



Delft University of Technology

Tijdelijk transformeren

van der Voordt, DJM; van der Kolk, M

Publication date

2007

Document Version

Accepted author manuscript

Published in

Transformatie van kantoorgebouwen

Citation (APA)

van der Voordt, DJM., & van der Kolk, M. (2007). Tijdelijk transformeren. In T. van der Voordt, R Geraedts, H Remoy, & C Ouddijk (Eds.), *Transformatie van kantoorgebouwen* (pp. 298-305). 010.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Tijdelijk transformeren - *Theo van der Voordt en Marcel van der Kolk*

Het lijkt niet logisch: eerst een leeg kantoorpand of ander bouwwerk verbouwen om het geschikt te maken voor een andere functie, om het na een aantal jaren weer terug te verbouwen naar de oorspronkelijke functie. Toch kan het een interessante optie zijn voor (naar verwachting) langdurig leegstaande panden. Bijvoorbeeld als de kantorenmarkt een tijdelijke dip vertoont en naar verwachting over enkele jaren weer aantrekt. Of wanneer een kantorenpark op de schop wordt genomen en gebouwen enkele jaren leeg staan, in afwachting van een grondige renovatie. Tijdelijke bewoning kan dan veelvoorkomende ellende zoals kraken, verpaupering en vandalisme voorkomen. Inkomsten uit tijdelijke verhuur kan de huurderving door leegstand voor een deel compenseren. Een andere situatie waarin tijdelijk transformeren zinvol kan zijn, is herbestemming in afwachting van sloop. Nederland kent hiervan diverse voorbeelden. Verschillende organisaties hebben zich gespecialiseerd in tijdelijk wonen. De meeste hiervan richten zich op antikraak: met minimale voorzieningen wordt het voor een beperkt aantal personen (zonder gebruiksvergunning) mogelijk om te wonen. Voorbeelden van organisaties die een vrijkomend pand volledig benutten en volgens de wettelijke regels aanpakken, zijn Bureau Magnus (voorheen Stichting Tijdelijke Huisvesting Utrecht), dat landelijk actief is, en de Stichting Tijdelijk Wonen (STW) in Utrecht. Het zal duidelijk zijn dat tijdelijke transformatie beperkingen oplegt aan de investeringsruimte en niet voor iedere doelgroep geschikt is. In dit hoofdstuk beschrijven we enkele ervaringen met tijdelijk transformeren.

Tijdelijk wonen in Utrecht

Sinds 1994 is Stichting Tijdelijke Huisvesting Utrecht (STHU) al bezig met het realiseren van tijdelijke woonruimte. Hiermee hoopt STHU bij te dragen aan een oplossing voor het grote tekort aan betaalbare en geschikte woonruimte voor jonge mensen in Utrecht. Er zijn al vijftien transformatieprojecten gerealiseerd, waarbij de STHU zowel ontwerp, realisatie, verhuur en beheer doet. Bijzonderheid is dat gebruik wordt gemaakt van zelfwerkzaamheid. De toekomstige bewoners helpen een of twee weekenden mee om de woonruimte te realiseren. Dit is vaak een behoorlijke kostenbesparing.

Omdat de stichting een vrijwilligersorganisatie is, is het een hele toer om het beheer en de verhuur goed te regelen. Bovendien beperkt het werkterrein van de stichting de mogelijkheden om ook buiten Utrecht panden aan te pakken. Daarom is eind 2003 vanuit de STHU Bureau Magnus opgericht en heeft de Stichting Studentenhuisvesting SSH Utrecht de tijdelijke panden van STHU overgenomen. Bureau Magnus concentreert zich op de ontwikkeling en realisatie van tijdelijke huisvesting voor studenten, zowel in als buiten Utrecht. Eigendom, beheer en verhuur van het pand na oplevering vallen buiten het werkterrein. Hiervoor wordt samengewerkt met professionele verhuurders, in Utrecht de SSH Utrecht en buiten Utrecht vaak professionele jongerenhuisvesters die zijn aangesloten bij het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences). De naam Magnus refereert aan het eerste pand dat door de STHU is getransformeerd: het Rudolf Magnus Instituut, een voormalig laboratorium van de Universiteit Utrecht aan de Vondellaan in Utrecht. Bureau Magnus is een klein en flexibel bedrijf met ongeveer vijf parttimers.

