



TIJDELIJKE KANTOOR TRANSFORMATIE

*EEN ONDERZOEK NAAR DE
FUNCTIONEEL TECHNISCHE EN
JURIDISCHE HAALBAARHEID VAN
TIJDELIJKE KANTOORTRANSFORMATIE
NAAR HUISVESTING VOOR
STATUSHOUDERS.*



TIJDELIJKE KANTOORTRANSFORMATIE

EEN ONDERZOEK NAAR DE
FUNCTIONEEL TECHNISCHE EN
JURIDISCHE HAALBAARHEID
VAN TIJDELIJKE
KANTOORTRANSFORMATIE
NAAR HUISVESTING VOOR
STATUSHOUDERS.

Auteur:

Heleen Krabbe (140243)
Bachelorscriptie projectontwikkeling
Vastgoed & Makelaardij
Saxion University of Applied Sciences
M.H. Tromplaan 28
7513 AB Enschede

Scriptie begeleider Saxion:

Dhr. Goos Lier

Tweede lezer Saxion:

Dhr. Andre Bus

Scriptie begeleider ROQ-vastgoed:

Dhr. Jacques de Wit
Wassenaarweg 40
6803 AC Arnhem

Arnhem, november 2016

VOORWOORD

Voor u ligt de scriptie 'Tijdelijke kantoortransformatie'. Het onderzoek voor deze scriptie, naar de juridische en functioneel technische haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders, is uitgevoerd in het kader van de afronding bachelor Vastgoed & Makelaardij aan Saxion University of Applied Sciences. Het onderzoek is in opdracht van ROQ-Vastgoed te Arnhem uitgevoerd.

Met veel plezier ben ik van april 2016 tot en met oktober 2016 bezig geweest met het onderzoek en het schrijven van mijn scriptie. De verkregen mogelijkheid een onderzoek te verrichten naar een actueel en interessant probleem verhoogde mijn enthousiasme.

Samen met mijn bedrijfsbegeleider, Jacques de Wit, heb ik de onderzoeksvraag voor mijn scriptie geformuleerd. Na uitvoering van kwalitatief onderzoek en toepassing van het stappenmodel in de praktijk heb ik de onderzoeksvraag kunnen beantwoorden. Tijdens dit onderzoek stond mijn stagebegeleider vanuit mijn opleiding, Goos Lier, altijd voor mij klaar; tussentijds werden mijn vragen beantwoord waardoor ik verder kon met mijn onderzoek.

Bij deze wil ik mijn stagebegeleiders danken voor de goede begeleiding en ondersteuning tijdens het onderzoeksproces. Ook wil ik alle experts binnen de vastgoedbranche welke ik heb mogen interviewen hartelijk danken voor het vrij maken van tijd en het delen van kennis en informatie.

Ik hoop dat dit rapport, en in het bijzonder het stappenplan, u goed inzicht kan geven in de juridische en functioneel technische haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie. Ik wens u dan ook veel leesplezier toe!

Heleen Krabbe

Arnhem, november 2016

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

INHOUDSOPGAVE

LIJST MET AFKORTINGEN

BEGRIPPENLIJST

SAMENVATTING

1. INLEIDING	1
1.1 AANLEIDING	1
1.2 DOELSTELLING	3
1.3 VRAAGSTELLING	3
1.4 ONDERZOEKSAFBAKENING	4
1.5 BEGRIPSAFBAKENING	6
1.6 ONDERZOEKSMETHODE	7
1.7 BETROUWBAARHEID EN VALIDITEIT	8
2. FUNCTIONEEL TECHNISCHE CRITERIA	10
2.1 TRANSFORMATIEPOTENTIEMETER	10
2.2 DOELGROEP STATUSHOUDERS	17
2.3 CONCLUSIE	24
3. JURIDISCHE CRITERIA	25
3.1 TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING	25
3.2 LEEGSTANDVERGUNNING	27
3.3 CONCLUSIE	29
4. STAPPENPLAN	30
4.1 VORMGEVING STAPPENPLAN	30
4.2 HET STAPPENPLAN	31
4.3 CONCLUSIE	35
5. TOEPASSEN VAN HET STAPPENPLAN	36
5.1 TOETSING IN DE PRAKTIJK; CASESTUDY APELDOORN	36
5.2 FEEDBACK	37
5.3 CONCLUSIE	37
6. CONCLUSIE, EVALUATIE & AANBEVELING	38
6.1 CONCLUSIE	38
6.2 EVALUATIE	40
6.3 AANBEVELINGEN	42

LITERATUURLIJST

BIJLAGEN

1. LOGBOEK
2. SUBSIDIEREGELING HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS
3. BOUWBESLUIT 2012; VERBOUW
4. TEMPY UNIT
5. INTERVIEWS
6. STAPPENPLAN; WEGINGSFACTOR
7. CASESTUDY; APELDOORN
8. HUISVESTING TAAKSTELLING 2^e HELFT 2016
9. GEVEL
10. DOORSNEDE
11. PLATTEGROND
12. LOCATIE
13. INTERVIEWS

LIJST MET AFKORTINGEN

Voor dit rapport zijn de volgende afkortingen van toepassing:

B&W:

Burgemeesters en wethouders

Bor:

Besluit omgevingsrecht

Chw:

Crisis en herstelwet

COA:

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Lw:

Leegstandwet

Mor:

Ministeriële regelgeving omgevingsrecht

VVO:

Verhuurbaar vloeroppervlakte

Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wgh:

Wet geluidshinder

.

BEGRIPPENLIJST

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Bouwbesluit 2012:

Verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland moeten voldoen. Voorschriften zijn de minimaal vereiste kwaliteitseisen en hebben betrekking op: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu en installaties.

Gradueel criterium:

Beoordelingscriterium welke, indien van toepassing op een kantoorpand of het transformatieplan, een positieve invloed heeft op de mate van haalbaarheid bij tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting.

Gebouweigenschappen:

Architectuur, bouwmassa, gevelbeeld, plattegrond, constructie, vloeroverspanningen, stijgpunten en installaties.

Gemeentelijke bouwverordening:

Regelgeving betreft niet bouwtechnische eisen opgesteld door de gemeente. Elke gemeente geeft een andere invulling. Deze regels moeten worden nageleefd om in aanmerking te komen voor een bouwvergunning.

Leegstandvergunning:

Vergunning waarmee de eigenaar van het leegstaande kantoorpand welke getransformeerd is naar woningen voor een tijdelijke periode mag verhuren. De huurder geniet hierdoor niet meer van de volledige huurdersbescherming.

Marktaanbod:

Het totale aanbod sociale huurwoningen in desbetreffende gemeente

Marktvraag:

De totale taakstelling te huisvesten statushouders van desbetreffende gemeente.

Omgevingsvergunning:

Vergunning voor bouwen, milieu, natuur en ruimte. De omgevingsvergunning vervangt verschillende losse vergunningen zoals bouwvergunningen en milieuvergunningen.

Rechtens verkregen niveau:

Kwaliteitsniveau van een bestaand onderdeel van een kantoorobject welke bij verbouw niet lager mag komen te liggen.

Schadelijk gebied:

Sprake is van een schadelijk gebied indien de normen van geluid en/of luchtkwaliteit overschreden worden.

Tijdelijke transformatiepotentiometer:

Instrument van Boer (2004) bestaande uit een checklist met veto- en graduele criteria waarmee de locatie en het gebouw beoordeeld worden. Het doorlopen van deze checklist geeft aan of tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar is.

Veto-criterium:

Beoordelingscriterium welke van toepassing moet zijn, op een kantoorpand of het transformatieplan, voor haalbaarheid bij tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting.

Zelfstandige wooneenheid:

Woonfunctie voor gebruik door één huishouden met alle voor de dagelijkse huishouding noodzakelijke voorzieningen.

SAMENVATTING

De hoofdvraag die aan deze scriptie ten grondslag ligt luidt:

‘Hoe kan de functioneel technische en juridisch haalbaarheid voor tijdelijke transformatie van leegstaande kantoorpanden naar huisvesting voor statushouders getoetst worden aan de hand van een stappenplan?’

De functioneel technische haalbaarheid is afhankelijk van zowel de locatie als het gebouw. De juridische haalbaarheid daarentegen is afhankelijk van het transformatieplan. Deze moet voldoen aan de wet- en regelgeving om de benodigde vergunningen te verkrijgen.

Om te beoordelen of tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch en juridisch haalbaar is wordt gebruik gemaakt van een checklist. Deze checklist is tweedelig: veto- en graduele criteria. Indien de veto-criteria allen van toepassing zijn, is de tijdelijke kantoortransformatie haalbaar. De graduele criteria daarentegen geven de mate van haalbaarheid aan. Des te meer graduele criteria van toepassing zijn, des te beter de haalbaarheid.

Om de functioneel technische criteria op te stellen is gebruik gemaakt van een bestaande checklist. Deze checklist genaamd ‘de tijdelijke transformatiepotentiometer’ van Boer (2004), bestaat uit veto- en graduele criteria. Door technologische ontwikkelingen behoeft deze checklist aanpassingen. Daarnaast is het instrument ontwikkeld voor andere doelgroepen dan statushouders. Onderzoek is verricht naar de technologische ontwikkelingen en eisen van de doelgroep statushouders. Vervolgens is in kaart gebracht welke veto- en graduele criteria uit de checklist van Boer hierdoor wijzigen. Deze uitkomsten hebben geresulteerd in een geactualiseerde checklist.

Om de juridische criteria op te stellen is onderzoek verricht naar de benodigde vergunningen welke tijdelijke kantoortransformatie mogelijk maken. Een tijdelijke kantoortransformatie is haalbaar indien een ‘tijdelijke omgevingsvergunning’ en een ‘leegstandsvergunning’ worden verleent. In de wet zijn voorwaarden opgenomen waaraan de vergunningsaanvragen getoetst worden. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden mag de gemeente geen vergunning verlenen. De voorwaarden zijn vertaald in een checklist bestaande uit veto-criteria. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een eigen beleid te voeren betreffende de tijdelijke omgevingsvergunning. Verschillende factoren spelen mee voor een gemeente bij de afweging om deze vergunning al dan niet te verlenen. In kaart is gebracht welke factoren mee spelen. Deze factoren zijn vertaald in graduele criteria; des te meer criteria van toepassing zijn des te groter de kans op medewerking vanuit de gemeente.

De checklists voor de functioneel technische en juridische haalbaarheid maken samen het stappenplan, bestaande uit vier stappen. De eerste twee stappen hebben betrekking op de functioneel technische haalbaarheid. Bij de eerste stap worden de locatie en het gebouw beoordeeld op veto-criteria waardoor inzichtelijk wordt gemaakt of tijdelijke transformatie functioneel technisch haalbaar is. Bij de tweede stap wordt het kantoorpand beoordeeld op graduele criteria, waardoor inzichtelijk wordt gemaakt in welk mate tijdelijke transformatie functioneel technisch haalbaar is. De laatste twee stappen hebben betrekking op de juridische haalbaarheid. Bij de derde stap wordt het transformatieplan beoordeeld op veto-criteria waardoor inzichtelijk wordt gemaakt of tijdelijke transformatie juridisch haalbaar is. Bij de vierde stap wordt het transformatieplan beoordeeld op graduele criteria waardoor inzichtelijk wordt gemaakt wat de mate van juridische haalbaarheid is.

Het stappenplan is toegepast in de praktijk aan de hand van een casestudy. Hiervoor is een leegstaand kantoorpand in Apeldoorn gebruikt. De onderzoeksresultaten van de casestudy zijn voorgelegd aan extern deskundigen welke veel ervaring hebben op het gebied van tijdelijke transformatie. Beiden hebben geresulteerd in aanpassingen en aanscherpingen van het stappenplan. Het resultaat is een volatiel en betrouwbaar stappenplan.

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Nederlandse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door overaanbod. Begin 2016 bedroeg het leegstandspercentage 15,8% (7.805.000 m²) van de totale voorraad (DTZ Zadelhof, 2016). Ondanks de aantrekkende markt wordt verwacht dat een groot deel van het huidige aanbod geen toekomstperspectief biedt. Bedrijven die van kantoorpand verhuizen laten een pand achter dat niet meer voldoet aan de huidige vraag. De meest cruciale oorzaak van deze leegstand is de digitalisering van economische activiteiten, welke leidt tot minder ruimtegebruik voor een onderneming. Daarnaast heeft de markt te maken met vergrijzing van de beroepsbevolking, flexibel gebruik van werkplekken en arbeid naar lagelonenlanden. Om verpaupering en verloedering van het stadsbeeld tegen te gaan is het noodzakelijk een substantieel deel van het incurante aanbod van de markt te halen. Sloop, nieuwbouw en transformatie van leegstaande kantoorpanden behoren tot de mogelijkheden (van der Voordt, Transformatie van kantoorgebouwen, 2007).

Sloop, nieuwbouw en transformatie bieden uitkomst voor de lange termijn. Immers gaan deze ontwikkelingen gepaard met lange procedures en hoge investeringskosten. Om op korte termijn overaanbod tegen te gaan heeft de overheid nieuwe wetgeving ingevoerd. De crisis- en herstelwet maakt tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan mogelijk waardoor tijdelijke kantoortransformatie uitvoerbaar is. Tevens biedt de wet snellere besluitprocedures en versoepeling van wet- en regelgeving inzake luchtkwaliteit en geluidhinder. Daarnaast biedt de Leegstandwet mogelijkheden voor tijdelijke verhuur (Wintgens & Hoekstra, 2015).

De Nederlandse sociale huurwoningmarkt daarentegen wordt gekenmerkt door een vragersmarkt. Deze sector staat zwaar onder druk als gevolg van de in 2013 ingevoerde verhuurdersheffing waardoor corporaties belasting verschuldigd zijn over de waarde van de sociale huurwoningen in eigendom. Corporaties kunnen dit geld niet opbrengen en waren genooddaakt om grote delen van de portefeuille te verkopen. De verkochte voorraad is aangeboden aan de private markt die de sociale huurwoningen opkochten en in vrije huursector aanboden om een hoger rendement te behalen. Dit heeft ertoe geleid dat in 2015 de voorraad sociale huurwoningen 262.400 woningen minder bedroeg ten opzichte van het jaar 2009, terwijl de vraag gelijk bleef. De discrepantie tussen vraag en aanbod is daarnaast sterk toegenomen door de vluchtelingenstroom (Aedes, 2016).

Sinds vier jaar is Islamitische Staat oorlog aan het voeren in Syrië en zijn burgers massaal op de vlucht geslagen (NOS, 2015). In 2014 vroegen 21.800 vluchtelingen asiel aan in Nederland. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van het jaar 2013 (CBS, 2015). Ruim tweederde van deze vluchtelingen verkrijgt asielvergunning (NOS, 2015). Met deze vergunning wordt een asielzoeker als statushouder aangemerkt en geeft het recht op verblijf voor een bepaalde tijd en het recht op een zelfstandige woning (COA, 2016). Om de grote hoeveelheid statushouders te huisvesten legt het Rijk elk halfjaar een taakstelling op aan gemeenten. Op basis hiervan koppelt het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (hierna te noemen COA) statushouders aan een gemeente. De gemeente krijgt de verantwoordelijkheid om de statushouders een passende zelfstandige woonruimte aan te bieden. Om aan deze taakstelling te voldoen doet de gemeente een beroep op de woningcorporaties (Aedes, 2016).

Het aanbodoverschot op de kantorenmarkt en een tekort aan sociale huurwoningen zijn twee problemen op de Nederlandse vastgoedmarkt welke kunnen resulteren in twee oplossingen. Leegstaande kantoorpanden kunnen tijdelijk getransformeerd worden naar huisvesting voor statushouders. Hierdoor wordt een gedeelte van het overaanbod leegstaande kantoorpanden van de markt gehaald en het tekort aan sociale huurwoningen verminderd.

Normaliter is het voor de eigenaar van een kantoorpand niet aantrekkelijk om in de sociale huursector te investeren (van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013). Echter biedt een groot deel van de leegstaande kantoorpanden weinig tot geen toekomstperspectief. Daarnaast worden geen huurinkomsten gegenereerd terwijl de (hoge) exploitatiekosten doorlopen. Tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders zou een oplossing kunnen bieden om de exploitatiekosten gedeeltelijk of geheel te dekken (Platform 31, 2015). De nieuw ingevoerde wet- en regelgeving en de huisvestingsproblematiek van statushouders zijn vrij recentelijke ontwikkelingen waardoor private partijen nauwelijks tot geen inzicht hebben in de juridische en functioneel technische (on)mogelijkheden.

Opdrachtgever 'ROQ-Vastgoed' heeft een leegstaand kantoorpand in Apeldoorn aangekocht met oog op permanente transformatie naar woningen. Doordat de gemeente Apeldoorn de maximale jaarlijkse bouwcontingenten heeft uitgegeven kan geen permanente omgevingsvergunning verleend worden. Door de hoge exploitatiekosten die het leegstaande kantoor met zich meebrengt is de opdrachtgever genoodzaakt om met een tijdelijke oplossing te komen. Om te bepalen of tijdelijke huisvesting voor statushouders uitkomst kan bieden voor dit kantoorpand, wil de opdrachtgever meer inzicht verkrijgen aan de hand van een stappenplan om de juridische en functioneel technische haalbaarheid te bepalen.

