamer toegewezen had gekregen, heeft zich nog afgemeld, bijvoorbeeld omdat zij in de tussentijd een betere kamer hadden gevonden. Deze plaatsen zijn ingevuld door mensen die op de wachtlijst stonden. De overige personen die niet direct in aanmerking kwamen voor een kamer, zijn op deze wachtlijst geplaatst.

2.4 De beheerfase

Het woongedeelte van de Archimedeslaan loopt heel goed. Bij de gemeente Utrecht zijn geen klachten binnengekomen. Niet van bewoners en ook niet van buurtbewoners. Aprisco is tevreden met STW als partij om mee samen te werken.

De mutatiegraad ligt rond de veertig à vijftig kamers per jaar, ongeveer 25%. Ter vergelijking, de mutatiegraad van de kamers van de woningcorporatie Stichting Studenten Huisvesting Utrecht bedroeg over 2010 28%.

Taken Stichting Tijdelijk Wonen

STW nam bij aanvang van de beheerfase de huuradministratie voor haar rekening. Het bestuur en het officemanagement van STW waren ook op de Archimedeslaan gehuisvest en deze personen werkten tegen een geringe vergoeding. De bestuursleden van STW begonnen gedurende het jaar 2011 wel te merken dat zij tegen de grenzen van het vrijwilligersmodel aanliepen. Sommige bestuursleden waren al afgestudeerd en werkten fulltime, zij konden de activiteiten voor STW met moeite combineren met hun werk. Eind 2011, begin 2012 is er dan ook veel veranderd bij STW, mede ingegeven door de uitbreiding van het woongedeelte met 200 kamers. De vier bestuursleden van de stichting hebben op 1 november 2011 een BV genaamd 'STW Nederland' opgericht en op 1 februari 2012 zijn zij uit het bestuur van Stichting Tijdelijk Wonen gestapt. De Stichting Tijdelijk Wonen is wel blijven bestaan. Op 1 juli 2012 is een nieuw bestuur gestart. STW Nederland wordt door Stichting Tijdelijk Wonen ingehuurd voor het dagelijks beheer. In het hoofdstuk over de uitbreiding van het aantal wooneenheden op de Archimedeslaan (vanaf pagina 31) wordt deze verandering verder beschreven.

28

Pand- en gangbeheerders

Er zijn voor de eerste fase (192 kamers) één pandbeheerder en acht gangbeheerders aangesteld. Zowel de pandbeheerder als de gangbeheerders zijn bewoners van Archimedeslaan 16. Elke gangbeheerder heeft nog een assistent. De gangbeheerders houden zich bezig met de dagelijkse gang van zaken; zij melden kleine gebreken en treden op bij overlast (onder andere met behulp van een boetesysteem). Hygiëne, veiligheid en leefbaarheid staan centraal. Een gangbeheerder kan na een incident een bewoner eerst een schriftelijke waarschuwing sturen. De volgende stap is een substantiële boete. Wanneer bewoners vaak boetes krijgen, hun huur niet of te laat betalen of vervelend gedrag vertonen vraagt het bestuur van STW hen op gesprek. Het bestuur kan - als zij genoeg heeft van de problemen die een bewoner veroorzaakt en goede gronden heeft - het huurcontract opzeggen. Dit is nog niet voorgekomen.

De drijfveren van de gangbeheerders zijn onder andere het leveren van een bijdrage aan 'het project', het zelf invloed hebben op de wijze waarop men samenwoont op een gang en de financiële vergoeding; de gangbeheerders en de assistent-gangbeheerders krijgen een kleine vergoeding van respectievelijk 75 en 50 euro per maand. De pandbeheerder hoeft geen huur te betalen.

De communicatie van de bewoners met de pandbeheerder verloopt via een spreekuur en per e-mail. De gang- en pandbeheerders communiceren via e-mail en telefoon en hebben een maandelijks beheeroverleg. Het bestuur van STW communiceert met de pandbeheerder via e-mail, telefoon en een mondeling overleg op basis van urgentie. Bovendien hebben het bestuur en de pandbeheerder een maandelijks vergadering. De gangbeheerders kunnen in principe dag en nacht worden benaderd door de bewoners. Dit wordt ook besproken met de kandidaten tijdens de sollicitaties.

In de praktijk blijkt het erg mee te vallen hoe vaak gangbeheerders worden benaderd op een minder wenselijk tijdstip. Normaal gesproken wordt een gangbeheerder een paar keer per dag benaderd. Als er een feestje wordt georganiseerd of aan de gang is dan wordt de gangbeheerder vaker aangesproken. De pandbeheerder loopt elke dag een ronde waarop hij bewoners benadert en bewoners hem benaderen. De pandbeheerder zal gemiddeld tussen de tien en twintig bewoners per dag spreken.

Tot slot komen bewoners ook met allerlei vragen en klachten naar het bestuur van STW, ook als zij daar eigenlijk voor bij de pandbeheerder zouden moeten zijn. Het gaat dan om gevallen variërend van 'Ik ben mijn sleutel kwijt' tot 'Hebben jullie nog werk voor mij?' tot 'Ik heb lekkage'.

Bewoners over het wonen op Archimedeslaan 16

STW heeft medio 2011 een enquête gehouden onder haar bewoners. Dit onderzoek ging over de ervaringen van de bewoners met het wonen op de Archimedeslaan 16. Meer dan 55% van de enquêtes is geretourneerd en uit de analyse hiervan bleek dat de bewoners gemiddeld een 7,6 toekennen als het gaat om de waardering van het woonplezier.

De betaalbaarheid en de gezelligheid worden als positief ervaren. Meer dan 80 procent van de respondenten vindt dat de gang- en pandbeheerder goed bereikbaar zijn.

Er werd wel wat kritiek geuit op de mate van afwerking. De plafonds van de kamers zijn bijvoorbeeld niet afgewerkt (beton). Er was flinke kritiek op de doucheruimtes (lekkage, douchekop die van de haak valt, et cetera). Bovendien gaf driekwart van de respondenten aan graag een wasbak op zijn/haar kamer te willen hebben. Dit is nu niet het geval.

Meer dan 80 procent van de respondenten geeft tot slot aan dat zij gebruik zouden maken van een restaurant dat betaalbare maaltijden aanbiedt in het gebouw zelf en een café in het gebouw zelf waar men koffie, frisdrank en bier zou kunnen bestellen.

29

In de enquête is bewoners ook gevraagd naar de zelfwerkzaamheid. Het grootste deel (60%) van de respondenten vindt dat het aantal uur dat men moest klussen in verhouding staat tot de korting die men ontvangt. Circa 17% vindt dat er weinig uur geklust hoefde te worden in ruil voor huurkorting en de overige 23% vindt dat er veel uren meegewerkt moest worden. Van de respondenten vond meer dan 75% de begeleiding tijdens het klussen goed. Tot slot vond slechts een klein deel (12%) van de respondenten het klussen niet leuk.

Werving in de beheerfase

De werving loopt via www.kamernodig.nl. Er wordt gewerkt met een wachtlijst, waar ongeveer 200 personen op kunnen staan. De wachtlijst was begin 2012 vol.

2.5 Financiën

Het transformatieproject aan de Archimedeslaan is tijdelijk; in eerste instantie voor een periode van vijf jaar. De terugverdientijd is dus kort. Hoewel er een reële kans bestaat dat de eerste 192 kamers voor een periode langer dan vijf jaar verhuurd kunnen worden, is STW bij aanvang van het project in de begroting uitgegaan van een periode van vijf jaar.

Voor STW zijn de servicelasten kosten noch baten. De servicelasten staan dan ook niet in de begroting. STW had voor de eerste fase voor gas, water, licht, internet en kleine herstelwerkzaamheden ongeveer 7.000 euro per maand begroot. Bij de eerste jaarafrekening bleek

dat er een flink bedrag bijbetaald moest worden. De hoge kosten voor het gebruik van de verwarming waren hier debet aan.

Dit is deels te wijten aan het feit dat STW een verkeerde inschatting heeft gemaakt maar ook aan het verkeerde gebruik door de bewoners (de verwarming aan zetten terwijl de ramen open staan). De servicekosten zijn voor elke bewoner met 20 euro per maand verhoogd.

Financiering

Voor de transformatie van de Archimedeslaan 16 was er binnen de geschikte fondsen geen ruimte voor een zachte lening (het pand aan de Kanaalweg 92 is destijds gerealiseerd met een lening vanuit het SVn fonds). STW heeft voor de investering gebruikgemaakt van haar eigen liquide middelen (positief resultaat van de exploitatie van de Kanaalweg 92) en van een lening van 850.000 euro die zij heeft afgesloten bij de ABN AMRO. De gemeente Utrecht staat garant voor het gehele bedrag en heeft een contragarantie voor de helft van het bedrag bij de provincie Utrecht. STW moet het bedrag in drie of vier termijnen terugbetalen aan ABN AMRO. Het bestuur van STW werd in de gesprekken met de ABN AMRO, de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht bijgestaan door de raad van toezicht.

De gemeente en provincie Utrecht willen garant staan omdat het risico enigszins beperkt is. Nadat de vergunningen zijn afgegeven en de exploitatie gestart, is er sprake van een positieve cashflow. De verhuurbaarheid van de kamers is goed, ook dit beperkt het risico. Er hadden echter geen grote vertragingen in de (ver)bouw moeten optreden. Dit is op de Archimedeslaan goed verlopen. Daarnaast werkt de gemeente mee omdat er betaalbare (studenten)huisvesting wordt gecreëerd en hieraan is veel behoefte in Utrecht.

30

Kosten

- STW betaalt ongeveer 133.000 euro huur per jaar aan Aprisco voor het eerste woongedeelte.
- De totale realisatiekosten bedroegen 1,1 miljoen euro (ruim 5.700 euro per eenheid).
- De algemene beheerkosten (onder andere het bestuur van STW en de gang- en pandbeheerders) bedragen in totaal ongeveer 377.000 euro voor een periode van vijf jaar. Hier komt nog 50.000 euro aan beëindigingskosten bij.
- De rentekosten zijn variabel. Voor de periode van vijf jaar is 100.000 euro begroot.

Opbrengsten

De kale huur met huurkorting (voor bewoners die hebben meegeholpen in de bouwfase) bedraagt 208,13 euro per maand voor een kamer van 17 m² (het grootste deel van de kamers). Zonder huurkorting bedraagt de huur voor deze kamers 232,62 euro. Voor kamers van 28 m² bedraagt de huur exclusief servicekosten en met huurkorting 293 euro. Zonder huurkorting moet een bewoner voor deze kamer 327 euro huur per maand betalen.

De gemiddelde all-inhuur (inclusief gas, water, licht, internet en kleine reparaties) bedraagt ongeveer 300 euro per maand. STW gaat uit van de kale huur en heeft voor de periode van vijf jaar 2.495.940 euro aan opbrengsten begroot. Hierbij is STW er van uitgegaan dat alle bewoners die korting hebben gekregen op hun huur de gehele periode van vijf jaar op de Archimedeslaan blijven wonen. In werkelijkheid zal een aanzienlijk deel van deze bewoners na verloop van tijd verhuizen. Hierdoor zullen de werkelijke opbrengsten hoger zijn (bij minimale leegstand van kamers) want nieuwe bewoners zullen geen korting op de huur krijgen. Dit is echter een onzekere variabele.

Het feit dat men de voorzieningen met een groot aantal mensen moet delen, is niet meegenomen in de huurprijs. Er is gekeken hoeveel voorzieningen (onder andere douches en toiletten) er voor groepen van 20 à 25 personen nodig zijn wil men geen wachttijden hebben.

Hierin is het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimte gevolgd. Een aanpassing van de huurprijs was op basis van het puntensysteem niet nodig. Uitgaande van het puntenstelsel bedraagt de huur nu 85 punten. Voor de stad Utrecht is het gemiddeld aantal punten voor onzelfstandige wooneenheden 140 à 150 punten.

Een groot deel van de kosten, de realisatiekosten, bestaat uit zogeheten gezonken kosten. Deze kosten moeten in een periode van vijf jaar terugverdiend worden. Dit maakt het voor STW financieel gezien erg aantrekkelijk om de 192 kamers voor een langere periode dan vijf jaar te verhuren. Een extra exploitatiejaar zal bij volledige verhuur bijzonder winstgevend zijn.

In de onderstaande twee tabellen zijn de kosten en opbrengsten over een periode van vijf jaar voor 192 kamers nog eens op een rijtje gezet.

Kosten over vijf jaar (192 wooneenheden)		
Totale realisatiekosten	5.730 euro per eenheid	1.100.000
Huurkosten	133.000 euro per jaar	665.000
Algemene beheerkosten		377.000
Beëindigingskosten	Eenmalig	50.000
Rentekosten (variabele rente)	Schatting voor periode van 5 jaar	100.000
Totaal		2.292.000

31

Opbrengsten over vijf jaar (192 wooneenheden)	
Huuropbrengst	2.495.940
Totaal	2.495.940

Uitbreiding woongedeelte Archimedeslaan: 200 extra kamers

Stichting Sophia is ongeveer tegelijk – rond 1 december 2010 - met STW een gedeelte van het gebouw aan de Archimedeslaan gaan huren. In de loop van 2011 is Stichting Sophia in financiële problemen gekomen. Een belangrijke oorzaak hiervan was de leegstand van haar bedrijfsruimtes op de Archimedeslaan. Slechts twintig procent van de creatieve bedrijfsruimtes werd verhuurd. De hoge verbouwkosten waren ook een tegenvaller. Stichting Sophia is in de zomer van 2011 met Aprisco en Stichting Tijdelijk Wonen in gesprek gegaan over het beëindigen van de huurovereenkomst met Aprisco. De gesprekken verliepen moeizaam. Stichting Sophia wilde bijvoorbeeld een vergoeding voor de investeringen die zij in het pand had gedaan.

Het gesprek over een mogelijke uitbreiding van het woongedeelte aan de Archimedeslaan door Stichting Tijdelijk Wonen is ook in die periode op gang gekomen. Aprisco heeft in september 2011 een akkoord gegeven op de nieuwe plannen van STW om 200 extra onzelfstandige wooneenheden te realiseren voor een periode van vijf jaar. Uiteindelijk is STW het gehele deel van het gebouw dat gehuurd werd door Stichting Sophia – 2/3 deel van het gebouw, meer dan 12.000 m² - gaan huren.

Circa 60% (7.250 m²) van het voormalige 'Stichting Sophia-gedeelte' is door STW gebruikt voor de realisatie van de 200 extra kamers.

De overige 40% (ca. 4.800 m²) wordt door STW verhuurd aan Stichting SWK Kunsthuisvesting Utrecht (circa 50 ateliers, 2.600 m²), Stichting Studenten Huisvesting Utrecht (kantoorruimtes voor startende, studerende ondernemers, 1.460 m²) en SHE BV (horeca, 863 m²). In de kelder (3.000 m²) bevinden zich opslagruimtes, oefenruimtes en het kantoor van Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht.

Nadat Aprisco zijn akkoord had gegeven heeft STW de bouwvergunning aangevraagd. Deze is door de gemeente Utrecht verleend. Er is een nieuwe huurovereenkomst afgesloten, die vergelijkbaar is met de huurovereenkomst voor het eerste woongedeelte.

Oprichting STW Nederland

Zoals al eerder is vermeld heeft het bestuur van Stichting Tijdelijk Wonen begin 2012 haar taken neergelegd. Op 1 februari 2012 is het bestuur afgetreden. Na 1 februari is er een interim-bestuurder aangesteld om de overgang naar een nieuw bestuur in goede banen te leiden. Dit vijfkoppige bestuur is uiteindelijk op 1 juli 2012 gestart. De bestuursleden werken een aantal uur per week voor STW en ontvangen een vrijwilligersvergoeding van 125 euro per persoon per maand. Het bestuur houdt zich voornamelijk bezig met het sociaal beheer en 'besturen'; het nemen van beslissingen. Alle bestuursleden wonen ook op de Archimedeslaan 16. Stichting Tijdelijk Wonen is nog steeds de huurder van het gebouw. Het eventuele positieve resultaat dat na vijf jaar (of langer) wordt behaald blijft in de Stichting en zal gebruikt worden om een volgend project te financieren.

32

De vier afgetreden bestuursleden van Stichting Tijdelijk Wonen hebben op 1 november 2011 een BV genaamd STW Nederland opgericht. Dezelfde vier personen vormen de directie van dit bedrijf. Daarnaast heeft STW Nederland nog twee officemanagers in dienst. Het nieuwe bestuur van Stichting Tijdelijk Wonen huurt STW Nederland in voor het algemeen beheer; huuradministratie, kamertoeewijzing, technisch onderhoud (STW Nederland besteedt dit uit) en de financiële administratie. STW Nederland heeft ook een kantoor in het gebouw op de Archimedeslaan.

Ontwerp

Het ontwerp voor de tweede fase heeft het 'oude' bestuur van STW zelf voor haar rekening genomen. Uiteindelijk is dit ontwerp definitief ingetekend door De Vlieg Techniek uit Utrecht. Dit bureau heeft ook het technisch onderzoek, met name ten aanzien van de brandveiligheid, verricht.

De kamers uit de eerste fase bevinden zich op de tweede, derde en vierde etage. De 200 extra kamers zijn gelegen op de gehele eerste etage en voor een klein deel op de begane grond. De 200 onzelfstandige woonunits zijn wederom verdeeld over acht gangen. In de tweede fase zijn drie kamers van 14 m², 147 kamers van 17 m², veertig kamers van 23 m² en tien kamers van 28 m² gerealiseerd. Per gang zijn de voorzieningen hetzelfde als in het eerste gedeelte: één gemeenschappelijke keuken/woonkamer en meerdere douches en toiletten per gang.

Doelgroep

Ook voor het nieuwe woongedeelte richt STW zich op studenten en niet-studerende jongeren en ook hier is plek voor jongeren van Zandbergen Jeugd & Opvoedhulp. In september 2012 woonden er in totaal 11 jongeren van Zandbergen op de Archimedeslaan 16.

De kamers van één van de acht gangen in het nieuwe gedeelte worden verhuurd aan Stumass, een organisatie die beschermd wonen (met begeleiding) aanbiedt voor studenten met ASS (autisme).

Wet- en regelgeving

Bestemmingsplan

Er was net als voor het eerste gedeelte (zie pagina 25) een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan nodig. Dit heeft geen problemen opgeleverd en is snel gebeurd.

Bouwbesluit

De brandweer is op dezelfde manier te werk gegaan als bij het eerste gedeelte, in goed overleg met STW. De toetsing van de brandveiligheid is snel verricht. De brandweer was ten tijde van de uitbreiding lovend over het reilen en zeilen en het naleven van de regels op de Archimedeslaan.

Voor het nieuwe woongedeelte is een nieuwe brandmeldinstallatie geplaatst. Deze is aangesloten op de brandmeldinstallatie die voor de eerste 192 kamers was geplaatst. Er is één centraal paneel voor alle wooneenheden.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder leverde geen problemen op. In de kamers aan de achterkant (de kant van de autosnelweg) zijn net als in de eerste fase suskasten aangebracht.

Huurwetgeving

Er is sprake van verhuur onder de Leegstandwet, in totaal voor een periode van vijf jaar (de maximale termijn van twee jaar met een verlenging van drie maal één jaar). Het aantonen van de tijdelijkheid van de behoefte heeft geen problemen opgeleverd.

33

Voor de 192 kamers uit de eerste fase zal geprobeerd worden de totale verhuurperiode te verlengen, zodat deze wooneenheden net zo lang verhuurd kunnen worden als de 200 nieuwe eenheden. Dit zou betekenen dat deze kamers in totaal langer dan vijf jaar verhuurd worden. Stichting Tijdelijk Wonen hoopt dan ook dat de periode van verhuur onder de Leegstandwet ook na vijf jaar nog verlengd kan worden. Mocht dit niet kunnen dan stapt STW over op plan B. STW heeft een gedoogbrief van de gemeente Utrecht ontvangen. Hierin staat kort gezegd dat, indien de ontheffing afloopt, de gemeente het gebruik van de kamers uit de eerste fase gedooft tot de tweede fase afloopt.

Werving

De werving voor het tweede gedeelte is verlopen via de bestaande wachtlijst op www.kamernodig.nl. Op de wachtlijst was plek voor ongeveer 200 personen. De wachtlijst is dus geheel opgeschoond. Er stonden in de zomer van 2012 opnieuw 200 personen op de wachtlijst.

De bouwfase

In november 2011 hebben sloopwerkzaamheden plaatsgevonden en op 9 december 2011 vond de officiële start van de verbouwing plaats. STW heeft wederom samengewerkt met Plegt-Vos. Op 1 maart 2012 zijn de 200 nieuwe kamers opgeleverd.

De bouw van de sanitairruimtes is anders aangepakt dan in de eerste fase. De ruimtes in het nieuwe deel zijn voorzien van een stortvloer en de douches van betegelde wanden. Dit is een verbetering ten

opzichte van de kamers uit de eerste fase. Het betekende wel een hogere moeilijkheidsgraad van de werkzaamheden. Medewerkers van Plegt-Vos hebben deze werkzaamheden dan ook verricht. De zelfwerkers hebben niet aan de sanitairruimtes gewerkt.

Tot slot zijn in alle nieuwe kamers aan de kant van de autosnelweg nieuwe draairamen met dubbel glas geplaatst. De schuiframen van de kamers aan de achterzijde zijn aan de voorkant geplaatst. Deze ramen hebben enkel glas.

Zelfwerkzaamheid

Ook in de tweede fase hebben bijna alle aanstaande bewoners meegeholpen met klussen. In de tweede fase waren de voorwaarden voor het meenemen van mensen wel strenger. Mensen mochten of twee ouders of één vriend meenemen om te helpen (en dus niet meer twee vrienden, omdat dit in de eerste fase soms ten koste van de productiviteit ging).

De zelfwerkers hebben zich met name beziggehouden met het plaatsen van wanden. Het sanitair is zoals gezegd door professionals aangepakt. Enkele bewoners uit de eerste fase hebben in de tweede fase meegeholpen en hier een vergoeding voor ontvangen. Zij hebben zich onder andere bezig gehouden met het bouwen van de keukens.

Beheer

Voor de 200 nieuwe wooneenheden zijn een tweede pandbeheerder en een assistent-pandbeheerder aangesteld. Daarnaast zijn er zeven gangbeheerders en zeven assistent-gangbeheerders aan het werk gegaan.