Een tweede actor in Utrecht is Stichting Tijdelijk Wonen (STW). STW concentreert zich puur op het beheer van een voormalig KPN-pand aan de Kanaalweg, dat is omgebouwd naar studentenkamers. (Zie de projectanalyse van dit pand in deel I). In Utrecht zijn al sinds 1994 goede contacten tussen het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente en de STHU/Bureau Magnus (en nu dus SSH Utrecht). Een vrijkomend gemeentepand, zoals een school, wordt doorgaans overgedragen aan het Ontwikkelingsbedrijf. Dit bekijkt welke mogelijkheden het biedt. Indien geen gemeentelijke instelling het pand nodig heeft, dan wordt het aangeboden voor tijdelijke herontwikkeling, in afwachting van definitieve bestemming. Een leegstaand pand mag nooit zonder meer worden gesloopt. Eerst moet een nieuw plan ontwikkeld worden voor de desbetreffende locatie. Wanneer dit plan uitdraait op sloop, gaat er vaak nog veel tijd overheen voordat dit daadwerkelijk plaatsvindt. Het is dan zinvol om te onderzoeken of deze periode overbrugd kan worden met tijdelijke verhuur als woonruimte.

Beoordeling op geschiktheid voor tijdelijke herbestemming

In de loop der jaren hebben STHU/Bureau Magnus een heldere opzet ontwikkeld voor het beoordelen van de potenties van een pand voor tijdelijke herbestemming. Hierin zijn drie stappen te onderscheiden.

1. Eerst bezoeken twee deskundigen de locatie om te beoordelen hoe het is gesteld met de bereikbaarheid en voorzieningen in de buurt, en wordt het leegstaande pand van binnen bekeken op bouwtechnische aspecten, zoals brandveiligheid (vluchtroutes) en ventilatiemogelijkheden (ramen die open kunnen).
2. Wanneer de bevindingen positief zijn, worden bij Bouw- en Woningtoezicht de tekeningen van het pand opgevraagd voor een quick scan. Aandachtspunten zijn onder meer de ligging van het pand, de staat van onderhoud, de draagconstructie, het maatstramien, het aantal en de grootte van de te realiseren kamers, aanwezige c.q. te realiseren vluchtwegen, bruikbaarheid van aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen en afvoeren op strategische plaatsen (keukens, douches, toiletten), isolatie en ventilatie (mogelijkheid tot regelbare nachtventilatie), het eventuele monumentale karakter en te beschermen monumentale stijlen en details, en de netto huurperiode. De geschatte kosten van transformatie worden afgewogen tegen de verwachte opbrengsten uit verhuur van de wooneenheden. Op basis hiervan worden conclusies getrokken over de transformatiegeschiktheid van het betreffende pand. Een quick scan heeft een doorlooptijd van enkele weken.
3. Als de opdrachtgevende partij het project rendabel acht, dan vindt een meer gedetailleerd haalbaarheidsonderzoek (offerte) plaats, inclusief organisatorische en financiële onderzoekscomponenten (waaronder een exacte calculatie van kosten en opbrengsten) en een risicoanalyse. Eindresultaat is een kosten-batenanalyse, een planning van de benodigde werkzaamheden, en het netto te behalen resultaat.

Er zijn dus drie beslismomenten: na de globale verkenning, na de quick scan en na het gedetailleerde haalbaarheidsonderzoek. Soms worden stap 2 en 3 geïntegreerd.

