

Wonen buiten kantoor tijd

Handleiding voor permanente
of tijdelijke transformatie
van kantoorgebouwen



transformatieteam.



Een interactieve pdf

Deze pdf is ontworpen voor optimale weergave op zowel het scherm als papier. Op het scherm biedt het echter extra functionaliteit:

- Allereerst zijn de inhoudsopgaven interactief. Door op een hoofdstuk- of paragraaftitel te klikken springt u naar de betreffende pagina.
- In de tekst bevinden zich ook actieve verwijzingen naar andere plekken in het document. Daarnaast zijn er verwijzingen naar bronnen op het internet. Door erop te klikken opent u de betreffende internetpagina in uw browser. Interactieve verwijzingen in de tekst zijn in **vet blauw** gezet (of in blauwe alinea's juist zwart). Verder staan onderaan de pagina's enkele knoppen met de volgende functies:
- Tenslotte ziet u links onderaan de pagina waar u zich in het document bevindt. Ook hier kunt u klikken om terug te navigeren.
- Om de volledig-scherm-modus te verlaten gebruikt u de Escape toets op uw toetsenbord.
- Voor wie daar vertrouwd mee is, is het document ook voorzien van bladwijzers.



terug naar het begin van het document

Deel I spring naar het begin van Deel I

Deel II spring naar het begin van Deel II



een pagina terug of verder, dit kan echter ook met de cursortoetsen van uw toetsenbord

Colofon

Uitgave

Gemeente Amsterdam
SEV

Redactie

Jean Baptiste Benraad (Transformatieteam)
Ricci Scheldwacht
Jeroen Singelenberg (SEV)
Liesbeth Steetskamp (Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam)

Vormgeving

Gé grafische vormgeving

Amsterdam/Rotterdam, februari 2012
1e versie

Beknopte inhoud

Inleiding 4

Doel van de handleiding en leeswijzer 6

DEEL I: Leegstand op de kantorenmarkt 7

Inhoud deel I 8

1. Waarom transformeren? 9

2. Van kantoren naar wonen: permanente of tijdelijke transformaties 12

3. Wet- en regelgeving 23

DEEL II: Handleiding voor transformaties 26

Inhoud deel II 27

4. Stappenplan voor transformaties 28

Bronnen 42

Bijlagen 43

Inleiding

In Nederland staat oneindig veel kantoorruimte leeg. Tegelijkertijd zit de woningmarkt op slot en is het voor bepaalde groepen lastig om passende woonruimte te vinden. Het idee is aantrekkelijk: gebruik die lege kantoren als woningen en twee maatschappelijke problemen worden in een klap opgelost. Maar dat is makkelijker gezegd dan gedaan.

Nederland heeft een goede traditie in volkshuisvesting. Al meer dan een eeuw zorgen woningcorporaties voor de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen op de woningmarkt. Toch blijft de woningnood in ons land een telkens terugkerend probleem.

Het zijn vooral de 'spoedzoekers' met weinig geld die nog steeds niet goed bediend worden: studenten, jongeren die voor het eerst op zichzelf gaan wonen of die begeleiding nodig hebben, mensen die net een scheiding achter de rug hebben, arbeidsmigranten. Daarnaast is in veel steden het aantal geschikte en betaalbare woningen voor ouderen ontoereikend en is er in de grote steden een blijvend tekort aan huisvesting voor mensen uit het buitenland die hier enige tijd komen werken of studeren.

Corporaties blijken niet in staat om flexibel te reageren op acute en kortdurende huisvestingsvragen. Hun nieuwbouwmogelijkheden zijn sterk verminderd en de doorstroming van hun bezit stagneert. In studentensteden hebben zij wel al gereageerd op de nieuwe opgave door

verplaatsbare woonunits neer te zetten op tijdelijk braakliggende terreinen. Maar elk jaar blijft de vraag het aanbod overtreffen.

Doelgroepen

Studenten vormen een belangrijke groep onder de spoedzoekers. Bij aanvang van elk nieuw studiejaar zijn er duizenden eerstejaars tegelijk op zoek naar woonruimte. En hun aantal groeit, omdat er ook steeds meer studenten uit het buitenland bijkomen. Amsterdam heeft een tekort van 9000 wooneenheden voor studenten, Utrecht 6700, Delft 3600, Den Haag 3000 en in andere studentensteden is de situatie niet anders. Landelijk is er een tekort van 30.000 wooneenheden voor studenten en de verwachting is dat er tot 2015 nog 60.000 extra studenteneenheden bij moeten komen.



Oost-Europese arbeidsmigranten vormen een andere substantiële groep. Zij blijven komen, op zoek naar werk, crisis of geen crisis. Daarbij blijven ze voor langere perioden in Nederland dan werd verwacht. Tussen de zeer goedkoop wonende Polen en de duur wonende expats bevindt zich bovendien nog een middensegment van mensen uit het buitenland die vanwege werk, stage of studie een half tot twee jaar in Nederland verblijven en geen 2000 euro per maand kunnen betalen voor een woning. In plaats daarvan zoeken zij een gemeubileerde studio in de stad.

Dan is er nog een derde groep waar de sociale huursector van oudsher niet direct een plek voor heeft: mensen die plotseling op straat staan na een echtscheiding of na een huisuitzetting wegens illegale onderhuur.

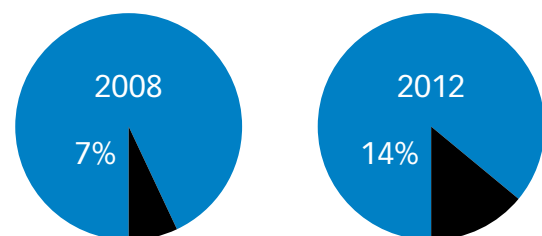
Ten slotte is er nog een vierde groep: de uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Dit zijn mensen die nog niet helemaal zonder woonbegeleiding kunnen maar wel in staat zijn om op zich zelf te wonen. In het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang hebben de grote en middelgrote steden en de corporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van deze groep.

Naast deze vier urgente groepen met lage inkomens is er in een aantal delen van het land een openstaande vraag naar 'nultreden woningen' in verband met vergrijzing. Kantoorgebouwen kunnen door de aanwezigheid van liften, vrij indeelbare vloeren en overruimte vaak goede

mogelijkheden bieden voor rolstoeltoegankelijke woningen, mits de ligging gunstig is ten opzichte van voorzieningen en openbaar vervoer. Een deel van deze zogeheten nultreden woningen zou ook gecombineerd kunnen worden met zorginfrastructuur, waardoor een aanbod van 'verzorgd of beschermd wonen' wordt gecreëerd.

Kantorenoverschot

Tegelijkertijd staan in Nederland veel gebouwen leeg, zoals kantoren en verouderde schoolgebouwen of bedrijfspanden. Landelijk gaat het om bijna 8 miljoen m² en dat wordt alleen maar meer. In Amsterdam blijft 17 procent (1,3 miljoen m²) van het kantoorvloeroppervlak ongebruikt, waarvan ongeveer de helft structureel. Leegstand is een probleem van blijvende aard geworden. Door het enorme overaanbod en een sterk teruglopende vraag naar kantoorruimte zijn veel gebouwen overbodig geworden. Het aantal mensen dat op kantoor werkt, neemt af. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing), de verplaatsing van banen naar goedkopere landen en het groeiende aantal zzp'ers dat thuis werkt, hebben ervoor gezorgd dat de vraag naar kantoorruimte het aanbod niet meer zal overstijgen. Ook de invoering van flexibele werkplekken, waardoor minder vierkante meter kantoor-



Het leegstaande kantoorvloeroppervlak is in vier jaar tijd verdubbeld.

ruimte per werknemer nodig is, speelt hierbij een rol. En hoewel er op de toplocaties nog altijd nieuwe kantoorpanden verrijzen, achten makelaars de kans klein dat oudere gebouwen die niet op deze toplocaties staan ooit nog als kantoor zullen worden verhuurd.

1+1 is niet automatisch 2

De gedachte om beide problemen aan elkaar te koppelen, klinkt uitdagend: maak van al die leegstaande kantoren woningen en de samenleving is in een klap verlost van twee maatschappelijke problemen.

In werkelijkheid blijkt het allemaal echter niet zo eenvoudig en blijft het aantal transformaties van leegstaande kantoorgebouwen ver achter bij de vraag. In de praktijk blijken er de nodige financiële, bouwtechnische en juridische obstakels te zijn die geslaagde transformaties in de weg staan en moeten eigenaren van kantoren, zoals beleggingsfondsen en woningcorporaties, grote financiële en psychologische barrières overwinnen. Ook zijn ontwikkelaars en investeerders sinds het uitbreken van de economische crisis nog terughoudender geworden om met dergelijke kostbare bouwprojecten te starten.

Een andere belangrijke reden, waarom de transformatie van leegstaande kantoren niet altijd even voorspoedig verloopt, is de vaak afwachtende houding van gemeenten. Veel gemeenten spreken wel de ambitie uit het leegstandsprobleem te willen aanpakken, maar in de praktijk blijken ze daar niet of nauwelijks op toegerust. Het ontbreekt veel gemeenten simpelweg aan inzet, middelen en ervaring om het transformatieproces op gang te brengen en transformatie van leegstaande kantoren een substantieel deel van de bouwproductie uit te laten maken.

De SEV startte in 2010 het experiment 'Wonen buiten kantoorruimte' om het omzetten van kantoorruimte naar woningen te verruimen en te versnellen. Het programma is opgezet om praktijkervaringen te verzamelen en knelpunten te helpen oplossen. Het gaat hierbij om tijdelijke, semipermanente en permanente transformaties van kantoorgebouwen (en soms ook onderwijsgebouwen) in huisvesting voor bovengenoemde urgente doelgroepen. Er is speciaal aandacht voor knelpunten en oplossingen op het gebied van wet- en regelgeving. Deze handleiding is een onderdeel van het programma. In deze eerste editie zijn de ervaringen uit de periode 2010/2011 verrat. De gemeente Amsterdam is een speciale partner in het programma 'Wonen buiten kantoorruimte'. Amsterdam is de stad met de meeste leegstaande kantoren en ook de eerste gemeente van Nederland met een specifiek beleid voor de transformatie van kantoren. Hiervoor is een speciale kantorenloods aangesteld die als opdracht heeft kantooreigenaren, transformerende partijen en diverse gemeentelijke diensten bij elkaar te brengen en transformaties soepel te laten verlopen. Reden genoeg om van deze handleiding een coproductie te maken tussen SEV en Kantorenloods Amsterdam.

Doel van de handleiding en leeswijzer

Doel van deze handleiding is om een inzicht te geven in de achtergronden van het leegstandsprobleem (inleiding en hoofdstuk 1) en in hoe transformaties daarvoor een oplossing kunnen bieden (hoofdstuk 2). Daarmee hopen we te bewerkstelligen dat gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en vastgoedeigenaren de noodzaak van transformaties inzien en geïnspireerd raken om zelf aan de slag te gaan.

Hiervoor behandelt de handleiding de verschillende stappen in het transformatieproces. Hoe bepaal je of een gebouw geschikt is? Wie zijn er bij het proces betrokken? Is de transformatie tijdelijk of permanent? En aan welke voorwaarden moet worden voldaan om tot een succesvolle transformatie te komen? Deze voorwaarden betreffen plan van aanpak, de verbouwing, exploitatie en het beheer van het gebouw.

Elk project gaat gepaard met toetsing en zo nodig wijziging van regelgeving (hoofdstuk 3). Om kantoren om te vormen tot woningen is allereerst meestal een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met het Bouwbesluit, de bouwregelgeving, milieuregelgeving, ruimtelijke ordening en de huurwetgeving.

Een apart hoofdstuk is gewijd aan een stappenplan voor transformaties (hoofdstuk 4). Over permanente transformatie van kantoren in woonruimte zijn al eerder publicaties verschenen (o.a. door SBR en SEV); tijdelijke transformatie is een betrekkelijk nieuw fenomeen, dat mede is gestimuleerd door de Wet kraken en leegstand. Bij deze variant van transformeren worden leegstaande kantoorgebouwen tijdelijk omgebouwd tot woningen, meestal voor een periode van vijf tot tien jaar. Het proces van tijdelijke transformaties verloopt niet geheel gelijk aan dat van permanente transformaties. Vooral in de exploitatiefase zijn er verschillen, maar tussen beide varianten bestaan ook veel overeenkomsten. Daarom is gekozen voor een gezamenlijk stappenplan. Wanneer de tekst alleen op tijdelijke transformaties betrekking heeft, wordt dat in het stappenplan aangegeven.

Deel I:

Leegstand op de kantoren- markt



Inhoud deel I

1. Waarom transformeren? 9

Transformatie draagt bij aan een gezonde kantorenmarkt 9
Belang van de eigenaar 9
Belang van de gemeente 10
Transformatie kan bijzondere woningen opleveren 11
Duurzaamheid 11

2. Van kantoren naar wonen: permanente of tijdelijke transformaties 12

Permanente transformaties 12

Voorbeelden van Permanente transformaties:

- 1: **Achmeakantoor** (Syntrus Achmea, Amsterdam) 13
- 2: **Bomansplaats** (Camelot Student Housing, Eindhoven) 14
- 3: **GEB-gebouw**, Rochussenstraat (Transformatieteam, Rotterdam) 15
- 4: **Luifelstede** (Transformatieteam, Nieuwegein) 16

Tijdelijke transformaties 17

Wat is tijdelijk wonen 17

Voor wie is tijdelijk wonen een oplossing? 17

Waarom komen er gebouwen beschikbaar voor tijdelijk wonen? 18

Voorbeelden van Tijdelijke transformaties:

- 1: **Kanaalweg** (Stichting Tijdelijk Wonen, Utrecht) 19
- 2: **Archimedeslaan** (Stichting Tijdelijk Wonen, Utrecht) 20
- 3: **ACTA** (Transformatieteam en Tijdelijk Wonen-Amsterdam) 21
- 4: **NISPA** (SEV, Projectbureau ZuidOostLob Amsterdam en Transformatieteam, Amsterdam-Zuidoost) 22

3. Wet- en regelgeving 23

1. Waarom transformeren?

Op zich hoeft leegstand geen probleem te zijn. Een gezonde kantorenmarkt kent een leegstand van 4 tot 8 procent. Deze zogeheten frictieleegstand schept ruimte voor verhuizingen, verhuur en verkoop. In Amsterdam daarentegen staat circa 17 procent van de kantoorvloeroppervlakte leeg. Dat komt neer op 1,3 miljoen vierkante meter, waarvan ongeveer de helft structureel. Lange tijd werd leegstand gezien als een probleem waar weinig tegen was te doen. Gemeenten die het probleem wel wilden aanpakken, waren grotendeels op zichzelf aangewezen. Een landelijke aanpak ontbrak. Totdat in mei 2010 op instigatie van minister Huizinga (VROM) de Kantorentop werd gehouden. Op de bijeenkomst, waar rijksoverheid, gemeenten en vertegenwoordigers uit de bouw- en vastgoedwereld bijeenkwamen, werd een convenant getekend voor een gezamenlijk aanpak van de leegstand. "Een hoge structurele leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig," aldus de slotverklaring van de top. Daarin spreken de aanwezige vertegenwoordigers van gemeenten, provincies en het Rijk, beleggers en ontwikkelaars niet alleen de ambitie uit om tot een gezamenlijk plan van aanpak te komen, maar ook hoe elk van de betrokken partijen hieraan een bijdrage kan leveren. De gemeente Amsterdam is een van de ondertekenaars. Daarmee behoort Amsterdam tot de voorhoede van Nederlandse gemeenten die de leegstand actief willen terugdringen.

Transformatie draagt bij aan een gezonde kantorenmarkt

Leegstaande panden aan de onderkant van de markt hebben geen toekomst meer als kantoor. Makelaars laten weten dat oudere kantoorgebouwen die niet op A-locaties staan steeds minder waarschijnlijk als kantoor verhuurd zullen worden. Het weghalen van deze overvloedige kantoren uit de markt kan weer voor een gezonde kantorenmarkt zorgen. Vastgoedeigenaren kunnen daarbij hun bijdrage leveren door de panden te slopen of ze te laten ombouwen tot woningen of gebouwen met een andere nieuwe functie, zoals een broedplaats of hotel.

Belang van de eigenaar

Eigenaren van kantoren zijn veelal institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. Maar ook particuliere vastgoed cv's en buitenlandse (private equity) fondsen hebben kantoorpanden in hun bezit. Vooral langdurig leegstaande panden, die niet op A-locaties zijn gebouwd, zijn veelal in handen van deze laatste groep beleggers. Langdurige leegstand beschouwden zij lange tijd niet als een probleem, omdat de leegstaande gebouwen in hun bezit meestal onderdeel uitmaken van een grotere portefeuille. Als het merendeel van de kantoren dat deel uitmaakt van deze portefeuille wel is verhuurd, hoeven de leegstaande gebouwen nog niet tot problemen te leiden. Zolang de baten de kosten maar ruimschoots dekken, wordt voldoende kasstroom gegenereerd om aan de

betalingsverplichtingen te voldoen en lijkt er nog niets aan de hand.

Dat beleggers nauwelijks bereid zijn om deze leegstaande gebouwen af te boeken, is onder meer te verklaren door optimisme van de beleggers. Te lang zijn zij blijven vasthouden aan de verwachting dat ze voor hun leegstaande gebouwen wel nieuwe huurders zouden vinden. Die verwachting is ook terug te zien in de hoge huurprijzen die eigenaren nog altijd vragen en in de taxaties van de panden, die veel te rooskleurig zijn. De economische crisis heeft ervoor gezorgd dat bij vastgoedeigenaren het besef begint te groeien dat ze kantoorgebouwen die lang leegstaan niet meer zullen verhuren en dat de veelal verouderde panden nu en in de toekomst alleen nog maar negatief rendement blijven opleveren. Afstoten van het pand (slopen of verkopen) is de enige manier om hieraan een einde te maken. Eigenaren willen of kunnen vaak niet verkopen, omdat de boekwaarde van lang leegstaande panden doorgaans stukken hoger is dan de marktwaarde, waardoor de gebouwen alleen met groot verlies verkocht kunnen worden. Het verkopen van onverhuurbare panden onder de boekwaarde is voor de meeste beleggers nog altijd onacceptabel. Toch zit er voor veel eigenaren niets anders op dan onder ogen te zien dat ze de panden eens zullen moeten afschrijven, maar het in één jaar afschrijven van een te hoge boekwaarde is psychologisch een grote barrière.

De economische crisis heeft er wel voor gezorgd dat beleggers kritischer naar hun portefeuille zijn gaan kijken en dit heeft geleid tot een aantal forse afboekingen. Zeer recentelijk heeft ook de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants in een **publieke managementletter** aangekondigd kritische richtlijnen te gaan volgen bij de waardering van commercieel vastgoed.

Voor de haalbaarheid van transformaties is dit een gunstige ontwikkeling, al bestaat er bij beleggers nog altijd veel koudwatervrees. Eigenaren van kantoorgebouwen kennen geen traditie om zich buiten de kantorenmarkt te begeven. De scheiding op de vastgoedmarkt tussen wonen en kantoren is van oudsher strikt. Daarbij zijn kantoorbeleggers geen ontwikkelaars. Vaak is in de statuten van beleggingsmaatschappijen vastgelegd dat zowel ontwikkelen als beleggen in niet-kantorenvastgoed is uitgesloten.

Stapsgewijze verkoop van het pand kan uitkomst bieden. De verkoop gebeurt in fasen, waardoor de eigenaar een aantal jaren de tijd heeft om het verlies af te schrijven. Als dat niet lukt, is sloop uiteindelijk toch de enige optie. Als de eigenaar het besluit heeft genomen om het pand te slopen, is soms eerst nog een tijdelijke transformatie van het gebouw mogelijk. De eigenaar geeft dan toestemming aan een ontwikkelaar om tijdelijk een andere bestemming voor het pand te vinden totdat het pand daadwerkelijk wordt gesloopt. Dat kunnen tijdelijke woningen zijn, maar ook een tijdelijk hotel of broedplaatsen in de culturele sector. Het gebouw ondergaat daartoe aanpassing voor een bepaalde periode (5 of 10 jaar). Het gebouw blijft dan zolang in gebruik totdat het daadwerkelijk wordt gesloopt. Tijdelijke transformaties kunnen voor de eigenaar aantrekkelijk zijn, omdat tijdelijke huuropbrengsten zijn verlies enigszins compenseren. Daarnaast kan door

tijdelijk gebruik verloedering van het pand vaak worden voorkomen. Bij een tijdelijke woonfunctie kunnen opbrengsten van 25 tot 30 euro per m² per jaar worden verkregen, terwijl beheer van een leegstaand kantoor 15 euro per m² per jaar kost.

Belang van de gemeente

Willen transformaties kans van slagen hebben, dan is het belangrijk dat de gemeente bereid is om mee te werken. Met het transformatieproces is veel regelgeving gemoeid. Gemeenten spelen hierbij een cruciale rol. Zij zijn verantwoordelijk voor het verlenen van de vereiste vergunningen en voor de controle van wat mag en wat niet. Lange tijd werden leegstaande panden nauwelijks beschouwd als een probleem van de gemeente. Alleen als de gemeente zelf de verhuurder van het pand was of wanneer het een gebouw betrof dat beeldbepalend was voor de omgeving, was dat voor gemeenten reden om zelf in actie te komen.

In 2006 was Amsterdam de eerste gemeente van Nederland die een kantorenloods aanstelde toen duidelijk werd dat het probleem van de leegstaande kantoren structureel werd. Voor kantoren in het stadscentrum of in gemengde vooroorlogse wijken is het doorgaans niet moeilijk om een nieuwe bestemming te vinden, maar de grotere kantoorparken in de nieuwe stadsdelen en nieuwe steden vormen een probleem dat zich niet zelf oplost.

