DE TRANSFORMATIEPOTENTIE VAN VERZORGINGSHUIZEN

MSRE scriptie Roger Lammers

DE TRANSFORMATIEPOTENTIE VAN VERZORGINGSHUIZEN NAAR SOCIALE EN GELIBERALISEERDE HUURWONINGEN

Auteur:
Roger J.H. Lammers
Roger@lammersrealestate.nl

Masterscriptie
Master of Science in Real Estate
Amsterdam School of Real Estate

Begeleiding ASRE
prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman (begeleider)
mevr. drs. J. Schrader MSRE (tweede beoordelaar)

Datum
19-06-2020

VOORWOORD

Voor u ligt de masterscriptie ‘De transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar sociale en geliberaliseerde huurwoningen’. Deze masterscriptie is geschreven ten behoeve van het afstuderen van de Master of Sciences in Real Estate opleiding die aan de Amsterdam School of Real Estate (MSRE) te Amsterdam wordt gegeven.

De laatste jaren is er veel academisch onderzoek uitgevoerd naar de transformatiepotentie van kantoorfunctie naar een woonfunctie. Over de transformatiepotentie van verzorgingshuizen met een maatschappelijke functie naar specifiek een woonfunctie is echter geen onderzoeksmodel beschikbaar. Met dit onderzoek wil ik een toevoeging bieden aan de bestaande academische onderzoeken.

De MSRE-opleiding heb ik als zeer interessant en leerzaam ervaren, dit komt onder andere door de verschillende studieonderdelen en het delen van kennis en kunde door collega studenten uit verschillende disciplines in de vastgoedbranche.

Ik wil graag de personen die tijd en input in dit onderzoek gestoken hebben bedanken. Dit zijn onder andere de geïnterviewde personen, prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman en drs. J. Schrader MSRE en mijn werkgever Lammers Real Estate. In het bijzonder wil ik prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman bedanken als mijn begeleider. De heer Nozeman heeft behulpzame begeleiding en feedback gegeven gedurende het proces. Tenslotte wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor de persoonlijke steun gedurende de afstudeerperiode.

Ik wens u veel plezier met het lezen van deze masterscriptie.

R.J.H. (Roger) Lammers

Budel, juli 2020

SAMENVATTING

In 2012 heeft de Nederlandse overheid met een wetswijziging de bekostiging van de zorg gescheiden in lichte en zware zorg. Personen die lichte zorg ontvangen mogen niet meer in verzorgingshuizen onder de maatschappelijke bestemming wonen. Hierdoor zijn personen die lichte zorg ontvangen aangewezen op de reguliere woningmarkt. Daarnaast is de demografie aan het veranderen. De trends vergrijzing en dubbele vergrijzing zorgen namelijk voor andere eisen aan verzorgingshuizen. Dit is ook terug te zien in de opbouw van verzorgingshuizen door de jaren heen (PBL, 2017). Bovenstaande ontwikkelingen resulteren in leegkomende dan wel leegstaande verzorgingshuizen. Daarnaast wordt door de scheiding van lichte en zware zorg de druk op de bestaande woningmarkt vergroot, waardoor het maatschappelijk van belang is om de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar huurwoningen te onderzoeken.

Het doel van dit onderzoek is het ontwerpen van een in de praktijk bruikbaar beoordelingsmodel dat inzicht geeft in de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar huurwoningen.

De centrale vraag in dit onderzoek is:
Aan welke voorwaarden en vereisten moet worden voldaan voor het transformeren van leegstaande/leegkomende verzorgingshuizen naar (een) sociale of geliberaliseerde huurwoning(en)?