1.2 DOELSTELLING

De doelstelling van het onderzoek betreft een andere doelstelling dan de opdrachtgever beoogt. Het onderzoek zal slechts een meetinstrument leveren dat een handvat geeft voor de opdrachtgever om zijn doel te bereiken. Een splitsing is gemaakt in de doelstelling van het onderzoek (interne doelstelling) en de doelstelling van de opdrachtgever (externe doelstelling).

Interne doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is inzicht geven in de functioneel technische en juridische haalbaarheid om statushouders te huisvesten in een te transformeren leegstaand kantoorpand. Het eindproduct is een bruikbaar stappenplan welke een instrument biedt om inzichtelijk te maken of een desbetreffend kantoorpand functioneel technisch en juridisch geschikt is voor tijdelijke transformatie naar huisvesting voor statushouders.

Externe doelstelling

De doelstelling van de opdrachtgever is een tijdelijke invulling te geven aan het aangekochte leegstaande kantoorpand door middel van tijdelijke transformatie. Het stappenplan kan als hulpmiddel dienen om een strategische beslissing te kunnen nemen om leegstaande kantoorpanden al dan niet tijdelijk te gebruiken als huisvesting voor statushouders.

1.3 VRAAGSTELLING

Vanuit de aanleiding is een hoofdvraag geformuleerd. Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn deelvragen volgens TPA-structuur opgesteld.

Hoofdvraag

Hoe kan de functioneel technische en juridisch haalbaarheid voor tijdelijke transformatie van leegstaande kantoorpanden naar huisvesting voor statushouders getoetst worden aan de hand van een stappenplan?

Deelvragen

Theorie:

1. Aan de hand van welke criteria kan de functioneel technische haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders worden bepaald?
2. Aan de hand van welke criteria kan de juridische haalbaarheid voor tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders worden bepaald?
3. Hoe wordt het stappenplan vorm gegeven om de haalbaarheid te bepalen?

Praktijk:

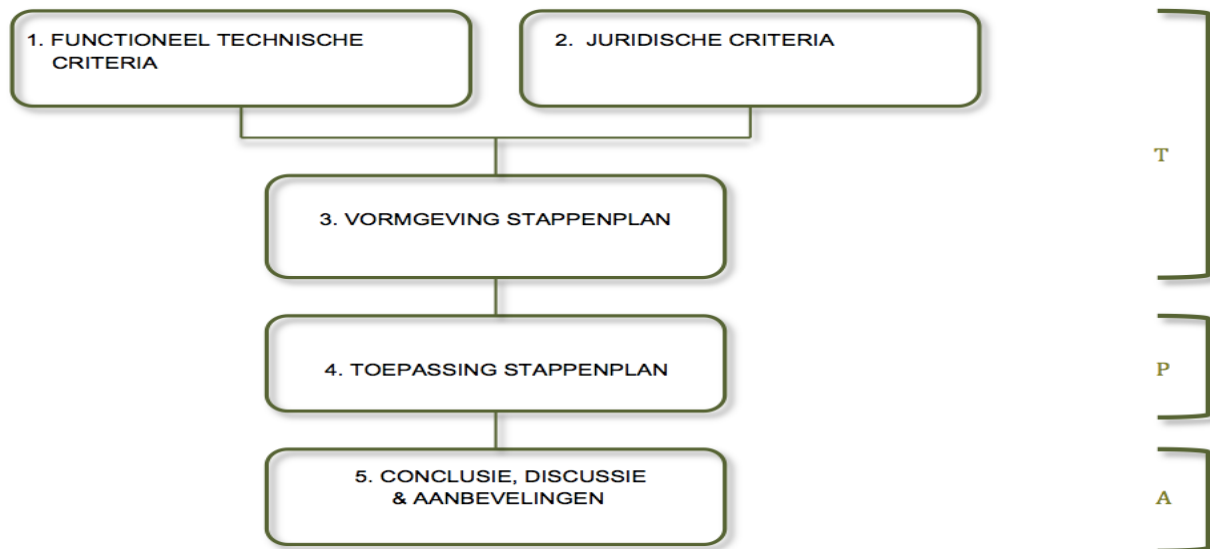
4. Wat zijn de aanpassingen en aanscherpingen voor het stappenplan op basis van toetsing in de praktijk?

Analyse:

5. Welke conclusies en aanbevelingen kunnen gedaan worden met betrekking tot gebruik van het stappenplan?

Aan de hand van de deelvragen is een conceptueel model ontworpen (afbeelding 1.1). Hieruit is af te lezen welke deelvragen betrekking op elkaar hebben en welke deelvragen

input geven voor de volgende deelvraag. Deelvraag 1 en 2 kunnen afzonderlijk van elkaar op het zelfde moment worden onderzocht. Uitkomsten van beide deelvragen zijn input voor deelvraag 3 waar het stappenplan wordt vormgegeven. Bij deelvraag 4 wordt het stappenplan in de praktijk uitgevoerd aan de hand van een casestudy. Vervolgens zal in deelvraag 5 het theoretisch onderzoek (deelvraag 1,2 en 3) gekoppeld worden aan de praktijk (deelvraag 4).



Afbeelding 1.1: conceptueel model

1.4 ONDERZOEKSAFBAKENING

Om een concreet meetinstrument aan te leveren is het onderzoek afgebakend en zijn randvoorwaarden opgesteld. De afbakening geeft verduidelijking welke elementen van het algehele probleem op het onderzoek van toepassing zijn, waardoor duidelijkheid wordt verschaft welke aspecten onderzocht worden en vanuit welk perspectief.

Dit kwalitatieve praktijkgerichte onderzoek is bedoeld om een meetinstrument aan te leveren aan projectontwikkelaars en eigenaren van een leegstaand kantoorpand. Het meetinstrument vormt een stappenplan waarmee de haalbaarheid van de besluitvormingsaspecten functioneel technisch en juridisch inzichtelijk worden gemaakt, niet de besluitvormingsaspecten op cultureel, financieel en organisatorisch gebied. Voor de functioneel technische en juridische besluitvormingsaspecten richt het onderzoek zich op de Nederlandse kantorenmarkt en daarbij behorende Nederlandse wet- en regelgeving. De wet- en regelgeving heeft alleen betrekking op tijdelijke transformaties naar tijdelijke huisvesting voor de doelgroep statushouders. De besluitvormingsaspecten cultureel en organisatorisch zijn niet meegenomen in dit onderzoek omdat dit de scriptie te omvangrijk maakt.

Ondanks dat het stappenplan niet een meetinstrument vormt om tot financiële haalbaarheid te komen, wordt wél rekening gehouden met de investeringskosten. Bouwkundige aanpassingen om de kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar te maken, zullen kosten-efficiënt moeten zijn. Immers indien te hoge investeringskosten ontstaan om het kantoorpand functioneel technisch geschikt te maken, zal het plan voor de ontwikkelaar financieel niet haalbaar zijn. Door hiermee rekening te houden wordt gewaarborgd dat het stappenplan een bruikbaar meetinstrument is welke daadwerkelijk in de praktijk toegepast kan worden.

Tevens wordt naast de investeringskosten rekening gehouden met functioneel technische randvoorwaarden welke worden gesteld om, als kantoorpandeigenaar én huurder, in aanmerking te komen voor subsidies.

Randvoorwaarden:

Om in aanmerking te komen voor subsidies, welke beschikbaar worden gesteld aan kantoorpandeigenaren voor het huisvesten van statushouders, is rekening gehouden met de voorwaarden welke van invloed zijn op de functioneel technische aspecten van het kantoorpand (zie bijlage nr. 2):

- Minimaal vier personen in een wooneenheid;
- object en wooneenheid zal moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en
- de wooneenheid waar subsidie voor wordt gegeven moet minimaal vijf jaar in stand worden gehouden.

Om het risico te verkleinen dat statushouders huurpenningen niet kunnen betalen of achterstanden oplopen zullen de wooneenheden moeten voldoen aan de randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor huursubsidie. Hiervoor geldt dat door de huurder beroep kan worden gedaan op huursubsidie indien het een 'zelfstandige woning' betreft. Onder zelfstandige woning wordt verstaan:

- Eigen toegangsdeur;
- minimaal één kamer;
- een keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en
- een toilet met waterspoeling.

1.5 BEGRIPSAFBAKENING

De begrippen afkomstig uit de hoofdvraag worden afgebakend om duidelijke grenzen van het onderzoek aan te geven. Tevens bepaalt de begripsafbakening welke informatie wordt verzameld.

Tijdelijke transformatie:

Het leegstaande kantoorpand en bijbehorend terrein worden omgevormd tot een andere functie welke tijdelijk is van aard. De nieuwe bestemmingsfunctie mag maximaal tien jaar in stand worden gehouden (Art 2.12 lid 2 Wet Wabo, 2014).

Leegstaande kantoren:

Het onderzoek richt zich volledig op leegstaande kantoorpanden waardoor geen inkomsten worden gegenereerd en tijdelijke transformatie een tussenoplossing kan bieden.

Statushouders:

Statushouders zijn asielzoekers met een tijdelijke verblijfsvergunning om in Nederland te verblijven op grond van asielaanvraag (COA, 2016).

Huisvesting:

In de Crisis & Herstelwet is bepaald dat een vergunning, om tijdelijke huisvesting mogelijk te maken, een termijn van vijftien jaar bedraagt (Rijksoverheid, 2016).

Stappenplan:

Het stappenplan kan door een ontwikkelaar gebruikt worden indien het plan ontstaat om een leegstaand kantoorpand tijdelijk te transformeren naar huisvesting voor statushouders. Door het stappenplan te doorlopen, wordt in korte tijd duidelijk of het plan functioneel technisch en juridisch haalbaar is.

Functioneel technische haalbaarheid:

Functionele haalbaarheid is afhankelijk van de kenmerken van de te huisvesten doelgroep: statushouders. Deze kenmerken worden vertaald in eisen en wensen met betrekking tot de locatie (o.a. bereikbaarheid en voorzieningen) en eisen en wensen ten aanzien van het gebouw. Technische haalbaarheid is afhankelijk van de functie: wonen. Aan deze functie zijn bouwfysische- en veiligheidseisen verbonden welke zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (zie bijlage nr.3).

Juridische haalbaarheid:

Juridische haalbaarheid is afhankelijk van Nederlandse wet- en regelgeving welke tijdelijke kantoortransformatie naar de functie 'wonen' mogelijk maken.

1.6 ONDERZOEKSMETHODE

De onderzoeksmethodologie beschrijft de opzet van het onderzoek waarbij gebruik is gemaakt van de TPA structuur: theorie, praktijk en analyse. Bij elk afzonderlijk TPA aspect wordt beschreven welke methode van onderzoek gehanteerd is. Vervolgens wordt aan de hand van de onderzoeksmethode beschreven hoe de betrouwbaarheid, interne en externe constructvaliditeit gewaarborgd wordt.

Methode theorie

Voor het theoretische gedeelte, bestaande uit deelvraag 1,2 en 3, is literatuuronderzoek uitgevoerd door middel van kwalitatief desk research.

De eerste deelvraag luidt: 'Aan de hand van welke functioneel technische criteria kan de haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders worden bepaald?' Om deze vraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van een bestaand meetinstrument welke ontworpen is om tot de functioneel technische haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting te komen. Dit meetinstrument, genaamd 'de tijdelijke transformatiepotentiometer' ontworpen door Boer (2004), bestaat uit veto-criteria en graduele criteria waarmee een kantoorpand beoordeeld wordt op zowel de locatie als het gebouw. Indien een veto-criterium van toepassing is op een kantoorpand is tijdelijke transformatie niet haalbaar. De graduele criteria geeft de mate van haalbaarheid aan. Des te meer graduele criteria van toepassing is op het kantoorpand, des te beter de haalbaarheid. Echter is het instrument van Boer verouderd door diverse technologische ontwikkelingen uit de afgelopen tien jaar. Tevens is het instrument ontworpen voor andere doelgroepen dan de doelgroep 'statushouders'. Allereerst zal de 'tijdelijke transformatiepotentiometer' van Boer (2004) toegelicht worden. Vervolgens wordt gekeken naar de technologische ontwikkelingen en specifieke eisen en wensen van de doelgroep statushouders. Door deze gegevens in kaart te brengen ontstaan nieuwe veto- en graduele criteria welke actueel zijn en specifiek gebruikt kunnen worden om tot de functioneel technische haalbaarheid van een kantoortransformatie naar huisvesting voor de doelgroep statushouders te komen.

De tweede deelvraag luidt: 'Aan de hand van welke juridisch criteria kan de haalbaarheid voor tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders worden bepaald?' Juridische (on)mogelijkheden zijn afhankelijk van wet- en regelgeving. Onderzocht wordt welke vergunning(en) benodigd zijn om tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting mogelijk te maken. Tevens wordt onderzoek verricht naar de voorwaarden om deze vergunning(en) te verkrijgen. De voorwaarden resulteren in criteria waarmee tot de juridische haalbaarheid kan worden gekomen.

De derde deelvraag luidt: 'Hoe wordt het stappenplan vorm gegeven om de haalbaarheid te bepalen?' De resultaten uit deelvraag één en twee vormen input voor het stappenplan. Onderzoek wordt verricht naar verschillende soorten stappenplannen en de vormgeving om te bepalen hoe het stappenplan ingericht moet worden. Hierbij is gekozen voor een duidelijk onderscheid in het stappenplan tussen de functioneel technische- en juridische stappen. Daarnaast wordt in kaart gebracht welke stappen van elkaar afhankelijk zijn en hoe het stappenplan ingedeeld kan worden van grof naar fijn. Op basis van deze informatie wordt het stappenplan ontworpen.

Methode praktijk

Voor het praktijk gedeelte, bestaande uit deelvraag vier, is een empirisch onderzoek uitgevoerd door middel van kwalitatief field research. De vierde deelvraag luidt: 'Wat zijn de aanpassingen en aanscherpingen op basis van toetsing in de praktijk?' Deze deelvraag wordt beantwoord door het stappenplan toe te passen op een casestudy: Vosselmanstraat te Apeldoorn. Dit kantoorpand is in eigendom van de opdrachtgever 'ROQ Vastgoed'. Vervolgens worden de casestudy en behaalde resultaten voorgelegd aan deskundige experts door middel van interviews. De casestudy en interviews tonen het functioneren van het stappenplan aan, waardoor aanpassingen en aanscherpingen gemaakt kunnen worden op inhoud, indeling en vormgeving.

Methode analyse

Voor de analyse, bestaande uit deelvraag vijf, is de theorie aan de praktijk gereflecteerd en geanalyseerd. De vijfde deelvraag luidt: Welke conclusies en aanbevelingen kunnen gedaan worden met betrekking tot gebruik van het stappenplan?

1.7 BETROUWBAARHEID EN VALIDITEIT

Aan de hand van de beschreven en toegepaste onderzoeksmethoden kan de betrouwbaarheid en validiteit worden bepaald. Deze geven de mate van kwaliteit van het onderzoek aan en de conclusies welke hieraan verbonden worden. De betrouwbaarheid geeft de nauwkeurigheid en precisie van een meetprocedure weer. De validiteit geeft weer of het instrument meet wat het beoogt te meten. De validiteit is opgesplitst in interne en externe constructvaliditeit.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van het onderzoek alsmede het stappenplan is gewaarborgd door het bijhouden van een logboek. Het logboek vormt een werkverslag waarin gerapporteerd wordt welke werkzaamheden op welke dagen zijn verricht. Daarnaast zijn zoekwerkzaamheden bijgehouden waarin de datum, zoekingang, zoekterm en bron worden vermeld. Door het logboek kan herhaling van het onderzoek worden uitgevoerd. Hiermee kan worden aangetoond dat herhaling van het onderzoek zal resulteren in gelijke uitkomsten. De werkverslagen zijn opgenomen als bijlage nr. 1. Tevens wordt de betrouwbaarheid van het onderzoek gewaarborgd door het meetinstrument toe te passen op een casestudy. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van data-triangularatie: gecontroleerd kan worden of het stappenplan een bruikbaar meetinstrument is, of dat het nog aanpassingen vergt om het bruikbaar te maken.

Validiteit

Interne validiteit:

Het stappenplan kan in korte tijd uitsluitend geven of het functioneel technisch en juridisch haalbaar is een kantoorpand te transformeren voor tijdelijke huisvesting. Om het stappenplan een bruikbaar meetinstrument te laten vormen is de 80/20 regel in acht genomen; in het theoretisch onderzoek is uitgegaan van criteria welke van toepassing zijn op de algemene kenmerken van een standaard kantoorpand. Bijzonder ontworpen kantoorpanden, met functioneel technische kenmerken welke normaliter niet gebruikelijk zijn, kunnen een uitzondering vormen waarop het stappenplan niet toepasbaar is.