Momenteel is men er ook binnen gemeenten van overtuigd dat kantorenleegstand een probleem is dat actief teruggedrongen moet worden. Te veel leegstand in een bepaald gebied kan leiden tot verloedering en een slechter vestigingsklimaat. Maar vooralsnog blijkt dat transformatie niet voorspoedig verloopt. Veel gemeenten

Kantorenloods

Als eerste gemeente in Nederland heeft Amsterdam sinds 2006 een speciale **kantorenloods** aangesteld, die vastgoedeigenaren stimuleert en faciliteert bij het omzetten van hun leegstaande kantoren naar woningen. Wanneer er problemen optreden die leiden tot een vertraging in de voortgang van het transformatieproces, kan de kantorenloods waar nodig assistentie verlenen. Ook fungeert hij als intermediair tussen de ontwikkelaar van het project en de verschillende gemeentelijke diensten die verantwoordelijk zijn voor het verlenen van de vereiste vergunningen.

Voor de periode 2011- 2014 is er een actieplan geschreven om de kantorenleegstand in Amsterdam aan te pakken. In opdracht van de kantorenloods heeft de gemeente Amsterdam een **Stappenplan Transformatie** opgesteld. Ook is een aantal pilotprojecten gestart, waarbij de problematiek van transformaties van tien kantoorgebouwen in kaart is gebracht en de mogelijke aanpak in werksessies is getest. De tien vastgoedeigenaren met de meeste m² leegstand krijgen ieder half jaar een uitnodiging om met de wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening te komen praten over een nieuwe bestemming voor hun leegstaande kantoren. De wethouder zal alle medewerking aanbieden die binnen zijn bereik ligt om transformatie, hergebruik of herontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is een transformatieteam opgericht dat de wettelijke en beleidsmatige mogelijkheden zoekt. Sinds 1 juli 2011 is in Amsterdam een eigen **Leegstandsverordening** van kracht. Verder komt er een website die speciaal is gericht op leegstand, transformatie en ontwikkeling. Deze website is als kennisplatform in beginsel een open source en interactief. Leegstand zal ook breed onder de aandacht worden gebracht tijdens een Open kantorendag, waarbij leegstaande gebouwen zijn opengesteld voor het publiek.

spreken wel de ambitie uit het leegstandsprobleem te willen aanpakken, maar in de praktijk blijken ze daar nauwelijks op toegerust. Het ontbreekt veel gemeenten simpelweg aan inzet, middelen en ervaring om het transformatieproces op gang te brengen en transformatie van leegstaande kantoren een substantieel deel van de bouwproductie uit te laten maken. Met veel goede wil en inzet van individuele ambtenaren lukt het ad hoc soms een of enkele projecten te starten, maar in geen enkele gemeente is transformatie reguliere praktijk. Door gebrek aan continuïteit en ervaring moeten gemeenten bij elk project steeds opnieuw het wiel uitvinden. Gemeenten kunnen daar wat aan doen door een 'moderne olieman' aan te stellen die het proces bewaakt, smeert en zo nodig repareert. Deze aanjager zou tevens een overall view moeten ontwikkelen.

Transformatie kan bijzondere woningen opleveren

In het verleden gerealiseerde projecten laten zien dat transformaties bijzondere woningen kunnen opleveren. Gebouwen met een monumentale uitstraling, bijzondere gevels, hoge plafonds, een atrium of glas in lood maken voormalige kantoren soms juist extra geschikt om tot luxe appartementen om te bouwen. Goede voorbeelden van markante gebouwen die omgevormd werden tot zulke bijzondere woningen zijn terug te vinden in de bundel 'Transformatie van kantoorgebouwen' (Uitgeverij 010, Rotterdam), zoals Puntegale (Rotterdam), **Graansilo's** (Amsterdam) en Billitongebouw (Den Haag).



Puntegale



Graansilo's



Billitongebouw



Atelierwoning in Puntegale

Duurzaamheid

Ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid verdient transformatie bijzondere aandacht. Door het hergebruik van materialen is transformatie duurzamer dan nieuwbouw en sloop. Er komen minder sloopmaterialen in de kringloop terecht en er hoeven minder nieuwe materialen te worden gewonnen.

2. Van kantoren naar wonen: permanente of tijdelijke transformaties

Permanente transformaties

Het blijvend omvormen van kantoren tot woningen is een creatieve manier om het leegstandsprobleem op te lossen. De woningmarkt vraagt om allerlei type woningen: studentenflats, seniorenwoningen, exclusieve appartementen, maar ook woonhotels of pensions voor arbeidsmigranten en broedplaatsen kunnen toekomstige bestemmingen zijn. De mogelijkheden hangen af van de eigenschappen van het betreffende pand en de omgeving waar het pand staat. Daarbij is het belangrijk te bedenken dat niet elk kantoorgebouw geschikt is voor bewoning. Veelal moet er fors worden geïnvesteerd en verbouwd, zoals blijkt uit voorbeelden in de bundel 'Transformatie van kantoorgebouwen' (Uitgeverij 010, Rotterdam).

Ook een gebied waar verder alleen andere kantoren zijn gevestigd, is in de regel niet aantrekkelijk voor permanente bewoning.

In opdracht van het ministerie van BZK is recentelijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van permanente transformaties. De bevindingen van het onderzoek, waarin tien cases worden behandeld, en de daaruit volgende aanbevelingen zijn terug te lezen in de publicatie

Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf.

Vier voorbeelden van permanente transformaties:



1) Achmeakantoor Amsterdam, 13 ►



3) GEB-gebouw Rotterdam, 15 ►



2) Bomansplaats Eindhoven, 14 ►



4) Luifelstede Nieuwegein, 16 ►

Voorbeeld 1: **Achmeakantoor** (Syntrus Achmea, Amsterdam)

In voorbereiding is de transformatie van het kantoor-gebouw van Achmea aan de Molenwerf tot circa 180 woningen in de vrije sector. Het pand dat nog geen tien jaar oud is, staat voor zeventig procent leeg. Gemeentelijke diensten van de gemeente Amsterdam hebben in opdracht

van de kantorenloods een studie verricht naar de mogelijkheid om het pand om te bouwen tot woningen. De uitkomst daarvan was positief. De eigenaren van het gebouw, Syntrus Achmea en een aantal andere pensioenfondsen, hebben daarom besloten het pand om te vormen

tot appartementencomplex. De werkzaamheden starten in 2012 en begin 2014 worden de woningen opgeleverd. Voor pensioenfonds Syntrus Achmea is het de eerste keer dat voor deze aanpak is gekozen.

De ligging van het gebouw is gunstig. Het pand ligt dicht bij een woonwijk waar alle voorzieningen al aanwezig zijn en aan een uitvalsweg vlakbij de ringweg van Amsterdam. Ook de constructie van het gebouw bleek na studie uiterst geschikt. Liften, trappen en parkeergarage zijn in goede staat. Wel moeten alle technische installaties worden vervangen, krijgt het pand dubbel glas en krijgt iedere woning een aan de gevel bevestigd balkon of een dakterras. De miljoeneninvestering die de verbouwing met zich meebrengt, wil Achmea terugverdienen met de huurinkomsten. De luxe appartementen in de vrije sector moeten tussen 700 euro en 1200 euro per maand gaan kosten.

Achmeakantoor, Molenwerf Amsterdam

Projectnaam Molenwerf

Vloeroppervlak 22.000 m²

aantallen en soorten woningen 181 huurappartementen in de vrije sector

doelgroepen(en) huurders in de vrije sector

huidig stadium In voorbereiding. De werkzaamheden starten in 2012 en begin 2014 worden de woningen opgeleverd.

initiatiefnemer en andere betrokken partijen Syntrus Achmea, i.s.m De Kantorenloods (gemeente Amsterdam)

transformatiekosten nog niet bekend



Voorbeeld 2: Bomansplaats (Camelot Student Housing, Eindhoven)



Het kantoorgebouw aan de Bomansplaats in Eindhoven dateert uit de jaren zestig en staat al enige tijd leeg. Eigenaar van het pand is **Camelot**, de grootste leegstands-beheerder in Europa en actief in zes landen. Sinds kort legt het bedrijf zich ook toe op het transformeren van kantoorpanden naar studentenwoningen. Hiervoor is Camelot Student Housing opgericht als investerings- en exploitatiemaatschappij.

Het gebouw op de Bomansplaats heeft een dubbele bestemming (wonen en kantoren). Een wijziging van het bestemmingsplan was daarom niet nodig.

De vorige eigenaar heeft het pand flink moeten afwaarderen om het te kunnen verkopen, wat mogelijk was door de compensatiemogelijkheden van een grote portefeuille. Bomansplaats ondergaat een permanente transformatie met een termijn van 25 jaar. De huur is afgestemd op het puntenstelsel en de verhuur gaat volgens een campuscon-

tract (tijdelijke huur voor de duur van studie). Er is voor de doelgroep studenten gekozen omdat er veel vraag was naar huisvesting (60.000 bezoekers per maand op de site) en omdat er afspraken zijn gemaakt met de gemeente. Daarnaast is Camelot al van oorsprong bekend met de doelgroep studenten.

De wooneenheden zijn merendeels zelfstandig en hebben een eigen water- en elektrameter. Gas wordt centraal geregeld. De standaardkamer is 24 m². Dit is tevens de kleinste oppervlakte die haalbaar is vanwege de originele bouwconstructie van het pand (kolommen). De binnenmuren zijn gemaakt van gipsplaten op metalen profielen (metalstudwanden) en de gevel is geïsoleerd. Er zijn nieuwe ramen ingezet die op kiepstand open kunnen. Elke kamer is voorzien van nieuwe radiatoren, een keuken met oven en een elektrisch, tweepits kooktoestel en een badkamer in de vorm van een **S-pod**. Dat is een prefab kunststof badkamer, geïmporteerd uit Frankrijk. Voor meer informatie over de S-pod zie ook **bijlage 6**.

De kamers worden gestoffeerd opgeleverd en kunnen ook gemeubileerd aangeboden worden. Servicekosten bedragen 190 euro. Deze servicekosten bestaan uit een bijdrage voor meubilair, gas, water, licht, kabel en internet en administratiekosten. De studenten kunnen huurtoeslag aanvragen van ongeveer 140 euro en komen dan voor een standaard kamer op ongeveer 400 euro all-in. Het beheer wordt door Camelot zelf uitgevoerd. In verband met eventuele overlast zijn er bewust geen gezamenlijke ruimten ingericht. Elke verdieping krijgt een beheerder met bevoegdheden, die wordt gerekruteerd uit de bewoners. De bewoner krijgt hier privileges voor terug zoals korting op de

huur. Er is CCTV camerabewaking in het pand en voor het sleutelbeheer zijn er smart keys die bij wanbetaling of wangedrag geblokkeerd kunnen worden. Er waren wat strubbelingen met de gemeente bij de toetsing maar uiteindelijk is uitgegaan van bestaande bouw. Aanvankelijk ging Bouw- en Woningtoezicht uit van de nieuwbouwnormen waardoor zij afhoudend waren. Op aandringen van de wethouder is er, vanwege de komst van veel studenten naar Eindhoven, toch toestemming door de gemeente verleend. Alles bij elkaar was de hele planvoorbereidingsfase daarom toch uitzonderlijk kort: 4 maanden. Camelot heeft 95 locaties bezocht maar dat leverde aanvankelijk niets op. De meeste gebouweigenaren bleken er toch nog niet aan toe om voldoende af te waarderen. Toch gaat Camelot verder met de ontwikkeling van dit segment. Binnenkort wordt waarschijnlijk ook in Amsterdam een koopovereenkomst gesloten. Verder zijn er gesprekken gaande in Arnhem, Utrecht en Maastricht.

Bomansplaats, Eindhoven

projectnaam Bomansplaats

vloeroppervlak 3500 m²

aantallen en soorten woningen 107 zelfstandige studio's

doelgroepen(en) studenten

huidig stadium pand wordt sinds september 2011 bewoond

initiatiefnemer en andere betrokken partijen

Camelot Leegstandbeheer, Camelot Student Housing, Vissers & Roelands Architecten & ingenieurs

transformatiekosten 3,6 miljoen euro (verbouwingskosten)

Voorbeeld 3: GEB-gebouw Rochussenstraat (Stadswonen, Rotterdam)



Een inmiddels klassiek voorbeeld van een geslaagde permanente transformatie is het voormalige GEB-gebouw aan de Rochussenstraat in Rotterdam. In 1990 werd het pand door het gemeentelijke energiebedrijf afgestoten. Het gebouw is aangekocht door de Stichting Studenten-huisvesting Rotterdam (tegenwoordig Vestia/Stadswonen) voor 2,3 miljoen euro. De kosten van de verbouwing bedroegen 4,8 miljoen euro. Het gebouw werd in 1995 opgeleverd en fungeert sindsdien als studentenflat met 235 eenheden (waarvan 40 procent zelfstandig).

Het pand is grotendeels intact gebleven; draagconstructie, gevels, trappen en liften konden opnieuw worden gebruikt. Het gebouw bestaat uit twee delen: een gedeelte hoogbouw en een gedeelte laagbouw met drie en vijf bouwlagen. In beide delen zijn binnenwanden en plafonds verwijderd en vervangen door nieuwe wanden, die voldoen aan de geluidseisen voor woningen.

Het laagbouwgedeelte heeft kamers van gemiddeld 30 vierkante meter met eigen keuken en sanitair. Het hoogbouwgedeelte heeft per verdieping tien kamers van gemiddeld 20 vierkante meter en vier gedeelde units voor keuken en sanitair. De kamers hebben een voordeur op gemeenschappelijke gangen die uitkomen op de oorspronkelijke hoofdentree van het gebouw. Bij de transformatie is het uiterlijk van het gebouw gehandhaafd. Er is geen volume toegevoegd en de gevel is onveranderd gebleven. Na de ombouw is het pand aangewezen als rijksmonument. Het markante gebouw staat in de binnenstad, dicht bij grote onderwijsinstellingen en bij een halte van de metro. Mede

daardoor ligt het zeer goed in de markt. De transformatie heeft bovendien een belangrijke impuls gegeven aan upgrading van de buurt.

GEB-gebouw, Rochussenstraat

projectnaam GEB-toren, Rotterdam, Rochussenstraat

vloeroppervlak 11.430 m²

aantallen en soorten woningen 235 studentenkamers (onzelfstandige eenheden)

doelgroepen(en) studenten en jongeren

huidig stadium gebouw wordt bewoond sinds 1995

initiatiefnemer en andere betrokken partijen Stadswonen Rotterdam (opdrachtgever), Architectenburo van Rassel, Moeskops Bouwbedrijf BV

transformatiekosten verwervingskosten 2,3 miljoen euro
verbouwkosten 4,8 miljoen euro

Voorbeeld 4: Luifelstede (Transformatieteam, Nieuwegein)



In opdracht van de provincie Utrecht heeft het TransformatieTeam een studie verricht voor Luifelstede 42-56 in Nieuwegein. Het kantoorgebouw is tevens geselecteerd als een van tien pilotprojecten in het project Onorthodox | Transformatie. Daarin onderzoeken het ministerie van I&M/BZK samen met de provincie Utrecht en tien grote gemeenten manieren om transformatie van kantoren te stimuleren. Het pand aan de Luifelstede ligt op loopafstand van de binnenstad en voorzieningen als winkels, stadhuis, theater en ziekenhuis. Met ruime parkeermogelijkheid in de directe omgeving en een goede openbaar vervoer verbinding (de sneltram naar Utrecht CS stopt voor de deur) is Luifelstede een geschikte locatie voor woningen die de combinatie wonen en werken mogelijk maakt. Het transformatieplan is hiervoor uitgewerkt in twee varianten. De eerste variant is gericht op de young professional die wonen en werken wil combineren (bijvoorbeeld

als zzp'er). De tweede variant richt zich op de wat oudere klantgroep die de eengezinswoning wil inruilen voor binnenstedelijk wonen en bedrijf aan huis. In de eerste variant biedt het kantoorgebouw ruimte aan 36 tweekamerappartementen op de verdiepingen en 12 bedrijfsruimtes en een meeting point op de begane grond. De appartementen zijn ruime tweekamerwoningen van 65 – 75 m² met een zeer ruime woonkamer aan de voorzijde. Om dit plan te realiseren is aan de achterzijde van het pand een galerij nodig. De bestaande gevel aan de voorzijde kan worden gehandhaafd.

De tweede variant richt zich op een gemiddeld wat oudere, meer vermogende, klantgroep. In deze variant worden 12 solids aangeboden: loftachtige ruimtes van 175-plus m², die geheel naar wens kunnen worden ingedeeld. Dit ontwerp biedt mogelijkheden voor bedrijf aan huis, waarbij de bedrijfsruimte een eigen opgang en sanitair heeft. Dezelfde plattegrond kan ook worden gebruikt voor gasten of inwonenden die verzorging vragen of een aparte woning voor de au pair.

Om dit plan te realiseren, zijn de bestaande trappenhuizen aan de beide zijanten van het pand vervangen door liften waardoor ieder appartement een toegang met een lift krijgt. In parkeergelegenheid is voorzien door de begane grondverdieping in te richten als garage waar plaats is voor twee auto's. Op het dak van het gebouw kan een terras voor penthouses worden gerealiseerd.

Het kantoorgebouw Luifelstede is efficiënt te transformeren. Bestaande entree, liften en trappenhuizen kunnen gehandhaafd blijven. Bestaand sanitair, verlaagde plafonds en alle erboven gelegen installaties worden verwijderd.

Verwijderen ervan is noodzakelijk ter voorkoming van brandoverslag en geluidslekken naar de naastliggende wooneenheden. De bestaande gevels blijven gehandhaafd. De actuele bestemming van Luifelstede conform het bestemmingsplan Binnenstad uit 2007 is kantoren. Om transformatie naar wonen mogelijk te maken, zal de bestemming gewijzigd moeten worden. De gemeente Nieuwegein heeft transformatie tot speerpunt van beleid gemaakt en is bereid de bestemming middels een snelle procedure (binnen 26 weken) tijdens de planvoorbereiding te wijzigen. Hiermee wint transformatie het in snelheid ruimschoots van sloop/nieuwbouw.

Luifelstede Nieuwegein

[projectnaam](#) Luifelstede Nieuwegein

[vloeroppervlak](#) bijna 4000 m²

[aantallen en soorten woningen](#)

Variant 1: 36 tweekamerappartementen van 65 tot 75 m² en 12 bedrijfsruimtes voor ZZP'ers

Variant 2: 12 luxe appartementen (solids) van 175-plus m²

[doelgroepen\(en\)](#) young professionals (eerste variant), vermogende senioren (tweede variant)

[huidig stadium](#) planfase

[initiatiefnemer en andere betrokken partijen](#)

Transformatieteam, in het kader van het project Onorthodox |

Transformatie i.o.v. ministerie van I&M/BZK samen met de provincie Utrecht en tien grote gemeenten.

[transformatiekosten](#)

nog niet bekend

Tijdelijke transformaties

In sommige gevallen is een eigenaar of een ontwikkelaar bereid een gebouw tijdelijk te transformeren. Bijvoorbeeld omdat er plannen zijn om het gebouw te slopen met de bedoeling er later woningen voor terug te bouwen. Omdat de procedures voor het verkrijgen van een sloopvergunning, bouwvergunning en bestemmingswijziging lang kunnen duren en er soms wel een aantal jaren voorbijgaan voor er met de nieuwbouw wordt begonnen, kan het voordelig zijn om tijdens de lange wachttijd het gebouw alsnog te benutten en er tijdelijk een andere bestemming aan te geven door er bijvoorbeeld woningen te bouwen. Zeker nu de crisis ook op de bouwmarkt heeft toegeslagen en projectontwikkeling telkens wordt uitgesteld, kunnen tijdelijke transformaties een aantrekkelijk alternatief bieden. De Stichting Tijdelijk Wonen in Utrecht heeft recentelijk een tweetal geslaagde tijdelijke transformaties uitgevoerd, waarbij leegstaande gebouwen succesvol werden omgebouwd tot studentenwoningen. Ook in Amsterdam en in een aantal andere gemeenten zijn vergelijkbare tijdelijk wonen-projecten gestart. Plannen voor tijdelijke transformaties van het Acta-gebouw, het voormalige opleidingsinstituut voor tandartsen in de wijk Slotervaart en het Nispa-gebouw in Amsterdam-Zuidoost zijn inmiddels in uitvoering of in een ver gevorderd stadium.

Wat is tijdelijk wonen?

Tijdelijk wonen is het gebruiken van een gebouw voor een woonfunctie gedurende een periode van 2 tot (nu nog) 5 jaar als alternatief voor leegstand. Deze leegstand zou ontstaan als het pand wacht op sloop of herontwikkeling en dit niet direct mogelijk is vanwege de proceduretijd van de vergunningaanvraag, economische ontwikkelingen of de tijd die nodig is om de omliggende bebouwing ook leeg

te krijgen. Door het gebouw te transformeren voor tijdelijk wonen hoeft het gebouw tijdens deze periode niet leeg te staan. Het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van een pand ten behoeve van het wonen wordt geregeld in artikel 12, tweede lid van de Wabo en artikel 5.16 van het Bor (tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan). De regeling voor de omgevingsvergunning voor bouwen is geregeld in artikel 5.18 van het Bor. De Leegstandswet voorziet in een regeling waarbij tijdelijke verhuur in bepaalde gevallen niet de gebruikelijke huurscherming in het Burgerlijk Wetboek valt.