Het beheer loopt goed, al merken de bewoners van het eerste uur wel een verschil. Het is anders met twee keer zo veel bewoners. De sociale controle is kleiner, mensen kennen niet meer (vrijwel) alle medebewoners. Het is wat minder persoonlijk en anoniemer geworden.

STW Nederland wordt ingehuurd door het bestuur van STW voor het algemene beheer (huuradministratie, kamertoewijzing, technisch onderhoud en financiële administratie) op de Archimedeslaan.

Financiën

Financiering

Stichting Tijdelijk Wonen heeft 1,3 miljoen euro geleend bij ABN AMRO. De gemeente Utrecht staat wederom garant voor de lening. Er is ditmaal geen contragarantie afgegeven door de provincie Utrecht. De provincie was ten tijde van de nieuwe ontwikkelingen bezig met een interne reorganisatie en de benoeming van een nieuwe gedeputeerde. Bovendien had de provincie net het beleid waarbinnen de eerste garantie is afgegeven veranderd, waardoor een nieuwe garantie niet eenvoudig kon worden afgegeven. Hoewel de provincie van goede wil was, was het daarom voor de provincie niet mogelijk mee te werken aan de garantie.

Servicekosten

De servicelasten (gas, water, licht, internet en kleine herstelwerkzaamheden) bedragen iets meer dan 100 euro per persoon per maand. De kosten voor het beheer zijn ook doorberekend in dit bedrag.

Kosten

De realisatiekosten vormden de grootste kostenpost voor de uitbreiding van het woongedeelte. De

realisatiekosten lagen voor de tweede fase ook rond de 5.700 euro per kamer. Een andere grote kostenpost is de huur.

Stichting Tijdelijk Wonen betaalt ongeveer 265.000 euro huur per jaar aan Aprisco voor het nieuwe gedeelte, waarvan zij circa 40% van de oppervlakte onderverhuurt. In totaal betaalt STW dus ongeveer 400.000 euro huur per jaar.

De bestuursleden van Stichting Tijdelijk Wonen ontvangen een vrijwilligersvergoeding van 125 euro per persoon per maand. Op jaarbasis een bedrag van 7.500 euro. STW Nederland ontvangt voor haar werkzaamheden een vergoeding van ongeveer 4.200 euro per maand. De kosten voor het beheer zijn in de nieuwe situatie (392 kamers) relatief gezien gelijk gebleven met de oude situatie (192 kamers).

Met de oplevering van 200 nieuwe kamers kunnen de beëindigingskosten worden verdubbeld, van 50.000 naar 100.000 euro. Het gaat hier om de kosten die moeten worden gemaakt voor de oplevering van het pand aan Aprisco. Bijvoorbeeld kosten voor het opruimen en afvoeren van achtergebleven spullen van bewoners, eventuele procedurekosten en kosten van extra leegstand doordat mensen voortijdig hun kamer verlaten.

Opbrengsten

De kale huurprijzen zijn hetzelfde als voor het eerste gedeelte.

2.6 De toekomst

Mocht Aprisco na 1 maart 2017 geen herontwikkelingsplannen hebben dan zal zij de verhuur van de wooneenheden via Stichting Tijdelijk Wonen willen doorzetten, mits dat juridisch mogelijk is. De motie Linhard, die de periode van verhuur onder de Leegstandwet verruimd naar maximaal tien jaar, kan hier een belangrijke stap in zijn. Aprisco gebruikt de tijd die zij door het tijdelijke gebruik heeft gecreëerd om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie na het aflopen van de exploitatie goed te bekijken.

35

De gemeente Utrecht heeft plannen voor Rijnsweerd. De mogelijkheid om de A27 te overkappen wordt onderzocht, er liggen plannen voor een sneltramverbinding tussen de stad en De Uithof en er wordt bekeken hoe De Uithof en het centrum van de stad met elkaar verbonden kunnen worden. In dit kader wordt gesproken over de 'boulevardfunctie' van Rijnsweerd.

2.7 Conclusie – kritische succesfactoren

De transformatie van (een deel van) het gebouw aan de Archimedeslaan 16 in Utrecht kan worden gezien als een geslaagd project. Het transformatieproces is zonder problemen en volgens planning verlopen. In een relatief kort tijdbestek is in twee etappes (ca. 5.900 en 7.250 m²) een groot deel van het leegstaande gebouw getransformeerd naar woonruimte. De huidige bewoners wonen er met veel plezier en de verschillende partijen die bij het transformatieproces betrokken waren kijken met tevredenheid terug op de plan- en bouwfase van de transformatie.

In deze evaluatie is duidelijk naar voren gekomen dat er veel bij komt kijken en er met een flink aantal zaken rekening moet worden gehouden. Hieronder worden de kritische succesfactoren voor de transformatie van Archimedeslaan 16 op een rijtje gezet.

Kritische succesfactoren

- Het gebouw zelf. Archimedeslaan 16 bleek qua grootte en constructie geschikt voor transformatie.
- Locatie. Utrecht, studentenstad. Er is sprake van een tekort aan studentenkamers. De verhuurbaarheid van de kamers is dus hoog, er is zelfs een lange wachtlijst. Onder andere omdat het realiseren van kamers voor studenten een speerpunt is in het beleid van de gemeente was de bereidheid aanwezig om mee te werken aan de transformatie van Archimedeslaan 16.
- Lening en garantstelling door de gemeente Utrecht, met een contragarantie van de provincie Utrecht.
- Ervaring. Stichting Tijdelijk Wonen had al ervaring met het transformeren van een kantoorgebouw. Men wist wat er bij komt kijken om een gebouw te transformeren, waar men rekening mee moest houden, wat er moest gebeuren, hoeveel tijd dat ongeveer in beslag zou nemen, et cetera. Ook met het beheer had STW al ervaring. Het bestuur van STW is gedurende het proces begeleid en geadviseerd door de raad van toezicht en VASPRO Bouwmanagement.
- De bereidheid van het bestuur van STW om initiatief te nemen en tot actie over te gaan. Er werd aan het project gewerkt met een houding van 'dit is ons project en we maken er een succes van'.
- Samenwerking met de gemeente. Ondanks dat er discussie heeft plaatsgevonden is de samenwerking tussen STW en de gemeente en de brandweer goed verlopen. Het transformatieproces heeft hier in beide fases geen vertraging door opgelopen.
- Draagvlak en daadkracht op bestuurlijk niveau, zowel bij de wethouder van de gemeente Utrecht als de gedeputeerde van de provincie Utrecht.
- Verhuur onder de Leegstandwet voor een periode van vijf jaar (en wellicht langer).
- Huisvesting van jonge mensen. De keuze voor de doelgroep jonge mensen (onder meer studenten) is wellicht een logische maar wel een goede keuze. De vraag naar kamers onder die doelgroep is groot en deze doelgroep woont met plezier in een dergelijk complex met gedeelde voorzieningen.
- Relatief lage kosten van de verbouw. Door het principe van zelfwerkzaamheid hebben meer dan 350 bewoners minimaal 48 uur meegeholpen in de bouwfase.
- Lage huurkosten. Stichting Tijdelijk Wonen betaalt ongeveer 20 euro per m² aan eigenaar Aprisco; dit kan worden gezien als een lage huur. Deze lage huur maakt dat het project winstgevend kan zijn en is doorgegaan.
- Relatief lage kosten van het beheer. Omdat men werkt met pand- en gangbeheerders, die tevens ook bewoner zijn, blijven de kosten laag.

Bijlage 1: Bronnen

De volgende personen hebben meegewerkt aan de evaluatie van de transformatie van Archimedeslaan 16

- Koen Havik, STW Nederland
- Pim Koot, STW Nederland
- Maarten Spil, STW Nederland
- Carol Franssen, gemeente Utrecht
- Kees Verschoor, gemeente Utrecht
- Mariëlle Hoefsloot, provincie Utrecht
- Renee Köllmann, Veiligheidsregio Utrecht
- Laurens Smits, VASPRO Bouwmanagement en TransformatieTeam
- George Zonderman, Aprisco

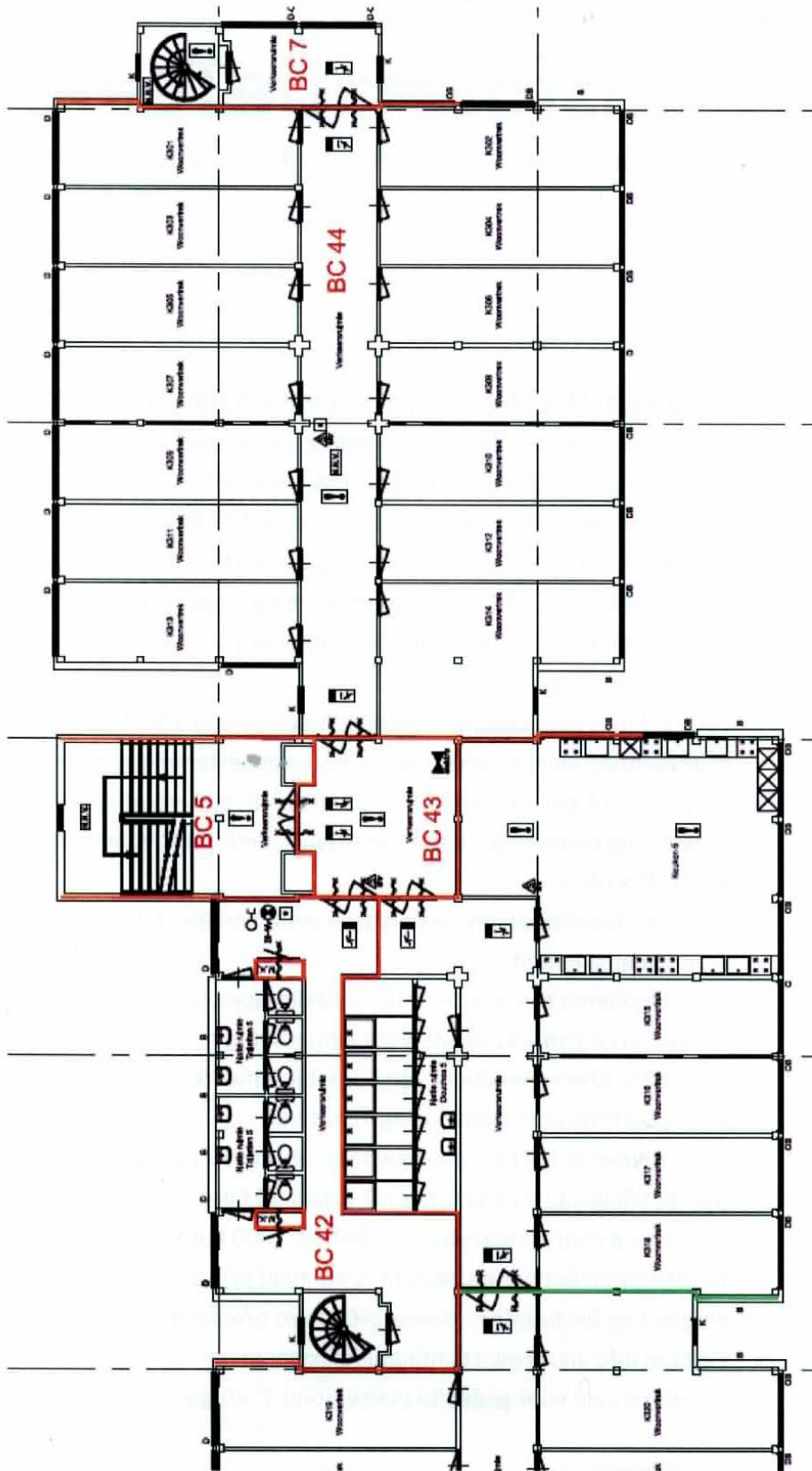
Artikelen

'Kanaalweg 92 Utrecht, Eigenwijs Wonen', een uitgave van Stichting Tijdelijk Wonen

Websites

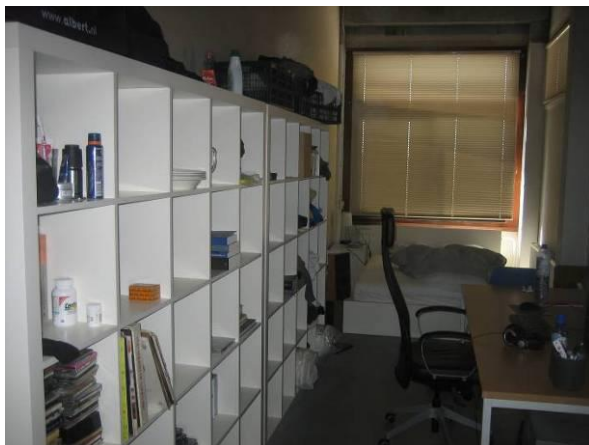
- www.stichtingtijdelijkwonen.nl
- www.kei-centrum.nl
- www.sev.nl
- www.maps.google.nl

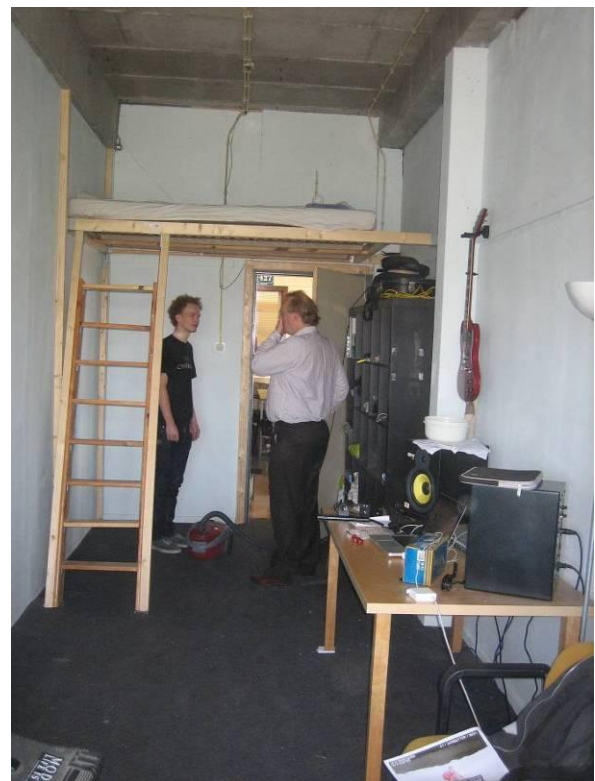
Bijlage 2: Plattegrond Archimedeslaan 16



38

Bijlage 3: Archimedeslaan in beeld





3. Voorbeeldproject 2

Studentencomplex B1

Bomansplaats, Eindhoven

3.1 Achtergrond en kenmerken

De Bomansplaats is gelegen in het centrum van Eindhoven, in de buurt Elzent-Noord (stadsdeel Stratum). Het betreffende complex is gebouwd in de jaren zeventig en is gelegen aan een parkeerplaats, de Bomansplaats, temidden van woonbebouwing. Karakteristiek voor dit complex zijn de uitgewassen grindbetonegevels, waardoor het een sterk gedateerd karakter heeft. Het gebouw telt vijf lagen, in totaal 3.600 m² brutovloeroppervlak, en heeft altijd dienst gedaan als kantoorgebouw. De CNV Dienstenbond was er jarenlang gehuisvest. Een deel van het pand was van 1997 tot en met eind 2007 verhuurd aan Kuik & Partners (gerechtsdeurwaarders en incasso).



Ligging van de Bomansplaats in Eindhoven

In 2006 is het complex voor 3,3 miljoen euro gekocht door BH & HCI Real Estate VI BV (een joint venture van het Duitse HCI Capital AG en het Amerikaanse Behringer Harvard, beide vastgoedbeleggers). Deze partij kocht het kantoorgebouw met het idee het te kunnen verhuren. Het pand was echter aan het eind van zijn functionele levensduur.

Bovendien was het niet mogelijk om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden; het pand heeft geen parkeergelegenheid op eigen terrein, er werden altijd ongeveer veertig parkeerplaatsen van de gemeente Eindhoven gehuurd. Dit beperkte aantal parkeerplaatsen maakt het pand minder aantrekkelijk als kantoorlocatie.

Het pand heeft vanaf 2007 drie jaar leeggestaan, verhuur van de kantoorruimte bleek voor BH & HCI Real Estate op korte termijn geen haalbare kaart. De markt was inmiddels sterk verslechterd, de economische crisis had zijn intrede gedaan. Omdat BH & HCI het niet zag zitten om het bouwproces te begeleiden, bleek ook transformatie naar woningen geen optie. Zij besloot toen het complex te koop aan te bieden.

Begin 2010 heeft Stichting Interface, verbonden aan de Technische Universiteit Eindhoven (TU/e), in opdracht van de gemeente Eindhoven een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden tot transformatie van de op dat moment door de markt aangeboden kantoorpanden in de gemeente Eindhoven. Van de 112 onderzochte gebouwen werden slechts veertien panden geselecteerd die op basis van hun locatie, bouwjaar en courantheid geschikt leken voor een transformatie naar een nieuwe functie (wonen, kinderopvang, hotel, ateliers of bedrijfsverzamelgebouw). Vervolgens is voor die veertien panden gekeken naar de bouwtechnische haalbaarheid (plattegrond en indeling, gevel, bouwfysica/installaties en omgeving) van een transformatie. Van de veertien gebouwen bleken er zeven relatief eenvoudig (tijdelijk) te transformeren naar een andere functie. De zeven overige gebouwen bleken na enige inspanning, zoals met een gevelverbetering of een noodzakelijke gevelvervanging, voor een langere periode te transformeren. Slechts één van de veertien panden was relatief eenvoudig te transformeren naar een woonfunctie, zeven panden waren met enige inspanning transformeerbaar naar een woonfunctie. In totaal werden dus acht van de 112 gebouwen geschikt bevonden voor de transformatie naar woonruimte¹⁴.

42

De Bomansplaats werd in dit onderzoek geschikt bevonden; door haar ligging, de leeftijd van het pand (relatief jong) en de mogelijkheden van het gebouw waaronder de indeling van de wooneenheden, uitgaande van de vaste betonstructuren en de opwaardering van de buitenste schil.

In februari 2010 heeft de gemeente Eindhoven voor het eerst contact gehad met architecte Karin Vissers van Vissers & Roelands Architecten en Ingenieurs over de transformatie van leegstaande kantoren. De gemeente heeft in die periode ook gesprekken gevoerd met BH & HCI en met Dirk Verberne van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars, de makelaar die BH & HCI had ingeschakeld om het pand te verkopen.

¹⁴http://www.slimrenoveren.nl/welkom/docs/20120523_SlimRenoveren_Factsheet_Onderzoek_Transformatiekansen_Leegstaande_kantoren_23-05-2012.pdf



De Bomansplaats voor de renovatie/transformatie

Er zijn diverse partijen geweest die belangstelling hadden voor het pand. Deze partijen wilden echter buiten het idee het gebouw permanent te transformeren naar woonruimte, het gebouw ook optoppen met één of twee verdiepingen. Eén van de geïnteresseerde partijen was Camelot. Dit is een organisatie – actief in zes landen in Europa – die gespecialiseerd is in het (tijdelijk) beheer van leegstaand vastgoed. Camelot had in die tijd al ongeveer 95 panden in Nederland bekeken en onderzocht op de mogelijkheden voor permanente transformatie tot (studenten)woningen. Uiteindelijk werden al deze gebouwen niet geschikt bevonden. Op de Bomansplaats zag Camelot wél mogelijkheden voor permanente transformatie, ook zonder het gebouw op te toppen. Camelot gaat hierbij uit van een minimale exploitatietermijn van 25 jaar.

43

BH & HCI heeft het pand uiteindelijk eind 2009 aan Camelot verkocht voor iets meer dan de helft van de 3,3 miljoen euro die zij zelf betaald heeft. De Bomansplaats werd voor Camelot de eerste permanente transformatie van een kantoor tot studentenwoningen. Camelot zag het project aan de Bomansplaats als een soort pilotproject om te kijken of transformatie op de manier zoals Camelot op de Bomansplaats voor ogen had – met een verwacht rendement net boven dat van woningbeleggingen – wel zou kunnen.

In de zoektocht naar geschikte kantoren/gebouwen maakt Camelot gebruik van een checklist. Er wordt naar verschillende factoren gekeken:

- *Locatie*. Het belangrijkste criterium. Camelot zoekt naar panden die gesitueerd zijn in een studentenstad, het liefst in het centrum. De Bomansplaats is vijf minuten fietsen of tien minuten lopen van het centrum, dichtbij een bushalte en Eindhoven CS.
- *Studentenpopulatie*. De aanwezigheid van studenten is belangrijk voor Camelot. Het zijn de toekomstige bewoners. Camelot zal zich blijven focussen op deze doelgroep, het is een niche waar Camelot goed in is en waarin bovendien weinig concurrentie is.

- *Onderwijsinstellingen*. Eén van de voorwaarden van Camelot is de aanwezigheid van een universiteit of hogeschool in de stad en eventueel een samenwerkingsverband met deze onderwijsinstellingen.
- *Aankoopprijs*. De prijs waar Camelot een pand voor kan kopen bepaalt of het haalbaar/rendabel is een gebouw permanent te transformeren tot (studenten)woningen en te verhuren. De gunstige prijs van het pand aan de Bomansplaats heeft een belangrijke rol gespeeld in de beslissing het pand aan te kopen. Bij een hogere prijs had Camelot de transformatie financieel niet rond kunnen krijgen.
- *Oppervlakte*. De oppervlakte bepaalt mede het aantal woningen dat in een gebouw gerealiseerd kan worden. De vaste investering moet terug te verdienen zijn (een positieve *return on investment*), voor het gebouw is dus een minimumoppervlakte te berekenen. De oppervlakte van het kantoor aan de Bomansplaats – 3.600 m² - is niet groot. Camelot ziet het als de minimale omvang voor permanente transformatie.
- *Mogelijkheden/de structuur van het gebouw*. Als een gebouw te veel vaste structuren (betonkolommen) heeft kan dit problemen opleveren. Het pand aan de Bomansplaats kon volledig gestript worden van binnen, het had een hoge mate van flexibiliteit (alle wooneenheden op de Bomansplaats moesten aparte voorzieningen krijgen, er kon geboord worden en de leidingen konden zonder al te veel problemen worden aangelegd).

Betrokken partijen

Een aantal partijen heeft een belangrijke rol gespeeld in het transformatieproces en zal in deze evaluatie de revue passeren:

44

Camelot vastgoed Nederland

Initiatiefnemer, opdrachtgever en financier. Camelot is een onderneming die zich met name richt op leegstandsbeheer. Camelot heeft zestien kantoren en ruim tweehonderd medewerkers in zes Europese landen. In Nederland heeft Camelot zes kantoren. Voor Camelot was het project aan de Bomansplaats zoals gezegd de eerste permanente transformatie van een kantoorgebouw.