Telkens bepaalt de opdrachtgever of het project wordt voortgezet. Over het algemeen werkt de gemeente goed mee. Dit is ook een must wil het project kans van slagen hebben. Bij tijdelijke herbestemming tot maximaal vijf jaar is het verkrijgen van vrijstelling van het bestemmingsplan meestal geen probleem. Door gebruik te maken van artikel 17 komt het in feite neer op een kruisje zetten op de aanvraag voor een bouwvergunning bij de rubriek 'tijdelijke herbestemming'. Verwerking van de aanvraag duurt een paar weken. Als de aanvraag is goedgekeurd, geldt op basis van art. 17 een tijdelijke bestemmingsplanwijziging.

Wel moet rekening worden gehouden met huurbescherming als de periode de tijdelijkheid te boven gaat en de bestemming oorspronkelijk wonen is en die van de toekomstige ontwikkeling(en) eveneens. Op grond van art. 15 van de leegstandswet kunnen eigenaren een woonruimte tijdelijk verhuren voor een periode van drie jaar, met twee keer de mogelijkheid tot verlenging met één jaar. In geval van bestemmingswijziging van niet-wonen in wonen valt aan het eind van de tijdelijke periode de bestemming weer terug en geldt er geen huurbescherming.

Andere bouwregelgeving brengt meer problemen met zich mee. Wanneer ook onderdelen nieuw gebouwd worden, gelden hiervoor in principe de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Denk hierbij aan de brandveiligheidsvoorzieningen. Ontheffingen zijn mogelijk, maar niet wanneer dit gevaar zou kunnen opleveren voor de veiligheid of gezondheid. Dit betekent dat gemakkelijker ontheffingen worden gegeven voor geluidseisen, lichtinval en parkeermogelijkheden dan voor bijvoorbeeld eisen vanuit brandveiligheid en ventilatie.



Utrecht, Albert van Koningsbruggenhuis: Van verzorgingshuis tot 90 kamers. Adres: Beneluxlaan 924 A. Opdrachtgever: SSH Utrecht. Realisatie: 2003.

Projecten

In de overzichtslijst elders in dit boek staan kort enkele gegevens vermeld van de door STHU en/of Bureau Magnus uitgevoerde transformatieprojecten. De projecten verschillen onderling vrij sterk. De omvang varieert van 16 wooneenheden in het KLIQ-gebouw tot 90 kamers in het Albert van Koningsbruggenhuis, een voormalig verzorgingshuis in Utrecht. Als maximum wordt ca. 100 wooneenheden aangehouden, omdat anders de zelfwerkzaamheid te grootschalig zou worden. Het als eerste getransformeerde Rudolf Magnus Instituut aan de Vondellaan in Utrecht was een monumentaal pand uit 1927. Het gebouw huisvestte een collegezaal en werkkamers voor docenten. Dit pand is door het Ontwikkelingsbedrijf 'om niet' aan STHU in bruikleen gegeven, in eerste instantie van 1 november 1994 tot 1 mei 1995. Eind november 1994 betrokken 29 jongeren hier hun kamer en 15 kunstenaars hun ateliers. Later is de overeenkomst meermalen verlengd.

Uit het Evaluatierapport Tijdelijke Huisvesting van 1996

In principe is het pand Vondellaan 6 zeer geschikt om in te wonen. De meeste muren zijn van steen en dik genoeg om aan de brandvoorschriften te voldoen. De zware, monumentale, eikenhouten deuren van de kamers waren eveneens dik genoeg en hoefden niet voorzien te worden van een extra brandwerende plaat. Het pand heeft een logische indeling en een centraal groot trappenhuis wat voor het zekeren van de noodzakelijke vluchtmogelijkheden bijzonder praktisch is. De grootste aanpassing was het creëren van een extra vluchtmogelijkheid op de begane grond. Het moet te allen tijde mogelijk zijn om een kamer in twee richtingen te ontvluchten. Dit betekent dat er altijd een extra vluchtmogelijkheid moet zijn naast de gewone toegang tot de kamer. Er is daarom een speciale brandgang gebouwd. Aan de buitenzijde van het pand is een brandtrap toegevoegd. Een andere ingrijpende aanpassing was het vervangen van al het glas in de vluchtroutes en in de kamerdeuren en de toegangsdeuren tot het trappenhuis. Voor het bereiken van voldoende brand- en rookwerendheid (30 of 60 minuten) was het niet mogelijk om het gewone (draad)glas in het pand te handhaven. Het glas is daarom vervangen door speciaal brandwerend plaatmateriaal (nobraanda). De sponningen zijn voorzien van brand- en rookwerende strippen. Omdat de glaslatten de zwakste schakel vormden moesten deze verstevigd worden. Als extra zekerheid werd speciale brandwerende kit toegepast om elk gaatje te dichten. De deurdrangers en het plaatsen van een extra hardhouten deur zorgden ervoor dat de gangen 30 minuten en het trappenhuis 60 minuten brand- en rookwerend werden.