In de huidige literatuur is er veel onderzoek beschikbaar over transformatie van kantoren naar wonen en van ander soort vastgoed naar wonen (Van der Voordt, 2007; Geraedts en Van der Voordt, 2015; PBL, 2016). De bestaande theorie biedt echter te weinig handvatten voor het inzichtelijk maken van de transformatiepotentie van verzorgingshuizen. In dit onderzoek zijn negen bestaande theoretische modellen voor transformatie onderzocht en getoetst. Het meest geschikte model is de transformatiepotentiemeter van Geraedts en Van der Voordt (Geraedts en Van der Voordt, 2015). Deze transformatiepotentiemeter richt zich specifiek op kantoren. Kantoren hebben sterk afwijkende gebouwkenmerken in vergelijking met die van verzorgingshuizen. Kantoren zijn namelijk meestal vrij indeelbaar en verzorgingshuizen hebben vaak een vaste draagconstructie die bepalend is voor de te realiseren product-marktcombinatie. Middels het theoretisch onderzoek en eigen praktische kennis van de onderzoeker is de transformatiepotentiemeter Geraedts en Van der Voordt aangepast naar het basismodel voor dit onderzoek.

Daarna is het basismodel getoetst op zijn compleetheid door middel van interviews met vijf experts uit verschillende relevante disciplines. Op basis van deze interviews zijn veel waardevolle inzichten over de verschillende aspecten van projectontwikkeling, gebouw en locatie naar voren gekomen. Als gevolg van de resultaten van de interviews is de aanpassing van het basismodel naar model I tot stand gekomen.

Vervolgens zijn er vijf casestudies uitgevoerd. De casestudies zijn geselecteerd op basis van regio, uiteenlopend bouwjaar en stedelijke dan wel perifere ligging.
De resultaten van de casestudies zijn verwerkt in model II. Ten slotte is model II in de praktijk ex ante getoetst. Op basis hiervan blijkt het model in de praktijk te werken. De resultaten van de ex ante toetsing zijn verwerkt in model III. Dit is het definitieve beoordelingsmodel.

Het ontwikkelde transformatiepotentiemetermodel is opgebouwd uit de vijf onderstaande stappen in Tabel 0.1:

Transformatiepotentiemeter				
Stap	Actie	Niveau	Resultaat	
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande verzorgingshuizen	Voorraad	Inzicht waar leegstaande verzorgingshuizen staan	
Stap 1	Quickscan: eerste verkenning Beoordeling verzorgingshuizen met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van verzorgingshuizen, wel of niet geschikt voor transformatie: Go/No go	
Stap 2	Quickscan: haalbaarheidsscan Beoordeling verzorgingshuizen met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over transformatiepotentie van verzorgingshuis	
Stap 3	Quickscan: bepaling transformatieklasse	Locatie gebouw	Transformatieklasse van verzorgingshuizen Transformatiepotentie van gebouw Go/No Go	
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):				
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financiële haalbaarheid kosten/batenanalyse; Go/No Go	Schetsplan;
Stap 5	Checklist risico's planvorming	Locatie gebouw	Transformatieplan	Go/No Go

Tabel 0.1: Transformatiepotentiemeter (eigen bewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)

De eerste stap om de transformatiepotentie van verzorgingshuizen te bepalen is de Quickscan. De Quickscan werkt met vetocriteria om een mogelijke herontwikkeling te verkrijgen naar wonen. Hierbij zal aan alle vetocriteria voldaan moeten worden. De criteria hebben betrekking op aspecten zoals woonvraag, bereidheid gemeente, gevaar voor volksgezondheid, vrije plafondhoogte, enthousiaste initiatiefnemer en gemeente, locatie eisen, gebouweisen en bereidheid tot verkoop of verhuur. Bijvoorbeeld bij de woonvraag wordt er nagegaan of er een geschikte product-marktcombinatie te realiseren is in het gebouw en bijvoorbeeld bij bereidbaarheid gemeente wordt er onderzocht of de gemeente ook wil meewerken aan de herontwikkelingsplannen.

Als aan alle bovenstaande vetocriteria kan worden voldaan, dient de haalbaarheid van de transformatie onderzocht te worden in stap twee. De haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van criteria. Hoe meer voldaan kan worden aan die criteria, hoe hoger de haalbaarheid van de transformatie naar wonen. De criteria betreffen: locatie, bezonning, afstand tot voorzieningen, parkeren, buurt, gezondheidsrisico's en erfpacht. Bijvoorbeeld bij de locatie wordt gekeken naar de ligging en de omgeving en bijvoorbeeld bij parkeren wordt gekeken naar de te realiseren parkeernorm en de realisatiemogelijkheden daarvan.