Er zijn twee soorten van tijdelijk wonen te onderscheiden:

- A Tijdelijk gebruik van leeggekomen woningen, veelal in afwachting van sloop of renovatie, dan wel door het niet kunnen verkopen door de particuliere eigenaar. Het betreffende gebouw is al geschikt voor wonen en heeft ook die bestemming. Door middel van een standaard formulierenset kan bij de gemeente een leegstandvergunning worden aangevraagd, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In [bijlage 5](#) is aangegeven wat hiervoor nodig is. De meeste gemeenten zijn bekend met deze eenvoudige procedure. Het vervolg van deze handleiding zal hier dan ook niet meer op gericht zijn.
- B Tijdelijk wonen in (vaak grote) gebouwen met een niet-woonfunctie; het gaat dan onder meer om leegstaande kantoren, onderwijsgebouwen, kerken en kloosters. Deze gebouwen zijn niet ingericht en bestemd voor een woonfunctie. Kenmerkend is dus dat ze moeten worden aangepast. Ook moet de gemeente een procedure doorlopen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van een bestemmingsplan. Daarbij moet rekening gehouden worden met de strenge criteria die gelden. Deze betreffen de

tijdelijkheid van de behoefte en de maximale termijn van 5 jaar. Tot voor kort kwam het gebruik van dergelijke gebouwen voor wonen alleen voor in de vorm van kraken en anti-kraak bewoning. Daarvoor werden meestal maar minimale aanpassingen aan het gebouw gedaan en was de duur van het gebruik altijd zeer onzeker.

De inzet van deze handleiding is om dergelijke gebouwen beter te gaan benutten: voor een langere periode, zodat het ook zinvol is het gebouw geschikt te maken voor een veilige en basale woonfunctie, en door de kosten hiervan via de huur weer terug te verdienen. Met de aanpassing van de Wabo en het Bor door de uitvoering van de [motie Linhard](#), kan deze periode oplopen tot 10 jaar. Het toevoegen van voorzieningen, waardoor veelal meer dan 70 procent van het gebouw voor de functie wonen benut kan worden, en de zekerheid dat dit geldt voor meerdere jaren is dan ook het grote verschil met leegstandsbeheer.

Voor wie is tijdelijk wonen een oplossing?

Tijdelijk wonen kan een oplossing voor de huisvestingsvraag zijn voor verschillende klantgroepen. De tijdelijkheid en de aard van de aanpassingen aan het gebouw bepalen in belangrijke mate of de woning aan iemands woonwensen voldoet.

Als huisvesting op korte termijn tegen een lage prijs de prioriteit heeft, is dit een prima oplossing. Zeker voor studenten en jongeren die de verwachting hebben om niet te lang op dezelfde plek te blijven wonen is tijdelijk wonen uitermate geschikt. Een ander voordeel is de grote mate van vrijheid en de extra ruimte voor een lage prijs, wat bijzonder aantrekkelijk is voor mensen die creatief zijn ingesteld.

Om de kosten van de transformatie te beperken, worden bij de aanpassing zo veel mogelijk aanwezige voorzieningen hergebruikt. Dat betekent veelal dat bestaande toiletgroepen gehandhaafd blijven en worden omgebouwd of uitgebreid tot douchegelegenheid. Deze bundeling leidt dus tot collectief gebruik voor een groep kamerbewoners. Deze groep deelt een gemeenschappelijke keuken annex ontmoetingsruimte.

De ervaring met de eerste projecten leert dat zowel de jonge alleenstaanden, studenten en werkenden, als de creatief ingestelden voor deze betaalbare en snelle oplossing kiezen.

Waarom komen er gebouwen beschikbaar voor tijdelijk wonen?

Sinds het ingaan van de **Wet kraken en leegstand** mogen gebouwen niet meer voor onbepaalde tijd ongebruikt blijven. De nieuwe wet verplicht gemeenten tot het bijhouden van een leegstandsregister, waarin wordt bijgehouden welke kantoorgebouwen er leegstaan.

Uitgangspunt hierbij is dat de eigenaar zelf een alternatieve gebruiksfunctie vindt wanneer een pand langer dan 12 maanden leegstaat. Lukt dat niet dan wordt van de eigenaar verwacht dat hij zelf initiatief toont om het gebouw voor tijdelijk gebruik in te zetten en zondig aan te passen. Blijft hij daarna opnieuw in gebreke, dan kunnen B&W overgaan tot handhaving. Na gebleken weigering kan dit leiden tot een boete. Ook kunnen gemeenten zelf een tijdelijke gebruiksfunctie aanwijzen en opdracht geven om het gebouw hiervoor aan te passen.

Gemeenten kunnen de wet dus gebruiken als aanjager bij het terugdringen van de kantorenleegstand. In de praktijk gebeurt dat nog zelden, omdat gemeenten vaak te weinig

ervaring hebben met het proces van tijdelijk transformeren. Een van de doelen van deze handleiding is om daar verandering in te brengen.

Vier voorbeelden van tijdelijke transformaties:



1) KPN-kantoor Utrecht, [19](#) ►



3) ACTA-gebouw Amsterdam, [21](#) ►



2) Archimedeslaan Utrecht, [20](#) ►



4) NISPA-gebouw Amsterdam, [22](#) ►

Voorbeeld 1: KPN-kantoor

Kanaalweg Utrecht (Stichting Tijdelijk Wonen, Utrecht)



Na het vertrek van KPN uit het kantoorpand aan de Kanaalweg in Utrecht, stond het gebouw op de nominatie om te worden gesloopt. Omdat de sloop niet direct kon plaatsvinden, heeft de ontwikkelaar van de locatie, Kanalenstaete, het pand voor een periode van drie jaar verhuurd aan de Stichting Tijdelijk Wonen. Voor deze tijdelijke herbestemming is een beroep gedaan op artikel 17 WRO. Met de bewoners is een tijdelijk huurcontract afgesloten op basis van de Leegstandwet.

Het kantoorgebouw bleek zeer geschikt voor gebruik als studentenhuisvesting. Daardoor konden in het pand 140 kamers worden gerealiseerd met een oppervlakte van 11 tot 35 vierkante meter. De kamerprijzen zijn opgebouwd uit kale huur en servicekosten.

Het pand ligt op een rustige locatie en heeft een bakstenen gevel met ramen die open kunnen. Hierdoor waren er aan de gevel nauwelijks extra voorzieningen nodig. Binnen zijn

scheidingswanden aangebracht tussen de kamers. Er zijn douches gerealiseerd naast de bestaande toiletvoorzieningen en gemeenschappelijke keukens geplaatst, die worden gedeeld door vier à vijf studenten. Verder zijn er voorzieningen getroffen voor het verbeteren van de brandveiligheid en het realiseren van voldoende kwalitatief goede vluchtwegen. Het systeemplafond moest op diverse plaatsen onderbroken worden door een brandwerende afscheiding. Het ventilatiesysteem moest vanwege brandwerendheid buiten werking worden gesteld. Voor verwarming, elektriciteit en dataverkeer is deels gebruik gemaakt van al aanwezige installaties.

Via de Stichting Jongerenhuisvesting Utrecht zijn gegadigden voor het project geselecteerd. Zij konden in aanmerking komen voor een kamer als zij minimaal 64 uur zouden meehelpen om het kantoorpand bewoonbaar te maken. De hulp bij de verbouwing betrof het plaatsen van tussenwanden en het inbouwen van douches en keukenblokken. Alleen specialistische werkzaamheden zijn door



een aannemer gedaan. Door zelfwerkzaamheid van de bewoners kon de huur worden beperkt tot driekwart van de maximaal redelijke huur zoals die door VROM is vastgesteld. Bijkomend voordeel is dat de zelfwerkzaamheid heeft gezorgd voor een sterke sociale betrokkenheid. Het project is financieel mogelijk gemaakt door een voorfinanciering van 15.000 euro van ontwikkelaar Timpaan en een laagrentende lening van 250.000 euro die via de gemeente Utrecht is verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten. Het gebouw is opgeleverd in 2004. De verbouwingskosten bedroegen ongeveer 2000 euro per eenheid. Er waren geen kosten om het pand aan te kopen. Na het verlopen van het contract van vijf jaar is het pand naar tevredenheid weer overgedragen aan de eigenaar en inmiddels ook gesloopt.

KPN-kantoor, Kanaalweg Utrecht

projectnaam KPN-kantoor, Kanaalweg Utrecht

vloeroppervlak 4969 m²

aantallen en soorten woningen 140 kamers (onzelfstandige eenheden) met een oppervlakte van 11 tot 35 m²

doelgroep studenten en jongeren

huidig stadium het pand is na bewoning van vijf jaar in 2007 weer leeg opgeleverd aan de eigenaar

initiatiefnemer en andere betrokken partijen Stichting Tijdelijk Wonen, i.s.m. Timpaan, Gemeente Utrecht, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVNn)

transformatiekosten circa 2000 euro per eenheid (verbouwingskosten)

Voorbeeld 2: Archimedeslaan (Stichting Tijdelijk Wonen, Utrecht)



In een voormalig schoolgebouw aan de Archimedeslaan in Utrecht zijn 192 onzelfstandige kamers voor jongeren gerealiseerd. Het gebouw zal vijf jaar dienst doen als studentenflat. De rest van het gebouw wordt door Sophies Kunstprojecten omgevormd tot atelier-, expositie- en horecaruimte. Met de eigenaar, Aprisco, is overeen-



gekomen dat Stichting Tijdelijk Wonen en Sophies Kunstprojecten het gebouw gedurende vijf jaar in gebruik kunnen nemen. Daarna wordt het pand gesloopt.

Voor de Stichting Tijdelijk Wonen is het de tweede keer dat ze als opdrachtgever is betrokken bij een tijdelijk transformatieproject. Ook bij dit project hielpen de toekomstige bewoners mee aan de verbouwing. De werkzaamheden betroffen vooral het monteren van de gipsplaten waaruit de scheidingswanden tussen de kamers zijn opgebouwd. De bewoners moesten 48 uur werken. Daarvoor krijgen ze 10 procent korting op de huur.

De verbouwingskosten bedroegen 700.000 euro en werden uitgevoerd door de Utrechtse bouwonderneming Plegt-Vos, die tevens de begeleiding van de studenten op zich nam. Het bouwbedrijf was zeer te spreken over de inzet van de studenten, die secuur werkten en precies deden wat er van ze werd gevraagd. De bewoners nemen ook zelf deel aan het beheer van het pand.



Archimedeslaan 16, Utrecht

projectnaam AL16

vloeroppervlak 21.900 m² (oppervlakte totale gebouw)

aantallen en soorten woningen 192 kamer (onzelfstandige woon-eenheden) voor studenten en jongeren, ateliers, expositie en horecaruimte. In november 2011 is begonnen met de bouw van nog eens 202 kamers, waaronder 18 onzelfstandige woonruimtes voor begeleid wonen.

huidig stadium Het project AL 16 kan blijven bestaan tot 1 april 2017. Daarna gaat eigenaar Aprisco het gebouw herontwikkelen.

initiatiefnemer en andere betrokken partijen

Stichting Tijdelijk Wonen i.s.m. Plegt-Vos, Gemeente Utrecht (garantstelling), Stichting Stumass (begeleid wonen); SWK, SSHU, Studio Frankrijk, She BV (beheer en exploitatie atelierruimtes, oefenruimtes en horeca)

transformatiekosten

700.000 euro (eerste fase: 192 kamers)

1,3 miljoen euro (tweede fase: 202 kamers)

Voorbeeld 3: ACTA-gebouw (Transformatieteam en Tijdelijk Wonen-Amsterdam, Amsterdam)



Het ACTA-gebouw, de voormalige tandartsenopleiding tegenover het Slotervaart Ziekenhuis in Amsterdam-West, wordt omgebouwd tot een studentencomplex met 460 kamers. Eigenaar van het pand is woningcorporatie De Alliantie.

De Alliantie is sinds eind 2010 eigenaar van het pand en heeft op termijn plannen met deze locatie. Om te voorkomen dat het gebouw de komende jaren leeg blijft staan, wil de woningcorporatie het enorme pand ter beschikking stellen voor tijdelijk wonen. Samen met het Transformatieteam is hiervoor een [plan](#) ontwikkeld voor circa 460 onzelfstandige eenheden met gemeenschappelijk sanitair en keukens voor jongeren en studenten. De begane grond en de eerste verdieping (circa 6000 m²) worden ingericht als culturele broedplaats.

De Alliantie draagt het gebouw voor een periode over aan twee beheerders: een op te richten stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam (TW-A), die verantwoordelijk wordt voor het woongedeelte en de organisatie Urban Resort, die de culturele broedplaats zal verhuren en beheren. Het gebouw

wordt zo veel mogelijk in de huidige staat benut, maar er zijn flinke aanpassingen nodig, zoals de plaatsing van sanitair en een nieuwe cv-installatie. Ook moeten er in de hele gevel nieuwe ramen worden geplaatst, die open kunnen. De aanpassingskosten en beheerkosten moeten worden terugverdiend uit de huuropbrengsten. Om ook de bewoners met een kleine beurs een betaalbare kamer te bieden, zijn de aanwezige kleine ruimten van ongeveer 11 m² gehandhaafd. De grootste kamers zijn rond de 21 m². Het merendeel van de kamers heeft een oppervlak van 13 tot 17,5 m². De kale huurprijzen liggen tussen de 185 euro en 250 euro per maand. De gemiddelde kale huurprijs is ongeveer 215 euro en 320 euro all in (inclusief de kosten voor energie, water, belastingen, beheer & onderhoud, internet).

Centraal in de aanpak staat de zelfwerkzaamheid van de bewoners. Hulp bij de verbouwing levert een korting op de huur op. De voorbereidende werkzaamheden worden vooralsnog uitgevoerd door het Transformatieteam in samenwerking met de Alliantie. Het Transformatieteam deed eerder ervaringen op met tijdelijk wonen bij twee projecten in samenwerking met de Stichting Tijdelijk Wonen in Utrecht.

Uniek aan deze aanpak is dat naast de zelfwerkzaamheid tijdens de verbouwing van de bewoners ook het beheer en de verhuur door de klantgroep wordt uitgevoerd. Het bestuur van de hiervoor opgerichte stichting TW-A bestaat uit 5 à 6 studenten, die na uiterlijk drie jaar worden afgelost door een nieuw team. Een Raad van Toezicht met een lokaal netwerk en banden met de onderwijsinstellingen bewaakt de continuïteit.

Naast betaalbare kamers voor de bewoners, zal het ACTA-gebouw nog andere extra's bieden, zoals een restaurant, een theater en een eigen stadstrand. De verwachting is dat de eerste bewoners vanaf 1 maart 2012 het gebouw kunnen gaan bewonen.



ACTA-gebouw

[projectnaam](#) ACTA-gebouw

[vloeroppervlak](#) 23.000 m²

[aantallen en soorten woningen](#) 460 kamers (onzelfstandige wooneenheden) van 11 tot 21 m²

culturele broedplaatsen (7500 m²)

[doelgroepen\(en\)](#) studenten en jongeren

[huidig stadium](#) pand wordt verbouwd, eerste bewoners worden verwacht per 1 maart 2012

[initiatiefnemer en andere betrokken partijen](#) Transformatieteam, stichting Tijdelijk Wonen-Amsterdam (TW-A), Urban Resort (broedplaatsen), Vaspro, De Alliantie (eigenaar gebouw)

[transformatiekosten](#) nog niet bekend

Voorbeeld 4: NISPA-gebouw Amsterdam-Zuidoost (SEV, Projectbureau ZuidOostLob Amsterdam, Transformatieteam).

Het NISPA-gebouw in Amsterdam-Zuidoost is een kantoren-complex dat is opgebouwd uit prefab units. Het complex ligt tegenover het AMC dichtbij station Holendrecht, dat goede openbaar vervoerverbindingen (bus, metro en trein) naar de binnenstad heeft.

Na het vertrek van de huurder is in opdracht van SEV en Projectbureau ZuidOostLob van de gemeente Amsterdam een plattegrondontwikkeling geschreven om het pand om te bouwen tot studentenhuisvesting voor een periode van 15 jaar. Na deze periode zullen de prefab units weer ontmanteld en afgevoerd worden.

Hiervoor zijn drie varianten gemaakt, waarvan er hier twee worden besproken. Bij de eerste variant is het uitgangspunt een optimale afstemming te vinden tussen maximaal hergebruik van de aanwezige voorzieningen in het gebouw en de realisatie van een zo groot mogelijk aantal onzelfstandige wooneenheden. In deze variant 1 komt dat neer op 324 onzelfstandige eenheden in groepen van 4 tot 15 bewoners. Het meest voorkomende kameroppervlak is tussen de 19 en de 25 m².

Op verzoek van de SEV is een tweede variant gemaakt waarbij wordt ingezet op het realiseren van zo veel mogelijk zelfstandige wooneenheden. Hierbij speelt het hergebruik van het bestaande sanitair geen rol meer, omdat alle eenheden individuele sanitaire en keukenvoorzieningen krijgen (de zogeheten S-pods): zie ook [bijlage 6](#). In deze variant 2 worden 339 zelfstandige eenkamerstudio's gerealiseerd van 29 m². In beide varianten is een gezamenlijke wasmachineruimte per etage, een fietsenstalling en een centraal MeetingPoint opgenomen.



De klantgroep bestaat in de eerste plaats uit studenten en net afgestudeerden, ofwel young potentials. Als er een andere gebruikersgroep nodig is om voldoende bewoners voor het pand te vinden, dan kunnen die groepen worden aangevuld met alleenstaande arbeidsmigranten, cliënten uit de jeugdzorg en asielgerechtigden.

Aan de buitenzijde van het gebouw vinden geen wijzigingen plaats. In het pand zijn wel de nodige veranderingen nodig om te voldoen aan de vereiste veiligheidsvoorschriften, met name de brandveiligheid.

Doordat het gebouw in de nabijheid staat van het AMC en de Hogeschool van Amsterdam, samen goed voor 7000 medewerkers en studenten, kan het NISPA-gebouw een kiempunt zijn voor de verdere ontwikkeling van een campus in een gebied met een hoge kantorenleegstand. Het NISPA-project bevindt zich in de ontwikkelingsfase. Wanneer de start van de verbouwing zal plaatsvinden is nog niet bekend.



NISPA-gebouw

[projectnaam](#) NISPA

[vloeroppervlak](#) 11.500 m²

[aantallen en soorten woningen](#)

NISPA I: 339 zelfstandige eenkamerstudio's van 29 m²

NISPA II: 295 eenheden

NISPA III: 324 kamers (onzelfstandige eenheden) van 19 tot 25 m²

[doelgroepen\(en\)](#) studenten en net afgestudeerden (young potentials)

[huidig stadium](#) ontwikkelingsfase

[initiatiefnemer en andere betrokken partijen](#) Transformatieteam in opdracht van SEV, Projectbureau ZuidOostLob Amsterdam

[transformatiekosten](#) nog niet bekend

3. Wet- en regelgeving

Om het transformatieproces soepel te laten verlopen, is het belangrijk om een goed inzicht te hebben in welke (on)mogelijkheden wet- en regelgeving bieden. In dit hoofdstuk komen de belangrijkste wetten en regels aan de orde die bij transformaties een rol spelen.

Omgevingsvergunning en de Wabo

Sinds 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van kracht. Voorheen was het nodig om voor verschillende vergunningen, zoals bouwvergunningen en milieuvergunningen, bij verschillende overheidsinstanties een aanvraag in te dienen. Die zijn nu allemaal gebundeld in één vergunning: de **omgevingsvergunning**.

Door de Wabo zijn de proceduretermijnen voor een omgevingsvergunning gestroomlijnd. De nieuwe wet kent twee soorten procedures: de reguliere procedure van acht weken en de uitgebreide procedure van 26 weken. Beide procedures kunnen eenmalig verlengd worden met zes weken. Een reguliere procedure is aan de orde bij lichte, relatief eenvoudige projecten die niet strijdig zijn met of licht afwijken van het bestemmingsplan. Is een project wel in strijd met het geldende bestemmingsplan, dan geldt een uitgebreide procedure. Meestal is voor transformatie – tijdelijk of permanent - de uitgebreide procedure van toepassing.