Dit trappenhuis, de belangrijkste vluchtroute in het pand, was voor deze ingreep slechts 20 minuten brandwerend en eigenlijk niet rookwerend. De kantooruimten op de tweede verdieping (boven de collegezaal) hadden standaard systeemwanden (gipsplaten in een metalen frame). Deze systeemwanden zijn, mits onbeschadigd, 30 minuten brandwerend en in principe geschikt als scheidingswand tussen kamers en tussen kamer en vluchtroute. De systeemwanden waren echter voorzien van bovenlichten (glas). Deze moesten worden voorzien van een brandwerende plaat.

Om ook te voldoen aan de logiesverordening van de gemeente moest er voor elke vijf bewoners een douche en een toilet beschikbaar zijn. Er waren negen toiletten, maar slechts één douche in het pand. Door gebruik te maken van de aanwezige elektrische boilers was het mogelijk om vier toiletten om te bouwen tot douches. Er is een stenen dorpel geplaatst en de douchekeuransen zijn aangesloten met speciale kunststofleidingen die normaal hun toepassing vinden in vloerverwarming. Deze zogenaamde tylenebuis met kunststof koppelingen en T-stukken raden wij nu af, omdat ze vrij snel gaan lekken. Het pand heeft nu vijf toiletten en vijf douches en voldoet als zodanig aan de logiesverordening.

Omdat er slechts één keuken in het pand aanwezig was en geen gemeenschappelijke ruimten, is er een extra keuken gecreëerd en twee gemeenschappelijke ruimten. Ook hiervoor is gebruik gemaakt van een al in het pand aanwezige elektrische boiler. Het toepassen van elektrische boilers geniet de voorkeur boven geisers. Het werken met gasleidingen is namelijk alleen voorbehouden aan deskundigen. Dit geldt dus ook voor het aansluiten van een gasfornuis. Het toepassen van losse gasflessen is verboden. Daarnaast verbruikt een open vlam zuurstof en worden daarom bij toepassing hiervan hogere eisen aan de ventilatie gesteld. Omdat het vrij gemakkelijk is om aan een tweedehands kookplaat en dito oven te komen, hebben we bij de Vondellaan besloten om het gas af te sluiten.

Zie ook het door de STHU uitgegeven werkboek Tijdelijke Huisvesting.

In een recenter project, het voormalige stadsdeelkantoor Slotervaart aan de Jan Tooropstraat in Amsterdam, zijn 50 kamers gerealiseerd en 3 ateliers. In het aangrenzende KLIQ-gebouw zijn 15 kamers gemaakt en 8 ateliers. In totaal dus 65 kamers en 11 zogenaamde broedplaatsen. De ateliers zijn geschikt voor studenten die een eigen bedrijfje beginnen, voor studenten van de kunstacademie of als oefenruimte voor studenten van het conservatorium. De kamers zijn groot, de huren laag. De gemiddelde oppervlakte van de kamers in het stadsdeelkantoor is 27 m², die in het