Het stappenplan is opgesteld aan de hand van functioneel technische en juridische wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving kan in de loop der jaren veranderen. Om het stappenplan een langdurig bruikbaar meetinstrument te laten vormen is rekening gehouden met wijzigingen in de wet- en regelgeving welke kenbaar zijn gemaakt maar nog ingevoerd moeten worden.

Externe validiteit:

De externe validiteit beperkt zich tot Nederland. Het stappenplan is ontworpen aan de hand van de resultaten van het onderzoek. Het onderzoek richt zich op Nederlandse wet- en regelgeving. Hierdoor zal het stappenplan gebruikt kunnen worden voor kantoorpanden gelegen in Nederland.

Daarnaast is rekening gehouden met de investeringskosten welke gepaard gaan met bouwtechnische aanpassingen om het transformatieplan functioneel technische haalbaar te maken. Hierdoor wordt voorkomen dat het transformatieplan functioneel technische alleen haalbaar is door bouwtechnische aanpassingen te verrichten welke kosten inefficiënt zijn en het plan bij voorbaard financieel niet haalbaar maken.

Constructvaliditeit:

Om te waarborgen dat de resultaten van het onderzoek een werkelijke indicatie zijn voor het desbetreffende begrip is afzonderlijk elk begrip geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 1.4 'Begripsafbakening'.

2. FUNCTIONEEL TECHNISCHE CRITERIA

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: 'Aan de hand van welke criteria kan de functioneel technische haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders worden bepaald?' Om de deelvraag te beantwoorden wordt gebruikt gemaakt van de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004). Dit meetinstrument bestaat uit criteria waarmee de locatie en gebouw beoordeeld worden. Echter is het meetinstrument van Boer enigszins verouderd en opgesteld voor andere potentiële doelgroepen dan statushouders. Door de technologische ontwikkelingen de wensen en eisen van statushouders in kaart te brengen kan het meetinstrument actueel worden gemaakt en specifiek voor tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders toegepast worden. In paragraaf 2.1 wordt de werking van de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004) toegelicht. In paragraaf 2.2 wordt vervolgens gekeken naar de technologische ontwikkelingen en kenmerken van de doelgroep statushouders welke van invloed zijn op dit criteria van het bestaande meetinstrument. Tot slot wordt in paragraaf 2.3 het geactualiseerde criteria gepresenteerd.

2.1 TRANSFORMATIEPOTENTIEMETER

In deze paragraaf wordt de 'tijdelijke transformatiepotentiometer' van Boer (2004) behandeld. Boer heeft dit meetinstrument gebaseerd op een eerder onderzoek, van Geraedts en van der Voort (2002), waarin een potentiometer voor permanente transformatie is ontwikkeld. Zowel Van der Voort als Boer geven aan dat de haalbaarheid van transformatie bepaald kan worden aan de hand van drie aspecten: markt, locatie en gebouw. De markt is van cruciaal belang om te bepalen of voldoende vraag is vanuit een bepaalde doelgroep. Immers indien er nauwelijks vraag is, hoeft de 'tijdelijke transformatiepotentiometer' niet gebruikt te worden. Aangezien vraag en aanbod volatiel is, zal er altijd voorafgaand, bij het hanteren van de 'tijdelijke transformatiepotentiometer', onderzoek naar de markt moeten worden verricht. Indien blijkt dat de vraag groter is dan het aanbod kan het meetinstrument van Boer gebruikt worden. Het meetinstrument bestaat uit criteria waarmee de functioneel technische haalbaarheid aan de hand van eigenschappen van de locatie en het gebouw beoordeeld worden. Deze criterialijst is opgesplitst in veto- en graduele criteria. Indien een veto-criterium van toepassing is op het kantoorpand zal tijdelijke transformatie niet haalbaar zijn. De hoeveelheid graduele criteria, welke van toepassing zijn op het kantoorpand, geven de mate van haalbaarheid weer.

2.1.1 MARKT

Volgens Boer (2004) ontstaat het marktaanbod voor tijdelijke kantoortransformatie door de strategie van een kantoorpandeigenaar. Het aanbod zal daarbij moeten aansluiten op de vraag van de doelgroep.

Marktaanbod

Een kantoorpandeigenaar kan tijdelijke transformatie als strategie inzetten. Zoals de naam het al aangeeft, is er een tijdslimiet verbonden aan de functiewijziging van kantoortransformatie (Wintgens & Hoekstra, 2015). Het tijdelijk transformeren wordt mogelijk gemaakt door een 'tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan' middels de WABO, met een maximaal termijn van tien jaar. Overige juridische wet- en regelgeving voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 3 aan bod. Marktaanbod voor tijdelijke kantoortransformatie ontstaat indien een pandeigenaar dit als strategie zal gebruiken. Indien sprake is van één van de vier onderstaande situaties, zal tijdelijke kantoortransformatie als strategie gebruikt kunnen worden:

- Consolidatie: eigenaar wil de marktontwikkelingen afwachten waardoor met tijdelijke kantoortransformatie de leegstand opgevuld kan worden en tijdswinst behaald wordt. Of een marktrectessie overbruggen indien verwacht wordt dat het kantoorpand hierna verhuurd zal worden.
- Herbestemming: de periode van bestemmingsplanwijziging, met oog op permanente transformatie, moet overbrugd worden.
- Herontwikkeling: indien een kantoorpark heringericht wordt en kantoorobjecten enkele jaren leeg staan tot dat grondige renovatie kan worden uitgevoerd.
- Verkooppositionering: indien eigenaar het kantoorpand wil verkopen maar denkt een hogere opbrengst te kunnen genereren indien het tijdelijk verhuurd wordt.

Marktvraag

Het ontstaan van de marktvraag is afhankelijk van de doelgroep. Daarnaast is niet elke doelgroep geschikt voor tijdelijke kantoortransformatie. Tijdelijke huisvesting is bij uitstek geschikt voor een doelgroep welke snel woonruimte nodig heeft met een laag bestedingsinkomen en beperkt eisen stelt aan de woning (van der Velden, Tiggeloven, & Wassenberg, 2016). Daarnaast hebben doelgroepen afzonderlijk specifieke eisen. Deze eisen moeten aansluiten op de tijdelijke aard en de lage kwaliteit en een minder geschikte locatie van het gebouw. De Boer heeft ten behoeve van zijn tijdelijke transformatiepotentiometer inzichtelijk gemaakt welke doelgroepen geschikt zijn. De geschiktheid van de doelgroep is bepaald aan de hand van twee factoren: tijdelijkheid en kwaliteitseisen. De geschiktheid van verschillende doelgroepen is hiermee in kaart gebracht, echter is de doelgroep statushouders niet meegenomen in dit onderzoek.

De marktvraag vanuit de doelgroep, welke bij tijdelijke transformatie voor ogen staat, wordt in de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004) als veto-criteria opgenomen. Indien er geen vraag vanuit deze doelgroep bestaat, hoeft immers ook geen verder onderzoek verricht te worden.

2.1.2 LOCATIE

De 'tijdelijke transformatiepotentiometer' van Boer (2004) bestaat uit veto- en graduele criteria. Deze criteria hebben betrekking op de locatie-eigenschappen van het kantoorpand. Indien een veto-criterium van toepassing is, heeft dit een negatief effect op de haalbaarheid. De graduele criteria daarentegen zijn positief, des te meer graduele criteria van toepassing zijn des te beter de haalbaarheid. De veto- en graduele criteria om de locatie mee te beoordelen worden nader toegelicht waarbij de interpretatie van Boer wordt uitgelegd.

Veto-criteria

Ten aanzien van de locatie van het kantoorpand is maar één veto-criterium opgenomen, te zien in onderstaande tabel 2.1. Indien dit veto-criterium van toepassing is op het kantoorpand is tijdelijke kantoortransformatie niet haalbaar.

VETO-CRITERIUM BIJ TIJDELIJKE TRANSFORMATIE	
ASPECT	CRITERIUM
1. Stedelijke ligging	Kantoorpand in schadelijk gebied (geluid- en luchtkwaliteit)

Tabel 2.1: veto-criteria locatie eigenschappen (Boer, 2004) eigen bewerking

Stedelijke ligging:

Indien het kantoorpand in een schadelijk gebied is gelegen is tijdelijke transformatie niet haalbaar en hoeft geen verder onderzoek te worden uitgevoerd. Een schadelijk gebied ontstaat indien de geluid- en luchtkwaliteit lager liggen dan de minimale norm. Bij een woonfunctie worden hogere normen gesteld aan geluid- en luchtkwaliteit ten opzichte van een kantoorfunctie. Indien een kantoorpand in een schadelijk gebied ligt zullen bouwkundige ingrepen, om aan de eisen te voldoen, dermate hoge investeringskosten met zich mee brengen dat tijdelijke transformatie niet haalbaar is (Boer, 2004).

Graduele criteria

In tabel 2.2 zijn graduele criteria opgenomen. Indien één gradeel criterium van toepassing is, leidt dit in tegenstelling tot de veto-criteria, niet tot een directe goedkeuring noch afkeuring. De graduele criteria geven inzicht in de gunstige kenmerken van de locatie waardoor een nauwkeurig beeld ontstaat van de transformatiemogelijkheden. Hoe meer graduele criteria van toepassing zijn op een kantoorpand, des te beter de haalbaarheid is. De graduele criteria worden hieronder nader toegelicht aan de hand van Boer's (2014) interpretatie.

GRADUELE CRITERIA BIJ TIJDELIJKE TRANSFORMATIE	
ASPECT	CRITERIUM
1. Representativiteit	Afwezigheid gevaar, stank- of geluidsoverlast
2. Afstand voorzieningen	Winkel voor dagelijkse boodschappen < 1km
	Stedelijk centrum <3km
	Horeca < 500m
	Bank/postkantoor <2km
	Medische basisvoorzieningen (huisarts/wijkcentrum) <5km
	Sportaccommodatie <2km
3. Openbaarvervoer	Onderwijsinstelling <2km
	Afstand tot station <5km
4. Auto en parkeren	Afstand bus/metro/tram <250m
	Geen obstakels/ belemmeringen of slechte doorstroming
	Afstand tot parkeerplaatsen <250m
	> 1 parkeerplaats per 200m VVO te realiseren

Tabel 2.2: graduele criteria locatie eigenschappen (Boer, 2004) eigen bewerking

Representativiteit:

Afwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast is gunstig. Indien het kantoor gesitueerd is in de omgeving van gevaar, stank- of geluidsoverlast kan wet- en regelgeving belemmerend werken.

Afstand voorzieningen:

Een korte afstand om voorzieningen te bereiken is gunstig ten aanzien van de verhuurbaarheid.

Afstand openbaar vervoer:

Dit geldt tevens voor een korte afstand om openbaar vervoer te bereiken aangezien doelgroepen, welke geschikt zijn voor tijdelijke transformatie, hiervan vaak afhankelijk zijn om zichzelf te verplaatsen.

Auto en parkeren:

Een goede bereikbaarheid met auto en voldoende parkeergelegenheid komt de verhuurbaarheid ook ten goede (Boer, 2004).

2.1.3 GEBOUW

Om de geschiktheid van een gebouw te bepalen maakt de tijdelijke transformatiepotentiometer (Boer, 2004) wederom gebruik van veto- en graduele criteria. Deze criteria hebben betrekking op de gebouweigenschappen van een kantoorpand. Hieronder wordt de veto- en graduele criteria om het gebouw mee te beoordelen weergegeven. Tevens is bij elk criterium de interpretatie van Boer uitgelegd.

Veto-criteria

Functionele en technische gebouweigenschappen zijn over het algemeen geen veto-criteria omdat een gebouw makkelijker aan te passen is dan de locatie. Echter worden door de korte exploitatieperiode de veto-criteria verbreed ten opzichte van permanente transformatie. Door de tijdelijkheid van tien jaar, is de exploitatieperiode waarin een pandeigenaar zijn investering moet terugverdienen aanzienlijk korter dan bij permanente transformatie. Dit heeft effect op de kwaliteitseisen; de investering voor verbouw naar woningen zal aanzienlijk lager moeten liggen (Boer, 2004).

De eigenschappen van het kantoorpand bij de 'tijdelijke transformatiepotentiometer' van Boer (2004) worden onderverdeeld: architectuur, bouwmassa, gevelbeeld, plattegrond, constructie, vloeren, stijpunten en installaties. In tabel 2.3 is een overzicht weergegeven van kantooreigenschappen met bijbehorende veto-criteria. De veto-criteria geven aan wanneer bouwtechnische ingrepen verricht moeten worden waarbij de investeringskosten te hoog liggen. Indien één veto-criterium van toepassing is, zal het kantoorpand niet geschikt zijn voor tijdelijke transformatie. De veto-criteria worden hieronder nader toegelicht aan de hand van Boer's (2014) interpretatie.

VETO-CRITERIA BIJ TIJDELIJKE TRANSFORMATIE	
ASPECT	CRITERIUM
1. Architectuur	Niet van toepassing
2. Bouwmassa	Vrije verdiepingshoogte <2,6 meter
3. Gevelbeeld	Gevel heeft geen te openen ramen
4. Plattegrond	Breedte kantoor kamers <3,20 meter
5. Constructie en vloeren	Puntvormige constructies.
	Kantoorpand bevat veel asbest
	Nagespannen wapening
6. Stijgpunten	Minder dan twee trappenhuizen in geval van hoogbouw
	Afstand tussen trappenhuizen > 90 meter
7. Installaties	Bouwtechnische staat onvoldoende voor verhuurperiode
	Geen mechanische ventilatie
	Geen liften aanwezig (indien gebouwhoogte > 12 meter)

Tabel 2.3: veto-criteria gebouweigenschappen (Boer, 2004) eigen bewerking

Bouwmassa:

De bouwmassa is grotendeels afhankelijk van de vrije verdiepingshoogte. De vrije verdiepingshoogte is medebepalend of nieuw aan te leggen leidingen onder het plafond kunnen worden aangelegd. Om het aanleggen van leidingen onder het plafond mogelijk te maken en hierna nog genoeg hoogte over te houden om de ruimte geschikt te maken voor wonen, dient de vrije hoogte minimaal 2,60 meter te zijn (Boer, 2004).

Gevelbeeld:

Om te voorkomen dat de gevel indringend aangepast moet worden zullen ramen te openen moeten zijn ten behoeve van natuurlijke ventilatie (Boer, 2004).

Plattegrond:

Een bestaande plattegrond met bijbehorende indeling van een kantoorpand geeft de mogelijkheid om gebruik te maken van de huidige kamerindelingen waardoor een groot deel van de bestaande wanden behouden kan blijven. Dit is alleen mogelijk indien de breedte van een kantoorkamer meer dan 3,20 meter bedraagt (Boer, 2004).

Constructie en vloeren:

Kantoorpanden met puntvormige constructies hebben een grote hoeveelheid kolommen. Deze kolommen vormen een onderdeel van de hoofddraagconstructie. Verwijderen van een kolom maakt de constructie instabiel met als gevolg instortingsgevaar van het gebouw. De hoeveelheid kolommen bij puntvormige constructies vormen een belemmering bij de indeling van het gebouw.

Vloeren welke voorzien zijn van een nagespannen wapening geven een beperking om sparingen te maken om verticale schachten toe te voegen. Immers zijn bij woningen meer verticale schachten benodigd dan bij kantoorpanden doordat woningen van individuele installaties worden voorzien en een kantoorpand een collectieve installatie opzet heeft.

In het bouwwerk kunnen asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn die in de huidige staat geen direct risico vormen voor de huurders. Tevens hoeven ze niet een belemmering te vormen bij werkzaamheden ten behoeve van de kantoortransformatie waardoor weghalen niet noodzakelijk is. Indien werkzaamheden moeten worden verricht daar waar wel asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn, zoals muren of vloeren, kunnen de kosten hoog oplopen (Boer, 2004).

Stijgpunten:

Stijgpunten voor trappen moeten op de juiste plek en afstand gesitueerd zijn. De eisen aan vluchtroutes vanuit de brandveiligheid zijn immers strenger voor woongebouwen dan voor kantoorgebouwen. De afstand tussen bestaande trappenhuizen mag niet meer dan 90 meter bedragen in verband met brandveiligheidseisen. Indien deze afstand meer bedraagt zullen trappenhuizen niet voldoen aan de eisen rondom brandveiligheid. Bij hoogbouw (gebouwen hoger dan 12 meter) zullen minimaal twee trappenhuizen aanwezig moeten zijn om te voldoen aan het aantal vluchtroutes (Boer, 2004).

Installaties:

Installaties vormen de grootste kostenpost bij transformaties. Daarom is het van belang bij tijdelijke transformatie om zoveel mogelijk gebruik te maken van de huidige installaties. De bouwtechnische staat van de installaties zal zodanig moeten zijn dat ze de volledige verhuurperiode gebruikt kunnen worden. Om aan de lichteisen voor woningen te voldoen zal op plekken waar geen ramen te openen zijn, zoals een lange middengang, mechanische ventilatie aanwezig moeten zijn voor continue luchtverversing. Indien het kantoorpand hoogbouw betreft zal een lift aanwezig moeten zijn (Boer, 2004).