Afwijken van het bestemmingsplan

Bij transformatie van een kantoor naar een andere functie wordt meestal afgeweken van het bestemmingsplan. Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan kan via een Wabo-projectbesluit voor een termijn van maximaal vijf jaar. Eén van de voordelen van de tijdelijke afwijking is dat mag worden uitgegaan van eisen voor bestaande bouw in het Bouwbesluit. Daarnaast hoeft niet te worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand en is de Wet geluid-hinder niet (rechtstreeks) van toepassing. Er gelden echter wel strenge criteria, zowel voor de tijdelijkheid van de behoefte als voor de maximale termijn van 5 jaar. Bij transformatie naar woon- of logiesdoeleinden voor een periode langer dan 5 jaar zijn daartoe twee mogelijkheden:

1. Vaststellen van een nieuw (postzegel)-bestemmingsplan (Wro)
2. Afwijken op grond van de Wabo met een projectbesluit / omgevingsvergunning

Zowel het Wabo-projectbesluit als het bestemmingsplan kennen een beslistermijn van 26 weken en in beide gevallen moet een ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd worden. Beide procedures hebben voor- en nadelen. Het voordeel van een Wabo-projectbesluit is dat deze vastgesteld kan worden door het college van burgemeester en wethouders. Daarbij is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Gemeenteraden kunnen voor leegstaande panden hun

Veranderingen

Wet- en regelgeving zijn sterk in beweging. De belangrijkste, actuele wijzigingen op een rij:

1. Met de invoering van de Wro (1 juli 2008), de Crisis- en herstelwet op (31 maart 2010) en de Wabo (1 oktober 2010) is de formele proceduredtijd van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning verkort.
2. Op dit moment kan voor een termijn van maximaal vijf jaar afgeweken worden van een bestemmingsplan. Met een motie (Motie Linhard c.s., 2010) is de regering verzocht een uitzonderingsmogelijkheid voor te bereiden waarmee gemeenten een tijdelijke bestemming van 10 jaar toe kunnen staan op voorwaarde dat een (kantoor) pand binnen één jaar getransformeerd wordt in een maatschappelijk gewenste functie. De motie wordt momenteel nog uitgewerkt.
3. Naar verwachting treedt in 2012 een nieuw Bouwbesluit in werking waardoor bij transformatie in veel gevallen de wettelijke eisen met betrekking tot de verbouwing minimaal zullen zijn. Gemeenten hoeven hiervoor geen ontheffingen meer te verlenen. Dit geeft initiatiefnemers meer vrijheid en minder onzekerheid en versnelt het bouwproces.

bevoegdheid eenmalig generiek delegeren. In de gemeente Amsterdam is bijvoorbeeld de bevoegdheid voor grootstedelijke gebieden daartoe in beginsel gedelegeerd aan het college. Een bestemmingsplan moet altijd door de gemeenteraad worden vastgesteld. Een nadeel echter van een Wabo-projectbesluit is dat de procedure in principe pas kan starten als er een aanvraag voor een omgevingsvergunning (inclusief een definitief ontwerp) ligt voor de verbouwing van het leegstaande

gebouw. Dit in tegenstelling tot de start van een bestemmingsplanprocedure, deze kan al beginnen met een ontwerp op hoofdlijnen. Daarnaast is een nadeel van het Wabo-projectbesluit dat in twee instanties beroep openstaat, namelijk bij de rechtbank en vervolgens bij de Raad van State. Voor een bestemmingsplan geldt eenmaal de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Raad van State.

Omdat de procedure van een Wabo-projectbesluit start met een definitief ontwerp, loopt de procedure gelijk met de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Een nadeel van een bestemmingsplanprocedure is dat deze voorafgaat aan de omgevingsvergunning (bouwvergunning). Al bestaat de mogelijkheid wel om (via de coördinatieregeling in de Wro) de procedures samen te laten vallen.

Een bestemmingsplan en een Wabo-projectbesluit moeten beide voldoen aan eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat verschillende ruimtelijk aspecten moeten worden onderzocht en meegewogen, zoals verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, natuur en landschap, archeologie en cultuurhistorie. De resultaten van deze onderzoeken moeten opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan dan wel de ruimtelijke onderbouwing van een Wabo-projectbesluit. Bij transformatie zal een aantal aspecten minder zwaar wegen omdat er sprake is van bestaande bouw.

Conclusie: transformatie van een kantoor naar een andere bestemming kost veel tijd. Niet alleen vanwege de proceduretijd en de wettelijke termijnen, maar ook door de voorbereidingstijd die nodig is om te komen tot een aanvraag met alle benodigde onderzoeken, rapporten en

andere stukken. Er zijn potentieel twee begaanbare wegen in de ruimtelijke ordening om tot transformatie van een leegstaand kantoor te komen: een (postzegel)bestemmingsplan en de het Wabo-projectbesluit. Het is van belang om bij aanvang van een transformatieproject na te gaan welke procedure in het concrete geval het meest geschikt is. Hiervoor is het raadzaam om juridisch-planologisch advies aan te vragen bij de betreffende afdeling van de gemeente.

Bouwregelgeving

Bouwwerken moeten voldoen aan technische eisen voor veiligheid (constructief, brandveiligheid en gebruiksveiligheid), gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Deze eisen staan op dit moment beschreven in het Bouwbesluit 2003, dat wordt aangestuurd door zowel de Woningwet als de Wabo. In het Bouwbesluit wordt voor bouwen onderscheid gemaakt in nieuwbouw en verbouw. Bij transformatie is er sprake van verbouw. In eerste instantie gelden bij verbouw ook de nieuwbouweisen, maar het bevoegd gezag kan in veel gevallen ontheffing verlenen naar een lager niveau, meestal tot aan het niveau bestaande bouw. Om transformatie te versnellen heeft de gemeente Amsterdam een [memo](#) opgesteld over hoe om te gaan met ontheffingen, waarbij in de meeste gevallen wordt gegaan naar niveau bestaande bouw. De mogelijkheid van het verlenen van ontheffingen verdwijnt met de komst van het Bouwbesluit 2012 (dat op 1 april of 1 juli 2012 in werking zal treden). Volgens dit Bouwbesluit 2012 moet bij verbouw voor de te wijzigen onderdelen van een gebouw uitgegaan worden van het zogenoemde van rechts verkregen niveau. Dit is het niveau van het bestaande (kantoor)gebouw. Bij transformatie is voor een aantal bouwonderdelen, zoals woning-

scheidende wanden of badkamers, geen sprake van een van rechts verkregen niveau omdat deze bouwonderdelen voorheen niet bestonden. In dat geval mag worden teruggedaan naar het laagste niveau, dat van bestaande bouw.

De consequentie van het komende Bouwbesluit 2012 (en het beleid dat in de gemeente Amsterdam al gevoerd wordt) is dat bij transformatie de wettelijke bouweisen minimaal zijn. Gevels van kantoren en nieuwe woning-scheidende wanden hebben minimale geluidseisen en eisen aangaande energiezuinigheid. Hetzelfde geldt voor eisen met betrekking tot inval van daglicht en afmetingen van de toilet- en badkamers. Dit geeft een initiatiefnemer van transformatie de vrijheid om op grond van de marktwaarde en behoeften van de toekomstige gebruikers een keuze te maken voor het bouw- en afwerkingsniveau. Hiervoor zijn zij niet meer afhankelijk van de gemeente (het bevoegd gezag).

Crisis- en herstelwet

De [Crisis- en herstelwet](#), die op 31 januari 2010 is ingegaan en eindigt op 1 januari 2014, moet ervoor zorgen dat juridische procedures korter worden, waardoor bouwprojecten sneller uitgevoerd worden. Met de Crisis- en herstelwet zorgt de overheid er in deze economisch zware tijden voor dat gezonde bedrijven niet failliet gaan, mensen hun baan behouden en de economische structuur van Nederland sterker wordt.

De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om voor aangewezen projecten heel veel regels tijdelijk buiten werking te stellen. Met name voor de versnelling van tijdelijke transformaties biedt de wet mogelijkheden. Elk halfjaar kunnen bij het ministerie van BZK projecten voorgedragen worden als 'innovatief experiment'

waarvoor het mogelijk is om af te wijken van een tiental wetten. De belangrijkste hiervan zijn de Wet op de ruimtelijke ordening en de milieuwetten.

Een dergelijk project moet voldoen aan een aantal criteria. Zo moet het meer dan twintig woningen omvatten, onderdeel zijn van herstructurering van woon- en werkgebieden, bijdragen aan innovatieve ontwikkelingen en aan het bestrijden van de economische crisis. Het is goed denkbaar dat het transformeren van kantoren in (tijdelijke) woonruimte de status van innovatief experiment zou kunnen krijgen. Meer informatie is te vinden in de handreiking '[Over de crisis- en herstelwet](#)'.

Bij het voordragen van een project als 'innovatief experiment' moet expliciet aangegeven worden op welke punten en voor welke periode wordt afgeweken van bestaande wetten. Bij tijdelijke transformatieprojecten valt te denken aan:

- Korte procedures ruimtelijke ordening met lichtere onderzoeksvereisten.
- Beoordeling vanuit milieuwetgeving op basis van de huidige functie (namelijk kantoor); met name voor de Wet geluidshinder gelden zeer verschillende normen voor wonen en voor kantoren.

Wet kraken en leegstand

De [Wet kraken en leegstand](#) is op 1 oktober 2010 in werking getreden en biedt gemeenten de mogelijkheid een Leegstandverordening op te stellen. Met zo'n verordening kan een gemeente een eigenaar van een gebouw verplichten om leegstand (die langer dan zes maanden duurt) te melden. De gemeente moet de eigenaar vervolgens uitnodigen voor een leegstandoverleg om de mogelijkheden voor gebruik van het gebouw te bespreken.

Afhankelijk van de uitkomst van het leegstandoverleg, of wanneer de eigenaar daaraan niet wil meewerken, kan de gemeente in een leegstandbeschikking vaststellen of het gebouw al dan niet geschikt is voor gebruik. Daarnaast bestaat met een Leegstandverordening de mogelijkheid dat de gemeente een verplichtende voordracht doet waarbij een gebruiker wordt aangewezen. De leegstand moet dan wel minimaal een jaar hebben geduurd. Ten slotte kan een gemeente op basis van een Leegstandverordening ook handhavingmaatregelen treffen (last onder dwangsom en bestuurlijke boete) als de eigenaar de leegstand niet meldt of niet voldoet aan de verplichtende voordracht.

De gemeente Amsterdam heeft als enige gemeente in Nederland een Leegstandverordening ingevoerd (per 1 juli 2011) waarin bovenstaande mogelijkheden zijn geregeld.

Meer informatie over wet- en regelgeving bij transformatie

- [H-team Notitie #1: Herbestemming, regelgeving en gemeente](#) (H-team, 2010)
- [Kantorenloods](#) (Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf)
- [Leegstandverordening](#) (Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf)
- [Kamerbrief transformatie kantoren naar woonruimte](#) (BZK, 11 oktober 2011)

Deel II:

Handleiding voor transformaties



Inhoud deel II

4. Stappenplan voor transformaties 28

Fase 1: Op zoek naar een geschikt gebouw 28

- Stap 1: Wie neemt het initiatief voor de transformatie? 28
- Stap 2: Onderzoeksbudget 28
- Stap 3: Het vinden van een geschikt gebouw 29
- Stap 4*: Zorg voor medewerking van de eigenaar van het leegstaand pand 29
- Stap 5: Programma van eisen: Wie gaan het pand bewonen na de transformatie? 29
- Stap 6: Locatie van het gebouw 31
- Stap 7: Afmetingen en technische eigenschappen van gebouwen 31
- Stap 8: De technische staat van het gebouw 31
- Stap 9: Financiële haalbaarheid 31
- Stap 10: Voorbereiding aanvraag vergunning 32
- Stap 11*: Opstellen van een contract met de eigenaar met ontbindende voorwaarden 32
- Stap 12: Opvragen van de bouwtekeningen 33
- Stap 13: Eerste schets van de nieuwe indeling 33
- Stap 14: Het gebouw is geschikt: hoe nu verder? 33

Fase 2: Het formeel vastleggen van alle afspraken 34

- Stap 15: Uitwerking van de quick scan tot het definitieve plan 34
- Stap 16: Eventuele aanpassing programma van eisen naar aanleiding van gebleken feiten of vergunningseisen 35
- Stap 17: Opstellen van de bouwbegroting en de begroting van de totale kosten inclusief exploitatie voor de gehele periode 35

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

- Stap 18: Selectie van de aannemer en installateurs 35
- Stap 19: Aanvraag Bouwvergunning inclusief Leegstandwet 36
- Stap 20: Oplossing financiering van de volledige investering 36
- Stap 21*: Werving leden bestuurlijke organisatie en opdrachtgeversrol 36
- Stap 22*: Samenstelling en formele oprichting bestuur stichting Tijdelijke Wonen 36
- Stap 23*: Communicatie en pr-afspraken en campagne 37
- Stap 24*: Afspraken met aannemer en installateurs over de uitvoering en met bewoners over zelfwerkzaamheid 37
- Stap 25: Inschrijving, selectie en toewijzing bewoners 39
- Stap 26: Ondertekenen van huurcontract 40
- Stap 27: Begeleiding uitvoering aanpassing van het gebouw (gelijktijdig met 26) 40

Fase 3: Beheer en exploitatie 40

- Stap 28: Uitreiking van de sleutel 40

Fase 4: Afsluiting 41

- Stap 29: Verlenging van termijn of beëindiging van het contract 41

Bronnen 42

- Bijlage 1: Inspectielijst eerste beoordeling 43
- Bijlage 2: Opzet bouwbegroting tijdelijk wonen-project 45
- Bijlage 3: Opzet exploitatie tijdelijk wonen-project 46
- Bijlage 4: Voorbeeld samenstelling servicekosten 47
- Bijlage 5: Voorwaarden Leegstandvergunning voor leegstaande bestaande woningen 48
- Bijlage 6: Inbouw sanitaire kubussen 49
- Bijlage 7: Plattegronden van een transformatie 50

4. Stappenplan voor transformaties

Het tweede deel van deze handleiding behandelt stapsgewijs de verschillende stadia van het transformatieproces. Aan de hand van dit stappenplan kunnen betrokken partijen, zoals eigenaren van gebouwen, maar ook andere partijen, zoals ontwikkelaars en andere initiatiefnemers stap voor stap nagaan wat er moet gebeuren om transformaties tot een geslaagd einde te brengen. Het stappenplan heeft betrekking op zowel permanente als tijdelijke transformaties, hoewel het proces van beide typen transformaties niet geheel aan elkaar gelijk is. Vooral in de exploitatiefase zijn er grote verschillen, maar tussen beide varianten bestaan ook veel overeenkomsten. Daarom is hier gekozen voor een gezamenlijk stappenplan.

Het grootste verschil tussen beide benaderingen is dat bij tijdelijke transformatie voor het resultaat veel minder geïnvesteerd kan worden, omdat na afloop van de beperkte exploitatieperiode (5 tot maximaal 10 jaar), de gehele investering terugverdiend moet zijn. Dit in tegenstelling tot permanente transformaties, waarbij de investering wordt terugverdiend door verkoop of via een langdurige verhuurexploitatie, met de kans op waardeontwikkeling. Bij tijdelijke transformatie wordt het gebouw voor een lage prijs van de eigenaar gehuurd. Bij permanente transformatie wordt het gebouw bijna altijd verkocht aan de verhuurder van het getransformeerde pand of direct aan de individuele woningkoper. Over permanente transformatie van kantoren in

woonruimte zijn al eerder publicaties verschenen (o.a. door SBR, SEV, TU Delft en in opdracht van BZK); tijdelijke transformatie is een betrekkelijk nieuw fenomeen, dat mede is gestimuleerd door de Wet kraken en leegstand. Bij deze variant van transformeren worden leegstaande kantoorgebouwen tijdelijk omgebouwd tot woningen, meestal voor een periode van vijf tot tien jaar.

NB: wanneer de tekst alleen op tijdelijke transformaties betrekking heeft, is dat in het stappenplan blauw gezet.

Fase 1: Op zoek naar een geschikt gebouw

Stap 1: Wie neemt het initiatief voor de transformatie?

De praktijk leert dat het initiatief niet komt van gemeenten of eigenaren, maar dat meestal een derde partij het voortouw neemt. Bij permanente transformaties is dat in de regel een nieuwe eigenaar die het pand koopt met het doel het te transformeren. Veelal betreft het een woningcorporatie of een private investeerder.

Bij tijdelijke transformaties zouden ook de bewoners zelf, met behulp van deze handleiding en de ondersteuning van een landelijke koepelorganisatie het initiatief kunnen

nemen. Om sterk te staan, kan dat het best via een stichting die speciaal voor het project wordt opgericht. Dit laatste is nodig als er nog geen rechtspersoon is die de verantwoording draagt voor het project.

In het stappenplan wordt speciale aandacht besteed aan de oprichting van een lokale organisatie voor tijdelijk wonen, omdat deze methode het voordeel heeft van lage beheerkosten en hoge betrokkenheid van de bewoners. Omdat de stichting uit toekomstige bewoners bestaat (in de meeste gevallen studenten), is het noodzakelijk dat er toezicht is van een groep specialisten met kennis van zaken. In de projecten die door de **Stichting Tijdelijk Wonen** in Utrecht en Amsterdam zijn uitgevoerd en die in hoofdstuk 2 als voorbeeld werden besproken, is dat ook het geval. Daar zijn het de toezichthouders die tevens zorgen voor het noodzakelijke netwerk en de kennis voor de opstart van het project.

Stap 2: Onderzoeksbudget

Voordat het project van start kan gaan, is een onderzoeksbudget nodig om vast te stellen of het project haalbaar is. Dit budget voor een quick scan bij een gemiddeld gebouw van 5000 à 8000 m², bedraagt ongeveer 5000 euro exclusief btw.

Stap 3: Het vinden van een geschikt gebouw

A) Raadpleeg het leegstandregister van de gemeente
In het leegstandregister dat gemeenten sinds de invoering van de nieuwe Wet kraken en leegstand moeten bijhouden is na te gaan welke gebouwen leegstaan en beschikbaar zijn voor een eventuele transformatie. Aan de hand hiervan kan een eerste selectie worden gemaakt. Maak een overzicht van de criteria waaraan het gebouw en locatie moeten voldoen, afgestemd op de aanstaande bewoners. Gebruik hiervoor de punten uit de stappen 5 t/m 7.

B) Kijk op de websites van makelaars van kantoren
Een overzicht van het aanbod kunt u vinden op websites als [realnext.nl](https://www.realex.nl), [de bedrijfsmakelaar.nl](https://www.bedrijfsmakelaar.nl), [funda.nl](https://www.funda.nl) en [funda in business.nl](https://www.funda.nl/business). U kunt ook de [discussiekaart](#) van de kantorenloods raadplegen. Herhaal dit maandelijks en maak een uitdraai om te zien dat de leegstand een jaar blijft bestaan. Na dit jaar zal de eigenaar immers aan de gemeente een alternatief gebruik moeten voorleggen.

C) Zoek contact met iemand die goed thuis is in het netwerk van de kantooreigenaren en verhuurders. Ook de nieuwe koepelorganisatie [WoKan](#) kan hierbij hulp aanbieden.

D) Informeer bij de grond- of ontwikkelingsbedrijven van de gemeente of via de gemeentelijke site of er plannen zijn voor gebiedsontwikkeling met leegstaande kantoren. Zowel het leeg komen van de andere gebouwen als de proceduuretijd van de plannen vragen jaren. Totdat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt, zijn eigenaren wellicht geïnteresseerd in verhuur voor tijdelijk wonen.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

Stap 4*: Zorg voor medewerking van de eigenaar van het leegstaand pand

Informeer de eigenaar over het plan en geef hem argumenten om zijn medewerking te verlenen. Denk hierbij aan de volgende redenen:

A) Tijdelijke transformaties kunnen voor de eigenaar aantrekkelijk zijn, omdat tijdelijke huuropbrengsten zijn verlies enigszins compenseren.

B) De eigenaar hoeft een tijdlang geen zorg te dragen voor het pand, omdat de nieuwe bewoners voor het beheer en onderhoud zorgen. Geef de eigenaar de garantie dat de conditie van het gebouw niet achteruit zal gaan en dat het pand niet zal vervuilen.

C) Toon aan de hand van jurisprudentie aan, dat er bij het aflopen van de Leegstandvergunning geen risico voor de eigenaar is dat huurders niet willen vertrekken. En leg dit duidelijk vast in het huurcontact met de kamerhuurders en in de overeenkomst met de eigenaar.

D) Door tijdelijk gebruik kan verloedering van het pand juist worden voorkomen.

E) Tijdelijk gebruik heeft een positief effect op de leefomgeving en de veiligheid.

F) Verwijs naar positieve ervaringen elders (zie de voorbeelden in Amsterdam, Utrecht en Eindhoven in hoofdstuk 2)

G) Toon door middel van de statuten en inschrijving Kamer van Koophandel aan dat hij met een aanspreekbare

rechtspersoon te doen heeft. Een Raad van Toezicht met namen die zich in deze wereld bewezen hebben of de steun van de landelijke koepel WoKan, zal het vertrouwen vergroten.

Stap 5: Programma van eisen: Wie gaan het pand bewonen na de transformatie?

Of een gebouw geschikt is voor transformatie, wordt mede bepaald door de gebruikers van het gebouw na de transformatie. Voor permanente bewoning geldt een ander [Programma van eisen](#) dan voor studentenhuizing of een woonhotel, waar de gasten een kortere periode of tijdelijk verblijven. Voor jongerejaars studenten is het gebruikelijk om in een groep te wonen. Zij hebben vaak net het ouderlijk huis verlaten en zijn gewend om voorzieningen te delen. Ook hechten zij minder aan fraai afgewerkte woningen en comfort, belangrijker is het dat de woonruimte betaalbaar is. Hetzelfde geldt voor arbeidsmigranten. Voor hen is betaalbaarheid het belangrijkste criterium en geldt vooral de wens van een eigen slaapkamer, met daarnaast een woonkeuken waar zij gezamenlijk de avonden doorbrengen. Sanitair kan gemeenschappelijk zijn.

Jonge alleenstaanden die werken en ouderejaars studenten hebben vaak meer behoefte aan zelfstandige wooneenheden. Atelierwoningen en zelfstandige studio's nemen meer ruimte in beslag dan eenheden voor studenten. Is de toekomstige bestemming bedoeld als broedplaats voor creatieve ondernemers, dan heeft ook dat weer gevolgen voor het programma van eisen. Zorg er altijd voor dat het Programma van eisen (PvE) op papier staat voordat de geschiktheid van het gebouw via een quick scan wordt bepaald!

Quick scan

Met behulp van een quick scan is snel na te gaan of transformatie van een pand kans van slagen heeft. Een quick scan geeft aan welke stappen in het zoek- en selectieproces voorafgaand aan de keuze voor een geschikt gebouw genomen moeten worden en welke partijen daarbij een belangrijke rol spelen. Ook mogelijke knelpunten en risico's en de wijze waarop die kunnen worden opgelost, komen hierbij aan de orde. Daarbij wordt gekeken naar verschillende factoren. Allereerst moet worden bepaald of het gebouw geschikt is voor transformatie, maar ook de locatie, het gemeentelijk beleid en de ruimtelijk planologische aspecten zijn van invloed.