KLIQ-gebouw 36 m². De huur bedraagt gemiddeld € 150 tot € 200, exclusief servicekosten; dit is 70% van de maximaal redelijke huurprijs. De goedkoopste kamer (16m²) is € 90, een van de duurste (55m²) kost € 240. De servicekosten bedragen € 80 per maand, voor gas, water, licht, internet, afvalheffing en professionele schoonmaak. De twee complexen liggen net buiten de ring A10, niet ver van station Lelylaan. De kamers worden verhuurd door DUWO, die de eigenaar, stadsdeel Slotervaart, geen huur hoeft te betalen voor het pand. Een technisch/sociaal beheerder van DUWO is gemiddeld één à twee keer per week aanwezig voor controle en herkenbaarheid en zorgt voor het leefbaar houden, de coördinatie van klachtenafhandeling, reparaties doorgeven aan een externe aannemer e.d. In elk van beide gebouwen is een nestor aangesteld. Deze bewoners vormen de ogen en oren van DUWO. Zij zijn aanspreekpunt voor DUWO en de bewoners en krijgen hiervoor € 50 per maand als onkostenvergoeding. In opdracht van DUWO zorgt een professioneel bedrijf voor de basisschoonmaak (eenmaal per week) van de keukens, entree en algemene ruimten. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de schoonmaak van de wc's en douches op de verdiepingen. Het bijzondere van dit project is dat Stichting DUWO en Bureau Magnus de transformatiepotentie van dit pand in concurrentie met andere partijen heeft moeten beoordelen. Door deze meervoudige 'aanbesteding' kon de opdrachtgever een keuze maken aan welke partij het werk gegund wordt. Het aanbod van DUWO/Bureau Magnus bleek qua opzet en kosten het meest interessant, waarmee dit principe zich nu ook 'in de markt' heeft bewezen.

Met de eerste projecten is veel ervaring opgedaan met transformeren en herbestemmen. De latere projecten verliepen hierdoor een stuk gemakkelijker. De resultaten hangen mede af van het type gebouw. In het hiervoor genoemde verzorgingshuis werd al gewoond, bovendien was het gebouw ook al voorzien van badkamers en keukens. Daardoor konden de investeringen voor transformatie beperkt blijven en is met dit project een bovengemiddeld rendement behaald. Het toverwoord is: creativiteit. Bureau Magnus probeert met een zo gering mogelijke investering een maximaal resultaat te behalen en gaat uit van de kracht van het pand zelf. Dit is anders bij de meeste architecten, die een bestaand pand veelal helemaal strippen en van binnenuit opnieuw opbouwen.



Amsterdam, Slotervaart: Van voormalig Stadsdeelkantoor naar 50 kamers en 3 broedplaatsen. Adres: Jan Tooropstraat 15. Opdrachtgever: Stichting DUWO. Realisatie: 2005. In het hiernaast gelegen voormalig kantoorgebouw KLIQ zijn vijftien woningen en acht ateliers gerealiseerd.

Over het algemeen wordt een deel van de werkzaamheden door de toekomstige bewoners zelf uitgevoerd. Een toekomstige bewoner krijgt een contract voorgelegd waarin hij kan aangeven bereid te zijn om mee te werken bij de verbouwing van het pand. In ruil daarvoor wordt korting verkregen op de huur. Een voorbeeld van zelfwerkzaamheid is het plaatsen van binnenwanden. Dit is normaal gesproken een grote kostenpost, waarop veel bespaard kan worden. Ook de doorlooptijd kan door zelf verbouwen worden verkort. In plaats van bijvoorbeeld vijf timmerlieden van een aannemer werken gedurende korte tijd soms wel vijftig toekomstige bewoners tegelijk aan het pand, onder begeleiding van enkele professionals. Een klus van zes weken kan zo soms in twee weekenden worden geklaard. Bij een kortere doorlooptijd kan het pand sneller weer worden verhuurd, wat ook weer scheelt in inkomsten. Aanpassing en vervanging van installaties wordt altijd aan professionals uitbesteed, omdat dit technisch te complex is en niet kan worden overgelaten aan personen die niet bevoegd zijn. Naast kostenreductie (naar schatting 50-70% besparing op loonkosten) levert zelfwerkzaamheid ook veel plezier en saamhorigheid op (Wegstapel & De Boer, 2006). Er zijn ook nadelen. Sommige werkzaamheden kosten in zelfwerkzaamheid

meer tijd dan wanneer het werk door professionals wordt uitgevoerd. Dit kan kostenverhogend werken, bijvoorbeeld doordat langer materieel moet worden gehuurd. (Zie hiervoor het hoofdstuk van Iris Schutten). Een goede organisatie van de zelfwerkzaamheid is daarom heel belangrijk.