Graduele criteria

Naast veto-criteria beschikt de transformatiepotentiometer ook over graduele criteria om de gunstige functioneel technische eigenschappen van een kantoorpand in kaart te brengen. Hoe meer graduele criteria van toepassing zijn op een kantoorpand, des te beter is de mate van haalbaarheid. In onderstaande tabel 2.4 zijn de graduele criteria weergegeven onderverdeeld in functioneel en technisch. Aan de graduele criteria, welke van toepassing zijn op het kantoorpand, wordt door middel van een wegingsfactor een puntenscore toegekend. Deze puntenscore wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4. De graduele criteria worden hieronder nader toegelicht aan de hand van Boer's (2014) interpretatie.

GRADUELE CRITERIA BIJ TIJDELIJKE TRANSFORMATIE	
ASPECT	CRITERIUM
1. Functioneel	Indelingsmogelijkheid appartementen van 20-30 m ²
	Gebouw goed te verdelen in eenheden van 500 m ² met trappenhuis
	Verticale stijgpunten op uiteinden/hoeken van het gebouw
	Kleinere gevelopening/aparte ramen
	Aanwezigheid toiletten
	Aanwezigheid fietsenstalling
2. Technisch	Draagconstructie is een skeletstelsel (kolommen, liggers, kernen en schrijven)
	Brandwerendheid binnenwanden >30 minuten
	Geluidsisolatie binnenwanden > 30 dB
	Binnenwanden lopen door van vloer tot vloer
	Centrale plaats bestaande leidingschachten in het gebouw
	Individueel regelbare verwarming per travee/stramien
	Aanwezigheid van een internetverbinding per woning

Tabel 2.4: graduele criteria gebouw eigenschappen (Boer, 2004) eigen bewerking

Functioneel:

De indelingsmogelijkheid van appartementen á 20-30 vierkante meter, zijn gebaseerd op huisvesting van één of twee personen. Indien de aanwezige plattegrond deze indeling qua oppervlakte mogelijk maakt, kan relatief makkelijk een nieuwe woon-unit worden gecreëerd. Indien het gebouw goed te verdelen is in eenheden van 500 vierkante meter met aanwezigheid van een trappenhuis, voldoet het aan de brandveiligheidseisen. Verticale stijgpunten op uiteinden/hoeken van het kantoorpand zijn gunstig, aangezien voldaan wordt aan veiligheidseisen. Kleine gevelopening en aparte ramen geven meer mogelijkheden om plattegronden aanpasbaar te maken. Bij aanwezigheid van toiletten kunnen deze hergebruikt worden. Dit geldt tevens voor de aanwezigheid van een fietsenstalling; het is niet noodzakelijk hier extra ruimte voor te creëren (Boer, 2004).

Technisch:

Indien de draagconstructie bestaat uit een skeletstelsel geeft dit voordelen ten aanzien van indelingsvrijheid, draagmassa en het toevoegen van schachten. Het bouwbesluit 2012 geeft aan dat binnenwanden een brandwerendheid van minimaal 30 minuten moeten hebben. Indien de binnenwanden voldoen aan de minimale brandwerendheid van 30 minuten, kunnen deze hergebruikt worden. Dit geldt tevens voor de geluidsisolatie van 30 decibel waarbij de binnenwand die van vloer tot vloer loopt zowel gunstig uitpakt voor de geluidsisolatie als brandwerendheidseisen. Doordat leidingschachten op een centrale plaats gepositioneerd zijn, kunnen kortere vertakkingen aangebracht worden welke naar individuele woonunits gaan. Indien de verwarming individueel per travee of stramien regelbaar is, zal de verwarming makkelijk te hergebruiken zijn. Aanwezigheid van een internetverbinding is tevens een gunstige factor doordat gebruik wordt gemaakt van het reeds aangelegde netwerk (Boer, 2004).

Indien één van de veto-criteria op de locatie of het gebouw van toepassing is, zal het niet haalbaar zijn om het kantoorpand te transformeren. Des te meer graduele criteria van toepassing zijn op de locatie of een gebouw, des te hoger de haalbaarheid ligt. Wel moet opgemerkt worden dat deze criteria voor andere doelgroepen als statushouders zijn opgesteld en door technische ontwikkelingen deels achterhaald zijn. De volgende paragraaf wordt de geschiktheid van de doelgroep statushouders in kaart gebracht waarbij specifieke locatie- en gebouweisen naar voren zullen komen.

2.2 DOELGROEP STATUSHOUDERS

In voorgaande paragraaf wordt duidelijk gemaakt dat Boer (2004) de 'tijdelijke transformatiepotentiometer' heeft opgebouwd uit de drie aspecten: markt, locatie en gebouw. Om de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004) te actualiseren en toe te kunnen passen op de doelgroep statushouders, is in het kader van deze scriptie gekeken naar technologische ontwikkelingen en specifieke wensen en eisen van deze doelgroep welke van toepassing zijn op de veto- en graduele criteria voor zowel de locatie als het gebouw.

2.2.1 MARKT

Om aan te tonen dat statushouders als doelgroep geschikt zijn voor tijdelijke transformatie, is deze doelgroep op dezelfde punten beoordeeld en gehanteerd als bij de beoordeling van de doelgroepen voor de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004). Daarnaast wordt de discrepantie tussen marktaanbod en marktvraag aangetoond. Als het stappenplan in de toekomst herhaaldelijk wordt gebruikt zal de vraag vanuit de doelgroep opnieuw onderzocht moeten worden. Tijdelijke transformatie heeft immers alleen nut indien wordt voorzien in de woningbehoefte. Indien niet wordt voorzien in de woningbehoefte, zal het stappenplan ook niet doorlopen hoeven worden.

Doelgroep

In het voorafgaande onderzoek naar de 'tijdelijke transformatiepotentiometer' van Boer (2004) is de geschiktheid van de doelgroepen voor tijdelijke huisvesting in kaart gebracht aan de hand van twee aspecten: tijdelijkheid en kwaliteitseisen. In hoofdstuk 1 werd aangegeven dat statushouders een geschikte doelgroep vormen voor tijdelijke huisvesting. Om tevens aan te geven dat de doelgroep statushouders geschikt is volgens de methode welke Boer (2004) voor zijn transformatiepotentiometer gebruikt, wordt hieronder kort ingegaan op de doelgroep statushouders en de twee gehanteerde beoordelingsaspecten.

Indien een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt (en hiermee de titel van statushouder krijgt) is deze vergunning vijf jaar geldig. Na deze vijf jaar wordt door de overheid bepaald of een statushouder terug kan keren naar het land van herkomst. Indien door de overheid bepaald wordt dat de situatie op desbetreffend moment niet veilig is in het land van herkomst, zal de tijdelijke verblijfsvergunning omgezet worden naar een vergunning voor onbepaalde tijd.

In de praktijk kost het een statushouders aanzienlijk veel tijd te integreren en een geschikte baan te vinden. Uit onderzoek is gebleken dat twee jaar na het verkrijgen van een verblijfsvergunning slechts 25% een betaalde baan heeft gevonden. Na deze vijf jaar stagneert dit percentage tot 55% (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2015). Indien geen geschikte baan wordt gevonden, heeft een statushouder recht op een werkloosheidsuitkering. Hierdoor ligt het besteedbare inkomen onder modaal waardoor een statushouder recht heeft op sociale huisvesting. Het lage besteedbare inkomen maakt het mogelijk dat een statushouder recht heeft op huursubsidie, mits de woning aan bepaalde vereisten voldoet (in sub paragraaf 2.2.3 wordt hier dieper op ingegaan).

Door de noodzaak van huisvesting en het lage bestedingsinkomen zal een statushouder minder eisen stellen aan de kwaliteit en locatie indien hiervoor een lage huur wordt betaald en gebruik kan worden gemaakt van de huursubsidie. De lage huur in combinatie met huursubsidie zorgen immers voor meer bestedingsruimte voor resterende behoeften.

Zoals hierboven is te lezen, voldoet een statushouder aan zowel het aspect tijdelijkheid als aan lage kwaliteits- en locatie eisen. Geconcludeerd kan worden dat volgens de beoordelingsmethode welke Boer (2004) hanteert (tabel 2.5), statushouders een geschikte doelgroep vormen voor tijdelijke kantoortransformatie.

Doelgroep	Tijdelijkheid	Kwaliteits- en locatie eisen
Statushouders	✓	✓

Tabel 2.5: geschiktheid doelgroep (Boer, 2004) eigen bewerking

Marktaanbod en marktvraag

Boer geeft aan dat het alleen nut heeft om naar de locatie- en gebouwcriteria te kijken indien de marktvraag groter is dan het marktaanbod. Om aan te tonen dat het stappenplan zowel op korte als wel lange termijn gebruikt kan worden, zijn de te verwachten ontwikkelingen voor de aankomende tien jaar in kaart gebracht. Hierbij moet een kanttekening worden geplaatst. De te verwachten ontwikkelingen zijn gebaseerd op landelijke gegevens. Indien het stappenplan daadwerkelijk gehanteerd wordt zal marktonderzoek moeten worden verricht op lokaal gebied. In kaart zal moeten worden gebracht hoe hoog de taakstelling ligt voor desbetreffende gemeente (vraag) en of er een tekort is aan sociale huurwoningen (aanbod). De taakstelling van desbetreffende gemeente wordt elk half jaar door het Rijk in een openbaar document naar buiten gebracht. Sprake van een tekort in aanbod blijkt indien corporaties in de gemeente een wachtlijst hanteren. Het totaal tekort bestaat uit het aantal wachtenden van de lijst plus de taakstelling.

Marktaanbod:

Zoals in de inleiding al naar voren is gekomen wordt de huidige sociale huurwoningmarkt gekenmerkt door een vragersmarkt. In 2015 bedroeg de voorraad sociale huurwoningen 262.400 woningen minder ten opzichte van het jaar 2009, terwijl de vraag niet afgenomen is. Dit alles heeft te maken met een wetswijziging waardoor corporaties verhuurdersheffing verschuldigd zijn over de waarde van de sociale huurwoningen in eigendom. Corporaties waren genoodzaakt gedeelten van de vastgoedportefeuille te verkopen.

Ondanks de vele ophef welke is ontstaan vanuit corporaties en gedupeerde huurders zal Stef Blok, minister voor Wonen en Rijksdienst, de verhuurdersheffing niet herzien. Gezien zijn standpunt wordt op de korte termijn (tot 5 jaar) verwacht dat het aanbod van sociale huurwoningen niet zal stijgen. Tevens verwacht men op de lange termijn (5 tot 10 jaar) dat het aanbod lager zal liggen dan de vraag. Deze lange termijn verwachting ontstaat doordat, indien de verhuurdersheffing alsnog herzien wordt, corporaties niet genoeg kapitaal hebben om de portefeuille in die mate uit te breiden dat kan worden voldaan aan de vraag (Aedes, 2016).

Marktvraag:

De Rijksoverheid draagt elk half jaar via een taakstelling aan gemeenten op hoeveel statushouders zij moeten huisvesten. In de eerste helft van 2016 bedroeg de taakstelling 23.372 te huisvesten statushouders. Hiervan zijn 18.089 statushouders daadwerkelijk gehuisvest. Hierdoor eindigt de halfjaarlijkse taakstellingsperiode met een achterstand van 5.283. Momenteel verblijven 16.000 statushouders in azc's in afwachting op huisvesting. De taakstelling voor gemeenten in de tweede helft van 2016 bedraagt 23.000, daar komt de achterstand van de eerste helft van 2016 nog bij.

De geschiedenis toont aan dat burgeroorlogen vaak langdurig stand houden. Gemiddeld duurt een burgeroorlog tien jaar. Ondanks dat de grenzen momenteel gesloten zijn, wordt verwacht dat Europa de grenzen weer zal openen indien de crisis binnen Europa redelijk onder controle is. Vereniging van woningcorporaties AEDES verwacht mede hierdoor dat bij de vraagontwikkeling op de korte termijn (tot vijf jaar), statushouders de grootste doelgroep voor de sociale huisvestingsmarkt vormen.

Indien gekeken wordt naar de verwachte vraagontwikkeling op de lange termijn (vijf tot tien jaar) wordt verwacht dat de asielzoekersstroom op zijn minst gelijk blijft met de aantallen van vóór de asielzoekerscrisis. Tussen 1990 en 2000 heeft Nederland 345.000 asielzoekers opgenomen. Niet iedere asielzoeker krijgt een verblijfsvergunning. Gemiddeld genomen wordt 40% van de asielaanvragen ingewilligd. Op de lange termijn is het wel goed mogelijk dat verschuivingen plaats vinden binnen landen van herkomst (Lucassen, 2016).

2.2.2 LOCATIE

De veto-criteria van de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004) om de locatie te beoordelen, bestaat uit het aspect: stedelijke ligging. De graduele criteria om de locatie te beoordelen bestaat uit de aspecten: representativiteit, afstand voorzieningen, afstand openbaarvervoer, auto en parkeren. Per aspect wordt inzichtelijk gemaakt welke criteria, ten aanzien van de locatie, verouderd zijn of niet van toepassing zijn op de doelgroep statushouders. Tevens is gekeken naar ontbrekende criteria welke voor deze specifieke doelgroep meer van belang zijn dan de doelgroepen waarvoor de originele criteria van Boer (2004) zijn opgesteld.

Veto-criteria

Stedelijke ligging:

Onder stedelijke ligging vallen: aard van de bebouwing, sociaal imago, levendigheid en groen karakter. Stedelijke ligging is in de tijdelijke transformatiepotentiometer opgenomen als veto-criteria indien het kantoorpand in een schadelijk gebied gelegen is (geluid en luchtkwaliteit). Door nieuwe wetgeving hoeft bij tijdelijke transformatie niet meer voldaan te worden aan het geluidsonderzoek (zie ook hoofdstuk 3). De eisen van luchtkwaliteit blijven nog steeds van kracht en zullen daarom wederom opgenomen moeten worden als veto-criterium (Art 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo, 2010).

Graduele criteria

Representativiteit:

Bij tijdelijke kantoortransformatie is de representativiteit van ondergeschikt belang. Het belang van de doelgroep is goedkoop huren waardoor esthetica geen of nauwelijks aandacht krijgt (van der Voordt, 2007).

Voorzieningen:

Onder voorzieningen vallen: winkels, horeca, scholen, bank/postkantoor, medische voorzieningen en sportvoorzieningen. Ook hier zit een veroudering in: tegenwoordig wordt dermate veel van internet gebruik gemaakt dat een bank of postkantoor niet meer opgenomen hoeven te worden als graduele criteria. Overige voorzieningen zijn voor een doelgroep als statushouders evenveel van belang als de doelgroepen waarvoor de tijdelijke transformatiepotentiometer is ontworpen. Afstand tot voorzieningen waar dagelijks gebruik van wordt gemaakt moeten dichterbij de buurt liggen dan de voorzieningen waar wekelijks of maandelijks gebruik van wordt gemaakt. Afstand tot medische voorzieningen daarentegen is meer van belang doordat een statushouder gemiddeld genomen hier regelmatig gebruik van maakt. Grote oorzaak hiervan zijn de psychische klachten welke zij over hebben gehouden aan trauma's opgelopen in land van herkomst (Tunc, 2016)¹.

Openbaar vervoer:

Onder afstand openbaar vervoer vallen: bus-, tram- of metrohalte en treinstation. Openbaar vervoer is van groot belang voor statushouders. Voor het zich verplaatsen op langere afstanden zijn zij afhankelijk van openbaar vervoer (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2015).

Auto en parkeren:

Onder auto en parkeren vallen: afstand tot snelweg, verkeersdoorstroming, parkeergelegenheid. De meeste statushouders hebben geen geld om een eigen auto te kopen. Daarom is de bereikbaarheid met auto en parkeerbehoefte ook niet van belang en hoeft daarom niet opgenomen te worden in de graduele criteria (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2015).

¹ Bron betreft een interview met programma begeleider COA Almelo doordat schriftelijke bronnen ontbraken (zie bijlage nr.5).

2.2.3 GEBOUW

De veto-criteria van de tijdelijke transformatiepotentiometer van Boer (2004) om het gebouw te beoordelen, bestaat uit de aspecten: architectuur, bouwmassa, gevelbeeld, plattegrond, constructie, vloeren, stijpunten en installaties. De graduele criteria om het gebouw te beoordelen bestaan uit de aspecten: functioneel en technisch. Per aspect wordt inzichtelijk gemaakt of desbetreffende criteria nog van kracht zijn, aangepast moet worden of dat er criteria toegevoegd moeten worden aan het onderdeel.

Veto-criteria

Architectuur:

Wederom is architectuur niet van toepassing op de veto-criteria. Esthetica betreffende architectuur is alleen van groot belang indien de doelgroep het hogere segment vertegenwoordigt (van der Voordt, 2007).

Bouwmassa:

Het veto-criterium 'vrije verdiepingshoogte mag niet minder dan 2,60 meter bedragen', blijft geldig. De woonfunctie moet nog steeds voldoen aan een minimale hoogte van 2,20 meter. Daarbij is het noodzaak om extra speling van 40 centimeter te hebben om toe te voegen leidingen te leggen (van der Voordt, 2007).