Staat het pand in een afgelegen gebied, waar verder alleen maar kantoren staan en nauwelijks voorzieningen zijn, dan is de kans op transformatie naar woningen vrijwel uitgesloten. Alle ruimtelijke relevante aspecten – waaronder diverse milieuonderwerpen – moeten onderzocht en meegewogen worden. Zo kan de aanwezigheid van een snelweg of een spoorlijn in de nabije omgeving problemen opleveren voor de transformatie met betrekking tot geluid en externe veiligheid. Wat de relevante ruimtelijke aspecten zijn kan per gebied en initiatief verschillen. Ook kan het gewicht dat aan deze aspecten moet worden toegekend per gebied en initiatief verschillen. De transformatie van het gebouw moet verder ook passen in de stedenbouwkundige plannen van de gemeente.

Een quick scan bestaat doorgaans uit de vier volgende verkenningen:

1. Beschrijving gebouw en locatie

Met een beschrijving van het gebouw en de locatie is soms al snel vast te stellen of transformatie goede kansen heeft of niet. Een gebouw moet bij voorkeur niet te diep zijn, bruikbare gevels hebben en niet te zeer geluidsbelast zijn. Een leegstaand gebouw in de binnenstad of in een woongebied komt sneller in aanmerking voor permanente transformatie dan een pand op een afgelegen industrieterrein of een kantorenpark. In het laatste geval is eerst een gebiedsontwikkeling nodig, waarbij ook andere leegstaande panden in de omgeving worden aangepakt. [Een tijdelijke transformatie is dan soms wel al mogelijk.](#)

2. Ruimtelijk planologische verkenning

Om de kantoorbestemming van een pand te veranderen, moet een aantal noodzakelijke procedures doorlopen worden. Doorgaans zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Bovendien moet ook rekening worden gehouden met het gemeentelijk beleid (locatiebeleid, woonvisie, etc.), de stedenbouwkundige plannen die de gemeente met het gebied heeft en diverse ruimtelijk planologische aspecten zoals verkeer en parkeren, geluid en externe veiligheid.

3. Programmatische verkenning

Wie gaan er na de transformatie in het pand wonen? De lokale woningmarkt is ook van invloed bij functiebepaling van het getransformeerde gebouw. Gaan er studenten in het pand wonen, moet het pand aan andere eisen voldoen dan wanneer de toekomstige bestemming een appartementencomplex voor senioren wordt. Ook maakt het uit of er zelfstandige dan wel onzelfstandige wooneenheden worden geprogrammeerd.

4. Verkenning van de financiële haalbaarheid

Er zijn verschillende factoren waar de haalbaarheid van af hangt. Bij permanente transformatie is de koopprijs van het gebouw (na afwaardering als kantoor) doorslaggevend, naast de marktwaarde of huurwaarde van de woningen op basis van ligging en kwaliteit en natuurlijk ook de omvang van de benodigde investering per woning.

[Bij tijdelijke transformatie zijn van belang de duur van het tijdelijk gebruik \(5 of 10 jaar\) in relatie tot het investeringsniveau en de gebruiksvergoeding per m² die de eigenaar minimaal wenst te ontvangen. Ook de beheerkosten zijn belangrijk om tot een sluitende exploitatie te kunnen komen.](#)

Start van de quick scan: De eerste stappen van de quick scan kunnen door de initiatiefgroep zelf uitgevoerd worden. Als zij uit de klantgroep zelf voortkomen, weten zij als geen ander waar zij willen wonen en waar de prioriteiten liggen. Na deze eerste selectie komen echter beoordelingspunten aan de orde die ervaring en specialistische kennis vragen. Die zijn later in het proces van belang bij bijvoorbeeld: het verkrijgen van een bouwvergunning, overeenkomst met de eigenaar en de beschrijving van de werkzaamheden van de aannemer en de prijsbeoordeling.

Stap 6: Locatie van het gebouw

Ook de ligging van het gebouw kan een rol spelen bij de bepaling van de gebruikersgroep. Worden er studenten in het gebouw gehuisvest, dan mag de locatie niet al te afgelegen zijn, of is er in elk geval een verbinding met het openbaar vervoer gewenst. Ligt het gebouw dichtbij de onderwijsinstelling dan geldt dat als een pre. Een woonhotel voor Oost-Europese arbeidsmigranten kan zich op een wat grotere afstand van de stad bevinden, omdat zij zich vaak met auto's en busjes verplaatsen. Voor hen kan bijvoorbeeld een kantorengedrag langs een snelweg acceptabel zijn. Er zijn ook locaties waar om veiligheidsredenen niet gewoond mag worden, denk aan bijvoorbeeld de nabijheid van een chemische fabriek of een opslag van gevaarlijke stoffen, of aan geluidbelaste locaties. Daar zal de gemeente dan ook geen medewerking aan geven.

Stap 7: Afmetingen en technische eigenschappen van gebouwen

Bij dit onderdeel kan het van belang zijn om specialisten in te zetten. Dit speelt vooral als na de eerste selectieronde een geschikt gebouw is gevonden.

Als steun voor bewoners zonder specialistische kennis is in de bijlage een **checklist** toegevoegd, die tijdens de eerste bezichtiging van het gebouw kan worden gebruikt. Hieronder volgen enkele hoofdpunten. Een gebouw kan door de afmetingen en de technische eigenschappen meer of minder geschikt zijn voor transformatie. De buitengevel is een belangrijk gegeven. Het gebouw is niet op te delen in wooneenheden als er een glazen pui is die over het hele gebouw doorloopt. Het 'ritme' of 'herhaling' van de ramen bepaalt maar al te vaak de daar achter realiseerbare kamerindeling. Ramen moeten open kunnen. Luchtbehandelingskokers die boven de toekomstige kamers zitten moeten weggehaald ter voorkoming van brandoverslag en geluidoverdracht. Wel moet er een verwarmingsmogelijkheid overblijven of eenvoudig aangelegd kunnen worden. Aanpassing van onderdelen is wel mogelijk, maar het is belangrijk om daarbij de kosten direct te bepalen.

Vooraf bij tijdelijke transformaties is de duur van de exploitatie van belang. Een ervaringscijfer om dat te illustreren, is dat bij tijdelijke transformatie van 10 jaar in plaats van 5 jaar 40 à 45% meer geïnvesteerd kan worden in de verbouwingkosten.

De eisen voor nieuwbouw gelden niet bij tijdelijke transformatie. Bij inschakeling van ervaren deskundigen voor dit deel van de quick scan zal verder in overleg met de gemeente bepaald worden wat de minimumeisen zijn. Voorop moet blijven staan dat de (brand)veiligheid niet in gevaar komt. Daarom is het van groot belang dat er goede vluchtwegen zijn. Aanwezigheid van voldoende trappenhuizen is bij de beoordeling van de geschiktheid van cruciaal belang. Bestaande liften en trappenhuizen zijn hier meestal het uitgangspunt van de plattegrondontwikkeling.

Het bijbouwen van extra trappen is voor tijdelijke transformatie doorgaans niet betaalbaar. Over het algemeen is de stelregel dat de bewoners vanuit de voordeur van hun woongroep altijd twee kanten op moeten kunnen vluchten.

Stap 8: De technische staat van het gebouw

Het kan zijn dat gebouwen in een te slechte conditie verkeren of dat de aanwezige installaties niet meer gebruikt kunnen worden. Neem een ervaren deskundige mee die bekend is met tijdelijke transformaties en die aan de hand van het programma van eisen kan bepalen wat nodig is en welke van de bestaande installaties gehandhaafd kunnen blijven. Denk bijvoorbeeld ook aan aanwezigheid van asbest in het pand. Professionele eigenaren en verhuurders zijn verplicht een asbestinventarisatie te kunnen overleggen. Vraag daar dus altijd naar. Blijkt er asbest aanwezig, dan is transformatie vaak te kostbaar. De productie en het gebruik van asbest is vanaf 1994 verboden. Gebouwen van na die datum behoeven geen asbestinventarisatie.

Stap 9: Financiële haalbaarheid

Het spreekt vanzelf dat de plannen betaalbaar moeten zijn. Te ambitieuze plannen brengen te hoge verbouwingkosten met zich mee die niet terugverdiend kunnen worden. Bij permanente transformaties worden de kosten van de verbouwing doorgaans terugverdiend met de verkoop van de appartementen die in het gebouw worden gerealiseerd, of ze worden verrekend met de huur, die de eigenaar van het pand (woningcorporaties, pensioenfondsen of beleggers) bij de nieuwe bewoners in rekening brengt.

Bij tijdelijke transformaties moeten de kosten worden terugverdiend binnen de gestelde exploitatietermijn van 5 tot maximaal 10 jaar. Ook de kosten tijdens de exploitatieperiode mogen niet te veel oplopen.

Omdat bij tijdelijke transformatie het gebouw aan het einde van het tijdelijk gebruik teruggaat naar de eigenaar, is er geen restwaarde en moeten dus alle kosten tijdens de verhuurperiode terugverdiend worden met de huren van de nieuwe bewoners. De belangrijkste kosten zijn: de aflossing en rente van de lening waaruit de aanpassing van het gebouw is betaald en de kosten van het beheer en onderhoud. Daarnaast is er de gebruiksvergoeding aan de eigenaar van het gebouw.

Ga voor de lening uit van een zogeheten annuïtaire financiering met een looptijd en een rentevaste periode die gelijk is aan de exploitatieduur. Dat voorkomt verrassingen bij renteschommelingen, en voorkomt tekort in de kasstroom in de eerste jaren. Zoals al is aangegeven is een borging noodzakelijk voor het verkrijgen van een lening en een gunstige rente.

Het is verder belangrijk om doordacht en kostenbesparend te werk gaan. Door selectief te slopen, kunnen delen van het gebouw opnieuw worden gebruikt.

Optimaal hergebruik van bestaande voorzieningen kan ook tot een aanzienlijke besparing van de transformatiekosten leiden. Gemeenschappelijke keukens in studentenwoningen kunnen worden aangesloten op bestaande afvoerkanalen. Bestaande toiletgroepen kunnen worden gehandhaafd of opnieuw gebruikt door het toevoegen van douches.

De aanpassingskosten kunnen ook beperkt worden door de toekomstige bewoners zelf te betrekken bij de verbouwing, zoals is gebeurd bij tijdelijke transformatieprojecten in Utrecht en Amsterdam. Bewoners hielpen

daar mee bij het bevestigen van de gipsplaten van de wanden, waarmee de wooneenheden van elkaar werden gescheiden, en ook aan het sloop-, opruim- en schilderwerk. Bijkomend voordeel is dat bewoners die actief bij het transformatieproces betrokken zijn meer verantwoordelijkheid hebben voor hun leefomgeving en eerder tevreden zijn met hun woonsituatie.

Het beheer van het pand overlaten aan de bewoners werkt ook kostenbesparend. Hiervoor moet onder de bewoners een beheerstichting worden opgericht. Het bestuur van deze stichting bestaat ook uit bewoners, van wie het merendeel in het gebouw woont.

Ten slotte heeft ook het aantal nieuwe bewoners per gebouw zijn weerslag op het transformatieproces. Zowel de voorbereiding, als de verbouwing en het beheer kennen zogeheten 'overheadkosten', bij grotere aantallen bewoners worden deze kosten per bewoner lager, waarmee er meer huurinkomsten overblijven en de kosten van de transformatie en de beheerkosten tijdens de exploitatie sneller kunnen worden terugverdiend. Kamers in groepen met collectieve voorzieningen en ateliers sluiten het beste aan bij tijdelijk gebruik, omdat dan het bestaande sanitair maximaal ingezet kan worden, soms door ombouw van toiletten naar douches.

Stap 10: Voorbereiding aanvraag vergunning

Het kan zijn dat het geldende bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van woningen. In dat geval is een bestemmingswijziging of een projectbesluit nodig.

Voor het tijdelijke gebruik van een leegstaand gebouw geldt een apart regime bij de beoordelingen van vergunningen. Zoals al is aangegeven zijn er lagere eisen vanuit het Bouwbesluit bij Tijdelijk Gebruik met uitzondering van

de veiligheidseisen. Vaak is de uitvoering van de Wet kraken en leegstand hierbij de basis. Sommige gemeenten, waaronder Amsterdam hebben de basis van deze landelijke wet uitgewerkt in een **Leegstandsverordening**. Hierin zijn de voorwaarden en toepassing van de wet verder uitgewerkt. De toepassing van vrijstellingen is in de wet gegeven aan 'het bevoegd gezag', meestal het college van B&W en zijn ambtenaren.

Het is raadzaam om eerst te overleggen met de ambtenaren van Bouw en woningtoezicht, Brandweer en Stedelijke ontwikkeling voor de plannen en de vergunningsaanvraag worden uitgewerkt. Tijdens dit eerste overleg moet blijken of er geen gemeentelijke blokkades zijn en of de ambtelijke diensten willen meewerken aan het project. Probeer alvast bij de gemeente een schriftelijke toezegging voor medewerking te krijgen.

Stap 11*: Opstellen van een contract met de eigenaar met ontbindende voorwaarden

Er begint nu een stadium waarin er externe kosten gemaakt moeten worden. In dit stadium worden afspraken met de eigenaar gemaakt over de huurprijs. Verder wordt vastgelegd onder welke voorwaarden hij wil meewerken aan de tijdelijke overdracht van het gebouw aan het bestuur van de op te richten beheerstichting. Van belang hierbij is ook om alle onzekerheden schriftelijk vast te leggen als ontbindende voorwaarde. Spreek duidelijk af dat er exclusiviteit is gedurende een reële periode die nodig is voor de gehele quick scan, de vertaling in een begroting en exploitatieopzet, en een eerste toetsingsronde voor de benodigde vergunningen en vrijstellingen. Drie maanden is hiervoor het minimum.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

Externe specialisten zetten de quick scan voort:

Als de eigenaar en de gemeente akkoord zijn is het raadzaam om de quick scan verder te laten uitwerken door specialisten voor de aanvraag van een Bouwvergunning. Dit is het duurste deel van de voorbereiding en kost doorgaans tienduizenden euro's. Daarnaast betekent de aanvraag van een bouwvergunning dat er leges betaald moeten worden. Die kunnen per gemeente sterk verschillen en zijn afhankelijk van de kosten van de aanpassing, maar ook daar gaat het al gauw om tienduizend euro en meer. Maak daarom zo veel mogelijk gebruik van de mogelijkheid van vooroverleg, nog zonder de vergunning formeel aan te vragen.

Stap 12: Opvragen van de bouwtekeningen

Meestal heeft de eigenaar de bouwtekeningen niet in zijn bezit. Veelal is het mogelijk om bij het archief van Bouwen en Woningtoezicht een kopie van de afgegeven bouwvergunning op te vragen. De kopieerkosten die hieraan zijn verbonden kunnen hoog zijn, vanwege het aantal documenten en het grote formaat van de tekeningen. Het opvragen en selecteren van de juiste tekeningen en omzetten in een AutoCad-bestand kost degene die de quick scan uitvoert veel tijd en geld. Probeer, indien mogelijk, aan AutoCad bestanden te komen via de eigenaar. Als die ze niet heeft, blijkt vaak (zonder dat de eigenaar dat beseft) dat een of meer van de bedrijven die de installaties onderhouden tijdens de onderhoudsperiode een AutoCad bestand hebben aangemaakt voor de vastlegging van aanpassingen of voor de ontruimingsplattegronden, die verplicht in het gebouw hangen.

Stap 13: Eerste schets van de nieuwe indeling

Met deze tekeningen of bestanden gaat een ervaren plattegrondontwikkelaar aan het werk. Het is van elementair belang hierbij schriftelijk het opgestelde programma van eisen als uitgangspunt mee te geven. De plattegrondontwikkelaar maakt op basis van de mogelijkheden van het gebouw een eerste vertaling naar een nieuwe indeling. Uitgangspunt hierbij is zo veel mogelijk gebruik te maken van de ontsluitingsstructuur, gevel en wanden. Houd er ook rekening mee dat deze globale nieuwe indeling voldoet aan de minimale veiligheidseisen. Bespreek altijd het eerste resultaat. Vaak geeft de visuele vertaling aanleiding tot een bijstelling van het programma, omdat er bijvoorbeeld nieuwe mogelijkheden zijn ontdekt. Uiteindelijk zal als eindresultaat een set plattegronden voor het hele gebouw worden gemaakt. Op basis hiervan is het mogelijk een kostenindicatie te maken van de verbouwkosten en het aantal en oppervlakte van de wooneenheden, zodat de (huur)inkomsten berekend kunnen worden. Beide vormen de belangrijkste basis voor de eerste exploitatieopzet.

Stap 14: Het gebouw is geschikt: hoe nu verder?

Na de vorige stap zijn er twee instrumenten beschikbaar om te bepalen of het gebouw geschikt is om mee verder te gaan:

- Plattegronden met de wooneenheden met oppervlak en de bijbehorende voorzieningen met inzicht in de groepsomvang bij de collectieve voorzieningen.
- Op basis van deze plattegronden een eerste proeve van de bouwkosten en de exploitatieopzet.

Als blijkt dat het gebouw geschikt is voor transformatie, betekent dat nog niet meteen dat het project ook doorgang kan vinden. De volgende belangrijke vraag is hoe het project gefinancierd gaat worden.

A) Benodigd budget

Bij permanente transformaties worden de kosten van de verbouwing doorgaans terugverdiend met de verkoop van de appartementen die in het gebouw worden gerealiseerd, of ze worden verrekend in de huur, die de eigenaar van het pand (woningcorporaties, pensioenfondsen of beleggers) bij de nieuwe bewoners in rekening brengt. Aangezien de begrotingen en exploitatiemodellen bij permanente transformatie zeer verschillend kunnen zijn, worden ze in deze handleiding niet verder besproken. Belangrijk is evenwel dat de begroting sluitend is.

Het is de bedoeling dat tijdelijke transformaties worden betaald met de huuropbrengsten van de tijdelijke bewoners. Aangezien dit bij tijdelijke bewoning doorgaans studenten of arbeidsmigranten zijn, kunnen de huren niet al te hoog zijn. Daarom is het belangrijk de beheerkosten van het gebouw zo laag mogelijk te houden. Van een jaarhuur van maximaal 3000 euro per jaar (250 euro per maand, kale huur) kunnen geen hoge kosten af voor beheer, onderhoud, belasting en verzekeringskosten. (Corporaties rekenen hier gemiddeld tussen 1800 en 2800 euro per woning voor). Het bestuur van de opgerichte beheerstichting tijdelijk wonen kan deze taken grotendeels zelf uitvoeren, om op deze wijze de kosten toch zo laag mogelijk te houden.

B) Garantie van leningen door overheden of door een fonds als SVN

Het werven van fondsen is noodzakelijk, want de

bedragen die met transformaties zijn gemoeid zijn hoog en lopen vaak in de miljoenen. Stichtingen zonder vastgoed als onderpand kunnen geen lening van die grootte krijgen. Daarom is het noodzakelijk dat ze ondersteuning krijgen. In de twee Utrechtse voorbeelden waren de gemeente en de provincie bereid om borg te staan voor de Stichting Tijdelijk Wonen. Maar dat is niet overal mogelijk. In Amsterdam mag de gemeente geen borging, garantie of lening geven voor dit doel. Er zijn gesprekken gaande met andere partijen die borg zouden kunnen staan, zoals woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het SVn stelt wel als voorwaarde dat de gemeente deelneemt in de borgstelling.

Gezien het dubbele maatschappelijke belang (minder leegstand door meer betaalbare huisvesting) is de vraag om steun van deze partijen gerechtvaardigd. Een financiële storting door alle belanghebbende partijen zou het begin kunnen zijn van een revolving fund voor tijdelijk wonen, vergelijkbaar met het Nationaal Restauratiefonds. Immers na een aantal gestarte projecten komt in de loop van de exploitatie het geleende geld weer terug in het fonds en daarmee weer beschikbaar voor opvolgende projecten.

Daarnaast is het mogelijk om voor de delen die ingezet gaan worden voor werkplekken voor startende ondernemers een aanvraag te doen bij de subsidiefondsen voor broedplaatsen.

Op welke wijze de financiering ook aangevraagd gaat worden: het is een absolute voorwaarde de exploitatieberekeningen en onderliggende stukken op orde te hebben. Aangetoond moet worden dat de exploitatie sluitend is, rekening houdt met realistische uitgangspunten

waaronder een risicopercentage leegstand en dubieuze debiteuren en dat de exploitatie geen tekorten kent in de kasstroom.

Fase 2: Het formeel vastleggen van alle afspraken

In de tweede fase worden de afspraken met de gemeente en de eigenaar formeel vastgelegd en krijgt het plan zijn definitieve vorm door de aanvraag vergunningen en voorbereiding aanbesteding verbouwactiviteiten.

In deze fase worden veel verplichtingen aangegaan met derden, veelal voor substantiële bedragen. Het is dus zaak om in dit stadium al redelijk overtuigd te zijn van het slagen van het project en de wenselijkheid om het te realiseren. Als er nog planblokkerende zaken zijn, zoals bijvoorbeeld onzekerheid of de gemeente wil meewerken, dan is het van belang om hierover eerst meer duidelijkheid te krijgen alvorens de verplichtingen aan te gaan.