Vissers en Roelands Architecten & Ingenieurs (Eindhoven)

Architectenbureau Vissers en Roelands was al in de initiatieffase betrokken en voerde onder meer een haalbaarheidstoets uit. Bij de definitiefase was Visser en Roelands verantwoordelijk voor het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp, bestek en aanbesteding, werktekeningen, toezicht en directie.

Fontys Hogeschool en TU Eindhoven

Deze onderwijsinstellingen spelen een belangrijke rol in de communicatie naar en werving van (potentiële) bewoners. Fontys Hogeschool huurt permanent 24 onzelfstandige wooneenheden voor buitenlandse studenten die aan Fontys Hogeschool studeren.

Hendriks Bouw (Gemert)

Hoofdaannemer. Verantwoordelijk voor en aanspreekpunt tijdens het bouwproces.

Euroscope Procurement Support (Eindhoven)

Advies op het gebied van de aankoop van complexe technische installaties (cv-ketels, leidingen, ventilatoren).

Gemeente Eindhoven

Verantwoordelijk voor het verlenen van de vereiste vergunningen en voor de controle van wat wel en niet mag.

De direct betrokken ambtenaren van de afdeling Economische Zaken hebben het een en ander kunnen betekenen in de lobby naar andere gemeentelijke sectoren en de verantwoordelijk wethouder (mevrouw Fiers).

L. van den Biggelaar Installatietechniek (Sint-Oedenrode)

Installateur. Heeft zich gericht op de waterinstallaties en de verwarming.

3.2 De planfase

Camelot heeft Vissers & Roelands Architecten en Ingenieurs gevraagd een quick-scan (haalbaarheidstoets) uit te voeren. Deze quick-scan is binnen twee weken afgerond en hierin zijn de beleidskaders, de ruimtelijk functionele mogelijkheden en de daarbij horende constructieve, technische (installaties) en financiële consequenties verkend. Eveneens is in deze fase contact gelegd met de gemeentelijke instellingen, waardoor mogelijkheden en/of knelpunten in een vroeg stadium konden worden onderkend. Vanuit deze positie werd een snelle doorstroom gerealiseerd naar de verschillende ontwerp- en uitwerkingsfasen en de daarmee samenhangende vergunnings- en aanbestedingsfase. Hierdoor kon het totale voorbereidingstraject snel – in totaal tien maanden – worden doorlopen. Vissers & Roelands heeft ook het ontwerp voor haar rekening genomen. Toekomstige bewoners hebben hier geen invloed op gehad.

45

Ontwerp

Het kantoor aan de Bomansplaats bestaat uit betonvloeren in combinatie met een regelmatig patroon van betonkolommen en een drietal kernen. Verder zijn ruimtes voor verticaal transport zowel centraal (lift) als op de koppen van het gebouw (trappenhuis) aanwezig.

De Bomansplaats is door zijn vorm geschikt voor transformatie (dit in tegenstelling tot veel andere gebouwen). De gang kon op zijn plaats blijven en de appartementen pasten grotendeels tussen de bestaande pilaren. Omdat het bestaande bouw betreft is er minder speling bij het indelen van de wooneenheden (precieze plek in het gebouw en grootte) dan bij nieuwbouw. De aantallen en de afmetingen van een klein aantal appartementen zijn gedurende het traject nog gewijzigd in verband met constructieve eisen en de installaties.

Het gebouw aan de Bomansplaats staat op een plek die is omgeven door gebouwen en parkeerterreinen. Omdat er sprake is van een veranderende functie - van kantoor naar wonen - was het van belang dat er een andere uitstraling van het bestaande kantoorpand werd gerealiseerd. Verrijking van de gevels is bereikt door de plaatsing van enkele kleurrijke kaders in de betonbanden, het toevoegen van twee hoofdentrees op de kopse kanten van het gebouw en het vervangen van de panelen aan de buitenzijde (kopse kanten) door glas. De voormalige entree in het midden van het gebouw is, door de komst van de nieuwe entrees, verdwenen.

Het betonnen skelet vormt de basis voor de opzet van de studentenwoningen. Binnen deze structuur zijn de appartementen gerealiseerd; 83 zelfstandige en 24 onzelfstandige wooneenheden. Het gebouw wordt ingedeeld door een gang, met aan weerszijden appartementen. Aan de uiteinden van de gang is een entree gevormd, die in verbinding staat met het (voormalige vlucht-)trappenhuis.

In verband met de woningdifferentiatie is een achttal woningtypen ontwikkeld (zie ook pagina 50). Elk met een eigen kwaliteit, die samenhangt met de indeling, de oppervlakte alsmede de mate van zelfstandigheid van het type.

De zelfstandige units hebben de beschikking over een eigen keuken, badkamer, woon-/slaapkamer en entree. Bij de onzelfstandige units delen steeds drie huurders een gemeenschappelijke woonkeuken, badkamer en entree.

In totaal zijn er 83 zelfstandige units (voor 83 huurders) en acht gemeenschappelijke units (voor in totaal 24 huurders) gerealiseerd. De Bomansplaats telt in totaal dus 91 appartementen en 107 bewoners, verdeeld over vijf woonlagen. Vier van de acht onzelfstandige units (twaalf van de 24 kamers) bevinden zich op de kopse kanten van de begane grond (op elke hoek één, zie bijlage 2). De overige vier units zijn verdeeld over de overige vier woonlagen (ook op de kopse kant, zie type C1 in bijlage 2).

Door de opzet van de gevels hebben de appartementen een kamerbreed uitzicht. Elke woonunit heeft een eigen adres en een eigen water- en elektriciteitsmeter. Er is bergruimte gecreëerd door kastenwanden in de gangen. De installatietechniek is vervangen; nieuwe cv ketels, leidingen en ventilatoren, met als doel een aangenaam binnenklimaat te creëren dat past bij de nieuwe functie: wonen. In verband met de zeer wisselende levensritmes van de studenten is er voor gekozen de verwarming en ventilatie per unit afzonderlijk regelbaar te maken. Voor natuurlijke ventilatie zit er een rooster in de gevel, bij de radiator. Afzuiging vindt plaats via het keukenblok en in de badkamer door een ventilator in de gang. Omdat de studenten maar één ruimte ter beschikking hebben voor verblijven en slapen is er voor gekozen om een snelle opwarming mogelijk te maken. Ook bij de koudste omstandigheden. Dat kan bijvoorbeeld niet bij toepassing van vloerverwarming.

46

Er stond een fietsenstalling buiten, in de directe nabijheid van het complex. Deze fietsenstalling was te klein om de fietsen van 107 bewoners in te kunnen stallen. Op een andere plek, direct naast de ingang aan de noordkant is een grote, overdekte en afsluitbare fietsenstalling gebouwd. De fietsenstalling staat op grond van de gemeente, Camelot huurt de ondergrond voor deze fietsenstalling van de gemeente.

Bewoners die een auto hebben, kunnen parkeren op de Bomansplaats zelf; hier kunnen zij een vergunning voor aanvragen.

De ontwerpfase heeft geduurd van eind 2009 tot medio 2010. Medio 2010 is de bouwvergunning aangevraagd.

Visie en doelgroep

Camelot richt zich op het huisvesten van jonge mensen. Van deze groep kent Camelot ook de behoeften en de jongeren weten Camelot te vinden (de website van Camelot trekt 60.000 unieke bezoekers per maand). Het plan van Camelot om huisvesting aan te bieden voor studenten past in de visie van de gemeente Eindhoven. Er is een tekort aan studentenhuisvesting in Eindhoven. Er wordt in de gemeente dan ook gewerkt met een prioriteitenbeleid, waarin speciale aandacht is voor de volgende groepen/ thema's:

- Combinaties van wonen en zorg
- Studenten
- Turkse en Chinese ouderen
- Internationale kenniswerkers

In Eindhoven is enerzijds sprake van een toenemende vraag naar studentenhuysvesting. Anderzijds is er sprake van leegstand van kantoren. Door studentenhuysvesting aan te bieden in leegstaande kantoren slaat men twee vliegen in één klap. Daarnaast is het behouden van bestaande gebouwen in het stedelijk weefsel een duurzame maatregel.

De Eindhovense toptechnologie-regio is een broedplaats voor innovatie. Daarvoor is Eindhoven wel afhankelijk van (internationale) kennis en toptalenten. Het belang van het aantrekken van studenten is evident. De toestroom van nieuwe studenten leidt tot een verhoogde vraag naar (betaalbare) huysvesting. Met studentcomplex B1 – zoals het gebouw heet – wordt nieuw aanbod gecreëerd. Op de Bomansplaats worden twee soorten studenten gehuysvest; internationale studenten die tijdelijk in Nederland verblijven en Nederlandse studenten. In de appartementen is onderscheid gemaakt tussen deze twee groepen. De internationale studenten – die hun kamer huren via Fontys Hogeschool – worden gehuysvest in de onzelfstandige units, zij delen de keuken en de badkamer dus met twee andere bewoners.

Camelot geeft de voorkeur aan permanente transformatie boven tijdelijke transformatie omdat zij op die manier goede kwaliteit kan aanbieden; je kunt immers meer in een gebouw investeren.

Camelot zet op de Bomansplaats in op de bovenkant van de markt. Binnen de groep studenten richt Camelot zich op die studenten die meer willen en kunnen betalen voor een kamer.

Wet- en regelgeving

Bestemmingsplan

De Bomansplaats valt binnen het bestemmingsplan “Eindhoven binnen de ring”. Er rust een dubbele bestemming op het pand; kantoor en wonen. Ten aanzien van een verandering in de bestaande situatie van een gebouw is er in het bestemmingsplan opgenomen dat er bij de verbouw van een bestaand gebouw, met behoud van de functie, direct een bouwvergunning wordt afgegeven. Een wijziging van de functie is mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Een wijziging van werken/kantoren naar woningen mag wel (zonder optoppen), andersom mag het niet. Er was op de Bomansplaats wel sprake van een functiewijziging maar het bestemmingsplan hoefde niet gewijzigd te worden.

47

Camelot wilde het pand alleen de bestemming wonen geven. Er bleek een binnenplanse ontheffing nodig te zijn en dus geen herziening van het bestemmingsplan. De binnenplanse ontheffing betekent dat een functiewijziging mag, zolang er geen woning wordt omgezet in een niet-woning.

Bouwbesluit

Er moest een bouwvergunning worden aangevraagd bij de sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente Eindhoven. VTH heeft in eerste instantie bepaald dat bij grootschalige renovatie en functiewijziging de regelgeving volgens het Bouwbesluit voor nieuwbouw geldt. Hier is op basis van jurisprudentie een ontheffing voor afgegeven en uiteindelijk gold voor de Bomansplaats dus de regelgeving voor bestaande bouw. Wethouder Fiers heeft zich hier persoonlijk hard voor gemaakt.

De sector VTH heeft wel wat mitsen en maren geuit maar het proces is al met al erg soepel verlopen. Deze mitsen en maren richtten zich op:

- De grootte van de wooneenheden. Het was even de vraag of de eenheden groot genoeg zijn. Dit bleek het geval. De zelfstandige wooneenheden variëren van ongeveer 20 m² tot 38 m².
- De vraag of er voldoende daglicht in de woningen binnenkomt. Dit is onderzocht en daaruit bleek dat de lichtinval voldoende is.

- De brandveiligheid. Op dit punt is men uitgegaan van de nieuwbouwnorm.
 - > Er zijn woningscheidende wanden gebruikt die bij brand het vuur tot 60 minuten ‘buiten houden’.
 - > In de vloeren zijn brandkleppen geplaatst in alle verticale (ventilatie)leidingen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping (deze zitten ter hoogte van de vloer, half in de sparing en half boven de vloer). Ook zijn er brandkleppen geplaatst in de buizen in de muren van de gang naar de kamers. In situaties waarbij hoge temperaturen voorkomen zal de brandklep automatisch de leiding/het luchtkanaal volledig afsluiten om branduitbreiding te voorkomen.
 - > De waterleidingen zijn afgewerkt met brandwerende opschuimende kit.
 - > De doorvoeren van de riolering zijn afgewerkt met een brandwerende mantel (type firewrap).
- Vuil en stof, in verband met de ligging nabij drukke wegen. Dit heeft niet tot problemen geleid.
- De opstap naar de badkamer. De prefab S-pods (zie pagina 53) die in alle eenheden geplaatst zijn, zijn geïmporteerd uit Frankrijk. Hier zit standaard een opstapje in bij de entree. Dit voldoet niet aan de nieuwbouwnormen. Hier is een ontheffing voor gegeven door het college van B&W.

De brandweer heeft de gebruiksvergunning afgegeven en heeft hiervoor de standaardprocedure gevolgd.

Wet geluidhinder

Er is onderzoek gedaan naar geluidhinder binnen het pand en van buitenaf. Dit heeft geen problemen opgeleverd, er hoefden geen extra maatregelen te worden genomen.

Huurwetgeving

48

Er wordt gebruikgemaakt van een campuscontract als huurcontract. Huurders moeten een inschrijfbewijs van hun onderwijsinstelling (universiteit of hogeschool in Nederland) kunnen overleggen en mogen tot maximaal zes maanden na hun afstuderen in hun kamer blijven wonen.

Parkeerbeleid

Het bedrijf dat als laatste in het pand zat, huurde ongeveer veertig parkeerplekken van de gemeente Eindhoven. Op het moment dat de functie wijzigde van werken naar wonen moesten er afspraken worden gemaakt over het parkeren. De gemeente Eindhoven volgde de richtlijn van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Hierin zijn echter geen eisen ten aanzien van parkeren voor studenten opgenomen. De gemeente heeft voor de Bomansplaats de eisen voor kamerbewoning (in plaats van die voor kleine woningen) gehandhaafd.

De parkeernorm is afhankelijk van de grootte van de woningen. De parkeernorm (onderdeel van de bouwverordening) geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er gebouwd/afgenomen moeten worden wanneer een partij een gebouw wil neerzetten, uitbreiden of wil ombouwen naar een andere functie. Voor de Bomansplaats werd de parkeernorm voor studentenhuisvesting gehanteerd. Binnen de ring geldt dan een norm van 0,3 voor wooneenheden kleiner of gelijk aan 30 m². Dit zou betekenen dat Camelot bijna 30 parkeerplekken zou moeten afnemen. Hier heeft Camelot ontheffing voor aangevraagd, niet veel studenten hebben immers een auto en van de buitenlandse studenten heeft vrijwel niemand een auto. De juristen van de gemeente hielden vast aan de parkeernorm van 0,3 auto's per wooneenheid.

Via een lobby en door de inzet van wethouder Fiers, is er uiteindelijk een ontheffing voor de parkeernorm en vrijstelling voor storting in het Parkeerfonds gegeven. De bewoners van de Bomansplaats kunnen overigens wel gewoon een parkeervergunning aanvragen.

Buurtbewoners

Er is slechts één ingediend bezwaar bekend van een buurtbewoner die problemen verwachtte met betrekking tot het parkeren. De positieve kant van het verhaal wordt door omwonenden zeker gezien; door de aanwezigheid van de studenten zal de sociale veiligheid in de buurt hoogstwaarschijnlijk toenemen. Er is sprake van 'wijkbeheer'. Een leegstaand gebouw kan immers een negatief effect hebben op de leefbaarheid in een buurt. De uitstraling van een dergelijk gebouw verslechtert op den duur en bovendien liggen negatieve effecten als inbraak en vandalisme op de loer.

De nieuwe functie van het gebouw – wonen – brengt wel met zich mee dat er bijvoorbeeld meer afval geproduceerd wordt. Alle 107 bewoners moeten wel hun afval kwijt kunnen. Om dit probleem op te lossen zijn er nabij het gebouw ondergrondse vuilcontainers geplaatst.

3.3 De bouwfase

Op 1 januari 2011 is men gestart met de sloopwerkzaamheden en op 21 juli 2011 werd studentencolplex B1 opgeleverd. Op 29 juli zijn de meeste bewoners hun woning ingetrokken. In totaal duurde de bouwfase dus zo'n zeven maanden. De start van het nieuwe collegejaar, begin september 2011, was een harde deadline. Camelot streefde er naar dat de studenten in augustus hun kamer konden betrekken. Dit is gelukt. De uitdaging was om met een minimaal budget een maximaal effect te behalen.

49

Bij aanvang van de bouw is het pand tot op het skelet gestript. Om snel te kunnen werken zijn kant-en-klare badkamereenheden (zie pagina 53) meteen na het strippen van het gebouw via de gevel op de goede verdieping gezet. Door gevelisolatie, nieuwe puien met kiepramen met dubbelglas en het aanbrengen van enkele gekleurde kaders is de bouwschil flink opgewaardeerd. Het dak was nog in goede staat en is alleen beter geïsoleerd. Wel zijn er op het dak zonnecollectoren en een zonneboiler geplaatst.



Een appartementencomplex vraagt een andere capaciteit van de riolering dan een kantoorgebouw. Ook aansluitingen voor elektriciteit, water, internet en televisie moesten (op)nieuw worden aangelegd. Dat het om een bestaand pand ging heeft beperkingen opgelegd aan de installatie. Gaten die geboord moesten worden voor bijvoorbeeld nieuwe riolering en ventilatie, konden niet altijd op de meest logische plek worden gemaakt vanwege de constructieve stabiliteit.

Het betonskelet is zoals gezegd blijven staan. Alle overige kantoorwanden en dergelijke zijn vervangen door nieuwe metal-studwanden, die voldoen aan de eisen (qua brand, geluid, sterkte) van deze tijd. Vissers en Roelands heeft in de bouwfase de werktekeningen gemaakt, de controles van de andere partijen uitgevoerd en toezicht gehouden, onder de regie van Camelot. Het proces is vrij vlot en goed verlopen, de (strakke) tijdsplanning is gehaald en men is binnen het budget gebleven.

Er is door Camelot ook zeer goed samengewerkt met onder meer Bouwbedrijf Hendriks, Nelissen en Euroscope. Daarnaast is er een projectinspecteur van de gemeente Eindhoven betrokken geweest bij de bouw. Deze inspecteur kwam ongeveer één keer per week langs om te kijken of alles goed en volgens de regels verliep. Alle partijen hadden één gezamenlijk doel: het (snel) realiseren van een goed, duurzaam en mooi gebouw. De partijen zijn erin geslaagd dit doel te bereiken.

50



De Bomansplaats in augustus 2011

De kamers

Eerder werd al genoemd dat er 83 zelfstandige en 24 onzelfstandige wooneenheden zijn gerealiseerd. De appartementen hebben een eigen water- en elektrameter, gas wordt centraal geregeld. Er zijn in totaal acht verschillende 'woningtypen' te onderscheiden op de Bomansplaats: A, A2, C, E, F, G, I en I2. De onzelfstandige eenheden zijn allemaal type C.

Stoffering, meubilering en voorzieningen

Camelot heeft er voor gekozen de kamers gestoffeerd en gemeubileerd op te leveren. Het zal de komende jaren een komen en gaan van studenten zijn maar nieuwe bewoners hoeven dus geen grote spullen te verhuizen. Dit komt het interieur van het gebouw (verf, houtwerk, et cetera) ten goede. Bovendien is het voor de internationale studenten prettig dat de kamers volledig ingericht zijn.

De standaardinrichting (voor alle typen) bestaat uit:

- Linoleum vloerbekleding
- Behang en geschilderd plafond
- Gordijnen
- Intercom
- Bureau- en plafondlamp
- Deurhaken
- Radiatoren
- Kookunit met combimagnetron/oven/grill, kookplaat (tweepits), afzuigkap en koelkast
- Badkamercabine met douche, douchegordijn, toilet, toilethouder, wasbak en spiegel
- Posterrail
- Vuilnisbak
- Twee PVC-opbergdozen
- Magnetisch bord met pennenbak
- Settopbox (voor televisie)
- Interne switch (voor internet)

In de type A kamers staat daarnaast nog een bed met een matras (90 x 200 cm), een leg/hangkast (195 x 92 x 42 cm), een bureau (160 x 80 cm) met verrijdbaar ladenblok, een bureaustoel, een eettafel (80 x 80 cm) en twee stoelen.

51

De kamertypen C, F en G zijn naast de standaard stoffering en meubilering voorzien van een bed met matras (90 x 200 cm), een leg/hangkast (195 x 92 x 42 cm), een bureau (160 x 80 cm) met verrijdbaar ladenblok, een bureaustoel en een stoel. Bij het type C wordt de badkamer en de keuken gedeeld door drie bewoners.

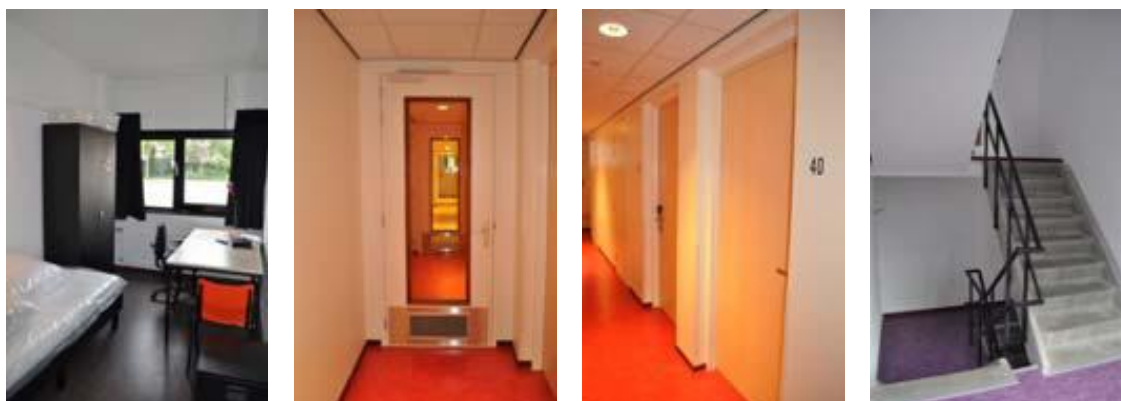
De type E kamer is gelijk aan het type A, aangevuld met een comfortzetel.

De type I en I2 kamer is gelijk aan het type A, aangevuld met een comfortzetel en een extra bed en matras (90 x 200 cm).

De typen A, G en E hebben een opbergvak op hoogte.