Gevelbeeld:

Het veto-criterium 'gevel heeft geen te openen ramen' zal aangepast moeten worden. Nieuwe technologische ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat kantoorpanden zonder te openen ramen geen belemmering meer vormen door gebruik te maken van een dauerlftung-rooster. Per wooneenheid zal één dauerlftung-rooster benodigd zijn voor voldoende natuurlijke luchttoevoer. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het bestaande kozijn waarin een nieuw raam wordt gemonteerd. Het raam is aan de bovenkant voorzien van een rooster (Bone, 2007). Uit de praktijk blijkt dat deze roosters makkelijk toe te passen zijn in een bestaand kantoorpand en relatief weinig geld kosten. Dit is overigens niet mogelijk bij monumentgebouwen of beschermde stadsgebouwen, aangezien er dan een verandering in de esthetica plaats vindt (van Veen, 2016)². Hierom zal het veto-criterium worden veranderd in: gevel behoort tot een monument en heeft geen te openen ramen. Wel wordt de mate van haalbaarheid vergroot indien het kantoorpand beschikt over te openen ramen. Daarom zal als gradueel criterium worden toegevoegd: kantoorpand heeft te openen ramen.

Plattegrond:

Het veto-criterium 'breedte kantoor kamers bedraagt minder dan 3,20 meter is niet meer van kracht. Gebleken is uit de praktijk dat indien huidige kantoor kamers minder dan 3,20 meter bedragen, dit niet direct leidt tot onhaalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie (van Veen, 2016).

² Bron betreft een interview met werkvoorbereider Hollander Techniek doordat schriftelijke bronnen ontbraken (zie bijlage nr. 5).

Constructie en vloeren:

De veto-criteria 'aanwezigheid van puntvormige constructies' en 'kantoorpand bevat veel asbest' blijven van kracht. Echter blijkt uit de praktijk dat de criteria 'aanwezigheid van nagespannen wapening' niet per definitie een kantoorpand ongeschikt maakt voor tijdelijke transformatie. Nagespannen wapening in de vloeren komt veel voor bij kantoorpanden, hierdoor wordt aanbrengen van de verticale leidingschachten lastig gemaakt, maar niet onmogelijk (Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland, 2014). Hierom zal dit veto-criterium veranderd worden in een gradueel criterium.

Stijlpunten:

De veto-criteria 'minder dan twee trappenhuisen in geval van hoogbouw' en 'afstand tussen trappenhuisen bedraagt meer dan 90 meter' blijven van kracht. Ook volgens de huidige richtlijnen moet een woongebouw hieraan voldoen (Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland, 2014). Indien een kantoorpand niet over deze twee criteriapunten beschikt, zullen dermate grote bouwtechnische aanpassingen verricht moeten worden, dat tijdelijke transformatie niet haalbaar is.

Installaties:

Het veto-criterium 'geen liften aanwezig indien de gebouwhoogte meer dan 12 meter bedraagt' blijft ook van kracht. De huidige eisen aan een woongebouw stellen nog steeds de voorwaarde dat indien een woongebouw meer dan 12 meter bedraagt het gebouw moet zijn voorzien van een lift (Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland, 2014). Ook hierbij geldt dat dermate grote bouwtechnische aanpassingen verricht moeten worden welke tijdelijke transformatie niet haalbaar maken.

De veto-criteria 'geen mechanische ventilatie' en 'bouwtechnische staat onvoldoende voor verhuurperiode' zijn door technologische ontwikkelingen niet meer geldig. Gebruik kan worden gemaakt van 'flexibele units'. Deze prefab zelfvoorzienende units zijn demontabel waardoor het product voorziet in flexibiliteit, tijdelijkheid en snelheid. De units zijn voorzien van een complete keuken, toilet, douche en biedt ruimte om een wasmachine of droger te plaatsen. De unit, geïllustreerd in bijlage nr. 4, is zelfvoorzienend in energie, afvoer van mechanische ventilatie, koud water en een verwarmingssysteem voor warm water en lucht. Hierdoor hoeven installaties in de unit alleen verbonden te worden door middel van een leidingschacht (Tempy, 2016). Deze units blijken in de praktijk veel geld te besparen vergeleken met traditionele bouw (van Veen, 2016)³. Echter zal het riool altijd verlegd moeten worden. Tevens zijn toevoegingen van verticale leidingschachten benodigd aangezien voor een woonfunctie meer rioolleidingen nodig zijn dan in de bestaande kantoorfunctie aanwezig zal zijn. Naast het aanbrengen van nieuwe leidingschachten kunnen ook bestaande leidingschachten hergebruikt worden (Bos, 2016)⁴.

³ Bron betreft een interview met werkvoorbereider Hollander Techniek doordat schriftelijke bronnen ontbraken (zie bijlage nr. 5).

⁴ Bron betreft een interview met werkuitvoerder Hollander Techniek doordat schriftelijke bronnen ontbraken (zie bijlage nr. 5).

Graduele criteria

Functioneel:

Het graduele criterium 'indelingsmogelijkheid appartementen van 20 tot 30 vierkante meter' is gebaseerd op een eenpersoons- of tweepersoonshuishouden. De gezinssamenstelling bij de eerste huisvesting van statushouders bestaat voor 66,6% uit een eenpersoonshuishouden, 2,6% betreft een tweepersoonshuishouden, 30,7% betreft een gezin (Ministerie van BZK, 2014). Ondanks dat het merendeel statushouders een eenpersoonshuishouden betreft wordt de eis gesteld dat in één wooneenheid minimaal vier personen gehuisvest moeten kunnen worden. Voor een vierpersoonshuishouden zal, voor een wooneenheid, 70 tot 80 vierkant meter benodigd zijn. Het merendeel van de statushouders welke vallen onder de eenpersoonshuishouden, hebben familieleden in het land van herkomst achtergelaten. Getracht wordt gezinshereniging plaats te laten vinden. Echter zorgen hoge reiskosten en gesloten grenzen voor een langdurig proces. Afgelopen jaar is succesvol geëxperimenteerd met het huisvesten van meerdere statushouders, welke in afwachting zijn van gezinshereniging, in één wooneenheid (Ministerie van VROM, 2013). Op deze manier kan de eigenaar van het pand nog steeds in aanmerking komen voor de subsidie en wordt tevens voor alleenstaande statushouders een woonruimte aangeboden.

Het graduele criterium 'aanwezigheid toiletten' is niet meer van kracht. Toiletten kunnen niet hergebruikt worden doordat volgens de voorwaarden om in aanmerking te komen voor huursubsidie; elke wooneenheid moet beschikken over een eigen toilet.

De overige criteria: 'gebouw is goed te verdelen in eenheden van 500 vierkante meter met trappenhuis', 'verticale stijpunten zijn gesitueerd op uiteinden van het kantoorpand' en 'kleinere gevelopening' blijven van kracht. Deze criteria maken de haalbaarheid nog steeds groter omdat hierdoor makkelijk bouwtechnische aanpassingen kunnen worden verricht.

Technisch:

Het criterium 'individueel regelbare verwarming per travee of stramien' is niet meer van kracht. Wederom geldt hier dat door middel van zelfvoorzienende units bestaande installaties niet gebruikt hoeven te worden.

Het criterium 'een centrale plaats voor leidingschachten in het gebouw' is tevens niet meer van kracht doordat elke woning voorzien moet worden van een verticale leidingschacht voor rioolaansluiting. Een centrale plaats voor leidingschachten verhoogt alleen de haalbaarheid indien gebruik wordt gemaakt van collectieve voorzieningen.

Het criterium 'aanwezigheid van een internetverbinding per woning' is niet meer van kracht. Tegenwoordig wordt veelal gebruik gemaakt van een draadloos systeem en is geen bedrading per woning benodigd om te voorzien van een internetverbinding.

Overige criteria: 'draagconstructie is een skeletstelsel', brandwerendheid van binnenwanden bedraagt meer dan 30 minuten', 'geluidsisolatie van de binnenwanden bedraagt hoger dan 30 decibel' en 'binnenwanden lopen door van vloer tot vloer' kunnen behouden blijven. Deze criteria zorgen ervoor dat de huidige bouwconstructie behouden blijft waardoor de haalbaarheid vergroot wordt.

2.3 CONCLUSIE

Door het inzichtelijk maken van de verouderde criteria in de bestaande tijdelijke transformatiepotentiometer en de wensen en eisen van de doelgroep statushouders in kaart te hebben gebracht, resulteert dit in veto- en graduele criteria welke geactualiseerd zijn en specifiek toepasbaar is op de doelgroep statushouders.

In tabel 2.6 zijn de nieuwe veto- en graduele criteria voor de locatie weergegeven, tabel 2.7 geeft de nieuwe veto- en graduele criteria voor het gebouw weer. Hierbij zijn in tegenstelling tot Boer's methode ook de veto-criteria positief geformuleerd. Indien de veto-criteria van toepassing zijn op een kantoorpand betekent dit niet dat kantoortransformatie functioneel technisch niet haalbaar is maar juist geschikt. Door zowel de veto- als graduele criteria positief te formuleren, is het model vereenvoudigd. Op deze manier is het mogelijk dat de criteria op gelijke wijze beoordeeld kunnen worden.

VETO-CRITERIA LOCATIE	
ASPECT	CRITERIUM
1. Stedelijke ligging	Kantoorpand ligt niet in een schadelijk gebied (luchtkwaliteit)
GRADUELE CRITERIA LOCATIE	
ASPECT	CRITERIUM
1. Representativiteit	Afwezigheid gevaar, stank- of geluidsoverlast
2. Afstand voorzieningen	Winkel voor dagelijkse boodschappen < 1km
	Stedelijk centrum < 3km
	Horeca < 500m
	Medische basisvoorzieningen < 5km
	Sportaccommodatie < 2km
	Onderwijsinstelling < 2km
3. Openbaar Vervoer	Afstand tot station < 5km
	Afstand bus/metro/tram < 250 m

Tabel 2.6: veto- en graduele criteria locatie eigenschappen

VETO-CRITERIA GEBOUW	
ASPECT	CRITERIUM
1. Bouwmassa	Vrije verdiepingshoogte > 2,6 m
2. Gevelbeeld	Gevel is geen monument met niet te openen ramen
3. Constructie en vloeren	Geen puntvormige dakconstructies aanwezig
	Kantoorpand bevat geen tot weinig asbest
4. Stijgpunten	Meer dan twee trappenhuisen in geval van hoogbouw
	Afstand tussen trappenhuisen < 90m
5. Installaties	Liften aanwezig (indien gebouwhoogte > 12 meter)
GRADUELE CRITERIA GEBOUW	
ASPECT	CRITERIUM
1. Functioneel	Indelingsmogelijkheid appartementen van 70-80 m ²
	Gebouw goed te verdelen in eenheden van 500 m ² met trappenhuis
	Kleinere gevelopening
	Aanwezigheid fietsenstalling
2. Technisch	Draagconstructie is een skeletstelsel
	Brandwerendheid binnenwanden > 30 minuten
	Geluidsisolatie binnenwanden > 30 dB
	Binnenwanden lopen door van vloer tot vloer
	Kantoorpand heeft te openen ramen

Tabel 2.7: veto- en graduele criteria gebouw eigenschappen

De juiste criteria om tot de functioneel technische haalbaarheid te komen is in kaart gebracht. In het volgende hoofdstuk wordt gekeken welke criteria van toepassing zijn om tot juridisch haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie te komen.

3. JURIDISCHE CRITERIA

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: 'Aan de hand van welke criteria kan de juridische haalbaarheid voor tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders worden bepaald?' Om tijdelijke kantoortransformatie juridisch te bewerkstelligen zijn twee vergunningen benodigd: de tijdelijke omgevingsvergunning en de leegstandvergunning. Voor het verkrijgen van deze twee vergunningen moet voldaan worden aan wet- en regelgeving. Naast deze wet- en regelgeving heeft de gemeente de bevoegdheid eigen richtlijnen op te stellen en zijn zij niet verplicht medewerking te verlenen aan het verstrekken van een tijdelijke omgevingsvergunning. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de voorwaarden vanuit wet- en regelgeving maar ook naar de aspecten welke invloed kunnen hebben op het gemeentelijke beleid waardoor de bereidheid op medewerking van het verstrekken van deze omgevingsvergunning wordt vergroot. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de tijdelijke omgevingsvergunning. In paragraaf 3.2 komt de leegstandvergunning aan bod. Deze twee paragrafen resulteren in de conclusie paragraaf 3.3.

3.1 TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING

Een bestemmingsplan bevat regels voor bebouwing en gebruik in een bepaald gebied. Een kantoorpand staat in het bestemmingsplan omschreven als functie 'kantoor' of 'gemengd'. Kantoortransformatie naar woningen is hierdoor in de meeste gevallen in strijd met het bestemmingsplan, welke bindend is voor overheid én burger, tenzij in het bestemmingsplan onder de functie 'gemengd' ook woningen als mogelijke functie is opgenomen. De gemeente verleent met een omgevingsvergunning toestemming voor het bouwen of gebruiken in afwijking met het vigerende bestemmingsplan waardoor kantoortransformatie mogelijk wordt gemaakt.

De aanvraag van de omgevingsvergunning verloopt via de zo genoemde 'uitgebreide procedure'. Dit is een langdurig proces dat in sommige gevallen jaren kan duren. De wetgeving kent een uitzondering om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning. Het tijdelijk afwijken van het vigerende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door de Crisis- en herstelwet (hierna te noemen Chw). De wet is tijdens de economische crisis ingevoerd met als doel besluitvorming rondom tijdelijke transformatie van leegstaande kantoorpanden te versnellen; gebruik kan worden gemaakt van de zogenoemde 'reguliere procedure'. De reguliere procedure biedt twee voordelen:

- Ten eerste is sprake van een aanzienlijke tijdswinst. De reguliere procedure is de kortste procedure die te doorlopen is bij aanvraag voor een omgevingsvergunning. Burgemeester & Wethouders (hierna te noemen B&W) dienen op grond van artikel 3.9 lid 1 Wabo binnen 8 weken na datum van ontvangst van de aanvraag een beslissing te nemen. Artikel 3.9 lid 2 Wabo geeft aan dat deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken kan worden verlengd. Heeft B&W binnen dit tijdsbestek geen beslissing genomen, is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend.
- Het tweede voordeel van de reguliere procedure is dat een ruimtelijke onderbouwing niet nodig is. Hierdoor zal merendeel van de onderzoekverplichtingen komen te vervallen. Wel zal B&W het plan toetsen aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

Om gebruik te maken van de 'tijdelijke afwijking bestemmingsplan' zal met de volgende punten rekening moeten worden gehouden:

- Vereiste is dat het praktisch mogelijk en aannemelijk is dat de activiteiten zonder onomkeerbare gevolgen kunnen worden beëindigd;
- de looptijd van een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend voor maximaal tien jaar;
- voor de aanvraag van een tijdelijke omgevingsvergunning is de reguliere procedure van toepassing;
- als de termijn van tien jaar is verstreken vervalt de vergunning, geopteerd kan worden voor een nieuwe aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning (Art 4 Bijlage II Bor, 2010).

Zoals hiervoor beschreven is zal merendeel van de formele onderzoekverplichtingen komen te vervallen indien gebruik wordt gemaakt van de reguliere procedure. Echter blijft de milieuwetgeving nog steeds van kracht. De milieuwetgeving regelt zaken omtrent geluidshinder en luchtkwaliteit.

Geluidshinder:

De Wet geluidshinder (hierna te noemen Wgh) is niet van toepassing indien van te voren een termijn wordt vastgesteld voor de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Hierdoor hoeft het plan niet te voldoen aan de grenswaarden voor industrie-, wegverkeer-, en spoorweglawaaï en is toetsing bij een omgevingsvergunning niet noodzakelijk (Art 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo, 2010). Dit betekent niet dat men geen rekening hoeft te houden met geluidshinder aangezien de eisen voor goede ruimtelijke ordening nog steeds van kracht zijn. Indien het geluid binnen het kantoorpand niet voldoet aan de eisen zal wel sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit kan bewerkstelligd worden door de geluidsgevoelige ruimte (slaapkamer) in de plattegronden zo ver mogelijk van de geluidsbron te situeren (Art 1 Wgh, 2015).

Luchtkwaliteit:

De Wet milieubeheer geeft aan dat het effect van het project op luchtkwaliteit moet voldoen aan één óf meer van de volgende voorwaarden (Art 5.16 lid 2 Wm, 2014):

- Geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- Plan draagt slechts bij in 'niet in betekende mate' aan de luchtverontreiniging
- Plan is opgenomen in, of past binnen het NSL of regionaal programma van maatregelen.