Een ander belangrijk aspect in dit stadium is de vastlegging van de bestuurlijke besluitvorming. Het bestuur van de (net opgerichte) stichting voor het plan is immers de opdrachtgever en dus verantwoordelijk. Zorg ook voor verantwoording aan het afgesproken toezicht en leg alle besluiten zodanig vast dat ze later traceerbaar zijn. Voor bestuurlijke opzet zie verder de beschrijving onder punt (7 of 21).

Stap 15: Uitwerking van de quick scan tot het definitieve plan

Uitgangspunt bij de start van deze fase is een principeakkoord van de gemeente op het plan uit de quick scan. Dit akkoord betreft niet alleen een toezegging voor het

kunnen verkrijgen van een bouwvergunning, maar ook de medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan en het onderzoek naar ruimtelijk relevante aspecten zoals verkeer en parkeren, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. De toezegging van die steun is ook noodzakelijk als later in het traject de bouwvergunning ter visie gaat en er eventueel door buurtbewoners bedenkingen of bezwaren worden ingediend. De gemeente zal die dan moeten weerleggen.

Bij tijdelijke transformaties moet ook in samenspraak met de eigenaar formeel worden vastgelegd welke aanpassingen er aan het gebouw gedaan mogen worden, hoe lang het pand gebruikt gaat worden voor bewoning en welke vergoeding per jaar voor het gebruik wordt gegeven. Zorg dat dit allemaal goed vastligt in een contract, met de eerder genoemde ontbindende - of termijn verplaatsende voorwaarden bij de resterende onzekerheden. Beding bij de eigenaar van het gebouw dat hij pas wordt betaald als het gebouw daadwerkelijk in gebruik wordt genomen en er huurinkomsten zijn van de huurders die het pand gaan bewonen. Verder moet er een planning worden gemaakt van de voorbereidende procedure voor de bouwvergunning, het bestek en de duur van de verbouwing. Bedenk dat een planning geen zin heeft, als niet alle partijen die daarin een rol spelen hiermee akkoord zijn. Zorg ook voor interne afspraken over de rolverdeling binnen het bestuur van de initiatiefnemende stichting. Ook al wordt in deze fase veel uitbesteed aan specialisten, het bestuur moet wel de rol van opdrachtgever voldoende kunnen invullen en is uiteindelijk ook eindverantwoordelijk.

Als de voorgaande voorwaarden zijn vervuld en er is voldoende budget beschikbaar dan dient de architect of de plattegrondontwikkelaar opdracht te krijgen om het

verbouwplan definitief te maken. Dat begint met de toetsing of het eindresultaat van de quick scan nog aanleiding geeft tot aanpassingen van het programma van eisen en of er naar aanleiding van de laatste bespreking van het plan met de gemeente nog aanpassingen nodig zijn. Het eindresultaat, vastgelegd in een verslag, is het uitgangspunt van de opdracht aan de architect of plattegrondontwikkelaar. Het is belangrijk om deze stap in het proces weloverwogen uit te voeren, want als er later nog wijzigingen in het plan moeten worden aangebracht zal dat altijd veel geld kosten.

Stap 16: Eventuele aanpassing programma van eisen naar aanleiding van gebleken feiten of vergunningseisen

Als duidelijk is dat het plan haalbaar is, kan er ook een formeel overleg met de gemeente plaatsvinden. Daarbij wordt afgesproken welke ondersteuning door de gemeente wordt gegeven en onder welke voorwaarden de gemeente medewerking verleent aan de bestemming-ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan. Alles is nu gericht op het verkrijgen van de benodigde vergunningen op basis van het aangepaste plan. In verband met de benodigde proceduretijd (in veel gevallen kan het in 14 weken, maar 26 weken en 6 weken uitstel komt ook voor) is het van belang hier goede afspraken met de gemeente over te maken en deze in de (ook aan de gemeente ter goedkeuring aan te bieden) planning op te nemen.

Let op: de behandelingstermijn van de vergunning bij de gemeente start pas op de datum waarop de ingediende bouwvergunningsaanvraag is gedaan. Hiervoor moeten alle benodigde documenten in bezit van de gemeente zijn. Zorg er dus voor dat de indiening volledig is en laat de

datum waarop het akkoord is gegeven, vastleggen. Over het algemeen is de aanvraag van een bouwvergunning, zeker bij de grotere plannen, specialistenwerk. Laat dit daarom ook aan hen over.

Bij grote plannen, waarvan de verbouwing lang duurt, kan het interessant zijn met de bouwinspectie en brandpreventie vooraf afspraken te maken over een uitvoering, waarbij het pand in gedeelten opgeleverd kan worden. Dit is van belang in verband met het verkrijgen van akkoord op de gebruiksmelding van het opgeleverde deel. Dit is een voorwaarde voor de start van de bewoning in verband met de veiligheid.

Stap 17: Opstellen van de bouwbegroting en de begroting van de totale kosten inclusief exploitatie voor de gehele periode

Als de architect of plattegrondontwikkelaar het definitieve plan gereed heeft en de gemeente heeft aangegeven mee te zullen werken aan het verlenen van de vergunningen, dan kan gestart worden met de voorbereiding van de uitbesteding van de verbouwwerkzaamheden. Hiervoor kan in overlappende volgorde gewerkt worden aan:

- Beschrijving van de noodzakelijke werkzaamheden in een zogenaamd bouw- en installatiebestek.
- Begroting van de beschreven werkzaamheden in een bouwbegroting.
- Bijstelling van de plannen en materiaalkeuzen naar aanleiding van de (meestal te hoge) uitkomst van de bouwbegroting.
- Opstelling van de planbegroting (met alle bijkomende kosten en btw) en de aanpassing op basis van de uitkomsten van de bestaande concept exploitatieopzet en controle en eventueel bijstelling van de planning.
- Selectie van de aannemer en eventueel separaat instal-

latiebedrijven voor het bouwteam of meervoudige aanbesteding (zie stap 18 voor uitleg).

- Beoordeling van de aanbiedingen aannemer en eventuele installateurs.
- Formulering van de opdracht als bouwvergunning en financiering verkregen is.

Na het opstellen van de bouwbegroting kan de begroting van de totale kosten inclusief exploitatie voor de gehele periode opgesteld worden. In feite zijn er twee begrotingen. Een voor de verbouwing (bouwbegroting) Zie **bijlage 2**. En een voor het gehele project (inclusief de exploitatie na de verbouwing). Zie **bijlage 3**.

Het opstellen van de begroting vereist de nodige specialistische kennis. Het verdient de voorkeur om hiervoor een bouwmanagementbureau in te schakelen.

Bij tijdelijke transformaties wordt in de begroting ook vermeld hoeveel huurvergoeding de eigenaar van het pand krijgt. Dit wordt vastgelegd in een gebruiksovereenkomst en een huurcontract. Van belang is dat hierbij rekening wordt gehouden met een eventuele uitloop van de vergunningsperiode of een ontbindingsmogelijkheid bij het niet doorgaan van het project.

Stap 18: Selectie van de aannemer en installateurs

Het verdient de aanbeveling om de onderhandeling voor de prijsvorming en de begeleiding van de verbouwing over te laten aan een ervaren bouwmanagementbureau. Daar hebben ze de expertise in huis, weten ze wat iets mag kosten en zijn ze ook in de positie (omdat de aanbieder hen vaker tegenkomen) de scherpste prijs te bedingen. Dat laatste is vooral van belang bij de bewoording van de ingediende prijsvorming. Voorwaarde voor een scherpe prijsaanbieding is een eenduidige omschrijving van de

werkzaamheden in een volledige werkomschrijving of bestek met daarmee overeenkomende tekeningen.

Onduidelijkheid in de plannen betekent risico's, en die worden in een prijsaanbieding altijd vertaald in extra kosten.

Houd er rekening mee dat het vragen om een prijsaanbieding, of aangaan van een bouwteamverband bij een aannemer niet vrijblijvend is en tot het in rekening brengen van calculatiekosten kan leiden. Ook bij meervoudig aanbesteden dienen bepaalde spelregels in acht genomen te worden ter voorkoming van juridische geschillen.

Stap 19: Aanvraag Bouwvergunning inclusief Leegstandwet

De procedures bij de gemeente kunnen in gang gezet worden. Dit houdt in: aanvraag van de bouwvergunning en indien nodig ontheffing of aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Houd er rekening mee dat de behandelingstijd 14 tot 26 weken kan duren. Ook vindt de toetsing aan de bouwregelgeving plaats en wordt vastgelegd of de gemeente het project onder de **Leegstandwet** wil brengen. Zoals al eerder is aangegeven, is dit ook specialistenwerk en verdient het de aanbeveling het overleg en samenstelling van indieningstukken over te laten aan de architect of plattegrondontwikkelaar en het daaraan verbonden projectmanagementbureau.

Stap 20: Oplossing financiering van de volledige investering

Dit vraagt een zeer degelijke en vaststaande financiële onderbouwing van alle kosten en inkomsten. Belangrijk: zorg voor een positieve kasstroom.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

Tijdens de voorbereidende fase bij de quick scan moet al een principeafspraken gemaakt zijn over de financiering en de voorwaarden. Voor de feitelijke toezegging van zowel de borging of garantie en het verkrijgen van de lening zijn echter de definitieve en door de betrokken rechtspersonen getekende stukken nodig. Hiervoor zijn dus ook de bouwvergunning, de aanbieding en de opdracht aan de aannemer en de sluitende exploitatiebegroting nodig. In afwachting van deze stukken kan de aanvraag al wel eerder in het proces worden voorbereid.

Stap 21*: Werving leden bestuurlijke organisatie en opdrachtgeversrol

In de inleiding is al aangegeven dat het haalbaar maken van tijdelijk wonen voor een groot deel afhankelijk is van het laag houden van de beheerkosten. Dit wordt voornamelijk bereikt door 'beheer van binnenuit', dus door de bewoners zelf. Naast de grotere betrokkenheid en de gewenste inbreng werkt het efficiënter als de beheerders grotendeels zelf in het gebouw wonen en kantoor houden. Maar ook bij het ontstaan van het initiatief en de uitwerking naar een realiseerbaar plan, zoals hiervoor is beschreven, zijn de aanstaande gebruikers en beheerders de beste vertegenwoordigers van de wensen en vooral de prioriteiten van de bewoners.

Het is dus van belang dat zij zo vroeg mogelijk in het voorbereidingsproces gaan optreden, eventueel in samenwerking met een ervaren adviseur, zoals bij ACTA in Amsterdam door het Transformatieteam in opdracht van de eigenaar van het gebouw is gebeurd.

Het Transformatieteam heeft daar, parallel aan het voorbereidingsproces vergunning en verbouw, ook de kandidaten geworven voor het te vormen bestuur. Gezien het belang voor de studenten- en jongerenhuisvesting lag het

daarbij voor de hand om hiervoor de eerste contacten te leggen met de onderwijsinstellingen en de belangenorganisaties van werkende jongeren en studenten. In dit geval nam het Transformatieteam het initiatief, maar het is ook mogelijk dat er een groep enthousiastelingen is die zelf het voortouw neemt.

Met de onderwijsinstellingen kunnen verder afspraken worden gemaakt voor honorering van de werkzaamheden van de bestuursleden in het kader van hun studie (studiepunten, beurs, vrijstellingen en beoordeling als stage) en voor werving van leden voor de Raad van Toezicht. Soms is het ook mogelijk om afspraken te maken over de huur van een bepaald contingent kamers, bijvoorbeeld voor buitenlandse studenten. In geval van huisvesting van arbeidsmigranten zullen werkgevers of uitzendbureaus worden aangezocht voor de Raad van Toezicht.

Stap 22*: Samenstelling en formele oprichting bestuur stichting Tijdelijk Wonen

Na de aanmelding van de kandidaten is het van belang om (door bij voorkeur de initiatiefnemers van het eerste uur) informatiebijeenkomsten te houden om daar duidelijk te maken wat de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden zijn. Ook is het van belang te bepalen of alle noodzakelijk kennisvelden voldoende in het bestuur aanwezig zijn. Minimaal moet (aankomende) expertise aanwezig zijn op het vlak van:

- financiën en boekhouding
- bouwkunde
- juridische zaken
- sociaal beheer

De omvang van het te vormen bestuur is afhankelijk van de omvang van het gebouw en de complexiteit van de

aanpak en beheer en bedraagt tussen de vijf en zeven leden.

Om te kunnen optreden als opdrachtgever en het aantrekken van financiering is het zaak zo snel mogelijk de rechtspersoon op te richten inclusief een Raad van Toezicht. Ook voor de Raad van Toezicht zijn leden gewenst met ervaring op de genoemde expertisevlakken van het bestuur.

Aangezien de bestuursleden waarschijnlijk geen ervaring hebben met de werkzaamheden is het van belang dat er een vast overlegrooster komt met begeleiding van de Raad van Toezicht. Naast de gebruikelijke functie van een Raad van Toezicht “de continuïteit van de organisatie te bewaken” is de tweede taak “met raad en daad het bestuur terzijde staan” verreweg het belangrijkste.

Stap 23*: Communicatie en pr-afspraken en campagne

Als aan het begin van fase 2 het besluit is genomen om door te gaan met de transformatie van het gebouw, is het belangrijk om het project zo snel mogelijk een duidelijke positie te geven in de huurmarkt. Kies voor een groep huurders met een duidelijk profiel. Een daaraan gekoppelde herkenbare naam van het gebouw ondersteunt de ‘branding’. Dit stimuleert ook het vinden van de juiste bestuursleden uit de klantgroep. Een eigen internetsite met dezelfde domeinnaam is een volgende vereiste. Klantgroepen die voor deze oplossing van wonen kiezen, doen dat omdat ze snel en zonder ingewikkelde inschrijvingsprocedures willen huren. Deze verwachting moet dus wel worden waargemaakt. De bekendmaking van de inschrijfmogelijkheid voor dit project kan pas plaatsvinden als er zekerheid is over de opleveringsdatum en deze niet meer dan enkele maanden verder ligt. Gezien de inzet

voor zelfwerkzaamheid van de bewoners moet dit nog wel tijdens het bouwproces zijn.

Stap 24*: Afspraken met aannemer en installateurs over de uitvoering en met bewoners over zelfwerkzaamheid

Wanneer er zicht is op afgifte bouwvergunning en er overeenstemming is over de prijsvorming, kan de opdrachtverlening aan de uitvoerende partijen worden voorbereid.

Regel met de uitvoerder dat bij de zelfwerkzaamheid de Arboregels worden nageleefd. De uitvoerder is verantwoordelijk voor het toezicht hierop en evenals voor de levering van veiligheidsschoenen en helmen. Houd er ook rekening mee dat studenten gewend zijn om later op te staan en liever ‘s avonds doorwerken. Zorg er daarom voor dat in de avonduren altijd een toezichthouder aanwezig is. Ook moet de zogeheten CAR-verzekering van de

aannemer en eventuele installateurs worden uitgebreid van ‘het werk’ naar ‘het hele in verbouw te geven gebouw’. Het betrokken bouwmanagementbureau kan deze afspraken het beste vastleggen.

Vanuit de daarbij tevens contractueel vast te leggen werkplanning wordt een betalingsschema vastgelegd. Dit is van belang voor de bevoorschotting door de financier. In de opdracht moet ook worden aangegeven wie namens de opdrachtgever (in dit geval: de stichting) de contactpersoon is. Deze contactpersoon is belast met het toezicht en bevoegd tot het geven van aanwijzingen. Het bestuur spreekt af met welke partijen de contactpersoon regelmatig overleg heeft. Ook zal de contactpersoon als vertegenwoordiger van het bestuur aanwezig zijn bij de bouwvergaderingen, want dit is de enige gelegenheid waarop eventuele wijzigingen besproken mogen worden.

Vorbereiding verhuur

Direct na aanvang van de verbouwing van het gebouw moet worden begonnen met de werving van huurders via inschrijving op een wachtlijst. Hieraan voorafgaand moeten door het bestuur nog een aantal voorbereidingen worden getroffen met het oog op het aanbod en de contractvorming. Dit zijn de volgende zaken, waarvan enkele tevens de voorbereiding zijn van de beheerperiode na inhuizing van de eerste bewoners.

1. Bepaling van de energie- en servicekosten
2. Vaststelling definitieve huur en eventueel differentiatie
3. Verkrijgen leegstandvergunning
4. Opmaak huurcontracten conform leegstandvergunning
5. Opstelling of overname beheerstructuur
6. Opzet of uitbesteding huuradministratie en inning
7. Opzet bedrijfsadministratie

1) Bepaling van de energie- en servicekosten

De installaties van de voor tijdelijk wonen in te zetten gebouwen zijn altijd centraal aangestuurd en bemeterd. Bij de tijdelijke transformatie blijft dat ook zo. Daarnaast wonen de bewoners in groepen met collectief gebruik voor de voorzieningen. De aansluitingen voor energie, water en eventueel kabel komen op naam van het bestuur. Dat geldt ook voor andere voorzieningen als vuilnisophaal, schoonhouden centrale ruimten. Begin dus met het afspreken van een methode. Voor sommige kosten zal dat voor iedere huurder gelijk zijn, maar andere kosten zoals verwarming zijn afhankelijk van het kameroppervlak. Ook is het mogelijk bepaald verbruik via elektronische bemetering te registreren. Er zijn bedrijven aan wie dit is uit te besteden, inclusief de afrekening naar de individuele huurders.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

Gezien de gewoonte bij kamerverhuur is het in ieder geval verstandig uit te gaan van de samenstelling van een all in huur via bevoorschotting boven de kale huur per maand. In deze servicekosten mag ook een bedrag opgenomen worden voor zogeheten huurdersonderhoud (voornamelijk klein onderhoud aan (af)sluitende elementen van het gebouw en installaties) en een vergoeding voor het voeren van de administratie van deze servicekosten. Houd bij de hierin op te nemen posten rekening met de voorschriften van de Huurcommissie. Het is ook voorschrift dat de verbruikskosten naar werkelijkheid jaarlijks met de huurders worden afgerekend. Hier bestaat computersoftware voor. In de **bijlage 4** is een voorbeeld opgenomen van de samenstelling van de servicekosten van een studentenkamer.

2) Vaststelling definitieve huur en eventueel differentiatie

Tijdens de quick scan was er op basis van de plattegronden al een berekening gemaakt van de huurprijzen voor de exploitatieopzet. De berekening van de kale huurprijzen is gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS) ook wel bekend als **Puntensysteem huurwoning**.

Mogelijk zijn tijdens de uitwerking in fase 2 veranderingen opgetreden. Het merendeel van de punten is immers afhankelijk van de oppervlakte van de woonruimte. Mogelijk is ook nog niet per kamer gedifferentieerd. Voor de start van de verhuur moet voor iedere verhuureenheid een eigen berekening worden gemaakt. Deze puntberekening wordt ook in de huuradministratie ingevoerd. Daarbij wordt voor de all in prijs het voorschot van de servicekosten separaat toegevoegd. De kale huren (dus zonder servicekosten) mogen jaarlijks per 1 juli verhoogd

worden met een door de minister voor te schrijven percentage boven inflatie.

Bewoners die zitting nemen in het bestuur van de stichting of zelf meehelpen bij de verbouwing kunnen een korting krijgen. Afspraken hierover worden vastgelegd in een zelfwerkzaamheidcontract. Ter voorkoming van een aanslag van de Belastingdienst dient dit wel beperkt te blijven tot het eigen woongebied. Een vergoeding voor het beheer boven de 1500 euro per jaar wordt door de Belastingdienst wel gezien loon en bij 'vrij wonen' als loon in natura. Het is aan te raden om hierover afspraken te maken met de Belastingdienst en die op te nemen in de regeling rond de hierna aangeduide beheerstructuur en hierbij ook aan te geven wat de grenzen zijn voor de fiscale vrijstelling en voor de studiebeurs.

3) Verkrijgen leegstandvergunning

Uit het voorgaande is al gebleken dat voor tijdelijk wonen de toepassing van de Leegstandwet noodzakelijk is. Dat is nodig voor de vrijstellingen en ontheffingen maar ook voor de medewerking van de eigenaar. Het is dus zaak de Leegstandvergunning te verkrijgen en deze ook zeer strikt te volgen.

Afhankelijk van hoe de aanpassing van de Leegstandwet in het kader van de motie Linhard uitpakt en of de gemeenten nog de mogelijkheid krijgen er een eigen uitvoering aan te geven, kan het nodig zijn om iedere twee jaar de vergunning te moeten verlengen. Als deze verlenging niet tijdig wordt aangevraagd en verkregen, verandert het leegstandshuurcontract in een regulier contract voor onbepaalde tijd. Om dit risico met enorme gevolgen uit te sluiten, is het veiliger bij de vergunningsaanvraag te pleiten voor de afgifte over de gehele exploitatieperiode.

4) Opmaak huurcontracten conform leegstandvergunning

De eigenaar wil de zekerheid dat hij na de afgesproken periode het gebouw zonder verplichtingen aan de huurders terugkrijgt. Om dit te kunnen garanderen is het gebruik van een zogeheten leegstandshuurcontract noodzakelijk. Hierin is geregeld dat de huur beëindigd wordt met uitsluiting van de huurbescherming bij het einde van de Leegstandvergunning.

Deze beperking dient in het huurcontract van de huurders opgenomen te worden. In bijlage 5 is een **voorbeeld leegstandshuurcontract** opgenomen dat hieraan voldoet. Verder is van cruciaal belang, zoals in het vorige punt aangegeven, tijdig de eventuele verlenging van de Leegstandvergunning aan te vragen.