De gangen zijn ook voorzien van een linoleumvloer en in elke gang werkt het licht met bewegingssensoren. Verder zijn er twee liften in het gebouw aanwezig. Beneden bij de entree heeft elke unit een eigen huisbel. De buitendeur is niet te openen via de deurintercom, dit om ongewenste personen buiten de deur te houden. Bewoners van de Bomansplaats moeten hun bezoek beneden aan de deur ophalen. Bij elk van de entrees zijn ook vijf grote brievenbussen, voor elke etage één.

Bij de lift op de begane grond staan twee automaten waar bewoners frisdrank, snoep, chocola, chips en condooms uit kunnen halen. Een andere voorziening is de wasruimte. Hier staat een aantal grote wasmachines dat met het inwerpen van muntgeld bediend kan worden. Het draaien van een was kost 4 euro, drogen kost 6 euro.



Grootte van de kamers

De kamers verschillen in grootte. De acht typen hebben (ongeveer) de volgende oppervlakte:

- Type A: 23 m²
- Type A2: 23 m²
- Type C: 16 m² (inclusief het gemeenschappelijke deel gedeeld door drie)
- Type E: 23 m²
- Type F: 20 m²
- Type G: 20 m²
- Type I: 32 m²
- Type I2: 38 m²

52 Er is slechts één I2 wooneenheid, op de begane grond.

Huurprijs

Net als de oppervlakte verschilt ook de huurprijs per type. In de onderstaande tabel zijn de all-in huurprijzen en de specificatie hiervan (in kale huur, stofferings- en meubileringskosten en servicekosten) opgenomen.

Type	All-in prijs	Stofferings- en meubileringskosten		
		Kale huur	Stofferingskosten	Servicekosten
A	€ 543,60	€ 337,-	€ 48,-	€ 158,60
A2	€ 543,60	€ 337,-	€ 48,-	€ 158,60
C	€ 399,00	-	-	-
E	€ 556,60	€ 337,-	€ 48,-	€ 171,60
F	€ 523,93	€ 333,-	€ 48,-	€ 142,93
G	€ 523,93	€ 333,-	€ 48,-	€ 142,93
I	€ 699,-	€ 437,-	€ 60,-	€ 202,-
I2	€ 729,-	€ 467,-	€ 60,-	€ 202,-

In de servicekosten zijn de kosten voor gas, water, licht, televisie, internet en administratiekosten opgenomen.

De studenten kunnen huurtoeslag aanvragen. Voor type A kamers bedroeg de huurtoeslag ongeveer 150 euro per maand. Hierdoor betaalt de huurder uiteindelijk een bedrag van circa 395 euro aan huur. De studenten met een type I kamer ontvingen in 2011 224 euro huurtoeslag per maand en betaalden uiteindelijk 475 euro netto huur per maand. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van het bedrag dat een huurder betaalt aan kale huur en aan servicekosten.

De internationale studenten in de onzelfstandige wooneenheden betalen relatief minder huur. Deze studenten komen echter niet of moeilijk in aanmerking voor huurtoeslag.

De S-pod, een gebruiksklare badkamer

In studentencomplex B1 is gebruik gemaakt van de S-pod, een volledig afgewerkte, gebruiksklare badkamer van in totaal 2,6 m². Het plaatsen van deze badkamers ging bijzonder snel. De badkamers zijn geleverd door Altor Industrie uit Nantes, Frankrijk.

De S-pod bestaat uit:

- Wanden, een anti-slipvloer, een deur en een plafond uit hoogwaardige composietmaterialen.
- Alle benodigde leidingen, alle vooraf geteste elektriciteitsvoorzieningen, verlichting (halogeen) en ventilatie.
- Alle verdere badkamer interieuraccessoires: wastafel, kraan, spiegel, handdoekhouder, hangend toilet met toiletbril, toiletrolhouder, douche, douchegordijn/scherm, schappen, opbergvakken, kledinghaak, et cetera.

Enkele voordelen van de S-pod zijn:

- De S-pod is licht.
- Er zijn geen traditionele cementvoegen aanwezig. Dit is goed voor de hygiëne. De S-pod heeft afgeronde hoeken en is makkelijk schoon te maken.
- Qua brandwerendheid (klasse M2/F2) voldoet de S-pod aan de Europese kwaliteitsnormen.
- Het is een constructie die lekkage niet mogelijk maakt.
- Er hoeft slechts één bouwdiscipline bij de plaatsing aan te pas te komen (lagere bouwkosten).
- De S-pod is binnen enkele uren geïnstalleerd (scheelt tijd en geld).



54

De S-pod, gezien vanaf de entree (links) en van boven (rechts)

Werving van bewoners

Bij aanvang van de bouwfase was nog niet bekend wie de bewoners zouden worden. Tijdens de bouw kon men zich al wel inschrijven voor een kamer. De eerste units werden snel verhuurd. Er is tijdens de bouwfase een modelunit opgeleverd. Potentiële bewoners hebben deze unit kunnen bezichtigen en op basis van hun feedback is nog een aantal wijzigingen doorgevoerd; in de grote units heeft men nu vier kookpitten in plaats van twee, er zijn grotere kledingkasten (breder en dieper) geplaatst, er zijn magneetborden opgehangen, andere bureaustoelen besteld en in de grootste units is er een relaxfauteuil bijgekomen. In de eerste fase konden studenten nog zelf kiezen voor een bepaald type kamer, hierbij gold het principe van wie het eerst komt, die het eerst maalt.

De werving verliep via de TU Eindhoven en Fontys. Deze onderwijsinstellingen hebben links naar het project geplaatst op de woningpagina van hun websites. Daarnaast stond het project ook op de Camelot website. Binnen drie à vier weken waren alle eenheden verhuurd. Er zijn twee bezichtigingsavonden geweest. In totaal wonen er 107 studenten in 91 wooneenheden op de Bomansplaats.

3.4 De beheerfase

Eind juli 2011 zijn de meeste studenten hun kamer ingetrokken. De verantwoordelijkheid voor het beheer ligt zowel bij de afdeling bewonerszaken van Camelot als bij twee huismeesters – zelf ook bewoner en student – die door Camelot aangesteld zijn. Camelot heeft een 24-uurs bereikbaarheidsdienst, zeven dagen per week. Van deze dienst kan gebruikgemaakt worden als er (dringende) problemen zijn en de huismeesters er niet zijn of iemand niet verder kunnen helpen. Daarnaast houdt Camelot toezicht op het gebouw, verricht reparaties en werft en selecteert nieuwe bewoners.

Visie op beheer

Camelot heeft een eigen visie op het beheren van een complex als B1. Camelot gelooft erin dat als een wooncomplex van hoge kwaliteit is, goed schoongehouden wordt en heel blijft dat het dan ook langer zo blijft. Als Camelot er scherp op is dat het er netjes uitziet dan pakken bewoners dat (eerder) op. Op de Bomansplaats zijn de regels van Camelot dan ook onder andere dat er geen graffiti op de muren mag staan (wordt direct verwijderd), geen vuilnis op de gangen mag worden gezet en kapotte lampen direct worden vervangen. De gemeenschappelijke ruimtes worden eens in de twee weken schoongemaakt en de ramen – zowel binnen als buiten - worden regelmatig gewassen.

Camelot accepteert niet dat er zaken gesloopt worden. De huisregels hangen op elke gang en de bewoners moeten deze regels accepteren en respecteren. De studenten hebben een *high-end* woning van bijna hotelniveau en moeten zich aanpassen aan de regels en normen die Camelot hanteert. Camelot gaat hierbij uit van de gedachte dat als je streng begint het daarna altijd nog soepeler kan. Andersom werkt het echter niet. De gedachte is ook dat de meerderheid de minderheid moet aanspreken op ongewenst gedrag. Camelot gelooft dat zij de bewoners krijgt die zij verdient. Circa 95% van de bewoners ervaart deze aanpak doorgaans niet als vervelend. De overige 5% kan zich wellicht minder vinden in deze vorm van netheid en de bijbehorende regels en zal vertrekken.

55

Alle bewoners betalen vooraf een borgsom van 650 euro. Bovendien krijgen zij van Camelot een lijst met daarop de (vervangings)prijzen van alle spullen die standaard in de kamer staan. Wanneer een bewoner iets (moedwillig) kapot maakt of kwijtraakt, brengt Camelot deze kosten in rekening. De prijzen zoals die op de lijst van Camelot staan zijn hoger dan de winkelwaarde. In deze prijzen zijn ook de kosten voor het bestellen, bezorgen en regelen verrekend. Camelot gaat uit van de gedachte dat als je een waarde koppelt aan spullen, dat er dan zuiniger mee omgegaan wordt en er minder snel dingen gesloopt worden. Men weet immers wat het kost. Camelot hanteert hierin het 'Nyenrodemodel', naar voorbeeld van de campus op Nyenrode.

Bij het betrekken en verlaten van een woning loopt Camelot de woning langs en wordt de staat van de meubels en voorzieningen opgenomen. Bij slijtage worden spullen vervangen, dit kost de huurder niets.

Camelot vindt dat het beheerconcept zoals dat nu op de Bomansplaats gebruikt wordt goed werkt. Het kost misschien meer geld om alles schoon, strak en netjes op te leveren en te houden maar de beheerkosten (bijvoorbeeld de reparatiekosten) blijven relatief laag.

Pasjessysteem

Op de Bomansplaats wordt gebruik gemaakt van pasjes – dezelfde soort pasjes die vaak in hotels gebruikt worden – om de deuren (beneden bij de entree en de deur van het appartement) te openen. Elke bewoner heeft één pasje gekregen, dit is het beleid van Camelot. Wanneer een bewoner zijn pasje op zijn kamer laat liggen, komt hij niet meer binnen. Dan moet één van de huismeesters gebeld worden om de deur te openen met een universeel pasje. De bewoner moet dan ook 10 euro boete betalen. Indien een bewoner zijn pasje kwijtraakt bedraagt de boete 25 euro. Bij wanbetaling of wangedrag kan het pasje geblokkeerd worden.

Er wordt gebruik gemaakt van pasjes omdat op die manier verantwoordelijkheden benoemd kunnen worden. Camelot kan aan beheerscontrole doen. Het pasje is niet te dupliceren, zoals een sleutel. De huurder is verantwoordelijk voor zijn pasje en zijn kamer. Wanneer iemand zijn pasje weggeeft is hij verantwoordelijk. Onderhuur is op deze manier minder goed mogelijk. Wanneer er met sleutels was gewerkt, was dit makkelijker mogelijk en minder goed te controleren.

Camelot verhuurt op de Bomansplaats zelfstandige woningen voor één persoon. Doordat elke huurder slechts één pasje heeft, is het niet gemakkelijk om samen te wonen op de Bomansplaats. Bewoners die willen samenwonen kunnen beter uitkijken naar een andere woonruimte. Als er meerdere mensen op de Bomansplaats zouden gaan samenwonen dan krijgt Camelot daar problemen mee. Er wonen dan immers meer dan 107 mensen in het complex, waardoor andere wet- en regelgeving kan gaan gelden.

Huismeesters

56

Er zijn zoals gezegd twee huismeesters. Eén van hun taken is dus het openen van de deuren van mensen die zich hebben buitengesloten en het activeren van nieuwe passen. Daarnaast geven de huismeesters rondleidingen aan potentiële nieuwe bewoners en hebben zij de taak medebewoners aan te spreken op ongewenst gedrag en problemen te signaleren. De huismeesters rapporteren aan Camelot en zijn aanspreekpunt voor Camelot.

De huismeesters zijn het eerste aanspreekpunt voor de overige bewoners. Zij hebben een betere toegang tot de Camelotorganisatie, bijvoorbeeld via directe telefoonnummers van Camelotmedewerkers. De huismeesters stroomlijnen het proces, waardoor er gestructureerd en via slechts twee kanalen vragen, tips of klachten bij Camelot binnenkomen.

Bewoners van de Bomansplaats kunnen de huismeesters bellen en e-mailen. Zij gebruiken samen één e-mailadres. Ook is er een brievenbus waarin bewoners klachten en ideeën kunnen achterlaten. Camelot heeft de huismeesters de vrijheid gegeven om zelf te organiseren hoe en wanneer zij benaderd kunnen en willen worden.

De huismeesters hebben een arbeidscontract en krijgen van Camelot een financiële vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze vergoeding ligt rond het minimumloon en staat in verhouding tot het aantal uren dat zij moeten werken.

Het plaatsen van nieuwe bewoners doet Camelot zelf. Er wordt gewerkt met een wachtlijst voor studentencomplex B1. Potentiële nieuwe bewoners voeren altijd een intakegesprek bij Camelot.

Cameratoezicht

Op de Bomansplaats wordt gebruikgemaakt van CCTV-camerabewaking (closed-circuit television). Op alle verdiepingen hangen camera's in de gangen. In de nacht wordt beweging vastgelegd. De beelden worden opgeslagen en na een bepaald aantal uren weer gewist.

Bewoners over het wonen op de Bomansplaats

Tijdens een interviewronde op de Bomansplaats – eind november 2011 – hebben twaalf bewoners hun mening gegeven over het wonen op de Bomansplaats. Onder hen waren drie internationale studenten die via Fontys een onzelfstandige wooneenheid huren. De duur van de gesprekken varieerde van tien tot dertig minuten.

De studenten is gevraagd een cijfer te geven voor het woongenot op de Bomansplaats. Gemiddeld gaven de ondervraagden een 7,5. De goede ligging ten opzichte van de binnenstad, het station, de TU/e en een drietal supermarkten (Albert Heijn, Aldi en Jumbo) wordt gewaardeerd. Over de ligging ten opzichte van Fontys Hogeschool (twintig minuten fietsen) was een enkeling minder positief. In de gesprekken kwam naar voren dat de meerderheid van de geïnterviewden het prettig vindt om 'alles voor jezelf te hebben'. Twee van de drie internationale studenten die geïnterviewd zijn, gaven aan de huur te hoog te vinden en daarom een lager cijfer aan het woongenot te geven.

Vrijwel alle ondervraagden – met uitzondering van de drie internationale studenten die hun kamer via Fontys huren – hadden via vrienden gehoord dat de kamers op de Bomansplaats beschikbaar kwamen.

Alle geïnterviewden gaven aan dat de kamer en het wonen op de Bomansplaats wel voldoet aan hun verwachtingen. Er was een aantal kleine klachten, bijvoorbeeld over de verbinding van het internet (die soms wegvalt), de grootte van de douche (krap), een niet werkende magnetron, het feit dat slechts één van de twee liften werkt en de kosten van wassen en drogen. Grote kritiek was er daarentegen op het pasjessysteem. Het pasje zelf werkt goed maar het feit dat er 10 euro boete moet worden betaald als men zichzelf buitensluit en 25 euro als men het pasje kwijt is, wordt onzinnig gevonden. Ook vinden de meeste ondervraagden het onhandig dat zij maar één pasje mogen hebben. Het zou prettig zijn als een bewoner één pasje bij een medebewoner kan leggen, voor het geval hij zijn pasje vergeet, of één pasje aan zijn vriend of vriendin kan geven.

57

De twaalf bewoners zijn tevreden over de stoffering en de meubilering van de kamers. De helft van hen heeft zelf spullen – zoals een extra of ander bed, een tv-meubel of een bank - meegenomen en er bij gezet of de standaardindeling veranderd. Men is tevreden met de hoeveelheid opslagruimte. Een enkeling die hier niet tevreden over was, heeft een extra kast in de kamer gezet. De bewoners zijn ook tevreden over het sanitair (de S-pod) en de keuken. Er wordt aangegeven dat de badkamer wel klein is, maar functioneel en makkelijk schoon te houden. Over de keuken is men positief, een van de weinige kritiekpunten is het feit dat sommige bewoners graag meer dan twee kookpitten willen hebben.

De ondervraagden zijn tevreden met het afwerkingniveau van de kamers. Echter, bijna alle geïnterviewden geven aan dat de afwerking van de plafonds – wit geschilderde betonplaten – beter had gekund. Twee bewoners wijzen op de slordige afwerking van de plinten.

De ondervraagden die er ervaring mee hebben, geven aan dat de huismeesters goed te bereiken zijn. Een klein aantal geïnterviewden heeft de huismeesters nog nooit nodig gehad.

Over de bereikbaarheid van Camelot is men kritischer. Vijf studenten geven aan dat het per e-mail erg lang duurt alvorens er wordt gereageerd. Bellen lijkt de beste manier om Camelot te bereiken.

In de gesprekken kwam naar voren dat het pand gehorig kan zijn, ondanks dat de deuren en de muren goed zijn geïsoleerd. Het gaat met name om de bass van muziek die gedraaid wordt. Deze resoneert. De studenten zeggen zich hier overigens niet aan te storen.

Meer dan de helft van de ondervraagden zegt niet veel contact te hebben met medebewoners van B1 en hier ook niet veel behoefte aan te hebben. De overige geïnterviewden hebben goed contact met medebewoners, met name op de eigen gang. Sommigen van hen zijn met twee of drie vrienden samen op de Bomansplaats komen wonen, zij hebben dan ook met name contact met hun vrienden. Het verschilt ook per gang hoeveel er samen wordt ondernomen. Op sommige gangen zoeken mensen elkaar vaak op en wordt er bijvoorbeeld zo nu en dan samen gegeten of geborreld.

Buurtbewoners

Camelot heeft veel positieve reacties ontvangen uit de buurt maar ook wel gemopper over het feit dat er nu studenten wonen en er dag en nacht 'geleefd wordt'.

3.5 Financiën

Financiering

58

Camelot heeft de aankoop en de transformatie van de Bomansplaats zelf gefinancierd. Zij heeft hier een lening voor afgesloten bij ABN AMRO. De gemeente Eindhoven heeft geen leningen verstrekt, heeft niet garant gestaan en ook niet gewerkt met subsidies. Het kan overigens soms nuttig zijn om met een subsidie het traject te versnellen dan wel de kosten te beperken, gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een subsidie voor zonnecollectoren.

Het was toentertijd (augustus 2010) niet eenvoudig om een lening te krijgen voor een bouwproject. Nu blijkt dat Camelot een cashflow-genererend 'product' heeft is er een stuk meer interesse van de kant van banken om mee te werken aan de financiering van een eventueel volgend project.

Kosten

Camelot heeft het complex aan de Bomansplaats zoals gezegd gekocht voor iets meer dan de helft van 3.300.000 euro. De bouwsom bedroeg ongeveer 2,4 miljoen euro exclusief btw. Wanneer daar de rente- en wervingskosten en de kosten voor de stoffering, meubilering en voorzieningen (wasmachines, camerabeveiliging, pasjessysteem, et cetera) bij opgeteld worden komt dit bedrag op ongeveer 3,6 miljoen euro (1.000 euro per m²) uit.

Camelot heeft fors geïnvesteerd in installaties, met de verwachting dat deze een tijd meegaan. Ook is er geïnvesteerd in de keukens en S-pods, voorzieningen die geen 25 jaar meegaan. Er wordt rekening mee gehouden dat deze voorzieningen in de toekomst vervangen moeten worden. Voor de S-pod is op basis van hotelervaringen wel een termijn vastgesteld. Camelot gaat er vooralsnog vanuit dat de S-pods zeker twaalf jaar meegaan.

De kosten voor gas, water, licht, verzekeringen, TV, internet en onderhoud zullen tezamen ongeveer 200.000 euro per jaar bedragen.

Camelot heeft van de gemeente Eindhoven vrijstelling gekregen voor het storten in het parkeerfonds, hetgeen een forse financiële besparing heeft opgeleverd.

Opbrengsten

De kale huur van de zelfstandige units begint bij 333 euro per maand, de duurste units kosten 437 euro (en één unit van 467 euro) aan kale huur per maand.

De servicekosten liggen tussen de 140 en 200 euro en hierin zijn gas, water, licht, internet, tv en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes inbegrepen. De huurders betalen daarnaast nog eenmalig 75 euro voor een plaatsbeschrijving en een start- en eindopname van de kamer.

In het onderstaande overzicht is weergegeven welke bedragen Camelot jaarlijks ontvangt aan huur (inclusief stofferings- en meubileringskosten en servicekosten).

Woningtype	Aantal units	Huurprijs (incl.)	Totaal per maand
Type A en A2	50	€ 543,60	€ 27.180,00
Type C	24	€ 399,00	€ 9.576,00
Type E	4	€ 556,60	€ 2.226,40
Type F	12	€ 523,93	€ 6.287,16
Type G	8	€ 523,93	€ 4.191,44
Type I	8	€ 699,00	€ 5.592,00
Type I2	1	€ 729,00	€ 729,00
			€ 55.782,00

59

Per jaar ontvangt Camelot in totaal dus ongeveer 670.000 euro. Uit deze opbrengst moeten de jaarlijkse kosten van ongeveer 200.000 euro voor gas, water, licht, verzekeringen, tv, internet en onderhoud worden betaald. Bovendien zal Camelot rentekosten moeten betalen en moet de investering in het pand en de verbouwing, tezamen meer dan 5 miljoen euro, worden terugverdiend.

Camelot verwacht een rendement te behalen dat net iets hoger ligt dan bij woningbeleggingen (woningen totaalrendement vijf jaar 2,7% - IPD/ROZ Vastgoedindex). Camelot kan een dergelijk positief resultaat behalen omdat zij de kosten voor het beheer relatief laag kan houden; Camelot had immers al een complete faciliterende afdeling.

3.6 De toekomst

Camelot kijkt positief terug op de transformatie van de Bomansplaats. In de komende tien jaar zou Camelot nog zo'n tien panden in Nederland – in totaal circa 30.000 m² – permanent willen transformeren. Camelot heeft een *shortlist* met daarop panden in de verschillende Nederlandse studentensteden die in aanmerking komen voor transformatie. Zij hanteert een stoplichtmodel waarin gekeken wordt naar de volgende factoren:

- Locatie
- De geschiktheid van het pand voor transformatie (grootte, constructie)
- De bereidheid van de betrokken wethouder om mee te werken
- Financiering

In Amsterdam heeft Camelot al concrete gesprekken gevoerd voor de aankoop van een pand. Ook zijn er gesprekken geweest over panden in Arnhem, Maastricht en Utrecht.

Voor het aanpakken van de toekomstige transformatieprojecten gaat Camelot samenwerken met de Klok Groep, een risicodragende ontwikkelaar/bouwer uit Druten.

Het doel van Camelot en de Klok Groep is om in alle Nederlandse studentensteden permanente transformatieprojecten te realiseren en op die manier woonruimte te creëren voor studenten.