Ook op lokaal niveau is regelgeving van kracht waaraan voldaan moet worden bij het realiseren van een tijdelijke kantoortransformatie. Deze regelgeving is schriftelijk vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening en bevat niet-bouwtechnische eisen voor het bouwen. Elke gemeente is vrij om zijn eigen regelgeving ten aanzien van de bouwverordening op te stellen. De bouwverordening bevat drie voorschriften:

- Stedenbouwkundige voorschriften;
- voorschriften voor bouwen op verontreinigde bodem en
- procedurele welstandsvoorschriften.

Indien voldaan wordt aan de vereisten heeft de gemeente alsnog de mogelijkheid om geen medewerking te verlenen aan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Indien geen medewerking zal worden verleend is een motivatie vanuit de gemeente benodigd (Wintgens & Hoekstra, 2015). De voornaamste reden om geen medewerking te verlenen heeft te maken met sociale aspecten. Een afgelegen locatie kan een statushouder isoleren en belemmert de inburgering. Tevens wil men voorkomen dat huidige inwoners in opstand komen doordat te veel statushouders op één plek gehuisvest worden. De initiatiefnemer kan invloed uitoefenen op de gemeente door in een vroeg stadium het aanspreekpunt bij de gemeente te betrekken bij de ontwikkelingsplannen. Van belang is de bestuurlijke en beleidsmatige wensen van desbetreffende gemeente in kaart te brengen en hier op in te spelen. Door voorafgaand aan de procedure informatie in te winnen over de gemeentelijke bouwverordening, zal een procedure soepeler verlopen. Daarnaast zal een communicatieplan moeten worden opgezet om de omliggende bewoners te informeren (Baare, 2016)⁵.

3.2 LEEGSTANDVERGUNNING

Tijdelijke verhuur van woonruimte in leegstaande kantoorobjecten wordt mede mogelijk gemaakt door de Leegstandwet (hierna te noemen Lw). Hierin is een regeling opgenomen waardoor een huurder bij tijdelijke huur niet onder de reguliere wettelijke huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek valt. Door gebruik te maken van tijdelijke verhuur op grond van de Lw kan de verhuurder eenvoudiger eenzijdig een huurovereenkomst opzeggen doordat de dwingendrechtelijke huurbeschermingsbepalingen niet van kracht zijn. Echter men kan niet zomaar gebruik maken van de leegstandswet, hier is een vergunning voor vereist.

De leegstandvergunning kan worden aangevraagd bij de desbetreffende gemeente. Door middel van deze leegstandvergunning geeft de gemeente toestemming om de woonruimte tijdelijk te verhuren. De gemeente moet de vergunningsaanvraag beoordelen aan de hand van de wet en heeft geen recht om eigen beleidsregels te maken en specifieke voorwaarden te stellen. Voor eventuele afwijzing van de aanvraag voor de vergunning zal de gemeente een motivatie moeten geven aan de hand van de aanvraag. Tegen een afwijzing van de vergunning is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Criteria waarmee de gemeente de vergunningsaanvraag beoordeelt zijn opgenomen in artikel 15 Lw:

- De vergunning wordt aangevraagd voor een in artikel 15 lid 1 aangewezen categorie: wonen;
- desbetreffende ruimte staat leeg;
- van de verhuurder kan niet worden verwacht dat het gebouw op een andere wijze dan door het aangaan van een huurovereenkomst op grond van de Lw tot stand kan worden gebracht;
- verhuurder kan aantonen dat het gebouw in voldoende mate bewoond zal worden;
- een woning of gebouw waarbij sloop of renovatie gepland staat zal binnen een redelijke termijn plaatsvinden en van ingrijpende aard zijn;
- nog niet eerder is een vergunning voor dezelfde woonruimte verleent.

⁵ Bron betreft een interview met Programma manager Expertteam Kantoortransformaties RvO doordat schriftelijke bronnen ontbraken (zie bijlage nr. 5).

De procedure van de aanvraag is niet gebonden aan een tijdslimiet. In de praktijk is zes weken voor de duur van de procedure veelvoorkomend. De procedure bestaat uit de volgende stappen:

- Vergunningaanvraag
- In behandeling nemen aanvraag
- Toetsing van de aanvraag aan de criteria
- Besluit vergunningverlening

De maximale (vergunning)termijn voor tijdelijke verhuur op grond van de Lw is direct gekoppeld aan de maximale termijn waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning met bestemmingsplanafwijking is verleend, te weten 10 jaar. De huurovereenkomst wordt van rechtswege automatisch beëindigd indien de leegstandwetvergunning eindigt. Opzegging van de huur is daarbij niet noodzakelijk. Indien tussentijdse huuropzegging plaats vindt zal voor de verhuurder een opzegtermijn gelden van drie maanden. Voor de huurder geldt een opzegtermijn van één maand. Wel moet een huurovereenkomst minimaal voor zes maanden worden aangegaan.

3.3 CONCLUSIE

Om tijdelijke transformatie juridisch mogelijk te maken zijn twee vergunningen vereist: de tijdelijke omgevingsvergunning (indien in strijd met het vigerende bestemmingsplan) en een leegstandvergunning. De tijdelijke omgevingsvergunning geeft recht om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan waarbij de leegstandvergunning de mogelijkheid biedt om het huurcontract van rechtswege te ontbinden indien de duur van de omgevingsvergunning verstreken is. Om deze vergunningen te verkrijgen zal aan wet- en regelgeving voldaan moeten worden. Deze wet- en regelgeving stelt voorwaarden waaraan voldaan moet worden. De voorwaarden vormen de veto-criteria om tijdelijke kantoortransformatie juridisch haalbaar te maken; indien niet voldaan wordt aan deze voorwaarden mag de gemeente geen vergunning verlenen. Indien wel voldaan wordt aan de veto-criteria voor een leegstandvergunning is de gemeente verplicht deze vergunning te verlenen. Dit geldt echter niet voor de omgevingsvergunning. De gemeente mag het besluit nemen geen omgevingsvergunning te verlenen, mits zij dit met een motivering kunnen onderbouwen. Veelal heeft deze motivering betrekking op het tegen willen gaan van ongewenste situaties of is het transformatieplan in strijd met het gemeentelijk beleid. In kaart is gebracht met welke aspecten rekening moet worden gehouden zodat de kans op medewerking vanuit de gemeente vergroot wordt. In tabel 2.8 zijn de nieuwe veto-criteria voor de tijdelijke omgevingsvergunning en leegstandvergunning weergegeven, tabel 2.9 geeft graduele criteria voor de omgevingsvergunning weer.

VETO-CRITERIA TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING	
ASPECT	CRITERIUM
1. Algemene voorwaarden	Activiteiten kunnen zonder onomkeerbare gevolgen worden beëindigd. De tijdelijke bestemming is beoogt voor maximaal 10 jaar
2. Geluidshinder	Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
3. Luchtkwaliteit	Er is sprake van een of meer van de volgende vier voorwaarden:
	• Geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde • Plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit • Plan draagt slecht bij in 'niet in betekende mate' aan luchtverontreiniging • Plan is opgenomen in, of past binnen het NSL of regionaal programma van maatregelen
VETO-CRITERIA LEEGSTANDVERGUNNING	
ASPECT	CRITERIUM
1. Algemene voorwaarden	De vergunning wordt aangevraagd voor de bestemming 'wonen'
	Het kantoorpand staat geheel leeg
	Verhuur kan niet op een andere wijze dan door het aangaan van een huurovereenkomst op grond van de Lw
	Verhuurder kan aantonen dat het gebouw in voldoende mate bewoond zal worden
	Indien sloop of renovatie gepland staat zal dit binnen een redelijke termijn plaats vinden
	Indien sloop of renovatie gepland staat zal dit van ingrijpende aard zijn
	De leegstandsvergunning is nog niet eerder voor desbetreffende woonruimte verleend
	Huurovereenkomst wordt voor minimaal zes maanden aangegaan

Tabel 2.8: veto-criteria tijdelijke omgevings- en leegstandvergunning

GRADUELE-CRITERIA TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING	
ASPECT	CRITERIUM
1. Urgentie	Desbetreffende gemeente heeft een achterstand op de door het Rijk opgelegde taakstelling
2. Locatie	Locatie ligt in een bewoonbaar gebied en is niet afgelegen van het stedelijk gebied
	Kantoorpand is niet gelegen in een 'probleembuurt'
3. Plan	Plan is niet grootschalig (te veel woningen)
	Plan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening
	Plan past binnen de kaders bestuurlijke en beleidsmatige wensen van desbetreffende gemeente

Tabel 2.9: graduele criteria tijdelijke omgevingsvergunning

4. STAPPENPLAN

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: ‘Hoe wordt het stappenplan vorm gegeven om de functioneel technische en juridische haalbaarheid te bepalen?’ De uitkomsten uit het theoretisch onderzoek vormen input voor het stappenplan. Om de bruikbaarheid van het stappenplan te verhogen is aandacht besteed aan de vorm en werking van het stappenplan. In paragraaf 4.1 wordt de vormgeving en inhoud behandeld van het stappenplan. In paragraaf 4.2 is het stappenplan zelf weergegeven.

4.1 VORMGEVING STAPPENPLAN

Om een gebruiksvriendelijk stappenplan te creëren wordt inzichtelijk gemaakt welke stappen afhankelijk van elkaar zijn en in welke volgorde toe te passen. Hierbij wordt gewerkt van grof naar fijn. Tevens worden de stappen, om de functioneel technische- en juridische haalbaarheid te bepalen, van elkaar gescheiden. Indien blijkt dat een tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch niet haalbaar is zullen de juridische stappen niet doorlopen hoeven te worden.

Functioneel technische haalbaarheid

Stap 1:

De eerste stap bestaat uit het doorlopen van de veto-criteria voor zowel locatie als gebouw. Indien één of meerdere veto-criteria niet van toepassing zijn op desbetreffend kantoorpand, is tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch niet haalbaar; vervolgstappen hoeven niet doorlopen te worden. Indien elk veto-criteria van toepassing zijn op het kantoorpand, zal de tweede stap moeten worden doorlopen.

Stap 2:

De tweede stap bestaat uit het doorlopen van de graduele criteria voor zowel de locatie als het gebouw. Hoe meer graduele criteria van toepassing zijn des te groter is de haalbaarheid. Door middel van een puntentelling, welke wordt toegepast op de uitkomsten van de graduele criteria, wordt de mate van haalbaarheid weergegeven. De mate van haalbaarheid is onderverdeeld in vier categorieën. De categorie waar het kantoorpand onder valt is afhankelijk van het behaalde aantal punten. Indien de behaalde categorie een positieve mate van haalbaarheid vertegenwoordigt, zal de derde stap moeten worden doorlopen.

Juridische haalbaarheid

Stap 3:

De derde stap bestaat uit het doorlopen van de veto-criteria voor het verkrijgen van zowel een omgevingsvergunning als een leegstandvergunning. Indien niet voldaan wordt aan de veto-criteria, is tijdelijke kantoortransformatie juridisch niet haalbaar; vervolg stappen hoeven niet doorlopen te worden. Indien voldaan wordt aan alle veto-criteria zal de vierde stap moeten worden doorlopen.

Stap 4:

De vierde stap bestaat uit het doorlopen van de graduele criteria. Des te meer graduele criteria van toepassing zijn op het kantoorpand en/of bijpassend plan des te beter de juridische haalbaarheid is. De graduele criteria hebben alleen betrekking op de tijdelijke omgevingsvergunning. Indien voldaan wordt aan voorgaande veto-criteria, heeft de gemeente alsnog de mogelijkheid de vergunning niet te verlenen. Een leegstandvergunning daarentegen zal altijd verleend moeten worden mits aan de voorwaarden (veto-criteria) wordt voldaan. Wederom wordt door middel van een puntentelling, welke wordt toegepast op de uitkomsten van de graduele criteria, de mate van haalbaarheid weergegeven. Ook hier is de mate van haalbaarheid onderverdeeld in vier categorieën. De categorie waar het kantoorpand onder valt is afhankelijk van het behaalde aantal punten.

4.2 HET STAPPENPLAN

De invulling van het stappenplan is opgezet aan de hand van de uitkomsten uit voorgaande literatuurstudie. Tevens is de kennis uit de praktijk meegenomen in het ontwerp van het stappenplan om zodoende van het stappenplan een compleet en bruikbaar model te creëren.

Voorafgaand zal de discrepantie tussen de regionale marktvraag en het marktaanbod in kaart moeten worden gebracht. Indien de marktvraag vanuit de doelgroep statushouders hoger ligt dan het marktaanbod kan het stappenplan doorlopen worden.

STAP 1: FUNCTIONEEL TECHNISCHE VETO-CRITERIA

Beoordeel het kantoorpand op de veto-criteria

Het oordeel dient ingevuld te worden met een vink ✓ indien het criterium van toepassing is en met een kruis ✗ indien het niet van toepassing is. Indien een of meerdere veto-criteria niet van toepassing zijn op het kantoorpand is de kantoortransformatie functioneel technisch niet haalbaar.

VETO-CRITERIA LOCATIE		
ASPECT	CRITERIUM	OORDEEL
1. Stedelijke ligging	Kantoorpand ligt niet in schadelijk gebied (luchtkwaliteit)	
VETO-CRITERIA GEBOUW		
ASPECT	CRITERIUM	OORDEEL
2. Bouwmassa	Vrije verdiepingshoogte > 2,6 m	
3. Gevelbeeld	Gevel is geen monument met gesloten ramen	
4. Constructie en vloeren	Het kantoorpand heeft geen puntvormige dakconstructie	
	Kantoorpand bevat geen tot weinig asbest	
5. Stijgpunten	Meer dan twee trappenhuizen in geval van hoogbouw	
	Afstand tussen trappenhuizen < 90m	
6. Installaties	Liften aanwezig (indien gebouwhoogte > 12 meter)	

Indien elk veto-criterium van toepassing is (elk criterium beoordeeld met een ✓) kan stap 2 doorlopen worden.

STAP 2: FUNCTIONEEL TECHNISCHE GRADUELE CRITERIA

Beoordeel het kantoorpand op de graduele criteria

Des te meer graduele criteria van toepassing zijn op het kantoorpand, des te beter het geschikt is voor tijdelijke transformatie. Allereerst dient het kantoorpand beoordeeld te worden op de onderstaande graduele criteria voor zowel locatie als gebouw. Het oordeel dient te worden ingevuld met een vink ✓ indien het criterium van toepassing is en indien het criterium niet van toepassing is met een kruis ✗.

Na het invullen van deze criteriumlijst wordt de score 'gewogen' aan de hand van het aantal keren waarmee de criteria is beoordeeld met een vink ✓ te vermenigvuldigen met de aangegeven wegingsfactor (zie bijlage nr. 6 voor de onderbouwing van de wegingsfactor). Door de locatie-score en de gebouwscore bij elkaar op te tellen, ontstaat een totaalscore. Deze totaalscore geeft de mate van de functionele technische haalbaarheid weer welke opgedeeld is in vier categorieën.

GRADUELE CRITERIA LOCATIE		
ASPECT	CRITERIUM	OOORDEEL
1. Representativiteit	Afwezigheid gevaar, stank- of geluidsoverlast	
2. Afstand voorzieningen	Winkel voor dagelijkse boodschappen < 1km	
	Stedelijk centrum < 3km	
	Horeca < 500m	
	Medische basisvoorzieningen < 5km	
	Sportaccommodatie < 2km	
	Onderwijsinstelling < 2km	
3. Openbaar Vervoer	Afstand tot station < 5km	
	Afstand bus/metro/tram < 250 m	
GRADUELE CRITERIA GEBOUW		
ASPECT	CRITERIUM	OOORDEEL
4. Functioneel	Indelingsmogelijkheid appartementen van 70-80 m2	
	Gebouw goed te verdelen in eenheden van 500 m2 met trappenhuis	
	Kleinere gevelopening	
	Aanwezigheid fietsenstalling	
5. Technisch	Draagconstructie is een skeletstelsel	
	Brandwerendheid binnenwanden > 30 minuten	
	Geluidsisolatie binnenwanden > 30 dB	
	Binnenwanden lopen door van vloer tot vloer	
	Kantoorpand heeft te openen ramen	

WEGING					
SCORE LOCATIE			SCORE GEBOUW		
Aantal ✓			Aantal ✓		
Weging	10	X	Weging	7	X
Score (maximum 9x10=90)		=	Score (maximum 9x7=63)		=

TOTAALSCORE (MAXIMUM 90+63=153)	=	(score gebouw + score locatie)
--	---	--------------------------------

SCORE 'MATE VAN FUNCTIONEEL TECHNISCHE HAALBAARHEID'	
Haalbaarheidsscore 0 - 63	nauwelijks haalbaar
Haalbaarheidsscore 64 - 95	beperkt haalbaar
Haalbaarheidsscore 95 - 124	goed haalbaar
Haalbaarheidsscore 125 - 153	zeer goed haalbaar

Indien de score boven de 64 uitkomt is tijdelijke transformatie van het kantoorpand functioneel technisch dermate haalbaar dat het zinvol is om verder onderzoek uit te laten voeren, mits de beoordeling van de juridische haalbaarheid ook positief is. De juridische haalbaarheid kan worden bepaald door te vervolgen met stap 3.