Werving van potentiële huurders gebeurt door de woningbouwcorporatie en gaat meestal via internet. In een advertentie wordt vermeld wat er wordt verwacht van geïnteresseerden in het huren van een kamer, en ook dat de verplichting bestaat om mee te werken aan de verbouw van het pand dan wel anderen hiervoor in te schakelen, bijvoorbeeld familie of vrienden. De ervaring leert dat studenten die hiertoe bereid zijn sneller aan een kamer komen. Bovendien zijn de kamers vaak groter dan een standaardstudentenkamer en/of op een bijzondere plek gelegen. Vanwege het tijdelijke karakter wordt vaak voor andere oplossingen gekozen dan bij permanente transformatie, bijvoorbeeld leidingen in het zicht houden en minder nauwkeurig afwerken. Ook wordt iets minder service verleend. Van de huurders wordt namelijk verwacht dat zij kleine werkzaamheden, zoals een lampje vervangen, zelf uitvoeren. Daar staat tegenover dat de huren 20-30% lager liggen dan normaal.

Reflectie

De ervaring leert dat veel panden in potentie kunnen worden getransformeerd, tenzij er grote technische belemmeringen zijn, zoals het ontbreken van mogelijke vluchtroutes of ramen die niet open kunnen. Verdere voorwaarden zijn niet te hoge plafonds (max. 4 m), aanwezigheid van een geschikte verwarmingsinstallatie (centrale airco wordt meestal gewoon uitgeschakeld) en een zekere verdeling in eenheden (compartimenten, gangen, trappenhuisen) alsmede voldoende ruimten die als kamer kunnen dienen. Ongeveer de helft van de bekeken panden valt af, omdat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan. Parkeren is voor de beoogde doelgroep (studenten en starters) vrijwel nooit een probleem. Gunstig zijn gebouwen met veel baksteen en beton en weinig glas. Een belemmerende factor is een te hoge boekwaarde van kantoren die eigendom zijn van beleggers. Dit is de belangrijkste reden dat er onvoldoende panden op de markt worden aangeboden. Ook speelt mee dat beleggers onbekend zijn met de transformatiesector – en onbekend maakt onbemind – en dat kantooreigenaren onvoldoende nadenken wat er met het huidige pand moet gebeuren als de gebruiker het verlaten heeft.

De projecten van STW en Bureau Magnus laten zien dat tijdelijke transformatie een prima optie kan zijn om woonruimte te creëren voor met name studenten en jonge starters. Zelfwerkzaamheid helpt om de kosten te reduceren en draagt ook bij aan de sociale cohesie. Dit effect ebt na verloop van tijd wat weg, gezien de doorstroming. In het pand aan de Kanaalweg is ondanks de relatief lage doorstroom (25% tegen gemiddeld 34% in projecten van de SSHU) nog maar 25% van de huidige bewoners betrokken geweest bij de beginfase. Lessen uit de ervaringen tot nu toe zijn onder meer dat bewoners bij zelfwerkzaamheid goed aangestuurd moeten worden, er meer rekening moet worden gehouden met verschil in competenties, en beter toezicht nodig is op het gebruik en beheer van het gereedschap.

Het zou zeer de moeite waard zijn om de ervaringen met tijdelijk herbestemmen in Utrecht en elders te bundelen en te vertalen in praktisch hanteerbare instrumenten. Een eerste poging daartoe is ondernomen door Klaas Jan Boer in zijn afstudeerscriptie over *Tijdelijk wonen in kantoren*. Hierin wordt een zogenaamde transformatiepotentiometer voor tijdelijke transformatie gepresenteerd, geïnspireerd door de transformatiemeter van Geraedts en Van der Voordt. De meter voor tijdelijke transformatie bevat 18 risicofactoren en 30 voorkeureigenschappen die tijdelijke transformatie van leegstaande gebouwen juist kansrijk maken. Evaluatie van tijdelijke transformatieprojecten, zowel van het proces als van het product, kan helpen om dit instrument verder te optimaliseren.