3.7 Conclusie – kritische succesfactoren

De transformatie van de Bomansplaats is een project geweest waarin alles goed liep en op zijn plek viel. Er hebben zich geen grote problemen voorgedaan. Voor Camelot was het de eerste transformatie van een kantoorgebouw naar woonruimte voor studenten. Camelot ziet het als een geslaagd project en denkt dat ook andere gebouwen in andere (studenten)steden op een dergelijke manier winstgevend te transformeren zijn.

Wat zijn nu de kritische succesfactoren van de transformatie van het kantoor aan de Bomansplaats naar studentencomplex B1?

- De gunstige ligging van het gebouw, nabij het centrum en openbaar vervoer.
- De grootte van het gebouw. Er konden 91 wooneenheden, voor in totaal 107 studenten in het pand gerealiseerd worden. De huuropbrengsten die in de komende 25 jaar gegenereerd worden zouden de gedane investeringen minimaal moeten dekken.
- De gunstige, flexibele structuur van het gebouw (vaste betonkolommen). Het maken van een ontwerp heeft hierdoor weinig tot geen problemen opgeleverd en ook in de uitvoering is alles goed verlopen; de bouw is in korte tijd en zonder problemen gerealiseerd.
- De prijs die Camelot heeft betaald voor het kantoor aan de Bomansplaats. De verkopende partij was bereid bijna 50% af te waardenen.
- Er is getoetst volgens de regelgeving (uit het Bouwbesluit) die geldt voor bestaande bouw in plaats van voor nieuwbouw. Dit heeft tijd en extra investeringen bespaard; de regelgeving voor bestaande bouw is over het geheel genomen immers minder streng dan voor nieuwbouw.
- Een wethouder die bereid is om mee te werken en mee te denken. Wethouder Fiers van de gemeente Eindhoven heeft daar waar knelpunten waren (met name de verplichte huur van een flink aantal parkeerplaatsen) meegeholpen om het proces te stroomlijnen. Daarnaast heeft zij zich tijdens het financieringstraject ingezet door onder meer gesprekken te voeren met Fontys Hogeschool. Fontys heeft in een vroeg stadium de toezegging gedaan dat zij permanent 24 wooneenheden van Camelot huurt.
- Een gunstig bestemmingsplan. Er rust een dubbele bestemming op het pand; 'kantoor' en 'wonen'. Ondanks dat er wel een functiewijziging plaatsvond (van kantoor naar wonen) hoefde het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden.
- Er was sprake van een win-winsituatie. Voor Camelot is de transformatie van de Bomansplaats een commercieel project, het levert Fontys Hogeschool woonruimte op die zij kan aanbieden aan (internationale) studenten en het aanbod aan studentenhuizing in Eindhoven wordt vergroot, wat gunstig is voor de gemeente Eindhoven en de onderwijsinstellingen.
- Het tekort aan studentenwoningen (ook in het hogere segment) in Eindhoven enerzijds en de aanwezigheid van een aanzienlijke studentenpopulatie anderzijds. Hierdoor heeft Camelot een hoge mate van zekerheid wat betreft de verhuurbaarheid van de wooneenheden.

- De samenwerking tussen Camelot, de TU/e, Fontys Hogeschool en de gemeente Eindhoven; een gouden combinatie. De gemeente en de onderwijsinstellingen lieten Camelot de ruimte om te ondernemen, zij accepteerden dat Camelot een marktpartij is die wil investeren en risico wil nemen maar er ook wat mee wil verdienen.
Onderwijsinstellingen zouden dan ook geen koudwatervrees moeten hebben om met commerciële partijen in zee te gaan, maar juist partijen die risico willen nemen betrekken bij de vraagstukken die spelen.
- De kennis en ervaring van Camelot en de goede samenwerking met Vissers & Roelands en de partijen die bij het bouwproces betrokken waren.
- De relatief lage kosten voor het beheer. Camelot heeft de know-how, het personeel en de systemen (administratie, klachtenafhandeling) om het beheer van het gebouw voor haar rekening te nemen. Bovendien is Camelot gespecialiseerd in de doelgroep; studenten.

Bijlage 1: Bronnen

De volgende personen hebben meegewerkt aan de evaluatie van de transformatie van het gebouw aan de Bomansplaats

- Joost van Gestel, Camelot Europe
- Bob de Vilder, Camelot Europe
- Marie-José Poelman, gemeente Eindhoven
- Fred Geers, gemeente Eindhoven
- Ronald Martens, gemeente Eindhoven
- Karin Vissers, Vissers & Roelands Architecten en Ingenieurs
- Niels Hermans, Vissers & Roelands Architecten en Ingenieurs
- Pascale Terbeek, huismeester studentencomplex B1
- Rik Dellaert, bewoner studentencomplex B1
- Verschillende bewoners van studentencomplex B1 hebben meegewerkt aan een interview.

Artikelen, presentaties en websites

- Artikel in het vakblad Gawalo (juni-juli 2011)
- Artikel in het Eindhovens Dagblad (februari 2011)
- Artikel in het Eindhovens Dagblad (september 2011)
- Artikel in PropertyNL magazine (september 2011)
- Presentatie Vissers & Roelands
- Presentatie Camelot (september 2011)
- www.camelotstudenthousing.com
- www.slimrenoveren.nl
- www.s-pod.nl
- www.vissersroelands.nl

Bijlage 2: Plattegronden Bomansplaats



↑
Liften

63



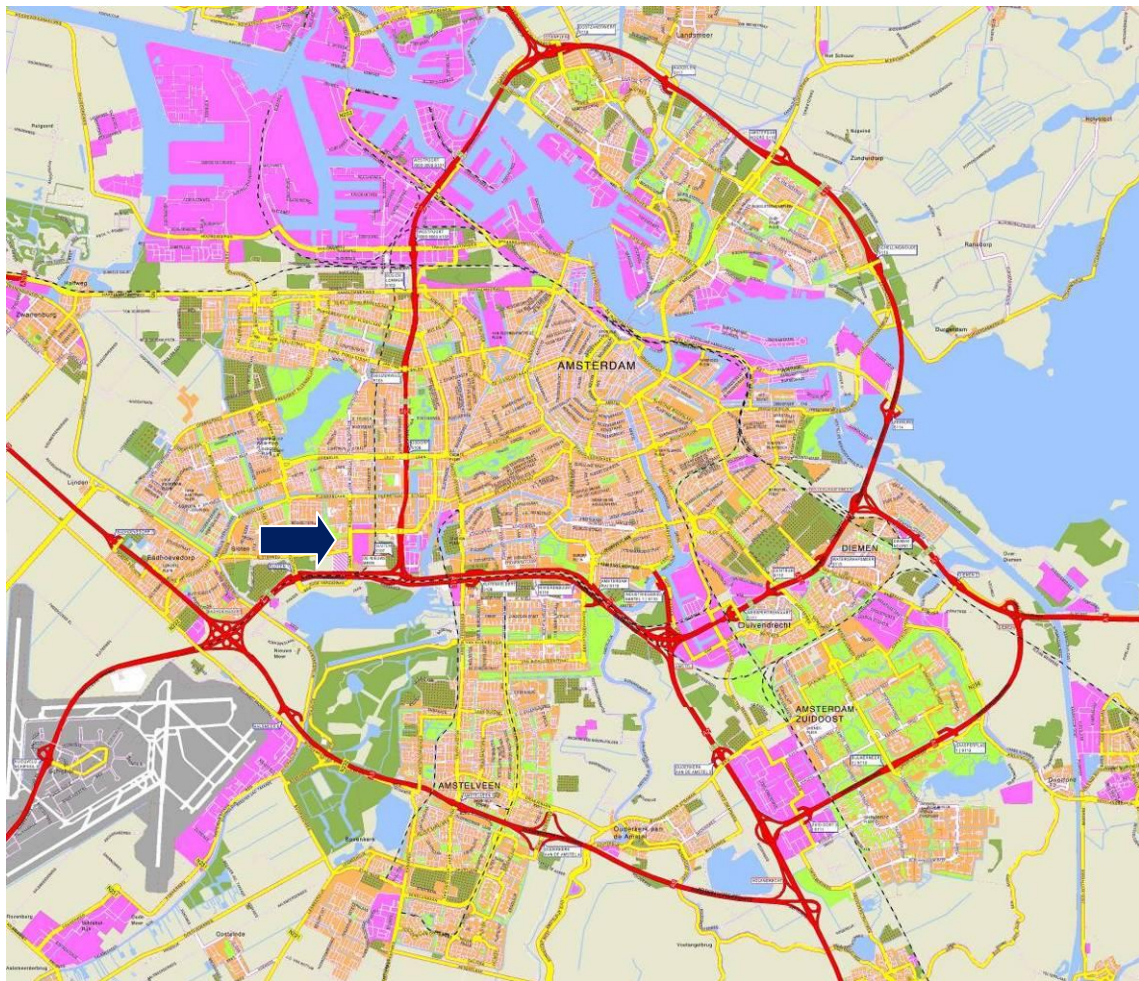
Bijlage 3: Bomansplaats in beeld



4. Voorbeeldproject 3 Go West (ACTA-gebouw) Louwesweg 1, Amsterdam (Nieuw-West)

4.1 Achtergrond en kenmerken

Het gebouw waar tot de zomer van 2010 het Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA) was gevestigd is gelegen aan de Louwesweg 1, net over het westelijke deel van de rondweg van Amsterdam, direct ten westen van het stadsdeel Oud-Zuid in het stadsdeel Nieuw-West. Het gebouw staat tegenover het Slotervaartziekenhuis. Mede door de aanwezigheid van het ziekenhuis zijn er OV-verbindingen (tram en bus) in de directe nabijheid. Het metrostation Henk Sneevlietweg, vanwaar binnen één halte de Vrije Universiteit Amsterdam bereikt is, ligt op ongeveer 600 meter van het ACTA-gebouw. In een kwartier fietsen is een groot deel van de binnenstad van Amsterdam te bereiken. Het pand telt acht etages en beslaat in totaal circa 27.000 m² bruto vloeroppervlak.



De ligging van het ACTA-gebouw

Het ACTA-gebouw is gebouwd in de periode 1967 – 1969. Van het begin af aan heeft het de functie gehad van een academisch centrum voor tandheelkunde. Tot de zomer van 2010 was het academisch centrum voor tandheelkunde van de Universiteit van Amsterdam (UvA) en de Vrije Universiteit Amsterdam (VU) in het pand aan de Louwesweg gevestigd. Na het vertrek van ACTA naar een nieuw gebouw aan de Amsterdamse Zuidas stond het gebouw leeg, en op de nominatie om gesloopt te worden. Woningcorporatie de Alliantie wilde het gebouw graag aankopen. De Alliantie heeft veel woningbezit in de omgeving; ten noordoosten van het ACTA-gebouw in de Staalmanpleinbuurt en ten westen in Nieuw Sloten. De locatie van het ACTA-gebouw kan de fysieke verbinding vormen tussen deze twee buurten. De Alliantie heeft het gebouw in 2008 verworven in een aanbesteding voor een bedrag van 17,3 miljoen euro, op dat moment een marktconforme prijs.

Het gebouw was voor die tijd eigendom van de UvA en de VU. Het pand kwam eind 2010 in handen van de Alliantie.

68



Het ACTA-gebouw aan de Louwesweg

De Alliantie heeft het gebouw gekocht met het oog op herontwikkeling (sloop/nieuwbouw). Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw was in 2010 gereed. In dit plan was opgenomen dat er voornamelijk gestapelde woningbouw (vijf tot zeven lagen) in hogere dichtheden op deze locatie zou worden gerealiseerd, voornamelijk koopwoningen. Aan de verplichting van 30% sociale huur zou worden voldaan. Vanwege de veranderde marktomstandigheden en andere projecten van de Alliantie in dezelfde buurt is het idee van sloop/nieuwbouw uitgesteld. Voor de Staalmanpleinbuurt had de Alliantie reeds overeenstemming bereikt met de gemeente Amsterdam en omwonenden voor de renovatie en sloop/nieuwbouw van een groot aantal woningen (huur en koop en zowel appartementen als eengezinswoningen).

De Alliantie heeft in 2008 ook het nabijgelegen opleidingscomplex van de Politieacademie (Sloterweg 700) gekocht. Op dit terrein gaat de Alliantie woningen ontwikkelen (particulier opdrachtgeverschap). Indien er op de locatie van het ACTA-gebouw ook woningen zouden worden gebouwd, zou het aanbod in dit gebied te groot worden. Dit zal dan ook pas over minstens tien jaar gebeuren.

De Alliantie heeft dus pas op termijn plannen met het ACTA-gebouw. Tot die tijd wil de woningcorporatie het gebouw graag een nuttige bestemming geven. In goede samenwerking met het Stadsdeel Nieuw-West en het TransformatieTeam is een plan op tafel gekomen dat past binnen de visie van beide partijen op de omgeving; namelijk het aantrekken van talent en het bieden van kansen aan jongeren. De Alliantie besloot het ACTA-gebouw een tijdelijke woonfunctie te geven.

Het gebouw is bouwkundig gezien nog goed; het heeft een stevig betonnen skelet, de vloeren en plafonds zijn van beton en de gevel en het dak verkeren in goede staat. Toch heeft de Alliantie niet overwogen het gebouw permanent te transformeren omdat zij er vooralsnog van uitgaat het ACTA-gebouw op termijn te slopen en nieuwbouw op deze locatie te ontwikkelen.

Betrokken partijen

Een aantal partijen heeft een belangrijke rol gespeeld in het transformatieproces en zal in deze evaluatie de revue passeren.

De Alliantie

Woningcorporatie met bijna 60.000 woningen in het noorden van de Randstad. Eigenaar van het ACTA-gebouw. De Alliantie is opdrachtgever voor de verbouwing van het pand en investeert in de afbouw van het pand. Voor de Alliantie is de transformatie van het voormalige ACTA-gebouw de eerste tijdelijke transformatie van een kantoorgebouw naar woonruimte die zij uitvoert.

69

Het TransformatieTeam

Het TransformatieTeam is een samenwerking van zelfstandige specialisten met bewezen ervaring en ruime kennis op het gebied van (tijdelijke en permanente) transformatie van kantoor- en bedrijfsruimte naar een woonfunctie, al dan niet gecombineerd met kleinschalige werkruimtes.

Het TransformatieTeam is voornamelijk bij de start van het project betrokken geweest. VASPRO Bouwmanagement, partner van het TransformatieTeam, heeft in opdracht van de Alliantie de haalbaarheid (onder andere de geschiktheid van het pand, de wet- en regelgeving en de financiën) van de transformatie van het ACTA-gebouw onderzocht.

Het ontwerp en de verkaveling van het woongedeelte is gedaan door Architectenbureau Karina Benraad, dat verbonden is aan het TransformatieTeam.

Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam

De Alliantie heeft ervoor gekozen volgens hetzelfde model te gaan werken als op de Archimedeslaan in Utrecht. In samenwerking met het TransformatieTeam heeft de Alliantie Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam (TWA) opgericht¹⁵. Gaandeweg het proces is de rol van TWA en de invulling van het bestuur van de stichting veranderd. Het eerste bestuur van TWA werd gevormd door vijf enthousiaste en betrokken studenten.

¹⁵ Meer informatie over de oprichting van TWA op pagina 73.

Eind 2012 hebben de vier directieleden van STW Nederland zitting genomen in het bestuur van TWA. TWA was betrokken bij de bouwfase, was verantwoordelijk voor het in goede banen leiden van het proces van zelfwerkzaamheid en is verantwoordelijk voor het beheer van de woonruimtes van de tweede tot en met de achtste etage.

STW Nederland

Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht heeft het initiatief genomen voor transformatieprojecten aan de Kanaalweg en de Archimedeslaan in Utrecht. Bij deze projecten was de stichting verantwoordelijk voor de verbouw en de exploitatie. In november 2011 hebben de vier bestuursleden van Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht een BV opgericht, STW Nederland genaamd. Vier maanden later zijn zij uit het bestuur van Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht gestapt. STW Nederland is in de bouwfase door TWA ingehuurd om het proces van zelfwerkzaamheid (inroosteren, communicatie) te begeleiden en de beheerstructuur vorm te geven. Nadat alle kamers in het ACTA-gebouw bewoond waren heeft STW Nederland een leidende rol in het proces gekregen. De vier directieleden van STW Nederland vormen het bestuur van TWA en zijn verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het ACTA-gebouw.

Stadsdeel Nieuw-West

Medewerkers van het stadsdeel hebben in de planfase gekeken of de plannen voldeden aan de huidige wet- en regelgeving. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft belangrijke besluiten genomen voor de realisatie van het project.

MoBius consult

70 Onderzoek en advisering op het gebied van brandveiligheid, bouwfysica en installatietechniek.

Plegt-Vos

Aannemer en uitvoerder. Plegt-Vos had een leidende en uitvoerende rol in het bouwproces en werkte met een uitvoeringsteam met een projectleider, een uitvoerder en een werkvoorbereider.

Plegt-Vos was ook verantwoordelijk voor de begeleiding van de studenten die meewerkten in het bouwproces. In de voorbereidingsfase is Plegt-Vos een belangrijke adviseur geweest. Plegt-Vos werkte met een aantal onderaannemers (zie pagina 80) en heeft eerder de transformatie van de Archimedeslaan in Utrecht voor haar rekening genomen.

Stichting Urban Resort

Urban Resort maakt leegstaand vastgoed geschikt voor creatieve bedrijvigheid. Zij zorgt voor een match tussen het grote aanbod aan leegstaande werk- en kantoorruimtes in en om Amsterdam, en kunstenaars, ambachtslieden en (startende) ondernemers in de culturele en creatieve sector die op zoek zijn naar een betaalbare werkruimte. In het ACTA-gebouw huurt Urban Resort de begane grond en de eerste etage van de Alliantie, in totaal ongeveer 7.000 m². De stichting verhuurt de ruimtes op deze etages aan creatieve ondernemers. Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam werkt samen met Urban Resort als het gaat om het maken van afspraken over de buitenruimte, de brandveiligheid (brandmeldinstallatie) en het koppelen van studentenkamers aan werkruimtes in het ACTA-gebouw.

4.2 De planfase

Het TransformatieTeam had het ACTA-gebouw al op het oog als mogelijk project voor tijdelijke transformatie. Het TransformatieTeam kwam uit bij de Alliantie, de eigenaar van het gebouw.

De Alliantie heeft gerekend en in eerste instantie bleek studentenhuisvesting financieel niet haalbaar. Met name het beheer (huismeesters en onderhoudskosten) bleek te duur. Op advies van het TransformatieTeam zijn de directie en enkele medewerkers van de Alliantie op de Archimedeslaan in Utrecht gaan kijken. Hier wordt gewerkt volgens een ander beheermodel; een model gebaseerd op zelfwerkzaamheid, zowel in de bouw- als de beheerfase. Doordat er sprake is van zelfwerkzaamheid – studenten helpen mee in de bouwfase in ruil voor tien procent korting op de huur – kan er veel geld bespaard worden. De directie van de Alliantie was enthousiast over het project en het model en besloot in het ACTA-gebouw op dezelfde manier aan de slag te gaan. Voor de Alliantie was een exploitatietermijn van vijf jaar te kort om de kosten van de ingrepen die gedaan moesten worden, onder andere het vervangen van alle ramen en ingrepen ten aanzien van de brandveiligheid, terug te verdienen. Om die reden heeft de Alliantie gekozen voor een exploitatietermijn van tien jaar. De Alliantie speculeerde hiermee op een wetswijziging; de uitvoering van de motie Linhard, die het tijdelijk gebruik van leegstaande kantoren voor een periode van maximaal tien jaar mogelijk maakt.

De begane grond en de eerste etage van het ACTA-gebouw bleken minder geschikt te zijn voor de realisatie van studentenkamers. Hier bevindt zich onder andere een grote collegezaal (circa 300 zitplaatsen). Bovendien zette de Alliantie van het begin af aan in op een mix van functies in het ACTA-gebouw: wonen en werken. Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam heeft drie organisaties gevraagd een ondernemingsplan te maken voor de invulling en exploitatie van deze twee etages. De Alliantie heeft hier een vierde partij aan toegevoegd. Uiteindelijk heeft men gekozen voor het ondernemingsplan van Urban Resort, een plan voor 7.000 m² broedplaats (65 bedrijfsruimtes/ateliers, een horecagelegenheid en een feestzaal). De Alliantie heeft een huurovereenkomst met Urban Resort afgesloten.

71

Voor het woongedeelte, de overige 20.000 m², hebben de Alliantie en het TransformatieTeam een verbouwplan en een exploitatieopzet opgesteld. De uitdaging bij de transformatie van het ACTA-gebouw was om snel van start te kunnen. Enerzijds maakt de tijdelijke aard van het project dit noodzakelijk, anderzijds is de woningnood onder studenten in Amsterdam nog altijd erg hoog. Binnen minder dan een jaar tijd lag er een plan op tafel. De Alliantie en het TransformatieTeam bedachten de naam 'Go West' voor het project en lanceerden de website www.go-west.nu.

Visie en doelgroep

De Alliantie heeft zoals gezegd als gevolg van de veranderde marktomstandigheden gekozen voor een tijdelijke transformatie van het ACTA-gebouw. De Alliantie wilde het gebouw een bestemming geven die iets toevoegt aan zowel het gebouw zelf als aan de omgeving. Er is bewust gekozen voor een mix van wonen en werken.

Voor de buurt gold dat er, gekeken naar de bevolkingssamenstelling en het woningaanbod, meer woonruimte voor studenten/jongeren gerealiseerd kon worden. Er is dus bewust voor gekozen om studenten te huisvesten. Ook omdat studenten over het algemeen minder eisen stellen aan een kamer of woning dan personen die een stap verder zijn in hun wooncarrière. Het zijn jonge mensen die over het algemeen een snelle ontwikkeling doormaken in woon- en werkcarrière. Het is voor veel van hen geen probleem dat zij in een kamer wonen die maar een aantal jaren beschikbaar is (namelijk tot de sloop van het ACTA-gebouw) en er niet gelijk uitziet. De studenten die in het ACTA-gebouw wonen zijn minimaal 18 en maximaal 27 jaar oud. Het is ook voor studenten onder de 18 wel mogelijk in het ACTA-gebouw te wonen, één van de ouders moet dan de huurovereenkomst en de overige formulieren tekenen.

Het Stadsdeel Nieuw-West is er een voorstander van om niet alleen studentenhuisvesting in het ACTA-gebouw te realiseren. De behoefte in Nieuw-West is vooral jongerenhuisvesting. Een combinatie van studenten en jongeren is wat het stadsdeel betreft wenselijk voor het ACTA-gebouw. In de komende jaren zullen er hoogstwaarschijnlijk ook niet-studerende jongeren in het ACTA-gebouw kunnen komen wonen. Dit is nog afhankelijk van een op handen zijnde wijziging van de Leegstandwet.