STAP 3: JURIDISCHE VETO-CRITERIA

Beoordeel het transformatieplan het plan op de veto-criteria

Wederom dient het oordeel ingevuld te worden met een vink ✓ indien het criterium van toepassing is en met een kruis ✗ indien het niet van toepassing is. Indien een of meerdere veto-criteria niet van toepassing zijn op het transformatieplan is de kantoortransformatie juridisch niet haalbaar.

Een uitzondering hierop is van toepassing indien in het vigerende bestemmingsplan de functie 'wonen' is opgenomen. Voor de kantoortransformatie is geen tijdelijke omgevingsvergunning benodigd waardoor de veto-criteria voor de tijdelijke omgevingsvergunning als niet aanwezig mag worden beschouwd. Elk afzonderlijk veto-criterium voor de omgevingsvergunning mag worden ingevuld met een vink ✓.

VETO-CRITERIA TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING		
ASPECT	CRITERIUM	OORDEEL
1. Algemene voorwaarden	Activiteiten kunnen zonder onomkeerbare gevolgen worden beëindigd.	
	De tijdelijke bestemming is beoogt voor maximaal 10 jaar	
2. Geluidshinder	Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat	
3. Luchtkwaliteit	Er is sprake van een of meer van de volgende vier voorwaarden:	
	• Geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde	
	• Plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit	
	• Plan draagt slecht bij in 'niet in betekende mate' aan luchtverontreiniging	
	• Plan is opgenomen in, of past binnen het NSL of regionaal programma van maatregelen	

VETO-CRITERIA LEEGSTANDVERGUNNING		
ASPECT	CRITERIUM	OORDEEL
4. Algemene voorwaarden	De vergunning wordt aangevraagd voor de bestemming 'wonen'	
	Het kantoorpand staat geheel leeg	
	Verhuur kan niet op een andere wijze dan door het aangaan van een huurovereenkomst op grond van de Lw	
	Verhuurder kan aantonen dat het gebouw in voldoende mate bewoond zal worden	
	Indien sloop of renovatie gepland staat zal dit binnen een redelijke termijn plaats vinden	
	Indien sloop of renovatie gepland staat zal dit van ingrijpende aard zijn	
	De leegstandsvergunning is nog niet eerder voor desbetreffende woonruimte verleend	
	Huurovereenkomst wordt voor minimaal zes maanden aangegaan	

Indien elk veto-criterium van toepassing is (elk criterium beoordeeld met een vink ✓) kan stap 4 doorlopen worden.

STAP 4: JURIDISCHE GRADUELE CRITERIA

Beoordeel het transformatieplan op de graduele criteria

Des te meer graduele criteria van toepassing zijn op het transformatieplan des te hoger de juridische haalbaarheid is. De graduele criteria hebben alleen betrekking op de tijdelijke omgevingsvergunning. Immers indien alle veto-criteria van toepassing zijn, heeft de gemeente alsnog de mogelijkheid de vergunning niet te verlenen. Een leegstandvergunning daarentegen zal altijd verleend moeten worden, mits aan de voorwaarden (veto-criteria) wordt voldaan.

Wederom dient het oordeel ingevuld te worden met een vink ✓ indien het criterium van toepassing is en met een kruis ✗ indien het niet van toepassing is. Na het invullen van deze criteriumlijst wordt de score 'gewogen' aan de hand van het aantal keren waarmee de criteria zijn beoordeeld met een vink ✓ te vermenigvuldigen met de aangegeven wegingsfactor (zie bijlage nr. 6 voor de onderbouwing van de wegingsfactor). Door de urgentie-score, locatie score en de planscore bij elkaar op te tellen, ontstaat een totaalscore. Deze totaalscore geeft de mate van de juridische haalbaarheid weer welke opgedeeld is in vier categorieën.

GRADUELE CRITERIA TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING		
ASPECT	CRITERIUM	OORDEEL
1. Urgentie	Desbetreffende gemeente heeft een achterstand op de door Rijk opgelegde taakstelling	
2. Locatie	Locatie ligt in een bewoonbaar gebied en is niet afgelegen van het stedelijk gebied	
	Kantoorpand is niet gelegen in een 'probleembuurt'	
3. Plan	Plan is niet grootschalig (te veel woningen)	
	Plan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening	
	Plan past binnen de kaders bestuurlijke en beleidsmatige wensen van desbetreffende gemeente	

WEGING								
SCORE URGENTIE			SCORE LOCATIE			SCORE PLAN		
Aantal ✓			Aantal 'ja'			Aantal ✓		
Weging	10	X	Weging	7	X	Weging	5	X
Score (maximum 1x10=10)		=	Score (maximum 2x7=14)		=	Score (maximum 3x5=15)		=

TOTAALSCORE (MAXIMUM 10+14+15=39)	=	(score urgentie + score locatie + score plan)
--	---	---

SCORE 'MATE VAN JURIDISCHE HAALBAARHEID'	
Haalbaarheidsscore 0 - 17	nauwelijks haalbaar
Haalbaarheidsscore 18 - 25	beperkt haalbaar
Haalbaarheidsscore 26 - 33	goed haalbaar
Haalbaarheidsscore 34 - 39	zeer goed haalbaar

Indien de score boven de 18 uitkomt is tijdelijke transformatie van het kantoorpand juridisch dermate haalbaar dat het zinvol is om met de gemeente in gesprek te gaan.

4.3 CONCLUSIE

Het stappenplan om de functioneel technische en juridische haalbaarheid te bepalen is opgesplitst in vier stappen. De eerste twee stappen geven inzicht in de functioneel technische haalbaarheid waarbij de eerste stap direct duidelijkheid geeft of een tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar is. De tweede stap toont de mate van functioneel technische haalbaarheid aan. De derde- en vierde stap geven inzicht in de juridische haalbaarheid waarbij de derde stap direct duidelijkheid geeft of een tijdelijke kantoortransformatie juridisch haalbaar is. De vierde stap toont de mate van juridische haalbaarheid aan. Nu het stappenplan is vormgegeven zal in het volgende hoofdstuk het stappenplan getoetst worden in de praktijk aan de hand van een casestudy.

5. TOEPASSEN VAN HET STAPPENPLAN

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: 'Wat zijn de aanpassingen en aanscherpingen op basis van toetsing in de praktijk?' Om het stappenplan ook in de praktijk een bruikbaar meetinstrument te laten vormen wordt het stappenplan, dat opgesteld is aan de hand van het theoretisch onderzoek, getoetst aan de praktijk. Deze toetsing vindt plaats door middel van een casestudy. Na uitvoering van de casestudy vindt wederom een toetsing plaats door het stappenplan voor te leggen aan extern deskundigen. Dit gebeurt in de vorm van een interview. In paragraaf 5.1 zijn de uitkomsten van de casestudy beschreven. In paragraaf 5.2 komen de interviews aan bod en in paragraaf 5.3 komt de conclusie aan bod.

5.1 TOETSING IN DE PRAKTIJK; CASESTUDY APELDOORN

Het stappenplan is toegepast op een casestudy. Voor deze casestudy is een kantoorpand aan de Vosselmanstraat te Apeldoorn gebruikt. Dit leegstaande kantoorpand is in eigendom van opdrachtgever 'ROQ Vastgoed'. Het gehele stappenplan is doorlopen waarbij het voor zowel de functioneel technische- als juridische haalbaarheid in een positieve uitkomst heeft geresulteerd (zie bijlage nr. 7). Tijdens het uitvoeren van de casestudy is gebleken dat het stappenplan goed uitvoerbaar is. Er is weliswaar ook naar voren gekomen dat enkele aanpassingen en aanscherpingen uitgevoerd moeten worden. Deze worden nader toegelicht.

Aanpassing

Benodigde informatie, om een oordeel te geven of het kantoorpand voldoet aan een criterium, is goed te verkrijgen. Hierdoor geeft het stappenplan in een zeer korte tijd inzicht of een kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders functioneel technisch en juridisch haalbaar is. Echter zal het stappenplan gebruiksvriendelijker worden indien een kolom wordt toegevoegd waar de informatie te achterhalen is. Dit geldt zowel voor de functioneel technische als juridische veto- en graduele criteria.

Om een voorbeeld te geven. Gebruikte informatiebronnen door middel van desk-research zijn het kadaster, gemeentelijk bouwarchief, Google Maps en een NEN rapport. Tevens is het mogelijk om bij de functioneel technische veto- en graduele criteria gebruik te maken van field-research. Door de locatie en/of het gebouw te bezichtigen zal door middel van eigen waarneming een oordeel worden geveld of het criterium al dan niet van toepassing is op het kantoorpand.

Aanscherping

Tevens moet een kanttekening worden geplaatst bij de graduele criteria waarmee tot de mate van functioneel technische haalbaarheid wordt gekomen. Hierin zijn locatie-criteria opgenomen waarvoor punten worden behaald indien de maximale afstanden tot voorzieningen niet overschreden worden. Indien het gebouw enkele meters verder verwijderd is van een voorziening dan de in de criteria aangegeven maximale afstand, worden geen punten toegekend. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een kantoorpand beoordeeld wordt met een slechte mate van functioneel technische haalbaarheid terwijl in de praktijk dit niet het geval is. Een voorbeeld hiervan naar aanleiding van de casestudy is de afstand tot een bushalte: Een criterium geeft aan dat indien de bushalte binnen 250 meter

gesitueerd is, hiervoor punten worden behaald. In de casestudy is gebleken dat het kantoorpand 300 meter verwijderd is van een bushalte. Doordat de bushalte 50 meter verder verwijderd is, worden de gehele tien punten niet toegekend. De gebruiker kan ook besluiten hiervoor vijf punten toe te kennen.

5.2 FEEDBACK

Het stappenplan en de casestudy zijn voorgelegd aan enkele externe deskundigen. Deze deskundigen hebben veel ervaring op het gebied van tijdelijke kantoortransformatie en/of wet- en regelgeving met betrekking tot tijdelijke kantoortransformatie. Hierdoor wordt vanuit de praktijk extra informatie verkregen met betrekking tot de bruikbaarheid van het stappenplan. Door middel van openvragen zijn interviews afgenomen welke hebben geresulteerd in de benodigde aanpassingen van het stappenplan. De interviews zijn opgenomen in bijlage nr.13.

Aanpassing

In het stappenplan zijn drie graduele criteria verwerkt met betrekking tot het hergebruik van de binnenwanden. Per criterium worden punten toegekend indien het kantoorpand hieraan voldoet. Er moet echter aan alle drie de criteria worden voldaan wil men de binnenwanden kunnen hergebruiken. Hierdoor is het niet logisch dat voor elk afzonderlijk criterium punten worden behaald. Deze punten moeten alleen bijdragen aan de mate van haalbaarheid indien aan alle drie de criteria wordt voldaan.

5.3 CONCLUSIE

Enkele aanpassingen en aanscherpingen zijn op basis van toetsing in de praktijk naar voren gekomen. Om het stappenplan gebruiksvriendelijker te maken zal bij elk afzonderlijk criterium aangegeven moeten worden welke bron geraadpleegd dient te worden om een oordeel te vellen of het criterium al dan van toepassing is. Tevens is gebleken dat enkele graduele criteria, om tot de mate van functioneel technische haalbaarheid te komen, te strikt geformuleerd zijn. Het gaat om de graduele criteria welke vallen onder het locatie aspect: afstand tot voorzieningen en openbaarvervoer. Bij het stappenplan zal de gebruiker gewezen moeten worden op het feit dat indien het kantoorpand niet voldoet aan dit criterium, hiervoor toch de helft van het maximaal te behalen punten alsnog mag worden toegekend. Dit geldt indien de afstand binnen redelijke grenzen niet voldoet aan de eis. Ook zullen de drie graduele criteria welke betrekking hebben op de binnenwanden samengevoegd moeten worden. Immers moet het kantoorpand aan alle drie criteria voldoen om hergebruik van de binnenwanden mogelijk te maken.

6. CONCLUSIE, EVALUATIE & AANBEVELING

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: 'Welke conclusies en aanbevelingen kunnen gedaan worden m.b.t. gebruik van het stappenplan?' De conclusie is tot stand gekomen door de onderzoeksresultaten te verbinden met de hoofd- en deelvragen. Vervolgens is kritisch gekeken naar de uitvoering van het onderzoek waarbij het proces en de methodologische verantwoording aan bod komen. Aan de hand hiervan zijn aanbevelingen voor zowel de organisatie als vervolgonderzoeken gedaan. In paragraaf 6.1 is de conclusie weergegeven, paragraaf 6.2 wordt de evaluatie beschreven en in paragraaf 6.3 worden de aanbevelingen gedaan.

6.1 CONCLUSIE

De aanleiding voor het onderzoek is een leegstaand kantoorpand waaraan opdrachtgever ROQ Vastgoed een tijdelijke invulling wil geven, dit door middel van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting van statushouders. Om snel inzichtelijk te krijgen of een kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders functioneel technisch en juridisch haalbaar is, was voorheen geen bestaand stappenplan om dit inzichtelijk te maken. De hoofdvraag die aan deze scriptie ten grondslag ligt luidt:

Hoe kan de juridische en functioneel technische haalbaarheid voor tijdelijke transformatie van leegstaande kantoorpanden naar huisvesting voor statushouders getoetst worden aan de hand van een stappenplan?

Om tot de functioneel technische haalbaarheid te komen wordt gebruik gemaakt van veto- en graduele criteria. Deze criteria hebben betrekking op zowel de locatie als het gebouw. De veto-criteria geven inzicht of het kantoorpand functioneel technisch al dan niet geschikt is voor tijdelijke transformatie. Indien alle veto-criteria van toepassing zijn op het kantoorpand wordt door middel van graduele criteria inzichtelijk gemaakt wat de mate van de functioneel technische haalbaarheid is. Hoe meer graduele criteria van toepassing zijn des te beter de tijdelijke kantoortransformatie functioneel technische haalbaar is.

Om tot de juridische haalbaarheid te komen wordt tevens gebruik gemaakt van veto- en graduele criteria. De veto-criteria geven aan wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden om de benodigde vergunningen te verkrijgen welke kantoortransformatie mogelijk maken. Indien niet aan deze veto-criteria wordt voldaan is tijdelijke kantoortransformatie juridisch niet haalbaar. Indien wel aan deze veto-criteria wordt voldaan zal door middel van de graduele criteria inzichtelijk worden gemaakt wat de mate van juridische haalbaarheid is. Des te meer graduele criteria van toepassing zijn des te groter de kans is dat de gemeente deze vergunning wil verlenen.

De veto- en graduele criteria, om tot de functioneel technische als juridische haalbaarheid te komen, vormen de basis van het stappenplan. Het stappenplan bestaat uit vier stappen waarbij de eerste stap aan de hand van veto-criteria inzichtelijk maakt of tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar is. Indien sprake is van een positieve uitkomst, zal met de tweede stap inzichtelijk worden gemaakt wat de mate van de functioneel technische haalbaarheid is. Dit wordt gedaan door te kijken welke graduele criteria van

toepassing zijn op het kantoorpand. Aan deze graduele criteria is een wegingsfactor gekoppeld, immers wegen niet alle criteria even zwaar. Door de graduele criteria, welke van toepassing zijn op het kantoorpand, met de wegingsfactor te vermenigvuldigen wordt een eindscore inzichtelijk gemaakt welke gekoppeld is aan één van de vier gehanteerde categorieën. Deze categorieën vertegenwoordigen de mate van de functioneel technische haalbaarheid. De derde stap maakt aan de hand van veto-criteria inzichtelijk of het plan ook juridisch haalbaar is. Bij een positieve uitkomst wordt de vierde stap doorlopen om de mate van juridische haalbaarheid te bepalen. Dit wordt gedaan door te kijken welke graduele criteria van toepassing zijn op het kantoorpand en het plan. Wederom is aan de graduele criteria een wegingsfactor gekoppeld waarmee de eindscore te berekenen is. Ook hier is de eindscore gekoppeld aan één van de vier categorieën waarmee de mate van haalbaarheid inzichtelijk wordt gemaakt.

Het stappenplan is toegepast op een casestudy. Hierbij is het stappenplan getoetst aan de praktijk. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen en aanscherpingen. Zo blijkt het stappenplan gebruiksvriendelijker te worden als voor de gebruiker inzichtelijk wordt gemaakt uit welke bron de informatie kan worden opgevraagd. Deze informatie is nodig om te bepalen of een criterium al dan niet van toepassing is. Daarnaast blijkt een versoepeling benodigd te zijn voor de graduele locatie-criteria om de mate van de functioneel technische haalbaarheid te bepalen. Het stappenplan blijkt een te strikte normering van de criteria te hanteren voor voorzieningen buiten een bepaalde afstand. Indien een voorziening slechts enkele meters verder verwijderd is, zal hier geen enkel punt aan worden toegekend. Hierdoor kan het zo zijn dat zeer slecht wordt gescoord op de mate van haalbaarheid terwijl dit in werkelijkheid niet het geval is. De gebruiker dient hier flexibel mee om te gaan door zelf een inschatting te maken of het criterium een aantal punten toegekend kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat het stappenplan een betrouwbaar en valide meetinstrument vormt om snel inzicht te krijgen in de functioneel technische en juridische haalbaarheid. Het stappenplan is op enkele punten nog wel te optimaliseren.