Op basis van stap een en stap twee wordt de transformatieklasse bepaald in stap drie. Deze klasse geeft aan in hoeverre het gebouw transformeerbaar is. De transformatieklasse bestaat uit vijf gradaties. De transformatieklasse 1 geeft de hoogste klasse 'zeer goed transformeerbaar' aan en transformatieklasse 5 geeft de laagste klasse 'niet transformeerbaar' aan.

Vervolgens dient de financiële haalbaarheid bepaald te worden in stap vier. Deze wordt berekend aan de hand van de residuele gebouwwaarde methode (Van Gool, 2013). De residuele gebouwwaarde methode geeft aan de hand van de marktwaarde vermindert met de stichtingskosten en vermindert met een redelijke winst voor betrokken partijen. De technische staat van het gebouw en de geplande verbouwing door eventuele samenvoeging van bestaande zorgunits bepalen grotendeels de stichtingskosten.

Ten slotte geeft het beoordelingsmodel aan dat de risicochecklijst planontwikkeling doorlopen dient te worden in stap vijf. Deze stap geeft inzicht in de mogelijke risico's in de verschillende fases van planontwikkeling. Bij de risico's worden ook de oplossingen weergegeven. De risico's zijn opgebouwd uit functionele-, technische-, culturele- en juridische risico's voor gebouw, markt en locatie.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 2
Samenvatting 3
Inhoudsopgave 5
1. Inleiding 8
1.1 Aanleiding 8
1.2 Literatuurreview 9
1.3 Probleem-, doel- en vraagstelling 10
1.3.1 Probleemstelling 10
1.3.2 Doelstelling 10
1.3.3 Centrale vraag 11
1.3.4 Deelvragen 11
1.4 Methode van onderzoek 11
1.4.1. Ontwerpend onderzoek 11
1.4.2 Literatuuronderzoek 12
1.4.3 Kwalitatief onderzoek 12
1.5 Afbakening en generaliseerbaarheid 13
1.5.1 Afbakening 13
1.5.2 Generaliseerbaarheid 14
1.6 Leeswijzer 14
2. Theoretische analyse huurwoning-verzorgingshuizenmarkt en contextueel kader 15
2.1 Inleiding 15
2.2 Theorie vastgoedmarkt en transformatie 15
2.2.1 Wheaton en DiPasquale: vierkwadrantenmodel 15
2.2.2 Modelinvulling: toenemende vraag huurwoningen: 17
2.2.3 Modelinvulling: transformatie van verzorgingshuizen effect verzorgingshuizenmarkt 17
2.2.4 Modelinvulling: transformatie van verzorgingshuizen effect huurwoningenmarkt 18
2.2.5 Tussenconclusie 19
2.3 Contextueel kader analyse Nederlandse woning- en verzorgingshuizenmarkt 19
2.3.1 Vastgoedmarkt: Nederlandse ruimtebehoefte 19
2.3.2 DESTEP huurwoningmarkt 19
2.3.3 DESTEP zorgvastgoedmarkt 22
2.4 Woningtekort 2030 24
2.5 Huurwoningen 24
2.6 Verzorgingshuizen 25