Er zitten verschillende positieve kanten aan de keuze om het ACTA-gebouw tijdelijk te transformeren. Enerzijds creëert de Alliantie daar waar een tekort van 9.000 wooneenheden voor studenten en 2.500 wooneenheden voor jongeren is, aanbod voor studenten (en in de toekomst ook niet-studerende jongeren) op de woningmarkt. Anderzijds voorkomt de Alliantie leegstand in de buurt waar zij volop in investeert.

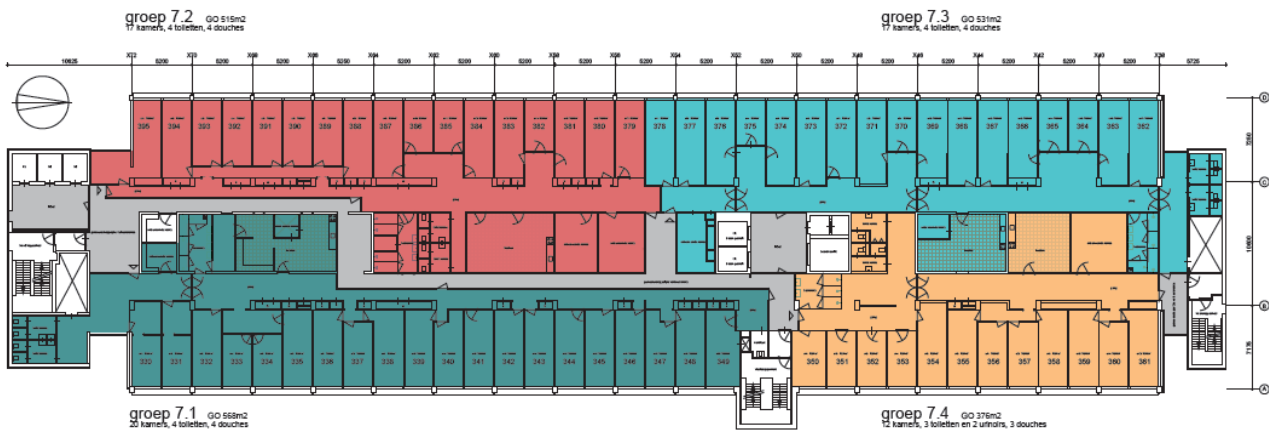
De Alliantie vindt de locatie van het ACTA-gebouw geschikt voor studentenhuisvesting. Dicht bij het openbaar vervoer (tram, bus en metro) en verschillende supermarkten en op fietsafstand van de VU Amsterdam (minder dan 15 minuten), het Vondelpark (ongeveer 10 minuten) en het Leidseplein (15 à 20 minuten). De Alliantie heeft geen angst dat er kamers in het ACTA-gebouw leeg zouden komen te staan. De wachtlijst van 1.700 personen (eind 2012) geeft daar ook geen aanleiding toe. Bovendien bevinden de kamers zich qua huurprijs aan de onderkant van de markt. Het aanbod dat wordt toegevoegd aan de markt bestaat vaak uit woonruimte voor internationale studenten (hoger segment) of uit zelfstandige wooneenheden. Eerstejaarsstudenten zijn hier volgens de Alliantie niet naar op zoek. De Alliantie gaat ervan uit dat de kamers in het ACTA-gebouw de komende jaren in trek blijven.

72

Ontwerp

Het ontwerp voor het woongedeelte is gemaakt door architecte Karina Benraad. Zij heeft een snel, *basic* ontwerp opgeleverd. Dit was een keuze, om kosten te besparen. Er is met name gekeken naar de indeling van het gebouw. In het ontwerp zijn 460 onzelfstandige wooneenheden opgenomen, verdeeld over zeven etages (etage twee tot en met acht). Alle zeven etages zullen vier 'groepen' tellen. Deze groepen bestaan uit twaalf tot twintig kamers. Elke groep heeft één keuken/gemeenschappelijke ruimte en meerdere toiletten en douches, gemiddeld één toilet en één douche per vier kamers. Er is één groep, van twaalf kamers, waar ondernemers wonen die ook een bedrijfsruimte in het ACTA-gebouw huren. Deze groep bevindt zich op de derde etage. Alle groepen hebben twee ingangen/(vlucht)routes. De algemene gang van elke etage is voor iedereen toegankelijk. De vier groepen die via de algemene gang bereikbaar zijn, zijn alleen toegankelijk voor iedereen die op die etage woont. Voor bewoners van andere etages dus niet. Er zijn drie trappenhuisen en drie liften (op de kop van het gebouw aan de noordkant) in het gebouw aanwezig. Iets voorbij het midden van het pand bevindt zich nog een brandweerlift.

De kamers variëren in oppervlakte van 11 tot 27 m². Om ook de bewoners met een kleine beurs een betaalbare kamer te bieden zijn de aanwezige kleine ruimtes van ongeveer 11 m² gehandhaafd. De grootste kamers zijn ongeveer 21 m², met een paar uitschieters tot 27 m². Alle kamers bevinden zich aan de raamkanten, aan weerszijden van het gebouw. In de kern van het gebouw bevinden zich alle niet-woonruimtes zoals de natte cellen en de gemeenschappelijke ruimtes/keukens. De natte cellen bevinden zich bij het noord, midden en zuid trappenhuis. De gemeenschappelijke ruimtes verschillen in grootte, variërend van 30 tot 50 m².



Plattegrond ACTA-gebouw, achtste etage

Op elke verdieping zijn er zogeheten onbenoemde ruimtes (ongeveer vier ruimtes per etage). Deze ruimtes worden niet gebruikt en zijn niet toegankelijk. In de bouwaanvraag zijn deze ruimtes ook als onbenoemde ruimtes opgenomen. Er wordt op deze manier met deze ruimtes omgegaan omdat er anders extra maatregelen getroffen hadden moeten worden om er gebruiksruimtes van te maken; bijvoorbeeld het aansluiten van de ruimte op de brandmeldinstallatie en het creëren van een extra vluchtroute doordat de afstand tot de bestaande vluchtroute te groot is.

De start van Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam (TWA)

Er is in de planfase even sprake van geweest dat het bestuur van Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht (deze bestuursleden zijn inmiddels afgetreden en hebben een BV genaamd STW Nederland opgericht), de drijvende kracht achter de transformatie van Archimedeslaan 16 in Utrecht, ook de verbouw en het beheer van het ACTA-gebouw op zich zou nemen. De raad van toezicht van Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht voelde echter niet veel voor dit voorstel omdat het bestuur genoeg werk te doen had in Utrecht. Uiteindelijk heeft de Alliantie ervoor gekozen een stichting op te richten met een bestuur dat gevormd wordt door studenten uit Amsterdam/(toekomstige) bewoners van het ACTA-gebouw.

73

In november 2011 is TWA opgericht. Het TransformatieTeam heeft bestuursleden geworven via de website van Go West. Studenten konden zich via deze website inschrijven als huurder en konden hier ook aangeven of zij interesse hadden om bestuurslid van TWA te worden. Ongeveer 30 personen hebben gesolliciteerd voor een bestuursfunctie. Zij voerden in oktober 2011 een sollicitatiegesprek met één van de leden van het TransformatieTeam. Uiteindelijk zijn vijf personen – in de leeftijd van 19 tot 24 jaar - geselecteerd om het bestuur van TWA te vormen. Hierbij is erop gelet dat de bestuursleden verschillende kwaliteiten hebben. De bestuursleden volgen verschillende studies; planologie, economie, rechten, bouwkunde en tandheelkunde. Van de vijf bestuursleden die zijn gestart, zijn er twee in het ACTA-gebouw gaan wonen, de overige drie bestuursleden niet. TWA heeft een kantoor in het ACTA-gebouw.

Er is een vierkoppige raad van toezicht opgericht, die bestaat uit mensen die de zaak een warm hart toedragen, expertise hebben en de stad goed kennen. Bij de start tekenden de bestuursleden een contract met de raad van toezicht waarin staat dat zij in het eerste jaar gemiddeld twintig uur per week werken en hier een vergoeding van 800 euro netto per maand voor krijgen. In het tweede jaar zou de inzet twaalf uur per week worden voor een vergoeding van 600 euro netto per maand.

In de praktijk zag het er echter anders uit. Gedurende de rit bleek het niet haalbaar om de werkzaamheden in twintig uur per week te verrichten. Het bestuur is gestart met inlezen en het eigen maken van het project en het proces. De bestuursleden kregen in beeld wat er tot dan toe was gedaan en gebeurd en wat er nog moest gebeuren. Snel werd duidelijk dat het bestuur van TWA echt in het diepe was gesprongen. Er moest direct veel gebeuren; het organiseren van informatieavonden, het tekenen van huurcontracten (vanaf december 2011), het aanvragen van vergunningen voor alle 460 huisnummers, het regelen van internet in het gebouw, het contact onderhouden en afspraken maken met de brandweer, het verzorgen van de administratie, et cetera. Met de organisatie van het hele proces van zelfwerkzaamheid, dat eind januari 2012 startte, waren twee bestuursleden van TWA fulltime bezig. Daarom kwamen vanaf eind januari 2012 twee medewerkers van STW Nederland TWA ondersteunen. Zij namen de begeleiding van de zelfwerkers op zich en zorgden voor de inroosting, met behulp van een computerprogramma dat STW eerder al had laten ontwikkelen voor de transformatie van de Archimedeslaan. TWA hoefde alleen nog mensen en hun gegevens aan te leveren. De medewerkers van STW Nederland zagen ook toe op de opkomst. Voor STW Nederland was dit een betaalde opdracht. Feit blijft dat het de bestuursleden van TWA niet lukte hun werkzaamheden in twintig uur in de week uit te voeren. Zij hebben, in hun eigen tijd, veel meer uren gemaakt. Enerzijds moest er veel gebeuren, anderzijds duurde het door de onervarenheid van het bestuur langer dan gedacht om zaken te doorgronden en te organiseren.

74

De Alliantie was opdrachtgever voor de transformatie van het ACTA-gebouw, Plegt-Vos aannemer. Veel afspraken waren dan ook vóór de oprichting van TWA al gemaakt (onder meer het bestek en de bestektekeningen). Hierdoor werd TWA verschillende keren geconfronteerd met zaken die opgepakt moesten worden maar die voor de bestuursleden van TWA nieuw waren. TWA moest als het ware elke keer het wiel opnieuw uitvinden. Het was om die reden voor TWA lastig om een voorttrekkende rol in het proces te nemen. De betrokken partijen en personen zijn het erover eens dat het oprichten van TWA en het vormen van het bestuur beter eerder had kunnen plaatsvinden. Het zou goed zijn geweest als het bestuur langzaam had kunnen warmdraaien. Nu zijn er vijf jonge mensen, tijdens de tentamenperiode, op een op volle snelheid rijdende trein gestapt.

De Alliantie wilde voor het beheer en de exploitatie van het ACTA-gebouw het model van de Archimedeslaan in Utrecht gebruiken. Hier neemt de Stichting Tijdelijk Wonen als ondernemende partij voor eigen risico de exploitatie op zich. Daar staat tegenover dat STW winst kan maken op het project. De Alliantie zou in een dergelijk model alleen de rol van gebouweigenaar vervullen. Dit model is voorgelegd aan en besproken met de bestuursleden van TWA. Het bestuur van TWA is, samen met haar raad van toezicht en de Alliantie, ongeveer een half jaar bezig geweest om een beheer- en organisatiemodel voor het ACTA-gebouw uit te werken. Dit om de geconstateerde problemen of onduidelijkheden (werkdruk in relatie tot studie, financiële vergoeding die niet wordt afgestemd op het aantal werkelijk gewerkte uren, risico's voor de bestuursleden als zij het risico dragen voor exploitatie en beheer) op te lossen en het 'door studenten voor studenten' in stand te houden. Pas in de beheerfase besloot de Alliantie niet een dergelijke overeenkomst aan te gaan met het bestuur van TWA. Dit komt aan bod op pagina 85.

Werving van de eerste bewoners

In het najaar van 2011 werd de website van Go West gelanceerd door het TransformatieTeam. Er is ook bekendheid gegeven aan het project via studieverenigingen en organisaties als ASVA studentenunie.

In de eerste maanden hebben zich ongeveer 300 personen ingeschreven voor een kamer. Op het moment dat TWA startte waren er dus al 300 inschrijvingen. TWA heeft de werving vervolgens op zich genomen. Van november 2011 tot en met mei 2012 heeft TWA tien tot vijftien informatieavonden georganiseerd. Deze avonden vonden plaats in het ACTA-gebouw en bestonden uit een centrale presentatie en een rondleiding door het gebouw, inclusief een bezoek aan een 'modelkamer'. Er waren op deze avonden ook vertegenwoordigers van de Alliantie, het TransformatieTeam en STW Nederland aanwezig. Tijdens en na deze bijeenkomsten konden belangstellenden direct een huurcontract tekenen of aangeven wel of geen interesse te hebben in een kamer. De informatieavonden werden goed bezocht, met 150 geïnteresseerden op één avond als uitschieter. Veel van de belangstellenden zaten nog in hun eindexamenjaar en waren op zoek naar een kamer omdat zij het collegejaar 2012/2013 in Amsterdam gingen studeren. Per avond toonden gemiddeld zestig personen interesse en ongeveer zestien personen tekenden vervolgens ook daadwerkelijk een huurcontract. In mei 2012 hadden al 1350 studenten belangstelling getoond in het project en in diezelfde maand waren nog slechts acht kamers niet verhuurd. Een maand later waren alle kamers verhuurd.

Ongeveer dertig procent van de belangstellenden haakte tijdens de informatieavonden direct af. Redenen hiervoor waren de soberheid (te weinig luxe) en/of de locatie (te ver van het centrum) van het ACTA-gebouw. Op de informatieavonden bleek ook dat de (relatief lage) huurprijs een belangrijke reden is voor bewoners om ervoor te kiezen in het ACTA-gebouw te gaan wonen. Ook de verwachting veel contact te hebben met medebewoners spreekt de studenten aan. Over de locatie zijn de meningen verdeeld. De één vindt het te ver van het centrum, de ander vindt het prettig dat er een tram-, bus- en metrohalte in de directe nabijheid is en dat de VU dichtbij is.

75

Wet- en regelgeving

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan, dat nog valt onder het 'Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) Amsterdam 1950', is de volgende beschrijving opgenomen voor het ACTA-gebouw: 'een bijzondere bestemming'. Er heeft een discussie plaatsgevonden over de vraag of studentenhuisvesting hieronder valt. De juridische afdeling van Stadsdeel Nieuw-West vond van niet. Zij ging voor 100 procent zekerheid. Het bestuur van het stadsdeel wilde wel meewerken en wilde dat de vroegere 'lange' artikel 19-procedure, die 26 weken duurt, werd gevolgd. Bij deze procedure wordt er een goede ruimtelijke onderbouwing gevraagd voor een vrijstelling van het bestemmingsplan. De Alliantie was het er niet mee eens dat deze lange procedure gevolgd moest worden en heeft vervolgens op hoog niveau, met onder meer de portefeuillehouder van Stadsdeel Nieuw-West, overleg gehad. De Alliantie heeft tevens juridisch advies ingewonnen. Een jurist wees erop dat er sprake is van een bijzondere situatie. Voor 1967 is de bestemming die er volgens het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor ACTA was, niet gerealiseerd. Als dit wel zo was geweest dan was het AUP van kracht. Er is dus sprake van een 'bestemmingsloze situatie'. De bouwverordening blijft van kracht maar voor de bestemming geldt dat er geen bestemmingsplan is waar je aan kunt toetsen.

Een nieuw bestemmingsplan is in de maak. Het voormalige ACTA-gebouw zal hierin de bestemming wonen en broedplaatsen krijgen.

Bouwbesluit en omgevingsvergunning

Op 4 juli 2011 heeft de Alliantie een aanvraag ingediend voor 'een omgevingsvergunning voor het transformeren van een onderwijsgebouw tot een gebouw ten behoeve van studentenhuisvesting'. Het

stadsdeel heeft op 31 augustus 2011 via de normale, reguliere procedure een tijdelijke omgevingsvergunning – voor een periode van maximaal vijf jaar – voor de realisatie van woningen, broedplaatsen en horeca afgegeven. Voor de horeca en de broedplaatsen heeft, naar aanleiding van bezwaren vanuit de omgeving, discussie plaatsgevonden over het wel of niet afgeven van een vergunning. De portefeuillehouder van het stadsdeel heeft zich er persoonlijk hard voor gemaakt dat de vergunningen werden afgegeven. Er is een aparte vergunning afgegeven voor het wonen (etage 2 tot en met 8) en voor broedplaatsen en horeca (begane grond en eerste etage). Toetswerk is verricht op basis van artikel 1.13 lid 1 van het Bouwbesluit 2003. Dit houdt in dat er getoetst wordt op basis van het niveau bestaande bouw of op basis van het specifiek in de betreffende afdeling van het Bouwbesluit genoemde niveau in de kolom 'tijdelijke bouw'.

Er was een aantal problemen in de aanloopfase. Dit ging onder meer over de tijdelijkheid van het project. Juristen van het stadsdeel gaven aan dat een omgevingsvergunning voor een periode van tien jaar niet afgegeven kon worden omdat dit zou neerkomen op een permanente transformatie. De Alliantie speculeerde op nieuwe wetgeving (uitvoering van de motie Linhard) en daarmee op een verhuurperiode van maximaal tien jaar. De juristen van het stadsdeel konden niet meegaan in deze speculatie. Wanneer de maximale verhuurperiode van vijf jaar niet verruimd zou worden dan zou de Alliantie het gebouw of in de oorspronkelijke staat moeten terugbrengen of in overeenstemming moeten brengen met de, strengere, nieuwbouwvoorschriften (Bouwbesluit 2012). Het stadsdeel zou in dat geval handhavend op moeten treden wat tijd, geld en energie kost die het stadsdeel liever ergens anders in investeert.

76

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft zich uiteindelijk ingespannen om het project doorgang te laten vinden. De Alliantie heeft moeten aantonen dat er sprake was van een tijdelijke behoefte. Dit heeft de Alliantie gedaan door middel van een schrijven aan het stadsdeel. De motivatie van de Alliantie was onder meer dat zij een oplossing biedt voor het tekort aan studentenwoningen in Amsterdam in de vorm van tijdelijke studenten- en jongerenhuisvesting. Het verzoek is uiteindelijk gehonoreerd door het bestuur van het stadsdeel en op 31 augustus 2011 is er een tijdelijke omgevingsvergunning afgegeven die loopt tot 31 augustus 2016.

Volgens het Bouwbesluit worden de verschillende 'groepen' in het gebouw gezien als groepswoningen. De groepswoningen hebben een woonfunctie, er wonen minimaal vier personen die niet onder hetzelfde huishouden vallen maar wel gebruikmaken van gemeenschappelijke voorzieningen.

Het gebouw is bouwkundig in een uitstekende staat. Voor de transformatie naar de woonfunctie is wel een aantal vernieuwingen in het gebouw doorgevoerd. Alle ramen zijn vervangen door beter geïsoleerde ramen (dubbel glas) met een te openen deel om te kunnen spuien/luchten en er is een nieuwe cv-ketel voor het woongedeelte geplaatst (voor het Urban Resort gedeelte is een aparte nieuwe cv-ketel geplaatst). Het gebouw zal daarnaast aan de noodzakelijke veiligheidseisen moeten voldoen. Voor de aanpassingen is een vergunning aangevraagd en afgegeven.

Brandveiligheid

De situatie omtrent de brandveiligheid is beoordeeld door de Afdeling Vergunningen van Stadsdeel Nieuw-West. Het team Omgevingsvergunningen heeft eisen gesteld aan het ACTA-gebouw.

De eisen omtrent brandveiligheid zijn streng in het Bouwbesluit, de veiligheid staat voorop. Op het moment dat er niet aan de eisen kan worden voldaan, kan er ook geen vergunning worden afgegeven.

De volgende zaken waren van belang voor de brandveiligheid:

- *Compartimentering.* Elke verdieping bestaat uit vier groepen van twaalf tot twintig kamers. Elke groep is tevens een brandcompartiment (maximaal 1.000 m²). Rondom de brandcompartimenten staan brandveiligheidswanden om eventuele rook- en branduitbreiding te voorkomen. De kamers op de hoeken van de brandcompartimenten hebben een met gaas en stucmortel bewerkte wand. Deze wanden moeten de brand minimaal 30 minuten tegenhouden. Voor de vloerscheiding geldt dat deze het vuur minimaal 60 minuten moet tegenhouden.
Er is vanuit elk compartiment een brandveilige uitgang naar één van de drie trappenhuizen. De deuren die zich in een compartimenteringwand bevinden, zijn voorzien van deurdrangers of een ander zelfsluitend mechanisme. Deze deuren dienen, behoudens de doorgang van personen, gesloten te blijven (niet op slot). Hiermee wordt een snelle rook- en brandverspreiding of -uitbreiding voorkomen.
- *Brandmeldinstallatie.* Voor het detecteren en melden van brand is in het gebouw een gecombineerde brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie geïnstalleerd. Dit was een eis van het stadsdeel. Het doel van deze installatie is de aanwezige personen zo snel mogelijk te alarmeren, zodat een eventuele ontruiming snel gestart kan worden. Hierdoor kan het bestrijden van brand in een vroeg stadium plaatsvinden en kunnen maatregelen worden getroffen om mensen en inventaris veilig te stellen. Ook worden ongevallen en schade ten gevolge van brand voorkomen dan wel beperkt. De brandmeldinstallatie bestaat uit een installatie met gedeeltelijke bewaking. Dit betekent dat iedere ruimte (alle kamers en gemeenschappelijke ruimtes, behalve de sanitaire ruimtes) voorzien is van een rookmelder en/of een *slow-whoop*. Verspreid in het gebouw hangen handbrandmelders. De handbrandmelders zijn op strategische plaatsen in het gebouw aangebracht (meestal bij de brandslanghaspels). Het indrukken van een handbrandmelder geeft een directe, onvertraagde brandmelding door, naar de particuliere alarmcentrale (PAC) van G4S. Er gaat geen brandmelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer. De bediening van deze installatie bevindt zich bij de hoofdingang van het gebouw. De brandmeldinstallatie is tevens voorzien van een tweetal subcentrales, nabij de overige twee uitgangen. Eén van deze nevenpanelen staat bij Urban Resort op de begane grond.
- *Droge blusleiding.* Het ACTA-gebouw is voorzien van een droge blusleiding. Een droge blusleiding is bedoeld voor de brandweer om een snelle inzet te genereren bij een eventuele brand. De droge blusleiding bestaat uit een vulpunt, nabij de brandweeringang, en aftappunten. De aftappunten zijn gepositioneerd in of nabij de trappenhuizen. Het is belangrijk dat deze punten vrij gehouden worden voor onmiddellijk gebruik. Op elke etage zijn brandweerhaspels te vinden. Er waren reeds droge blusleidingen in het gebouw aanwezig. De leidingen zijn nagekeken en daar waar nodig zijn nieuwe afsluitdoppen aangebracht.
- *Toegankelijkheid.* De (functionele) hoofdingang bevindt zich aan de Louwesweg 1, aan de westzijde van het gebouw. Naast de hoofdingang zijn er meerdere nooduitgangen. In totaal zijn er drie verschillende (nood)uitgangen aanwezig die bestemd zijn voor de bewoners van de tweede tot en met de achtste etage. De hoofdingang geeft toegang tot het gehele gebouwdeel van TWA. De brandweeringang zit nabij het middelste trappenhuis, waar tevens de brandweerlift is gesitueerd. In het midden van het gebouw aan de westzijde moet voldoende parkeergelegenheid zijn voor de brandweer en andere hulpverleners. De trappenhuizen moeten ook vrij toegankelijk zijn.