6.2 EVALUATIE

De evaluatie bestaat uit een beschrijving van het onderzoeksproces en de methodologische verantwoording.

6.2.1 ONDERZOEKSPROCES

De onderzoeksmethoden betreffen een literatuurstudie, casestudy en interviews. Per methode wordt gereflecteerd wat er goed of fout ging tijdens het onderzoeksproces.

Literatuurstudie

Veel bronnen met diverse informatie waren te vinden over permanente kantoortransformatie. Er was echter weinig informatie over tijdelijke kantoortransformatie te vinden. Hierom is gekozen een bestaand meetinstrument te hanteren en dit model te actualiseren en specifiek toepasbaar te maken op de doelgroep statushouders. Deze methode heeft goed gewerkt. Wel werd hier tegen het volgende probleem aangelopen. Door weinig bouwkundige kennis en een beperkte beschikbaarheid van literaire informatie, bleek het onmogelijk om te bepalen welke criteria van het bestaande model verouderd zijn. Uiteindelijk is besloten deze informatie door middel van interviews met bouwkundige experts boven tafel te krijgen. Dat heeft een goede uitwerking gehad.

Ondanks dat veel regel- en wetgeving de afgelopen twee jaar op het gebied van tijdelijke kantoortransformatie gewijzigd is, was hierover veel informatie beschikbaar. Zodoende was het goed inzichtelijk te krijgen welke vergunningen benodigd zijn en aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Tijdens het onderzoek is gebleken dat indien aan alle voorwaarden wordt voldaan, de gemeente niet verplicht is een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen. Daarom is tevens ter aanvulling gebruik gemaakt van een interview om in beeld te krijgen in welke situatie een gemeente sneller bereid is een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen.

Casestudy

De casestudy verliep voorspoedig. Doordat de interpretatie van de criteria al uitvoerig behandeld was in de literatuurstudie, kon het stappenplan eenvoudig doorlopen worden. Tevens was er beschikking over diverse documenten waarin benodigde informatie van het kantoorpand te vinden was. Zodoende was het makkelijk een oordeel te geven of een criterium al dan niet van toepassing was op het kantoorpand.

Interviews

Het stappenplan en de casestudy zijn voorgelegd aan experts welke mogelijk in de toekomst ook gebruik zouden maken van het stappenplan. Mede door tijdnoed, zijn er maar een beperkt aantal interviews afgenomen. Wel is uit deze interviews belangrijke informatie naar voren gekomen.

6.2.2 METHODOLOGISCHE VERANTWOORDING

De betrouwbaarheid van het onderzoek wordt mede gewaarborgd door het toepassen van het stappenplan op een casestudy. Wel zal de betrouwbaarheid hoger liggen indien het stappenplan op meerdere typen kantoorpanden wordt toegepast. Zodoende wordt meer informatie vergaard waardoor wellicht andere benodigde aanpassingen of aanscherpingen gedaan moeten worden.

De externe validiteit is gewaarborgd door rekening te houden met de investeringskosten welke gepaard gaan met bouwtechnisch aanpassingen om kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar te maken. Getracht is het stappenplan een bruikbaar meetinstrument te laten zijn zonder dat het de financiële haalbaarheid in gevaar brengt. Een kanttekening: de werkelijke kosten welke gepaard gaan om de kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar te maken niet in kaart gebracht door de bewuste afbakening van het onderzoek. De externe validiteit zal verhoogd worden indien deze kosten inzichtelijk worden gemaakt.

Deze twee punten geven overigens niet aan dat het onderzoek niet bruikbaar is. Het stappenplan geeft nog steeds een goed overzicht of tijdelijke kantoortransformatie functioneel technisch en juridisch haalbaar is. De onderzoeksresultaten kunnen tevens gebruikt worden voor vervolgonderzoeken.

6.3 AANBEVELINGEN

Een aanbeveling is opgesteld voor zowel de organisatie als een aanbeveling voor een toekomstig onderzoek.

6.3.1 AANBEVELING VOOR ORGANISATIE

Uit de casestudy is naar voren gekomen dat tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouders zowel op functioneel technisch als juridisch gebied goed haalbaar is. Aanbevolen wordt een bouwkundig expert te betrekken bij het transformatieplan. Hierdoor worden de functioneel technische kansen en risico's inzichtelijk gemaakt. Tevens kan met deze informatie een exploitatiemodel worden opgezet om de financiële haalbaarheid te bepalen.

Daarnaast wordt aanbevolen om in gesprek te gaan met de gemeente Apeldoorn. Hierdoor wordt meer inzicht verkregen in hoe de gemeente tegen het transformatieplan aankijkt waardoor de juridische kansen en risico's in kaart worden gebracht.

Aan de hand van deze uitkomsten kan ROQ Vastgoed een keuze maken het kantoorpand al dan niet tijdelijk te transformeren naar huisvesting voor vergunninghouders.

6.3.2 AANBEVELING VOOR TOEKOMSTIG ONDERZOEK

Aanbevolen wordt een casestudy uit te voeren waarbij het stappenplan getoetst wordt aan meerdere leegstaande kantoorpanden. Door een selectie te maken van kantoorpanden welke beschikken over zowel verschillende locatie- als gebouweigenschappen wordt het stappenplan uitgebreider getoetst aan de praktijk. Hierdoor wordt meer inzicht verkregen in eventueel benodigde aanpassingen of aanscherpingen in het stappenplan.

Tevens wordt een toekomstig onderzoek aanbevolen waarbij een stappenplan wordt ontworpen om de financiële haalbaarheid van tijdelijke kantoortransformatie naar huisvesting voor statushouder inzichtelijk te krijgen. De bouwtechnische aanpassingen om de kantoortransformatie functioneel technisch haalbaar te maken gaan gepaard met hoge investeringskosten. Dit terwijl de terugverdientijd bij een tijdelijke kantoortransformatie relatief kort is. Indien sprake is van een negatieve contante nettowaarde kan dit alsnog betekenen dat tijdelijke transformatie gunstiger uitpakt dan wanneer het kantoorpand leeg staat. Immers wordt bij tijdelijke transformatie naast investeringskosten ook opbrengsten gegenereerd terwijl bij leegstand alleen kosten worden gemaakt. Hierdoor is de financiële haalbaarheid niet alleen afhankelijk van investeringskosten maar ook van de exploitatiekosten.

LITERATUURLIJST

Aedes. (2016, januari 16). Opgeroepen op februari 18, 2016, van Rol van corporaties bij de huisvesting: <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-va/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-v.xml>

Art 1 Wgh. (2015, januari 01). Opgeroepen op juni 07, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/geluid/inhoudelijk-dossier/regelgeving/wet-geluidhinder/wgh-geluidsgevoelige/>

Art 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo. (2010, oktober 10). Opgeroepen op juni 03, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/geluid/inhoudelijk-dossier/regelgeving/wet-algemene/toestemming-afwijken/>

Art 2.12 lid 2 Wet Wabo. (2014, november 01). Opgeroepen op april 10, 2016, van <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2016-07-01#Hoofdstuk2>

Art 3.12 lid 7 Wabo. (2008, november 06). Opgeroepen op juni 07, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/omgevingsvergunning/menu/vragen-antwoorden/item-112615/@123214/verloopt-procedure/>

Art 3.12 lid 8 Wabo. (2008, november 06). Opgeroepen op juni 07, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/omgevingsvergunning/menu/vragen-antwoorden/item-112615/@123214/verloopt-procedure/>

Art 3.9 lid 1 Wabo. (2016, april 14). Opgeroepen op juni 07, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/omgevingsvergunning/menu/vragen-antwoorden/item-112615/@123214/verloopt-procedure/>

Art 3.9 lid 2 Wabo. (2016, april 14). Opgeroepen op juni 07, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/omgevingsvergunning/menu/vragen-antwoorden/item-112615/@123214/verloopt-procedure/>

Art 4 Bijlage II Bor. (2010, maart 25). Opgeroepen op juni 07, 2016, van <http://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2016-07-01>

Art 5.16 lid 2 Wm. (2014, januari 11). Opgeroepen op juni 04, 2016, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/handreiking/regelgeving/instrumenten-wet-0/afwijken/>

Baare, D. (2016, augustus 16). Programmamanager Expertteam Kantoortransformaties RvO. (H. Krabbe, Interviewer) Utrecht.

Baptiste Benraad, J. (2016). Wonen in leegstand. *Cursus Berghauser Pont Academy*. Utrecht: Transformatieteam.

Belastingdienst. (2016). *Voorwaarden voor huurtoeslag in 2016*. Opgeroepen op april 28, 2016, van http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/huurtoeslag/huurtoeslag_2016/voorwaarden_2016/voorwaarden_huurtoeslag_2016

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

Bone, A. (2007). *Basisboek bouwkunde*. Utrecht: ThiemeMeulenhoff.

Bos, A. (2016, augustus 11). *Hollander Techniek; werkuitvoerder kantoortransformaties*. (H. Krabbe, Interviewer) Apeldoorn.

CBS. (2015, mei 09). Opgeroepen op februari 18, 2016, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/allochtonen/publicaties/artikelen/archief/2015/ruim-40-procent-meer-asielzoekers-in-eu.htm>

CBS. (2016, januari 27). *Asielverzoeken; nationaliteit, vanaf 1975*. Opgeroepen op augustus 01, 2016, van <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=80059ned&D1=0-1,3&D2=0-3,5,14,19,21,29-30,43,62,64-66,72,I&D3=0,10,20,30,35,37-40&VW=T>

CBS. (2015, oktober 15). *Centraal Bureau van Statestiek*. Opgeroepen op februari 18, 2016, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/bevolkingstrends/archief/2012/2012-10-bt-btmve-migratie.htm>

COA. (2016). *Huisvesting vergunninghouders*. Opgeroepen op februari 18, 2016, van <https://www.coa.nl/nl/asielopvang/huisvesting-vergunninghouders>

COA. (2016). *Huisvesting vergunninghouders*. Opgeroepen op april 08, 2016, van <https://www.coa.nl/nl/asielopvang/huisvesting-vergunninghouders>

DTZ Zadelhof. (2016, januari). *Nederland compleet*. Opgeroepen op april 08, 2016, van https://www.dtz.nl/media/374354/17894_1-dtz-nederland-compleet-2016-nl-klik.pdf

Dynamis. (2016, januari). *Dynamis*. Opgeroepen op april 07, 2016, van Sprekende cijfers kantorenmarkten 2016: http://dynamis.nl/documents/DYN//3758_Sprekende-Cijfers-Kantorenmarkten-2016.pdf

Kences. (2014, maart 20). Opgeroepen op juni 07, 2016, van Kences: http://www.kences.nl/assets/files/2014/Studentenhuisvesting_en_bouwbesluit-20140320_def.pdf

Lucassen, L. (2016, april 10). *We gaan niet ten onder aan vluchtelingen*. *Trouw*.

Ministerie van BZK. (2014, december 03). *Huisvesting van vergunninghouders; patronen in migratie*. Opgeroepen op augustus 01, 2016, van <https://www.opnieuwthuis.nl/documents/Huisvesting/eindrapport%20migratiepatronen%20vergunninghouders.pdf>

Ministerie van BZK. (2013, april 13). *Infoblad verbouw en functiewijziging bouwbesluit 2012*. Opgeroepen op juni 08, 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2012/08/23/infoblad-verbouw-en-functiewijziging-het-bouwbesluit-2012>

Ministerie van BZK. (2015, december). *Subsidieregeling huisvesting vergunninghouders*. Opgeroepen op april 28, 2016, van <https://www.opnieuwthuis.nl/documents/Overheidsdocumenten/Brochure%20subsidieregeling%20huisvesting%20vergunninghouders.pdf>

Ministerie van OCW. (2013, maart). *Kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015*. Opgeroepen op mei 31, 2016, van <http://cultureelerfgoed.nl/sites/default/files/publications/kantoorengebouwen-in-nl-1940-1945.pdf>

Ministerie van Veiligheid & Justitie. (2016). *Verblijf voor onbepaalde tijd*. Opgeroepen op april 10, 2016, van <https://ind.nl/particulier/overige-redenen/Onbepaalde%20Tijd/onbepaalde-tijd-niet-EU>

Ministerie van Veiligheid en Justitie. (2016, maart 04). *Gemeenten moeten nog 23.000 statushouders huisvesten*. Opgeroepen op mei 08, 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/04/04/gemeenten-moeten-nog-23-000-statushouders-huisvesten>

Ministerie van Veiligheid en Justitie. (2016, juni). *Migratieradar; ontwikkeling en verwachting van asielmigratie*. Opgeroepen op augustus 01, 2016, van [https://ind.nl/Documents/Migratieradar%20Juni%202016%20definitief%20\(openbaar\).pdf](https://ind.nl/Documents/Migratieradar%20Juni%202016%20definitief%20(openbaar).pdf)

Ministerie van VROM. (2013, juli 20). *Handreiking; Huisvesting Alleenstaande Statushouders*. Opgeroepen op mei 16, 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2009/07/20/handreiking-huisvesting-alleenstaande-statushouders-ministerie-van-vrom>

Ministerie voor Wonen en Rijksdienst. (2016, april 15). *Kabinet schrapt automatische voorrang statushouders bij toewijzing huurwoning*. Opgeroepen op mei 08, 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/04/15/kabinet-schrapt-automatische-voorrang-statushouders-bij-toewijzing>

NOS. (2015, december 15). *NOS nieuws*. Opgeroepen op februari 18, 2016, van <http://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2007172-syrische-vluchtelingen-zullen-in-nederland-blijven.html>

NOS. (2015, september 15). *NOS nieuws*. Opgeroepen op februari 18, 2016, van <http://www.pactum.org/action/news/item/294/start-begeleiding-minderjarige-alleenstaande-vreemdelingen.html>

NVM. (2016). *Kantoorlocaties*. Opgeroepen op mei 31, 2016, van <https://www.nvm.nl/hulpbij/kopen/bedrijfsruimte/kantoorlocaties>

Platform 31. (2015, augustus 18). *Pilot 'Tijdelijke bewoning met tijdelijke contracten'*. Opgeroepen op februari 06, 2016, van Platform 31: <http://www.platform31.nl/nieuws/tijdelijke-transformatie-van-leeg-vastgoed-is-een-goed-alternatief>

Platform Opnieuw Thuis. (2016, juli 01). *Nieuwe cijfers; Huisvesting stabiliseerd, komend half jaar versnelling nodig*. Opgeroepen op juli 14, 2016, van http://www.opnieuwthuis.nl/nieuws?news_id=78

Rijksoverheid. (2016). *Crisis- en herstelwet*. Opgeroepen op april 10, 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/inhoud/crisis-en-herstelwet>

Stoffers, P. (2016, juli 21). Draisma; Algemeen directeur. (H. Krabbe, Interviewer) Apeldoorn.

Tempy. (2016). *over tempy*. Opgeroepen op augustus 06, 2016, van tempy: <http://www.tempy.nl>

Tunc, G. (2016, augustus 10). COA; Programma begeleider. (H. Krabbe, Interviewer) Almelo.

van der Velden, J., Tiggeleloven, P., & Wassenberg, F. (2016, februari). Platform 31. *De Magic Mix*. Den Haag.

van der Voordt, T. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

van der Voordt, T., & Geraardts, R. (2002). *Woonkantoren*. Faculteit Bouwkunde TU Delft, Real Estate en Housing, Delft.

van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). In *Onroerend goed als belegging*. Houten: Noordhoff Uitgevers.

van Meijel, L. (2013). *Cultureel erfgoed*. Opgeroepen op mei 07, 2016, van <http://cultureelerfgoed.nl/sites/default/files/publications/kantorenggebouwen-in-nl-1940-1945.pdf>

van Veen, N. (2016, augustus 11). Hollander Techniek; werkvoorbereider kantoortransformaties. (H. Krabbe, Interviewer) Apeldoorn.

Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland. (2014, november 30). *Handreiking tijdelijke bouw*. Opgeroepen op mei 18, 2016, van <http://www.bwtinfo.nl/upload/document/823/Handreiking%20tijdelijke%20bouw%20versie%201-2%20nov%202014.pdf>

Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid. (2015). *Geen tijd verliezen: van opvang tot integratie van asielmigranten*. Den Haag: WRR.

Wintgens, M., & Hoekstra, J. (2015). *Juridische aspecten van leegstand en transformatie van vastgoed*. Amsterdam: Berghauser Pont Publishing.

BIJLAGEN

1. LOGBOEK

2. SUBSIDIEREGELING HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS

3. BOUWBESLUIT 2012; VERBOUW

4. TEMPY UNIT

5. INTERVIEWS

6. STAPPENPLAN; WEGINGSFACTOR

7. CASESTUDY; APELDOORN

8. HUISVESTING TAAKSTELLING 2^e HELFT 2016

9. GEVEL

10. DOORSNEDE

11. PLATTEGROND

12. LOCATIE

13. INTERVIEWS