Tabel 1: Risicofactoren bij tijdelijke transformatie

Locatie

1. Stedelijke ligging – ligging in schadelijk gebied (geluid, luchtkwaliteit)

Gebouw

2. Architectuur/functionaliiteit – vrije verdiepingshoogte < 2,60 m
– breedte kantoor kamers < 3,20 m
– bestaande kamerindeling niet bruikbaar
– gevel moet worden aangepast
– < twee trappenhuizen in geval van hoogbouw
– afstand tussen trappenhuizen > 90 m
– verhouding gevelopening/vloeroppervlak < 10 %
3. Bouwtechniek – gevel heeft geen te openen ramen
– geen continu ventilatie
– pand bevat veel asbest
– bouwtechnische staat onvoldoende voor verhuurperiode
– geen liften aanwezig (indien gebouwhoogte > 12 m)
– geluidsniveau op gevel > 60 dB
4. Financieel – exploitatieperiode < 1 jaar
– transformatieperiode > 5 jaar
– huurprijs is markthuor of hoog % van gangbare huren
5. Juridisch – geen medewerking gemeente
– geen medewerking brandweer
-

Bron: Boer, 2004. Lichte bewerking door de auteurs.

Tabel 2: Gunstige factoren voor tijdelijke transformatie

Locatie

1. Representativiteit – afwezigheid van gevaar, stank, geluidsoverlast
2. Afstand voorzieningen – winkels voor dagelijkse boodschappen < 1 km
– stedelijk centrum < 3 km
– horeca < 500 m
– bank/postkantoor < 2 km
– sportaccommodatie < 2 km
– onderwijsfaciliteit < 2 km
– medische basisvoorziening (huisarts e.d.) < 5 km
3. Afstand openbaar vervoer – afstand bus/tram/metro < 250 m
– afstand treinstation < 5 km
4. Bereikbaarheid per auto – geen obstakels, goede doorstroming
5. Parkeren – afstand tot parkeerplaatsen < 250 m
– minimaal 1 parkeerplaats per 200 m² vvo realiseerbaar

Gebouw

6. Architectuur/functionaliteit – bestaande indeling in kamers van 20-30 m²
– goed verkavelbaar in eenheden van 500 m² met trappenhuis
– verticale stijgpunten op uiteinden en hoeken
– kleine gevelopeningen/aparte ramen
– aanwezigheid toiletten
– aanwezigheid fietsenstalling
7. Bouwtechniek – draagconstructie is skeletstelsel
– binnenwanden > 30 minuten brandwerend
– binnenwanden geluidisolatie > 30 dB
– binnenwanden doorlopend van vloer tot vloer
– centrale plaats leidingschachten
– individueel regelbare verwarming per travee
– aanwezigheid internetverbinding
8. Financieel – mogelijkheid tot verkrijgen van subsidies
– mogelijkheid tot verhuren van ‘overige ruimten’
9. Juridisch – goede medewerking van de gemeente
– goede medewerking van de brandweer

Bron: Boer, 2004. Lichte bewerking door de auteurs.

Literatuur

Bureau Magnus (2005), *Mogen wij u de helpende hand reiken?*, Utrecht.

Boer, K.J. (2004), *Tijdelijk wonen in kantoren*, afstudeerscriptie faculteit Bouwkunde TU Delft.

Bosch, J.A. e.a. (1997), *Evaluatierapport Tijdelijke Huisvesting*, Utrecht: STHU.

Kradolfer, Y. (1996), *Werkboek Tijdelijke huisvesting*, Utrecht: STHU/Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Wegstapel, J. & J. D. de Boer (2006), *Zelf doen, zelf regelen, zelf beheren*, evaluatie van het woonproject Kanaalweg 92, Houten: Laagland Advies. In opdracht van Stichting Tijdelijk Wonen, Utrecht.

www.bureau-magnus.nl