- *Ontvluchting.* Voor de ontvluchting en het handelen in noodsituaties is een plan van aanpak geschreven door een gecertificeerde instelling, een onderaannemer van Installatiebedrijf Andriessen.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder was niet van toepassing. Er is geen sprake van geluidhinder in het ACTA-gebouw. Er was wel sprake van een iets verhoogde geluidsbelasting van de Johan Huizingalaan. Het ACTA-gebouw ligt echter voldoende ver van deze weg af, het aantal decibel geluidsbelasting bleef zowel op de gevel als binnen onder de norm van respectievelijk 65 en 30 decibel.

Huurwetgeving

Inzet is de kamers in het ACTA-gebouw tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Daar is een vergunning voor nodig van de gemeente Amsterdam. Deze vergunning geldt voor maximaal twee jaar en kan daarna telkens met maximaal één jaar verlengd worden tot een totale termijn van maximaal vijf jaar. Bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet heeft de huurder geen huurbescherming. De verhuurder kan de huur opzeggen als de woning of het gebouw verkocht of gesloopt wordt. Wel moet de verhuurder de huur minimaal drie maanden van tevoren opzeggen. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen.

Medio 2012 is de maximale periode dat een kamer kan worden verhuurd op basis van de Leegstandwet dus vijf jaar. De exploitatietermijn van het ACTA-gebouw bedraagt echter tien jaar. Er wordt door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gewerkt aan de voorwaarden voor een verlenging van tijdelijk gebruik naar een periode van tien jaar, de uitvoering van de motie Linhard. De Alliantie anticipeert eigenlijk op deze verwachte verandering in de wetgeving. In afwachting van deze wetswijziging is het nog niet mogelijk een leegstandsvergunning af te geven ten behoeve van het langere tijdelijke gebruik van een niet-woongebouw.

78

Om toch huurcontracten af te kunnen sluiten die geënt zijn op de tijdelijke situatie werkt TWA met zogeheten campuscontracten. In een campuscontract is opgenomen dat een huurder ingeschreven staat aan een onderwijsinstelling (mbo, hbo of universiteit). De huurder moet een bewijs van inschrijving kunnen overleggen. Om die reden komen alleen studenten in aanmerking voor een kamer in het ACTA-gebouw. In het campuscontract is tevens opgenomen dat huurders binnen zes maanden na hun afstuderen of nadat zij stoppen met hun studie uit hun kamer moeten zijn. Zodra een huurder niet meer staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling meldt hij/zij dit schriftelijk aan TWA. De huurders tekenen naast het campuscontract ook een zelfwerkzaamheidscontract en overhandigen een bewijs van betaling van de waarborgsom, die 350 euro bedraagt.

Er zal in de toekomst waarschijnlijk ook gewerkt kunnen worden met huurcontracten op basis van de Leegstandwet. Wanneer dit het geval is kunnen er ook kamers worden verhuurd aan niet-studerende jongeren, een wens van het Stadsdeel Nieuw-West. Het verhuren van een beperkt aantal kamers aan dak- of thuisloze jongeren, zoals op de Archimedeslaan in Utrecht gebeurt, behoort wat de Alliantie betreft ook tot de mogelijkheden.

Parkeerbeleid

Op het terrein (de Alliantie is erfpachter) van het ACTA-gebouw ligt een parkeerplaats met 250 parkeerplekken. De Alliantie verhuurt deze plekken aan het Slotervaartziekenhuis, het Antoni van Leeuwenhoek Ziekenhuis en Sanquin, die de plekken ter beschikking stellen aan het personeel.

Er zijn (nog) geen bewoners van het ACTA-gebouw die een parkeerplaats op dit terrein huren. Het zou wel kunnen. Een parkeerplaats kost 50 euro per maand.

Broedplaats

De begane grond en de eerste etage zijn een zogeheten broedplaats. Deze broedplaats moet er de komende jaren aan bijdragen dat het deel van Amsterdam Nieuw-West waar het ACTA-gebouw gesitueerd is, nieuwe impulsen krijgt. Om dit te bewerkstelligen is het belangrijk dat de bewoners van de omliggende woonbuurten bij culturele activiteiten in het gebouw betrokken worden. Urban Resort streeft er naar het gebouw een (groot)stedelijke uitstraling te geven. De mix van huurders (de ondernemers) en de combinatie van wonen en werken moeten ervoor zorgen dat het voormalige ACTA-gebouw een aanwinst zal zijn voor de buurt en voor de stad. Het gebied zal de komende jaren aantrekkelijk moeten blijven, met het oog op de toekomstige ontwikkelingen: sloop/nieuwbouw.

Stichting Urban Resort is verantwoordelijk voor de verhuur van de begane grond en de eerste etage. De totale beschikbare oppervlakte is ruim 7.000 m². Hiervan is 5.000 m² beschikbaar voor werk- en kantoorruimte voor creatieve en culturele ondernemers. In totaal zijn er 65 ateliers/bedrijfsruimtes en er is ruimte voor een horecaonderneming. De werkunits variëren in grootte van 15 tot 400 m². De huur bedraagt 69 euro per m² per jaar. De servicekosten bedragen circa 33 euro per m² per jaar. Voor 40% van de beschikbare ruimte is onder bepaalde voorwaarden een lager huurtarief van 53 euro per m² per jaar mogelijk. Huurders die hiervoor in aanmerking willen komen moeten een kunstopleiding afgerond hebben en/of drie jaar werkzaam zijn in de creatieve sector. Bovendien moet hun bruto jaarinkomen minder zijn dan 36.000 euro. Urban Resort streeft er naar minimaal 50% van de ruimtes te verhuren aan ondernemers onder de dertig jaar.

79

Urban Resort verwacht van zijn huurders dat zij met elkaar samenwerken en meewerken aan het klein onderhoud van het gebouw. De huurders zorgen ervoor dat het gebouw een goede uitstraling heeft.

De onderste twee etages lenen zich uitstekend voor verschillende activiteiten. Er zijn allerlei kleinere kantoorruimtes, grotere praktijkruimtes en ruwe werkplaatsen te vinden. Ook bevinden zich een grote collegezaal (circa 300 zitplaatsen) en de voormalige kantine op de begane grond. Het is nog niet duidelijk welke functie deze ruimtes krijgen. De collegezaal zou geschikt zijn voor openbare evenementen zoals (film)voorstellingen en optredens. Ook de ondernemers die een ruimte in het ACTA-gebouw huren, zouden gebruik kunnen maken van deze zaal als zij activiteiten organiseren of een presentatie willen geven. De collegezaal en de voormalige kantine bevinden zich in een apart gedeelte, de laagbouw, grenzend aan en te bereiken via het ACTA-gebouw. Na de zomer van 2012 werd duidelijk dat er spuitasbest in dit deel van het gebouw aanwezig is. Er wordt berekend wat het kost om dit gedeelte van het gebouw te saneren. Dit zal worden afgezet tegen de verwachte huuropbrengsten van de ruimtes in dit deel van het gebouw. De Alliantie heeft de intentie te saneren en te verhuren, dit is echter afhankelijk van de kosten. Een alternatief is dit gedeelte van het gebouw te slopen.

Urban Resort is tot slot in gesprek geweest met een horecaondernemer. Er waren concrete afspraken over de vestiging van een café-restaurant, Station-West genaamd, op de begane grond in het ACTA-gebouw. Deze partij wilde snel zekerheid hebben, onder meer over de opleverdatum. Op dat moment liep de discussie over de korte en de lange procedure met betrekking tot het bestemmingsplan nog en

kon er geen zekerheid worden gegeven. Station-West is toen afgehaakt. Er worden gesprekken gevoerd met nieuwe initiatiefnemers die de horeca op de begane grond zouden willen exploiteren.

4.3 De bouwfase

De Alliantie heeft, nadat de planfase en het ontwerp waren afgerond, in mei/juni 2011 contact opgenomen met Plegt-Vos. Na een gesprek tussen de Alliantie en VASPRO Bouwmanagement was Plegt-Vos in beeld gekomen. De ervaring die Plegt-Vos heeft opgedaan met de tijdelijke transformatie van de Archimedeslaan in Utrecht was een pre bij de selectie van een aannemer voor de transformatie van het ACTA-gebouw. Plegt-Vos is begin november 2011 begonnen met de werkzaamheden in het ACTA-gebouw. Alvorens de sloopwerkzaamheden konden starten heeft Plegt-Vos in twee weken tijd de in het gebouw aanwezige asbest gesaneerd of geïsoleerd. De aanwezigheid van asbest was voorzien. De Alliantie heeft een asbestinventarisatie laten maken. Dit was ook in de aanneemsom opgenomen. De Alliantie heeft, nadat er in de laagbouw asbestbronnen werden gesignaleerd die niet in de inventarisatie genoemd waren, een tweede asbestinventarisatie laten maken van de laagbouw: het gedeelte met de grote collegezaal. Hieruit kwam naar voren dat er spuitasbest aanwezig is in de laagbouw. Er moet nog een beslissing worden genomen over wat er met dit gedeelte van het gebouw zal gaan gebeuren.

80

Er is zo min mogelijk verbouwd om de kosten zo laag mogelijk te houden. Echter, mede door de infrastructuur die de vorige functie van het gebouw met zich meebracht, was toch een flinke verbouwing nodig. Er moesten enkele (kostbare) aanpassingen gedaan worden: het plaatsen van 462 te openen (voor het luchten of spuien) ramen met dubbel glas in de gehele gevel (oost- en westkant), plaatsing van sanitair, de installatie van een nieuwe cv-ketel, het verwijderen van leidingen en het plaatsen van een groot aantal scheidingswanden.

Voordat de periode van zelfwerkzaamheid startte, is de inrichting eruit gesloopt. Wat bewaard kon worden is behouden, bijvoorbeeld enkele collegezalen. Samen met de zelfwerkers is hierin een keuze gemaakt. Zij konden aangeven wat wel en niet behouden moest blijven. Er is in de bouwfase zo veel mogelijk van boven naar beneden gewerkt. De kamers zijn per verdieping opgeleverd. Men is gestart met de bovenste, achtste etage en vervolgens is er naar beneden gewerkt.

Uitvoering

Bouwbedrijf Plegt-Vos was verantwoordelijk voor de (ver)bouw. Plegt-Vos begeleidde ook de zelfwerkers. De engineering is verzorgd door MoBius Consult en Bouwstart. VASPRO Bouwmanagement voerde het projectmanagement samen met de Alliantie.

Plegt-Vos heeft gewerkt met een aantal onderaannemers:

- *Installatiebedrijf Andriessen*. Verantwoordelijk voor de installaties. Heeft alle doorvoeren door de vloeren voor haar rekening genomen (Plegt-Vos was verantwoordelijk voor alle doorvoeren door de wanden).
- *E&W Installaties*. Gewerkt aan de mechanische ventilatie en de centrale verwarming.
- *ASM Afbouwssystemen*. Heeft het boven- en onderprofiel van de metal-studwanden gezet en de deurkozijnen geplaatst.
- *K&M Projecten*. Levering en montage van de kunststof kozijnen (462 stuks).

- *Flamma Brandwerende Applicaties*. Heeft de maatregelen ten aanzien van de brandveiligheid van de water- en luchtleidingen verzorgd.

Het ontwerp en de praktijk

Plegt-Vos heeft tijdens de bouw gemerkt dat er een snel en *basic* ontwerp is gemaakt. Er was slechts één bouwtekening en deze tekening gaf niet juist weer wat de dikte van de wanden is en wat de precieze oppervlakte van de verschillende ruimtes is. Op de tekening is elke wand 10 centimeter dik, in de praktijk varieert de dikte van 5 tot 30 centimeter. Bovendien staan de installaties niet op de tekening. Er zijn nog wel tekeningen van het ontwerp, uit de jaren zestig, maar ook die bleken niet meer te kloppen. In de tussentijd is er namelijk veel verbouwd.

In sommige gevallen is ter plekke ingemeten wat er precies moest gebeuren. Sommige kamers zijn kleiner of groter geworden dan gedacht. Men heeft wel vastgehouden aan het ontwerp, het totale aantal kamers is hetzelfde gebleven. Sommige keukens/gemeenschappelijke ruimtes zijn groter geworden dan op de tekening door er een onbenoemde ruimte bij te trekken en de extra maatregelen (onder andere brandveiligheid) die daarvoor nodig waren, te treffen.

Installaties

De grootste ingreep die moest gebeuren was de aanpak van de installaties; met name de centrale verwarmingsinstallatie en de afvoeren, inclusief de afvoeren van de tandartsstoelen. Ongeveer één derde van de aanneemsom bestond uit ingrepen in de installaties. In de risicobeheersing waren de installaties ook één van de grootste aandachtspunten.

Er werden veel systemen aangetroffen in het ACTA-gebouw; een complete ringleiding voor warm water, koud water en onthard water, meerdere rioleringsystemen en aparte rioleringsleidingen voor amalgaam. Daarnaast werden meerdere afzuigsystemen aangetroffen.

De kamers zijn opgeleverd tot en met het plafond. Alle leidingen die niet functioneel zijn, zijn verwijderd. De noodzakelijke leidingen zijn blijven zitten. Het verwijderen van de leidingen is voor en tijdens de periode van zelfwerkzaamheid gebeurd; er is echter niet tegelijk op dezelfde verdieping aan de leidingen en door zelfwerkers gewerkt. De zelfwerkers startten pas op een etage als de leidingen daar al waren verwijderd of aangelegd.

Er zaten drie cv-ketels in het ACTA-gebouw. Eén ketel van omstreeks 1969 en twee ketels uit de periode 1990-1995. Er is één nieuwe ketel geplaatst, de drie 'oude' ketels zijn niet meer in gebruik. In alle kamers zijn nieuwe radiatoren geplaatst. Er is wel gebruik gemaakt van de bestaande leidingsystemen.

Het ACTA-gebouw had een gesloten gevel, de ramen konden niet geopend worden. In het gebouw was een gecombineerde installatie voor mechanische ventilatie aanwezig. Koude lucht van buiten werd verwarmd door installaties op zolder en via een geïsoleerd leidingsysteem elke ruimte ingeblazen. Een afvoerinstallatie zoog vuile lucht af. In de nieuwe situatie is de afvoerinstallatie nog in werking. Het systeem met de aanvoer van frisse lucht is verwijderd. De ramen kunnen nu open en boven alle ramen zit een ventilatierooster. Er is natuurlijke ventilatie.

Zelfwerkzaamheid

Omdat aan het einde van de exploitatieperiode de noodzakelijke aanpassingen geen restwaarde meer hebben en de periode om de kosten terug te kunnen verdienen uit de huurinkomsten kort is, is het van belang de realisatiekosten, maar ook de kosten van het beheer, laag te houden.

Dat is één van de redenen waarom er wordt gewerkt volgens het principe van zelfwerkzaamheid. Dit houdt in dat alle 460 eerste bewoners in totaal minimaal 48 uur moeten meehelpen met de verbouw van het ACTA-gebouw. Zij tekenen hier een zelfwerkzaamheidscontract voor. De huurders krijgen in ruil voor het klussen tien procent korting op de kale huur gedurende de gehele periode dat zij in het ACTA-gebouw wonen. Dit betekent dus dat er in de toekomst minder huuropbrengsten worden gegenereerd. Voor het ACTA-gebouw is berekend dat de bouwsom 450.000 euro hoger zou zijn als professionals het werk hadden gedaan dat nu door de zelfwerkers is gedaan. Rekening houdend met een doorstroom van 25% is de kans niet groot dat het bedrag aan gederfde huuropbrengsten het bedrag van 450.000 euro overstijgt. Een dergelijke berekening heeft de Alliantie overigens niet gemaakt. Zij heeft er direct voor gekozen het principe van zelfwerkzaamheid toe te passen. Ten eerste omdat de systematiek van zelfwerkzaamheid er toe zal leiden dat de bewoners elkaar direct leren kennen en een band krijgen, en de betrokkenheid bij en zorg voor de plek waar men woont toeneemt. Ten tweede omdat het initiële investeringsbedrag en het financiële risico hierdoor 450.000 euro lager ligt.

Zoals eerder al is beschreven was STW Nederland verantwoordelijk voor het inroosteren van de zelfwerkers. STW Nederland zag er ook op toe of alle studenten daadwerkelijk op kwamen dagen. Op initiatief en onder voorzitterschap van STW Nederland vond wekelijks een overleg over de zelfwerkzaamheid plaats. Hier waren ook vertegenwoordigers van TWA en Plegt-Vos bij aanwezig. Plegt-Vos was in de bouwfase verantwoordelijk voor de begeleiding van de zelfwerkers. De studenten hebben verschillende taken verricht: sjouwen (onder andere radiatoren en buizen), schoonmaken, het plaatsen van keukens en het plaatsen en isoleren van gipswanden. Het sjouwen van de gipsplaten heeft men overgelaten aan de professionals. Dit is zwaar werk. De platen zijn per etage met een kraan via de gevel naar binnen gekomen. Ook de elektrische en technische werkzaamheden zijn verricht door professionals.

82

De zelfwerkzaamheid startte op 23 januari 2012 op de achtste etage. Alle kamers op deze etage waren op dat moment verhuurd. Het proces van zelfwerkzaamheid liep met name in het begin goed. Men is zeer enthousiast begonnen, met veel mensen. Er waren ongeveer dertig studenten per dag nodig om te klussen. Tijdens de eerste tentamenweek bleek dat dit aantal lang niet gehaald werd. Op een zeker moment kwamen er in totaal vijf mensen klussen. TWA heeft toen iPads en cadeaubonnen verloot onder de mensen die in die week wel kwamen helpen. Dit werkte, er kwamen meer mensen. Nadien is de bezetting goed geweest, continu zo'n 90% (27 personen). Het kwam logistiek niet altijd zo uit dat bewoners aan hun eigen kamer of verdieping werkten.

De motivatie leek na verloop van tijd wel minder te worden. Plegt-Vos monitorde de voortgang per week door te kijken met hoeveel mensen er was gewerkt en wat er in een week tijd was gedaan (bijvoorbeeld hoeveel m² gipsplaat er was geplaatst). Plegt-Vos had wekelijks een gesprek met TWA over de inzet van de zelfwerkers. TWA heeft op een gegeven moment de voorwaarden voor de zelfwerkzaamheid aangepast. Het werd ten eerste mogelijk om ook halve dagdiensten (van vier uur) te draaien. Ten tweede werd het mogelijk om maximaal twee personen mee te nemen om te helpen klussen. De gewerkte uren van deze personen telden ook mee. Dit betekende dat er met drie personen maar twee dagen (drie keer zestien uur) gewerkt hoefde te worden. Door deze regel ging er wel meer tijd verloren aan instructietijd.

Planning

In november 2011 startte de verbouwing. De zelfwerkers startten op 23 januari 2012. Volgens de eerste planning zouden alle kamers op 16 maart 2012 opgeleverd worden. Er is flink wat vertraging opgetreden en de planning is een paar keer aangepast; naar 16 april, naar 30 april, naar 16 mei en naar 1 juni.

Laatstgenoemde datum werd gehaald, op 1 juni 2012 konden de eerste bewoners hun kamer op de achtste etage intrekken. De overige etages stonden op dat moment gepland voor 1 juli 2012. Ook die planning werd niet gehaald en in juni 2012 is er een nieuwe planning bekendgemaakt. Uiteindelijk werden op 1 augustus 2012 de vijfde, vierde en derde etage opgeleverd en in de eerste week van september 2012 de tweede etage.

Vertraging

Er zijn verschillende oorzaken voor de vertraging die is opgetreden tijdens de bouw, onder andere de aanwezigheid van amalgaam in het gebouw en gesprongen leidingen.

Amalgaam

Plegt-Vos trof medio januari 2012 aparte amalgaam-rioleringsleidingen aan. Dit rioleringsstelsel was aangesloten op de tandartsstoelen en was vervuild. Amalgaam is een materiaal dat veel wordt/werd gebruikt in de tandheelkunde. In amalgaam zit onder andere kwik. Meerdere ruimtes bleken besmet te zijn met kwik.

Plegt-Vos wist, ondanks dat het bekend was dat er jarenlang een academisch centrum voor tandheelkunde in het gebouw gehuisvest was, niet van de mogelijke gevolgen van de amalgaamleidingen af. Voor de start van de bouw zijn er rapportages gemaakt van het gebouw. Er is niet over nagedacht dat er afgezien van asbest schadelijke stoffen, zoals amalgaam, in het gebouw aanwezig konden zijn.

De leidingen zijn grotendeels weggehaald. Alleen in de centrale ruimtes in de kern van het gebouw zijn de leidingen blijven zitten. Deze leidingen zijn geseald. De bouw is hier zes weken door vertraagd. Het heeft ongeveer 100.000 euro extra (onvoorzien kosten) gekost om de leidingen te verwijderen. Er waren vooraf geen afspraken gemaakt over dit soort extra kosten en vertragingen. Dit is iets dat de Alliantie bij een eventueel volgend transformatieproject wel zou doen. Plegt-Vos en de Alliantie hebben uiteindelijk allebei een deel van deze kosten betaald. Dit ging op basis van redelijkheid en het is wat beide partijen betreft goed opgelost. De extra kosten zijn door de Alliantie niet doorberekend in de huurprijs die TWA aan de Alliantie betaalt.