5) Opstelling of overname beheerstructuur

Omdat de nieuwe bewoners het beheer van het pand zelf voor hun rekening nemen, worden afspraken daarover schriftelijk vastgelegd. De eindverantwoordelijkheid voor de totale gang van zaken ligt bij de stichting van het bestuur. Alle documenten moeten na eventuele toetsing door een deskundige, vastgesteld en goedgekeurd worden in de notulen van het bestuur. Statutair is een aantal elementaire besluiten onderhevig aan de goedkeuring vooraf van de Raad van Toezicht. Vanuit bewaking van de continuïteit van de organisatie betreft het in ieder geval:

- De vaststelling van de begrotingen en het jaarverslag.
- Besluiten die een ingrijpende wijziging vormen op het tot dan toe gevoerde beleid en besluiten met ingrijpende financiële consequenties voor de stichting.
- Uitgaven die de begroting te buiten gaan, boven een

limiet die jaarlijks door de Raad van Toezicht wordt vastgesteld.

- Het voornemen om de statuten te wijzigen of de stichting te ontbinden.
- Het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking tussen de stichting en anderen.
- Het aanvragen van faillissement of surseance van betaling.
- het aangaan van arbeidscontracten.

Tevens benoemt en ontslaat de Raad van Toezicht de leden van het bestuur; de Raad van Toezicht voorziet zelf in de leden en de benoeming.

Een goede constructie is dat naast het bestuur, dat feitelijk de verhuurder is en als eerste de verantwoordelijkheid draagt, ook een onafhankelijke vertegenwoordiging van de bewoners bestaat. Deze bewonersraad kan onder toezicht van het bestuur ook de toewijzing regelen. De bewonersraad kan een formele verenigingsvorm hebben, maar ook als informele vereniging functioneren, mits er is beschreven welke bevoegdheden zij krijgt in de van toepassing zijnde beheerstructuur. Bij grote complexen is dit goed te organiseren. Bij de complexen tot ongeveer 120 à 150 bewoners wordt deze opzet een kind met een waterhoofd. Het alternatief hier is de benoeming van gang- of etageoudsten door de medebewoners, die regelmatig een vast overleg hebben met het bestuur. In het reglement voor zelfbeheer staan alle afspraken die de bewoners met elkaar maken over beheer en onderhoud van het gebouw en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Ook de bevoegdheden van alle partijen zijn in dit reglement beschreven evenals de mogelijke sancties en bezwaar en beroepsmogelijkheden.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

6) Opzet of uitbesteding huuradministratie en huurinning

Het vraagt weinig toelichting dat vanaf de start de huurinning perfect moet verlopen. Uitgangspunt is de in het contract afgesproken automatische huurbetaling. Huurders geven toestemming om de huur elke maand via een automatische incasso van hun rekening te laten afboeken, waarbij de betaling een maand vooruitloopt. Het gebeurt echter regelmatig dat een automatische incasso wegens onvoldoende tegoed wordt teruggedraaid. Direct optreden bij achterstallige huurbetaling voorkomt oplopen van huurschulden die door huurders niet meer op te brengen zijn. Een bestuur dat altijd zelf 'in huis' aanwezig is, kan hier snel en optredend handelen. Voor de huuradministratie zijn goede computersoftwarepakketten te koop, die ook door te koppelen zijn naar een bedrijfsadministratie (boekhouding). In geval van geen ervaring of weinig voorbereidingstijd is het niet aan te raden de huurinning zelf uit te voeren. Er zijn veel bureaus en corporaties die dit kunnen overnemen. Het is ook mogelijk deze taak uit te besteden bij een collega van een stichting voor tijdelijk wonen die al bewezen ervaring hiermee heeft.

7) Opzet bedrijfsadministratie

Het bestuur is verantwoordelijk voor de bedrijfsadministratie. Afhankelijk van de ervaring en opleiding van een of meer van de leden is het goed mogelijk dit zelf uit te voeren. Het is een taak van de Raad van Toezicht er op toe te zien dat er per kwartaal gerapporteerd wordt en om bij eventuele hapering de helpende hand te bieden vanuit eigen kennis, ervaring en netwerk. Een accountant dient de door het bestuur vastgestelde jaarrekening te controleren waarna deze voor goedkeuring aan de Raad van

Toezicht wordt aangeboden binnen 6 maanden na het einde van het boekjaar.

Stap 25*: Inschrijving, selectie en toewijzing bewoners

Met ondersteuning van het resultaat uit de stap **communicatie en pr-afspraken en campagne** wordt er direct na het verkrijgen van de bouwvergunning en opdrachtverlening uitvoering een wervingscampagne onder de klantgroep opgestart. Als de branding studenten betreft, is het raadzaam om samenwerking te zoeken met studentenverenigingen en studentenvakbonden. Voor de jongeren liggen hun belangenorganisaties voor de hand. Bij de arbeidsmigranten zijn de uitzendorganisaties die in de landen van afkomst werven de meer aangewezen partij. Voor deze laatste groep, maar ook voor Short Stay en expats ligt het voor de hand contingenten te verhuren aan de gastorganisatie, die dan de ruimte ter beschikking heeft, maar dus ook het eventuele leegstandsrisico draagt. Alle andere gegadigden schrijven zich in op de wachtlijst en kunnen, als dat relevant is, een keuze maken uit de aangegeven mogelijkheden (bijvoorbeeld kamer-grootte en huurprijs). Tijdens bewonersavonden voor de ingeschreven kandidaten ontstaat de mogelijkheid groepen te laten ontstaan van bewoners die voor elkaar kiezen. Dat de bewoners bij elkaar passen is van belang, omdat zij in de toekomst de voorzieningen met elkaar moeten delen. Na deze eerste verhuring worden nieuwe huurders geselecteerd door de groep zelf, uit de door het bestuur beschikbaar gestelde top (bijv. 30) van de wachtlijst (coöptatiemodel). Er zijn bij eerdere projecten goede ervaringen opgedaan met bewonerszelfwerkzaamheid, omdat dit ook voor de start van de feitelijke bewoning al de kennismaking voor

het groepsproces op gang brengt door de samenwerking aan hun toekomstige woonplek. Bij deze projecten is bij inschrijving aangegeven dat kandidaten die intekenen voor zelfwerkzaamheid, naast de korting op de huur van 10 procent, voorrang krijgen bij de toewijzing. Het bestuur organiseert de zelfwerkzaamheid via roosters en vastlegging in een zogeheten zelfwerkzaamheidscontract.

Stap 26*: Ondertekenen van huurcontract

Bij het ondertekenen van het huurcontract krijgt elke huurder ook een document waarin de beheerstructuur van het pand is beschreven. In de huurovereenkomst is deze structuur bindend verklaard. Het is ook correct de huurders in een aanbiedingsbrief nog uitdrukkelijk te wijzen op de verplichte ontruiming aan het einde van de gebruiksperiode. De ervaring leert dat dit in de praktijk maar voor een enkeling van de eerste lichting huurders werkelijkheid wordt, gezien de korte woontijd van deze bewonersgroep. Maar voor de opvolgende huurders is dit wel van belang.

Via een separaat zelfwerkzaamheidscontract worden de wederzijdse afspreken hierover vastgelegd en wordt de huurder in overleg ingeroosterd in de planning voor de verbouwingswerkzaamheden. Het is van belang dat dit tijdig gebeurt, dus nog voordat de verbouwingswerkzaamheden van start gaan. Wellicht ten overvloede: wie dit contract niet nakomt, niet meedoet of opvolgende huurder is, komt niet in aanmerking voor de korting. Om problemen hiermee te voorkomen, is het raadzaam ook de huurcontracten van de zelfwerkers eerst op de volledige huursom af te sluiten en de korting achteraf te verlenen.

Stap 27*: Begeleiding uitvoering aanpassing van het gebouw (gelijktijdig met 26)

Terwijl een deel van het bestuur druk is met de voorgaande voorbereidingen voor de verhuur en beheerperiode zijn aannemer, installateurs en de bewoners ook bezig met de aanpassing van het gebouw. Hierbij vervullen de meest deskundige leden van het bestuur in samenwerking met de ingehuurde specialisten de opdrachtgeversrol. Het is daarbij verstandig de inhoudelijke kant aan de ervaren deskundigen over te laten, maar stel van te voren samen met hen een lijst op van aandachtspunten vanuit het bestuurlijke belang. Het gaat dan om punten als:

- Bewaking bouwbegroting; dus voorkomen overschrijding ook bij tegenvallers.
- Bewaking van de planning.
- Controle op correcte indiening termijnbetalingen.
- Realisatie conform tekeningen en bestek: is het werk van de beoogde kwaliteit?
- Bewaking en nakoming van de veiligheidseisen van alle bouwpersoneel en de bewoners die via de zelfwerkzaamheid mee bouwen aan hun eigen kamer.
- Tijdige informatie aan controlerende ambtenaren.
- Organisatie en proces verbaal van de (gefaseerde) opleveringen.
- Tijdig verkrijgen van de gebruikstoestemming na (gefaseerde) gebruiksmelding bij oplevering.

Fase 3: Beheer en exploitatie

Met de oplevering van de verbouwing en de start van de verhuur begint de beheerperiode. Hiervoor is al aangegeven dat dit gebeurt via een van te voren aan huurder bekend te maken beheerstructuur binnen de vastgestelde exploitatie.

Gezien de beperkte reserves van de stichting is de bewaking van de realisatie exploitatie van elementair belang, zodat bij negatieve afwijking, ook in overleg met de Raad van Toezicht, tijdig maatregelen genomen kunnen worden.

Stap 28*: Uitreiking van de sleutel

De uitreiking van de sleutel gebeurt pas op het moment dat de kamer voor gebruik is vrijgeven conform de toestemming van de controlerend ambtenaar. In goed overleg kan dit bij grote gebouwen in fases, mits de vluchtroutes niet worden geblokkeerd en de veiligheid in en naar de woonruimte niet in gevaar komt. Mocht door omstandigheden de sleuteluitreiking niet op de contractuele datum kunnen plaatsvinden, dan dient dat tijdig (minimaal maand tevoren) gemeld te worden en hoeft de huur over die periode uiteraard niet betaald te worden.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

Fase 4: Afsluiting

Stap 29*: Verlenging van termijn of beëindiging van het contract

Op grond van de leegstandvergunning kan voor maximum vijf jaar een huurcontract worden afgesloten. (De leegstandvergunning wordt voor twee jaar verleend en mag drie keer met 1 jaar verlengd worden tot maximaal vijf jaar). Voor de eigenaar van het pand, die de aanvraag bij de gemeente moet doen, is het belangrijk dat dit ook tijdig gebeurt, anders wordt het huurcontract onherroepelijk.

Een jaar voordat de wettelijke einddatum (nu 5 jaar) is verstreken, informeert het bestuur bij de gemeente en de eigenaar of er een mogelijkheid is om het huurcontract te verlengen. Is dit niet mogelijk dan wordt een planning beëindiging verhuur en opzegging gestart, conform de Leegstandwet. Zie ook: **hoofdstuk 3 Wet en regelgeving**. Bij voorkeur is dan een volgend project beschikbaar voor tijdelijke bewoning. Continuïteit in het aanbod van beschikbare panden, betekent dat nieuwe transformaties in de toekomst gemakkelijker te realiseren zijn. Met een deel van de huurontvangsten kunnen de voorbereidingskosten van een volgend project voorgefinancierd worden.

De zeven belangrijkste succesvoorwaarden voor een kansrijk tijdelijk wonen project:

1. Inzet op een zo maximaal mogelijke benutting van het bestaande gebouw ten behoeve van wonen in combinatie met (kleinschalig) werken of broedplaatsen.
2. Het gebouw is voor meerdere jaren niet nodig voor de eigen functie; bij voorkeur voor een periode van 5 jaar of langer.
3. Het gebouw wordt bouwkundig aangepast met een vergunning, waarbij (brand)veiligheid de hoogste prioriteit heeft.
4. De kosten van aanpassing en het beheer worden tijdens de verhuurperiode geheel uit de exploitatie (huuropbrengst) terugverdiend.
5. Zelfwerkzaamheid en beheer vanuit de bewonersgroep zelf houden de kosten laag.
6. Door een borging of garantiestructuur komt er een lage rentedragende lening beschikbaar voor de investeringen die noodzakelijk zijn voor de aanpassing.
7. Door juiste combinatie van locatie, gebouwmogelijkheden en bewonersgroep ontstaat er een gemeenschap met meerwaarde: *“the place to be”*.

* (alleen bij tijdelijke transformaties)

Bronnen

Publicaties

[H-team Notitie #1: Herbestemming, regelgeving en gemeente](#) (H-team, 2010)

[Programma 'Wonen buiten kantoor tijd'](#) (SEV, 2010)

[Publieke Managementletter 'Zeg waar het op staat'](#) (NBA, 2011)

[Quick scan sanitaire units](#) (SEV, 2011)

[Stappenplan Transformatie](#) (Gemeente Amsterdam, 2010)

[Transformatie van kantoorgebouwen](#) (Uitgeverij 010, 2007)

[Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf](#) (BZK, 2011)

[Transformatiewijzer: van kantoor naar woonruimte](#) (SBR, 2010)

[Van werkplek naar woonstek. Herbestemming van kantoorpanden](#) (SEV, 1994)

[Werkplan Kantorenloods 2011-2014](#) (Gemeente Amsterdam, 2010)

[Wonen op de zaak](#) (VROM, 2006)

Websites

<http://www.amsterdam.nl/kantorenloods>

<http://stichtingtijdelijkwonen.nl>

<http://www.transformatieteam.nl>

<http://www.woneninkantoren.nl> (niet meer online, wordt www.sbr.nl/aanpakleegstand)

Bijlage 1: Inspectielijst eerste beoordeling

Inspectielijst eerste beoordeling van een gebouw t.b.v. tijdelijk wonen

Bij de eerste beoordeling van een leegstaand (kantoor)gebouw voor tijdelijk wonen zijn een aantal aspecten van het gebouw van belang. Beperk je in eerste instantie hiertoe, want als de uitkomst hiervan niet gunstig is, is verder onderzoek onnodig. Voordat wordt gestart met een plattegrondontwikkeling dient eerst te worden vastgesteld in hoeverre deze aspecten een transformatie kunnen blokkeren.

Omgeving gebouw:

- a. zijn er geen milieubelastende/gevaarlijke bedrijven in de omgeving?
- b. afhankelijk van beoogde bewonersgroep:
 - bij jongeren: niet te dicht op andere woonbebouwing
 - bij jongeren: afstand tot centrum en goed openbaar vervoer
 - is er binnen of buiten ruimte voor een fietsenberging die groot genoeg is voor het aantal bewoners?
 - bij oudere groep bewoners: voldoende parkeervoorzieningen
- c. is er een redelijke gemeenschappelijke buitenruimte te maken?
- d. is er veel verkeerslawaaï? (i.v.m. maximum noodzakelijke ontheffing)

Casco (draagstructuur) van het gebouw:

positief is ++, negatief--

Wat is de opbouw van de draagstructuur?:

- | | |
|---|----|
| a. Kolommen | ++ |
| b. Kolommen en wanden | - |
| c. Dragende gevels met vrije vloeroverspanning | ++ |
| d. Dragende gevel met kolommen midden ondersteuning | + |
| e. Dragende wanden op beukmaat (veelvoud) kamermaat | ++ |
| f. Dragende wanden op zeer smalle maat < 2.40 m | - |
| g. Willekeurig diverse richtingen | -- |
| g. Prefab/containers | 0 |

De meest geschikte beukmaten:

(afstand hart op hart (h.o.h.) van de dragende bouwdelen)

Voor kamers en eenkamer zelfstandige eenheden: minimaal 2.50 m en ideaal 3.60 m; een veelvoud daarvan is ook bruikbaar mits achter de raampartijen een wand geplaatst kan worden voor opdeling.

Voor zelfstandige tweekamereenheden: minimaal 5.00 m optimaal 5.40 m en 7.20 m riant (bij diepte 12 m driekamerwoning).

Zoek bij wisselende maten van de dragende wanden of er een indeling mogelijk is van het bruikbaar oppervlak dat past achter een raampartij. Sterk afwijkende beukmaten kunnen (door afsplitsing of samenvoeging) ingezet worden voor gemeenschappelijke ruimte.

Dieptemaat gebouw:

De meest efficiënte plattegrond tijdelijk wonen voor kamers en zelfstandige eenkamereenheden is een zogeheten middengangontsluiting. Uitgaande van de veel voorkomende gevelindeling en draagstructuur in een veelvoud van 1.80 m is de breedtemaat hierdoor op 3.60 m h.o.h. bepaald. Uitgaande van een gewenst kameroppervlak van 18 m² is de benodigde diepte tot de middengang minimaal 5.00 m. De gang moet ongeveer 1.50 m breed zijn. Daarmee is het gewenst dat het gebouw binnen de gevel $5.00 + 1.50 + 5.00 = 11.50$ m diep zijn, met toevoeging voor binnenwanddiktes 12.00 m.

Voor zelfstandige eenheden moet hier 2 x 2.30 m bijgeteld worden voor het sanitair en de keuken aan de gangzijde en is dus minimaal 17.00 m gebouwdiepte nodig.

Als (meestal gedictieerd door de raamindeling of dragende wanden) de breedte van de kamers breder of smaller wordt, dan kan bij hetzelfde oppervlak de diepte van het gebouw ondieper of dieper zijn.

Een minder efficiënte indeling is een eenzijdige situering van de woonruimte aan een gevel. In dat geval ligt de ontsluiting (gang) langs de andere gevel. Dit kan een bijzonder ondiep gebouw wel bruikbaar maken of kan grote wooneenheden (veelal zelfstandige twee- en driekamer) mogelijk maken.

Veelal zijn de gebouwen met een diepte binnen de gevel gemeten van tussen de 12.00 m en 20.00 m diepte het meest efficiënt. Houd er wel rekening mee dat bij kamers ook nog gevelbreedte nodig is voor de gemeenschappelijke keukens en de niet noodzakelijk aan de gevel liggende ruimten voor toiletten (veelal al bestaand) en (veelal aan de toiletten te koppelen) doucheruimten. Dit sanitair kan extra gebouwdiepte nodig maken.

Gevel:

- a. Verdeling ramen; op welke hoogte, bruikbaar voor woonfunctie
- b. Repetitie komt overeen met beukmaat uit vorig punt te weten ...m
- c. Beweegbaar raam per beukmaat, meer dan kiepstand of aanpasbaar
- d. Anders te weten...
- e. Enkel of dubbel glas, i.v.m. comfort en stookkosten
- f. in gehele pui of deel dubbelglas
- g. Bij veel geluid buiten: aanwezige suskasten = geluiddempende ventilatieroosters

Binnenzijde hoofdingeling:

- a. Aanwezigheid van meerdere trappenhuizen aan beide einden van de gangen, zodat je in geval van nood twee kanten op kunt vluchten.
- b. Zijn de trappenhuizen door puiken met deuren rookwerend afgesloten van deze gangen; evt. later aan te passen voor brandwerend met toevoeging lijstwerk.
- c. Gangen liggen op de plek zoals bij casco aangegeven; bij voorkeur in het midden van het gebouw.

Aanwezige bouwkundige voorzieningen:

Zijn de bestaande toiletten zodanig gesitueerd dat zij gehandhaafd kunnen blijven in de mogelijke plattegrondindeling en is het mogelijk om hier eenvoudig douches van of bij te maken? Hierbij is de vooral de gelijkmatige verdeling over de toekomstige woongroepen van belang. Elke groep krijgt een sanitaircluster. De praktijk leert meestal dat deze sanitairclusters de ligging en de omvang van de woongroepen bepalen.

Is het mogelijk om eenvoudig een gemeenschappelijke ruimte of keuken te laten grenzen aan dit sanitaircluster en op de daar aanwezige afvoer- en ventilatiekanalen?

Hoeveel van de aanwezige wanden en deuren kunnen gehandhaafd blijven bij een gewenste indeling en wat moet beslist weg? Bij verwijdering van dragende muren zijn er hulpconstructies nodig, wat meestal een te kostbare aanpassing is.

Installaties:

Bij de meeste kantoren en onderwijsgebouwen is een verlaagd plafond aangebracht.

Hierboven liggen metalen kokers voor luchtbehandeling, elektra en telecom. Ga er vanuit dat de verlaagde plafonds bij aanpassing er bijna altijd eruit moeten, omdat de bestaande scheidingswanden niet tot de bovenliggende vloer doorlopen.

Om brandoverslag door deze opening te voorkomen, waardoor er brand van de ene naar de andere kamer kan overslaan, maar ook door het heet worden van de kanalen bij brand, moeten deze leidingen allemaal verwijderd worden. Uiteraard is dit ook nog een geweldig geluidslek. Daarom moeten alle wanden zowel bij hergebruik als bij nieuwbouw tot de bovenliggende vloer doorlopen.

De luchtbehandeling komt in de kamers niet meer terug. Soms betekent dat dat er radiatoren voor de verwarming (bij) geplaatst moeten worden. De elektra-leidingen (vaak in goten) kunnen (eventueel na verplaatsing in hoogte) wel blijven, mits de doorvoeren in de wanden met brandwerend schuim worden gedicht. Door het niet meer terugbrengen van de verlaagde plafonds is er extra hoogte gecreëerd voor het plaatsen van een hoogslaper. Als de kwaliteit van aanwezige noodverlichting en brandblusmiddelen goed is, dan kan hergebruik een kostenbesparing opleveren. In eerste instantie stelt de brandweer hier zeer strenge eisen aan. Probeer in een rondgang met hen te bepalen wat zij nog acceptabel achten. Over het algemeen worden de bestaande centrales afgekeurd.

Noodverlichtingsarmaturen en brandslanghaspels mogen vaker na een opknapbeurt en keuring hergebruikt worden.

Bijlage 2: Opzet bouwbegroting tijdelijk wonen-project

Opzet investeringskosten project tijdelijk wonen

model Transformatieteam

bedragen indicatief

Kostensoort en fase	kosten	19%	incl. btw	per fase
Initiatiefase voorbeeldplan				
kosten zoeken pand intern	500		500	
informatie bestemmingsplan	200		200	
hulp specialist	1.200	228	1.428	
pand gevonden 200 kamers				2.128
Quick scan				
kosten uitvoerder quick scan	6.000	1.140	7.140	
kosten advies derden	1.000	190	1.190	
interne kosten	700		700	
pand is bouwkundig geschikt				9.030
Opzet exploitatie				
steun financieel expert	2.000	380	2.380	
bepaling huur via puntenstelsel	200		200	
steun bij aanvraag financiering	1.800	342	2.142	
plan is financieel haalbaar				4.722
Uitwerking plan voor vergunning				
architect/plattegrondontwikkelaar	4.500	855	5.355	
projectmanagement tbv vergunn	9.000	1.710	10.710	
installatieadviseur	2.500	475	2.975	
ondersteuning koepel	2.000	380	2.380	
interne kosten	1.500		1.500	
bouwvergunning 1,5 a 2% invest.	20.000		20.000	
vergunning haalbaar				42.920
Vorbereiding uitvoering				
bouwmanagementbureau	10.000	1.900	11.900	
diverse adviseurs techniek	2.000	380	2.380	
kosten overleg aannemer	1.500	285	1.785	
kosten koepel & jurist contracten	2.100	399	2.499	
prijs akk; opdracht uitvoering				18.564

Kostensoort en fase	kosten	19%	incl. btw	per fase
Parallel: voorbereiding beheer				
advies opzet beheer en verhuur	3.500	665	4.165	
oprichting beheerstichting	600	114	714	
opstelling documenten	3.000	570	3.570	
rondmaken financiering	1.200	228	1.428	
kosten bijeenkomsten vergader.	2.000	380	2.380	
aanvraag leegstandvergunning	500	95	595	
definitieve huurbepaling	1.200		1.200	
opzet bedrijfsadministratie	2.500	475	2.975	
opzet/inhuur huuradministratie	6.000	1.140	7.140	
PR en communicatie	3.000	570	3.570	
start verhuur en uitvoering plan				27.737
kosten voorbereiding:				105.101
risico opslag voorbereiding	5%			5.255
totale kosten voorbereiding				110.356
renteverlies over voorbereiding	5%			
50% x kostenx periode	6	maanden		2.759
kosten voorbereiding incl. rente:	POST A in exploitatie			113.115
Uitvoering aanpassing gebouw				
uitvoeringsduur	4	maanden		
toezicht uitvoering bouwmanagement	6.400	1.216	7.616	
termijnen aannemer(s)	1.100.000	209.000	1.309.000	
meer/minderwerk	12.000	2.280	14.280	
aanpassing gereed; start exploitatie				
totaal uitvoering				1.330.896
renteverlies over uitvoering	5%			
50% x kostenx periode	4	maanden		22.182
kosten uitvoering incl. rente:	POST B in exploitatie			1.353.078
Totale uitgaven aanpassing in exploitatie terug te verdienen:				1.466.193

Posten A & B

Hierna komen er nog de rentekosten lening, beheer en huur eigenaar bij vanaf de start exploitatie

Bijlage 3: Opzet exploitatie tijdelijk wonen-project

Opzet exploitatie tijdelijk wonen op hoofdlijnen

model Transformatieteam, voorbeeld: bedragen indicatief

totale investeringskosten	
kosten voorbereiding POST A	113.115
kosten uitvoering POST B	1.353.078
totale kosten aanpassing voor TW	1.466.193

Voorbeeld exploitatieperiode:	5 jaar
-------------------------------	--------

aan te trekken lening met rentep.	5%	afgerond bedrag:	1.500.000
-----------------------------------	----	------------------	------------------

dit bedrag moet in deze periode terugverdiend worden uit de huuropbrengsten minus de jaarlijkse kosten

		jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
huuropbrengst aantal eenheden	200					
bij gem. Maandhuur (jaarl. +1,3%)	€ 217	505.176	511.743	518.396	525.135	531.962
af trek voor leegstand en derving	3%					
kosten klein onderhoud /beheer	200					
jaarlijks per eenheid plus index 2%	€ 450	-90.000	-91.800	-93.636	-95.509	-97.419
vergoeding eigenaar per m ² /p/jr	€ 18					
oppervlak gebruik/nuttig/p/eenh	30	-108.000	-108.000	-108.000	-108.000	-108.000
jaarlijks resterend voor aflossing+rente		307.176	311.943	316.760	321.626	326.543
cumulatief contant tegen rente lening		307.176	604.265	905.941	1.212.252	1.523.245
eindbedrag is controle totaal beschikbaar voor aflossing gedurende exploitatiejaren						1.523.245

let op extra kasstroom voor jaar 1 door eenmalige uitgave voorbereidingskosten voor start exploitatie

Bijlage 4: Voorbeeld samenstelling servicekosten

Overzicht veel voorkomende servicekosten bij tijdelijk wonen:

NB: De bedragen zijn een indicatie bij een kameroppervlak van circa 18 m² en gemeenschappelijke ruimten buiten de kamer van 12 à 15 m² (incl. aandeel eigen groepsruimte en alle andere gangen etc). Uitgegaan wordt van het prijsniveau 2011; de bedragen zijn verder afhankelijk van isolatiewaarde, ventilatiehoeveelheid, tarieven van leveranciers en overheden en de inzet van het bestuur op bewustwording energiebesparing bij de bewoners.

- verwarming	€ 30,00
- elektra	€ 20,00
- water	€ 9,00
- afvoeren van huisvuil	€ 4,00
- huismeester/beheer	€ 6,00
- fonds kleine herstellingen	€ 10,00
- 5 % administratiekosten	€ 4,00

totaal	€ 83,00
---------------	----------------

Provinciale en gemeentelijke heffingen en belastingen:

- zuiveringsheffing	€ 1,00
- verontreinigingsheffing	€ 1,00
- waterschapsbelasting	€ 5,00

totaal heffingen etc.	€ 7,00
------------------------------	---------------

totale indicatie servicekosten:	€ 90,00
--	----------------

eventueel internet	PM	€ 10,00
--------------------	----	---------

kale huurprijs (excl. servicekosten)	€ 217,00
---	-----------------

totaal per maand te betalen	€ 307,00
------------------------------------	-----------------

Bijlage 5: Voorwaarden Leegstandvergunning voor leegstaande bestaande woningen

Huidige Leegstandvergunning: regels en procedure

- In het kader van de uitvoering van de motie Linhard wordt een aanpassing verwacht, gericht op een periode van maximaal 10 jaar.
- Bij verhuur van woonruimte op grond van de Leegstandwet moet het gaan om woonruimte die aantoonbaar niet bedoeld is als een permanente huurwoning, zoals koopwoningen, woonruimte in afwachting van een andere bestemming of een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning. Artikel 15 van de Leegstandwet verschaft een exacte opsomming en omschrijving van woonruimte die op grond van de Leegstandwet mag worden verhuurd. De regels voor verhuur via de Leegstandwet vind u in de [informatie-brochure](#) van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) van 6 mei 2009.

Indien één of meer van deze feiten zich voordoen, dan is de wettelijke huurbescherming conform het Burgerlijk Wetboek alsnog van toepassing.

Op de website www.wetten.nl kunt u de exacte tekst van de Leegstandwet inzien.

Op hoofdlijnen zijn dit de kenmerken van verhuur via de Leegstandwet:

1. De huurprijs wordt vastgesteld door de gemeente conform het Besluit huurprijzen woonruimte. U bent dus niet vrij om zelf een huurprijs te bepalen.
2. De huurovereenkomst moet worden aangegaan voor een termijn van minimaal 6 maanden en maximaal 2 jaar.
3. De opzegtermijn voor de huurder is maximaal 1 maand.
4. De opzegtermijn voor de verhuurder is minimaal 3 maanden.

De grootste valkuilen die een huurovereenkomst op grond van een leegstandvergunning ongeldig kunnen maken zijn de volgende:

1. De huurovereenkomst vermeldt niet de huurprijs die in de leegstandvergunning is vermeld.
2. De huurovereenkomst is gesloten vóórdat de vergunning is afgegeven.
3. De vergunning is afgegeven voor een langere termijn dan de maximaal toegestane twee jaar.
4. De huurovereenkomst vermeldt niet of onvoldoende de leegstandvergunning (alleen noemen van het vergunningnummer is onvoldoende).
5. Uit de huurovereenkomst blijken niet de datum van de vergunningafgifte en evenmin wordt het orgaan vermeldt dat de vergunning heeft verleend.
6. Uit de huurovereenkomst blijkt niet voor welke tijdvak de vergunning is verleend.

Bijlage 6: Inbouw sanitaire kubussen

Een mogelijke oplossing voor semi-permanente transformatie van kantoren in woonruimte is het plaatsen van een prefab sanitaire unit. Deze bestaat uit een bouw pakket voor een natte cel met wc en douche, eventueel gecombineerd met een keukenblok of een bureau met internet.

Het wordt als een 'meubel' – in omvang variërend van 3 tot 8 vierkante meter – geplaatst in een privé-kamer of in een gemeenschappelijke ruimte. Op dit moment zijn er vier producten op de markt:

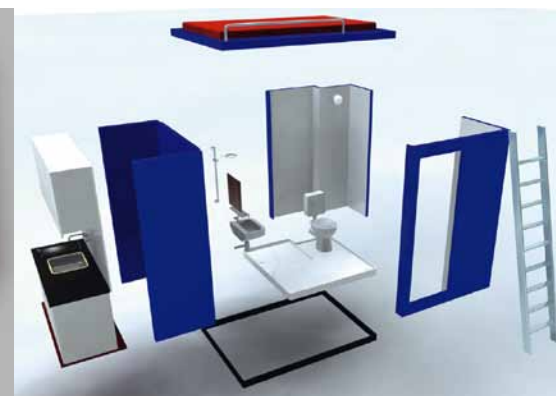
- **Smart Cube**, reeds toegepast in studentenhuisvesting in Middelburg en Leiden (voormalig kantoor en ziekenhuis);
- **Cubi**, toegepast bij de transformatie van een kantoorgebouw naar een hotel;
- **Woonmachine**, speciaal ontworpen voor 61 studentenkamers (nieuwbouw) in Eindhoven;
- **Place2Live**, de kleinste sanitaire unit, aangeboden voor drie kantoortransformaties in Amsterdam.

Download Quickscan sanitaire units

De prijzen (inclusief installatie) variëren - volgens opgave van de producenten - tussen de 7500 en 15.000 euro excl. btw. De belangrijkste kostenpost, vooral bij zelfstandige woon-eenheden, is het aanbrengen van een semipermanente leidingschacht voor elke verticale streng sanitaire units. Voor de pilot in het NISPA-gebouw zal de SEV een marktanalyse uitvoeren met de geïnteresseerde producenten voor de plaatsing van sanitaire units.



Smart Cube



Cubi



Woonmachine



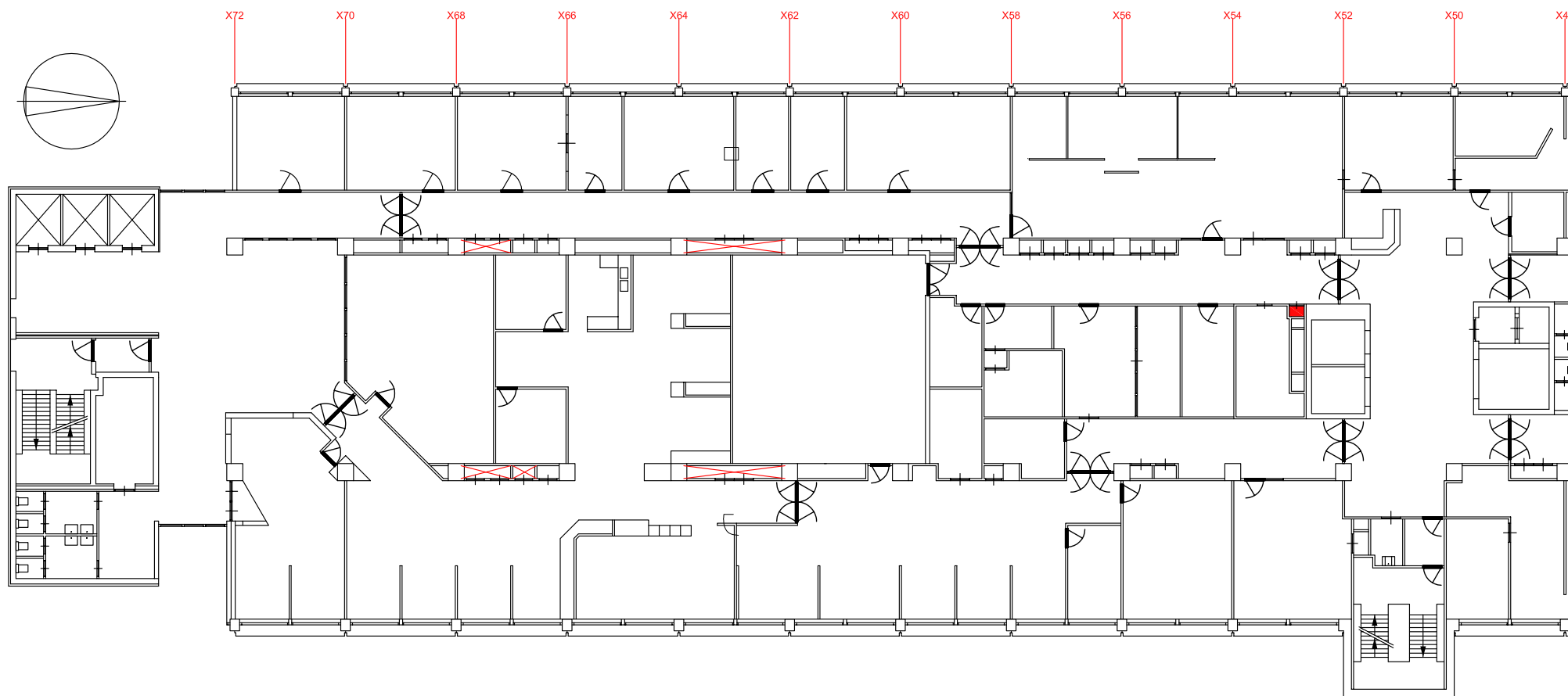
Place2Live



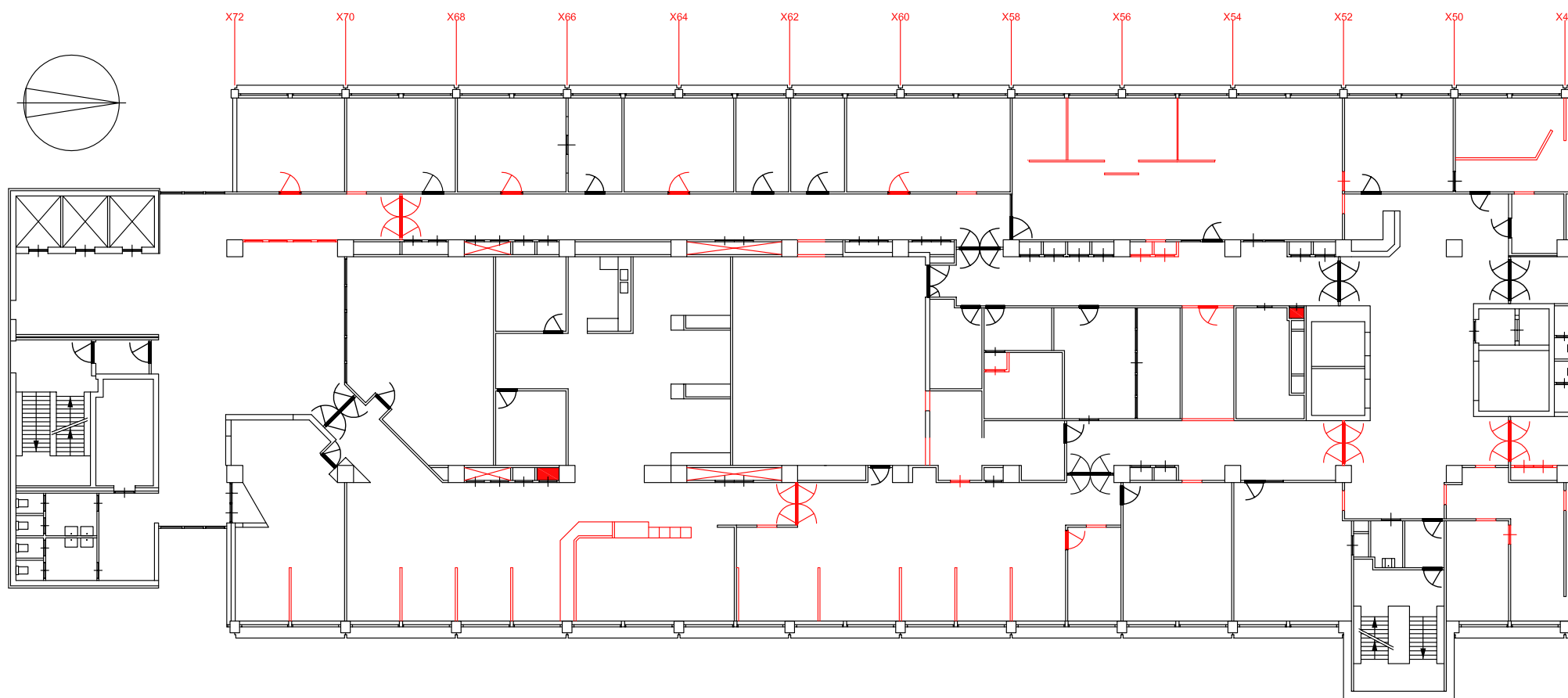
Bijlage 7: Plattegronden van een transformatie

Ter illustratie drie deelplattegronden van de 2e etage van het **ACTA-gebouw** vóór, tijdens en na de transformatie.

2 zuid, bestaande situatie



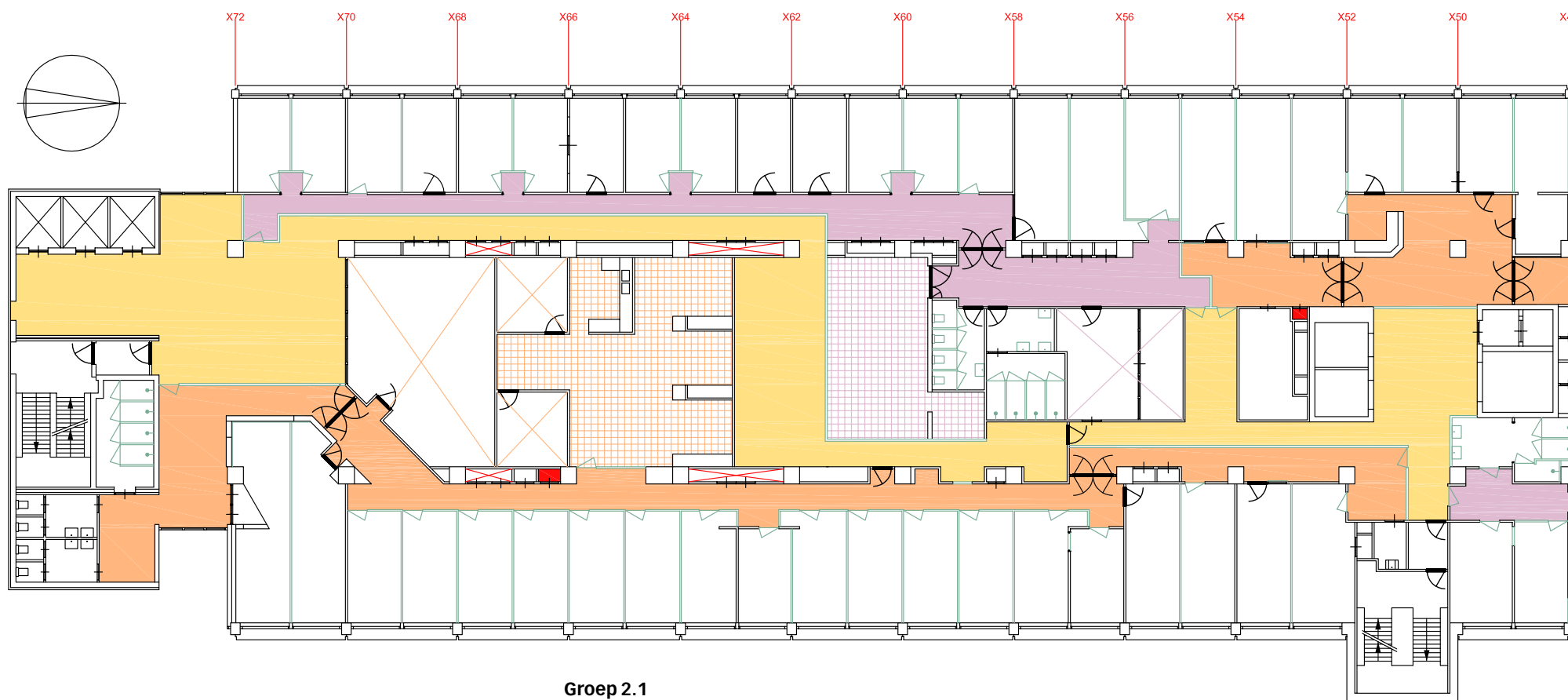
2 zuid, te slopen elementen



2 zuid, transformatie
66 onzelfstandige kamers

Groep 2.2

17 kamers, 4 toiletten, 4 douches. gbo 370m²



Groep 2.1

20 kamers, 4 toiletten, 4 douches. gbo 540 m² excl. bergingen