Gesprongen leidingen

Op 8 februari 2012 heeft het hard gevroren (16 graden onder nul). De waterleidingen en de cv-leidingen waren helemaal gelegeerd maar op verschillende plekken was er water in blijven staan. Op meerdere plekken zijn de leidingen toen gesprongen. Deze leidingen moesten vervangen worden. Men is hier één à anderhalve week mee bezig geweest. Dit liep synchroon met de overige werkzaamheden.

Door de opgetreden vertraging heeft TWA de nieuwe huurders enkele keren moeten berichten dat de streefdatum niet gehaald zou worden. In de contracten die in december 2011 getekend waren stond bijvoorbeeld 16 maart 2012 als ingangsdatum van de overeenkomst. TWA informeerde altijd minimaal vijf weken van tevoren of de streefdatum wel of niet gehaald zou worden, zodat de nieuwe huurders nog de mogelijkheid hadden hun huidige huurcontract wel of niet op te zeggen.

Oplevering

Alle studentenkamers zijn kaal opgeleverd. De wanden en de plafonds zijn niet afgewerkt. Alleen de kamers op de hoeken van de brandcompartimenten hebben een bewerkte wand. Die wanden zijn bewerkt met gaas en stucmortel in verband met de eis van 30 minuten brandwerendheid.

Wat er op de vloer lag, is blijven liggen. Voor 80 procent van de kamers is dit linoleum, voor 15 procent vloerbedekking en voor 5 procent tegels. De kamers hebben geen wasbak. Als er al een wasbak in de kamer aanwezig is dan is deze losgekoppeld.

Bewoners mogen de muren en het plafond van hun kamer verven. Felle kleuren zijn toegestaan. Het is echter niet toegestaan de muren te behangen. Als (nieuwe) huurders namelijk het behang willen verwijderen kunnen de gipsplaten kapot getrokken worden. De kamers hebben een hoogte van 3,8 meter. Huurders hebben de mogelijkheid een hoogslaper in hun kamer te bouwen.

4.4 De beheerfase

TWA hanteert, op advies van het TransformatieTeam, hetzelfde beheermodel als STW op de Archimedeslaan in Utrecht. Een directielid van STW Nederland is rond 1 juni 2012 begonnen om het hele proces rondom het huisvesten van de bewoners te stroomlijnen. Hij richt zich onder meer op de sleuteluitgifte en zorgt ervoor dat alle formulieren (beheerstructuur, reglementen, machtiging voor automatische afschrijving van de huur) bij de juiste personen terechtkomen en indien nodig getekend worden. Daarnaast heeft hij het aanstellen van de woningbeheerders en het opleiden van de pandbeheerder op zich genomen.

84

Elke huurder krijgt drie sleutels: één van de voordeur beneden, één van de deur om de etage op te komen en één van de eigen kamer.

Regels

TWA werkt met reglementen. Alle bewoners krijgen deze reglementen op papier beschikbaar en moeten de regels naleven. De regels gaan over hygiëne, leefbaarheid en veiligheid. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om samen te wonen op een kamer in het ACTA-gebouw of lawaai te maken na 22.00 uur. Ook is het niet toegestaan om een kamer onder te verhuren, tenzij TWA hier schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.

Bewoners mogen roken op hun kamer. Of er in de gemeenschappelijke ruimtes gerookt mag worden bepalen de bewoners van een groep. In principe mag het, tenzij de bewoners van een groep afspreken dat er niet gerookt wordt in de centrale ruimtes.

Woning- en pandbeheerders

In de beheerfase is de inzet van de bewoners van belang om de kosten laag te houden. TWA is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer en heeft woningbeheerders aangesteld. Er zijn vier groepen per etage, de kamers zijn verdeeld over zeven etages. Elke groep heeft één woningbeheerder. In totaal zijn er dus 28 woningbeheerders.

Voor de positie van woningbeheerder konden de bewoners solliciteren. Alle nieuwe bewoners van een groep kregen een e-mail met informatie over de functie van woningbeheerder en konden hierop reageren. Hen werd gevraagd hun cv op te sturen en de geïnteresseerden voerden vervolgens een sollicitatiegesprek met een directielid van STW Nederland en twee bestuursleden van TWA.

De woningbeheerders krijgen een vergoeding voor hun werkzaamheden; dit kan een extra korting op de huur zijn of een bedrag (50 à 75 euro) per maand.

Omdat in verscheidene gevallen de ouders de huur betalen zou de vergoeding bij een korting op de huur in het voordeel van de ouders zijn, en dus niet bij de student terechtkomen. Veel studenten geven er dus de voorkeur aan om een vast bedrag per maand uitbetaald te krijgen. De woningbeheerders mogen boetes uitdelen en zij controleren of de regels worden nageleefd.

Er is één pandbeheerder voor het hele gebouw aangesteld. Tot oktober 2012 werd deze taak ingevuld door een directielid van STW Nederland. Daarna is een bewoner van het ACTA-gebouw gestart als pandbeheerder. De pandbeheerder wordt ondersteund door een drietal officemanagers.

Nieuw bestuur TWA

Er is sprake van geweest dat het bestuur van TWA een lening (voor het totaal aan realisatiekosten) zou afsluiten bij de Alliantie en de exploitatie en het beheer op zich zou nemen. TWA zou als ondernemende partij gaan optreden. TWA, de raad van toezicht van TWA en de Alliantie hebben aan een nieuw beheer- en organisatiemodel gewerkt. In de zomer van 2012 is TWA ook gestart met de implementatie van dit nieuwe model. Toch heeft de Alliantie al vroeg in de beheerfase besloten niet volgens deze structuur te gaan werken. De raad van toezicht van TWA vond het risico toch te groot en ook een gedeelte van het bestuur van TWA bleek het risico en/of de tijdsbesteding te groot te vinden.

In september 2012 heeft de Alliantie gesprekken gevoerd met de directie van STW Nederland over de exploitatie van het ACTA-gebouw. Dit heeft erin geresulteerd dat STW Nederland en de Alliantie in oktober een intentieovereenkomst en in november 2012 een definitieve overeenkomst hebben gesloten. STW Nederland neemt voor eigen rekening en risico de exploitatie en het beheer (onderhoud en leefbaarheid) op zich. De vier directieleden van STW Nederland zullen het bestuur van TWA gaan vormen. De Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam blijft dus wel bestaan. Alle bewoners van het ACTA-gebouw hebben en houden een huurovereenkomst met TWA.

85

De contracten van de vijf bestuursleden van TWA die in november 2011 waren gestart, zijn beëindigd. Drie bestuursleden zijn per 1 september 2012 gestopt en twee per 1 oktober 2012. De vier directieleden van STW Nederland zullen gaan samenwerken met de 28 woningbeheerders en de pandbeheerder. Ook zijn er drie officemanagers, alle drie bewoner van het ACTA-gebouw, aangesteld. STW Nederland gaat huur betalen aan de Alliantie en staat als ondernemer in het project. STW Nederland kan en mag winst maken. Er zal ten minste vier keer per jaar overleg plaatsvinden tussen de Alliantie en STW Nederland.

Ondanks dat de exploitatie nu in handen wordt gegeven van een commerciële partij gelooft de Alliantie wel degelijk in het 'voor-en-door-studentenconcept'; werken met een (lokale) stichting met bestuursleden die tevens bewoner van het gebouw zijn. De stichting moet echter wel andere taken krijgen, alles moet van het begin af aan duidelijk zijn voor iedereen en er moeten goede afspraken gemaakt worden. De eerste bestuursleden van TWA zijn geregeld veertig uur in de week met het project bezig geweest, dat was niet de afspraak. In totaal zou er niet meer dan twintig uur (en later tien à vijftien uur) werk in de week van de bestuursleden gevraagd kunnen worden. De organisatie moet dan ook afgestemd zijn op deze inzet. Gezien de komende ontwikkelingen met bijvoorbeeld het

sociaal leenstelsel kan ook niet van studenten gevraagd worden zich voor meer uren in de week in te zetten voor een project.

Het lijkt de Alliantie goed om bij een eventueel volgend project de verbouwing in eigen hand te houden en pas over te dragen als de exploitatie start.

De exploitatie kan ondergebracht worden bij een professionele partij. De frontoffice zou dan wel door een lokale stichting gevormd kunnen worden. Studenten kunnen ook meepraten in de fase van planvorming. Het is echter niet wenselijk dat een groep studenten verantwoordelijkheid draagt voor het risico. In het geval van het ACTA-gebouw gaat het over een omzet van 1,8 miljoen euro per jaar.

Werving in de beheerfase

Wanneer bewoners in de toekomst vertrekken uit het ACTA-gebouw dan kan TWA een nieuwe bewoner – van de wachtlijst – plaatsen. Idealiter bepaalt de groep wie de nieuwe bewoner wordt. De woningbeheerder kan iemand aandragen of een hospiteeravond organiseren. Voor zo'n hospiteeravond worden dan bijvoorbeeld vijf personen van de wachtlijst uitgenodigd. De groep kiest vervolgens de nieuwe bewoner.

Als alle kamers verhuurd zijn heeft, wanneer er een kamer vrijkomt, een interne verhuizing voorrang op een externe verhuizing. Hier is een interne wachtlijst voor. Je kunt dus wooncarrière maken binnen het ACTA-gebouw.

4.5 Financiën

86

De transformatie van het ACTA-gebouw is tijdelijk. Anticiperend op de uitvoering van de motie Linhard worden de wooneenheden maximaal tien jaar verhuurd. De begroting die de Alliantie voor het ACTA-gebouw heeft opgesteld is ook gebaseerd op een exploitatieperiode van tien jaar. Het streven is de kosten van de verbouw en het beheer geheel uit de exploitatie terug te verdienen.

Financiering

Voor het maken van een ontwerp en een verbouwplan en de uitvoering hiervan was een bedrag van 3,8 miljoen euro (inclusief btw) nodig. Daarnaast is circa 380.000 euro (inclusief btw) uitgegeven aan bijkomende kosten (leges, adviseurkosten, interne kosten waaronder kosten van medewerkers van de Alliantie, de inzet van STW Nederland, etc.). TWA heeft samen met één van de partners van het TransformatieTeam een gesprek met de gemeente Amsterdam gevoerd over de financiering van de transformatie. De gemeente kon en wilde het project echter niet financieren in de vorm van een lening. Ook wilde de gemeente geen garantie afgeven. Voor het Stadsdeel Nieuw-West gold hetzelfde. Beide partijen financieren dergelijke projecten nooit en zij wilden en konden voor het ACTA-gebouw ook geen uitzondering maken. Ook bij de Bank Nederlandse Gemeenten ving TWA bot omdat zij geen zekerheid kon bieden. Hierop heeft de Alliantie besloten zelf te investeren in de afbouw van het ACTA-gebouw om het gebouw verbouwd te kunnen verhuren.

Kosten

De Alliantie heeft het gebouw in 2008 gekocht voor ongeveer 17,3 miljoen euro. De kosten voor het ontwerp, het verbouwplan en de verbouwing en de adviseurs- en interne kosten bedragen tezamen ruim 4 miljoen euro. Door de inzet van zelfwerkers werd in de bouwfase ongeveer 450.000 euro (exclusief btw) bespaard. Zoals eerder is genoemd staat daar tegenover dat de huuropbrengsten in

de toekomst lager zijn omdat de zelfwerkers 10% korting op hun kale huur krijgen voor de gehele periode dat zij in het ACTA-gebouw wonen.

Er zijn schattingen gemaakt voor de servicekosten (gas, water, licht, internet, klein onderhoud en belastingen) per kamer.

Bij deze schattingen heeft men de voorschotten die de studenten op de Archimedeslaan in Utrecht betalen als uitgangspunt genomen. De servicekosten zullen in het ACTA-gebouw hoogstwaarschijnlijk lager zijn dan op de Archimedeslaan omdat de kamers hier wel dubbel glas hebben en er een nieuwe cv-ketel is geplaatst. Mochten de voorschotten afwijken van de werkelijke kosten dan zal er een naheffing naar de bewoners worden gestuurd.

Opbrengsten

De kamers in het ACTA-gebouw variëren in oppervlakte. De huurprijs is afhankelijk van de grootte van de kamer (zie onderstaande tabel). De kale huur begint bij 176 euro per maand, de duurste en grootste kamers kosten 288 euro aan kale huur per maand. De gemiddelde kale huur, na korting voor zelfwerkzaamheid, bedraagt 213 euro per maand. De servicekosten liggen tussen de 90 en 125 euro en hierin zijn gas, water, licht, internet, klein onderhoud, reinigingsrechten en belastingen inbegrepen. De servicekosten bedragen gemiddeld 100 euro per maand.

Tabel 1: Overzicht van huurprijzen en servicekosten

Oppervlakte	Kale huur (met huurkorting voor zelfwerkzaamheid)	Servicekosten	Huurprijs (inclusief servicekosten, met huurkorting)	Huurprijs (inclusief servicekosten, zonder huurkorting)	87
10 t/m 12 m ²	€ 176,-	€ 90,-	€ 266,-	€ 285,-	
13 t/m 15 m ²	€ 203,-	€ 97,-	€ 300,-	€ 322,-	
16 t/m 18 m ²	€ 230,-	€ 105,-	€ 335,-	€ 360,-	
19 t/m 21 m ²	€ 261,-	€ 113,-	€ 374,-	€ 403,-	
22 t/m 27 m ²	€ 288,-	€ 125,-	€ 413,-	€ 445,-	

De servicekosten voor een kamer van 17 m² zijn als volgt opgebouwd:

Verwarming	€ 35,-
Elektra	€ 20,-
Water	€ 9,-
Afvoeren van huisvuil	€ 4,-
Huismeester/bijdrage beheer	€ 6,-
Fonds kleine herstellingen	€ 10,-
5% administratiekosten	€ 4,-
<i>Subtotaal</i>	€ 88,-
Zuiveringsheffing	€ 1,-
Verontreinigingsheffing	€ 1,-
Waterschapsbelasting	€ 5,-
<i>Totaal heffingen</i>	€ 7,-
Internet (optioneel)	€ 10,-
Totaal servicekosten	€ 105,-

Hier kan eventueel nog 11,50 euro aan kosten voor het schoonmaken van de algemene ruimtes (€ 7,-, één keer per week), glasbewassing (€ 3,-, twee keer per jaar) en het ontstoppen van de riolering (€ 1,50) bij komen.

De huurders betalen eenmalig 25 euro aan administratie- en bemiddelingskosten en een waarborgsom van 350 euro aan TWA bij het afsluiten van de huurovereenkomst. De waarborgsom moet binnen twee weken na het tekenen van het contract betaald worden. Bij de ontbinding van het huurcontract zal TWA de 350 euro, onder aftrek van eventuele nog te betalen kosten, terugbetalen.

De bewoners betalen de huur aan TWA en TWA verzorgt de huuradministratie (afsluiten huurovereenkomst, gegevens invoeren in de administratie, automatische incasso activeren, administratie van de borg). Als huurders de huur niet (op tijd) betalen verloopt de incasso via het incassobureau van de Alliantie.

Een aanname die aan de opbrengstenkant gedaan kan worden, is dat studenten zullen uitstromen wanneer zij hun studie hebben afgerond of stoppen met hun studie. Dit betekent dat een steeds kleiner deel van de bewoners 'kluskorting' op de huur ontvangt. Hierdoor zullen de huuropbrengsten naar verloop van tijd dus toenemen.

Risico

Het risico voor de exploitatie en het beheer ligt bij TWA, waarvan het bestuur gevormd wordt door de directie van STW Nederland. TWA moet de Alliantie elke maand een vast huurbedrag betalen. Ook de kosten voor het onderhoud worden door TWA betaald, met uitzondering van het dak. TWA (STW Nederland) vond het prettig het dakonderhoud als het ware bij de Alliantie te verzekeren. De Alliantie vond dit geen probleem. De kosten voor onderhoud- of herstelwerkzaamheden aan het dak zijn dus voor rekening van de Alliantie.

88

Het risico op leegstand is gezien de grote vraag naar studentenkamers klein. Een risico dat TWA wel loopt is dat huurders de huur niet betalen. Hier moet zij van het begin af aan scherp op zijn.

4.6 De toekomst

Het voormalige ACTA-gebouw staat in een gebied waar de komende jaren veel zal gebeuren. Er worden woningen gebouwd en er zullen ook voorzieningen in de buurt bij komen. De verwachting is dat het project Go West, wanneer het volledig bewoond en in gebruik is, een impuls kan geven aan de buurt en de verdere ontwikkeling van Nieuw-West. De Alliantie heeft het gebouw gekocht met de intentie het te slopen. Het formele standpunt is nu het gebouw binnen tien jaar te slopen.

Voor de Alliantie was de transformatie van het ACTA-gebouw het eerste transformatieproject. De Alliantie is erg positief over het project. Studentenhuisvesting is niet de primaire taak van de Alliantie maar als de situatie er om vraagt zal de Alliantie deze formule in de toekomst vaker toepassen.

4.7 Conclusie – kritische succesfactoren en leerpunten

De transformatie van het voormalige ACTA-gebouw is niet zonder slag of stoot verlopen. Er is vertraging opgetreden. De geplande opleverdata zijn drie tot zes maanden uitgesteld. Ondanks dat de verbouwing langer duurde is er weinig meerwerk opgetreden.

Het is de samenwerkende partijen gelukt in relatief korte tijd in totaal 20.000 m² kantoorgebouw te transformeren naar een wooncomplex voor studenten. Alle kamers zijn opgeleverd en bewoond. De Alliantie spreekt van een geslaagd project en ziet blije bewoners in het ACTA-gebouw.

Wat zijn nu de kritische succesfactoren van de transformatie van het voormalige ACTA-gebouw? En wat zijn de leerpunten?

Kritische succesfactoren

- De bouwkundige kwaliteit van het gebouw. Het ACTA-gebouw bestaat uit een stevig betonnen skelet en de gevel en het dak zijn in goede staat.
- De bereidheid van de gemeente Amsterdam en Stadsdeel Nieuw-West om mee te werken en mee te denken.
- De investering die de Alliantie heeft gedaan in de afbouw van het ACTA-gebouw, teneinde het gebouw verbouwd te kunnen verhuren.
- De kennis en ervaring van partijen als Plegt-Vos, STW Nederland en het TransformatieTeam en de goede samenwerking met en door deze partijen.
- De huisvesting van studenten. De vraag naar kamers is, gezien het tekort aan studentenwoningen in Amsterdam, groot.
- De relatief lage kosten van de verbouw. Doordat er gebruik is gemaakt van het principe van zelfwerkzaamheid hebben 460 studenten minimaal 48 uur per persoon meegeholpen.
- De relatief lage kosten van het beheer. Er wordt gewerkt met woningbeheerders, de woningbeheerders zijn tevens bewoner van het complex en ontvangen een kleine financiële vergoeding voor hun werkzaamheden.
- Er waren meerdere partijen die belang hadden bij de transformatie: de eigenaar van het gebouw, de tijdelijke gebruikers, de buurt en de gemeente.
- Een goede pr. Het gebouw heeft zichzelf verkocht. Er is veel belangstelling en aandacht voor het project van uiteenlopende partijen (politici, ontwikkelaars, studentenorganisaties, et cetera).

89

Leerpunten

- De diversiteit aan installaties heeft de transformatie van het ACTA-gebouw niet makkelijker gemaakt. Het is zaak dit bij aanvang van de bouw goed in beeld te hebben. Wat was de vorige functie van een pand en wat kan men aantreffen?
- De grootschaligheid van het project vraagt een goede organisatie. Initiatiefnemers en betrokken partijen moeten hierop voorbereid zijn.
- Van tevoren goede afspraken maken over de zelfwerkzaamheid. Er zijn geen duidelijke afspraken gemaakt tussen Plegt-Vos en TWA. Plegt-Vos had een mandaat willen hebben om te handelen op het moment dat zelfwerkers niet op komen dagen. Waarschuwingen geven of het opzeggen van de huurovereenkomst bijvoorbeeld.
- Van tevoren vastleggen hoe (financieel) om te gaan met onvoorziene situaties als vertragingen.
- De bestuursleden van TWA hadden andere verwachtingen bij hun rollen en werkzaamheden. Dit had beter gekund. Er moet een duidelijke taakverdeling gemaakt worden.

- De timing van de oprichting van TWA was niet goed. Bovendien had de opstartfase beter en sneller gekund. Het hangt van het model af welke keuzes hierin bij een volgend project worden gemaakt:
 - > Als de stichting het risico voor de exploitatie en het beheer gaat dragen dan zullen de bestuursleden vanaf het begin van de planfase meegenomen moeten worden in het proces. Het is raadzaam bij de selectie van bestuursleden van een (lokale) stichting te kiezen voor personen die bestuurlijke ervaring hebben, ondernemend en flexibel zijn en veel tijd hebben; studenten die een jaar vrijaf nemen of die een dergelijk project voor langere tijd als stage kunnen doen. Continuïteit is belangrijk. Als de bestuursleden nog niet eerder een dergelijk project hebben geleid, is het van belang dat het bestuur actief begeleid wordt door professionals, onder meer met een raad van toezicht.
 - > Als de stichting zich alleen zal richten op het beheer van het gebouw dan kan het bestuur later in het proces betrokken worden. Professionele organisaties zijn dan verantwoordelijk voor de verbouwing en de exploitatie en eventueel het begeleiden van de zelfwerkers tijdens de bouwfase. Het bestuur van de stichting kan later in de planfase en tijdens de bouwfase door de Alliantie opgeleid worden en in de beheerfase verantwoordelijkheden krijgen. Het bestuur zou de frontoffice vormen en vast aanspreekpunt zijn op strategisch en operationeel niveau voor de partij die verantwoordelijk is voor de exploitatie.

Bijlage 1: Bronnen

De volgende personen hebben meegewerkt aan de evaluatie van de transformatie van het ACTA-gebouw

- Jos Buskermolen, de Alliantie
- John Bel, Stadsdeel Nieuw-West
- Leo Landzaat, Stadsdeel Nieuw-West
- Joanna Li, Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam
- Anton Rensink, Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam
- Pim Koot, STW Nederland
- Laurens Smits, VASPRO Bouwmanagement en TransformatieTeam
- Harry van Wijk, Plegt-Vos

Websites

- www.go-west.nu
- www.rijksoverheid.nl
- www.urbanresort.nl

Bijlage 2: Het ACTA-gebouw in beeld



92