2.7 Selectie basismodel 27
2.7.1 Leegstandsrisicometer 28
2.7.2 Transformatiepotentiemeter 29
2.7.3 Herbestemmingswijzer 34
2.7.4 ABT-Quickscan 34
2.7.5 Twee transformatiemeters voor kerkgebouwen 36
2.7.6 Cultuurhistorische waardemeter 36
2.7.7 Stappenplan gemeentelijke sturing herbestemming van monumenten 37
2.7.8 Inkos 37
2.7.9 Vergelijking negen instrumenten 38
2.7.10 Keuze basismodel 39
2.8 Tussenconclusie 41
2.8.1 Beantwoording deelvraag 1 41
2.8.2 Beantwoording deelvraag 2 42
2.8.3 Beantwoording deelvraag 3 43
3 Product-marktcombinaties 47
3.1 Inleiding 47
3.2 Marktcombinatie 47
3.3 Productcombinatie 48
3.3.1 Transformatiewerkzaamheden 49
3.3.2 Voorbeelden producten met of zonder transformatie 50
3.4 Product-marktcombinatie 51
3.5 Berekening transformatiepotentie 53
3.6 Tussenconclusie 54
3.6.1 Beantwoording deelvraag 4 54
4. Methodologie en data 55
4.1 Inleiding 55
4.2 Methodologie 55
4.2.1 Aard van het onderzoek 55
4.2.2 Interviews 55
4.2.3 Casestudies 56
4.2.4 Ex ante toetsing 59
5. Analyse empirische resultaten 59
5.1 Inleiding 59
5.2 Interviews 59
5.3 Model I 64

5.4 Casestudies 67
5.5 Model II 68
5.6 Ex ante toetsing 69
5.6.1 Uitwerking ex ante toetsing Bernhardhof 400, Gouda 69
5.6.2 Uitwerking ex ante toetsing De Jozef, Alphen aan den Rijn 70
5.6.3 Uitwerking ex ante toetsing De Saffier, Utrecht 71
5.6.4 Uitwerking ex ante toetsing De Vijverhof, Berg en Dal 72
5.6.5 Uitwerking ex ante toetsing 't Ruige Veld, Rolde 73
5.6.6 Verklaring inputvariablen financiële haalbaarheid 74
5.6.7 Beantwoording deelvraag 5 75
5.7 Model III (definitief) 76
6. Conclusie 77
6.1 Beantwoording hoofdvraag 77
6.2 Reflectie 78
6.3 Aanbevelingen 80
Bibliografie 82
Appendix 1 Vragenformulier 87
Appendix 2 Uitwerking interviews 88
Appendix 3 De Jozef, Alphen aan den Rijn 94
Casestudie 94
Ex ante toetsing 95
Appendix 4 Bernhardhof 400, Gouda 99
Casestudie 99
Ex ante toetsing 101
Appendix 5 De Saffier, Utrecht 105
Casestudie 105
Ex ante toetsing 105
Appendix 6 De Vijverhof, Berg en Dal 109
Casestudie 109
Ex ante toetsing 110
Appendix 7 't Ruige Veld, Rolde 115
Casestudie 115
Ex ante toetsing 117
Appendix 8 Het definitieve model 121

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Met de invoering van de nieuwe wet- en regelgeving door het kabinet Rutte II in 2012 is er een herziening gekomen in de bekostiging van maatschappelijk vastgoed (Tweede kamer, 2012). Dit heeft zijn weerslag op verzorgingshuizen. Sinds 2013 is namelijk lichte zorg gescheiden van zware zorg. De huisvesting van lichte zorg wordt sindsdien niet meer vergoed vanuit de overheid. Personen met een lichte zorgindicatie mogen daardoor niet meer in verzorgingshuizen met een maatschappelijke bestemming wonen, omdat wonen en zorg gescheiden zijn. De bekostiging van de zorg is van vraagvolgend: beschikbaar stellen van een gebouw of een gebouwbudget, verandert naar bekostiging van de productie van de dienst, één budget per cliënt voor zorg en huisvestiging ineen (PBL, 2017).

De personen met een lichte zorgindicatie zijn door de wet- en regelgeving aangewezen op de reguliere woningmarkt voor het vinden van geschikte huisvesting. De lichte zorg wordt vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) gefinancierd. Dit resulteert in een afname van de bezettingsgraad van de huidige verzorgingshuizen en daardoor ontstaat leegstand. Leegstaande verzorgingshuizen die veelal in eigendom zijn van woningcorporaties, zorginstellingen en beleggers worden op de markt gebracht ten behoeve van herontwikkeling (PBL, 2017).

Naast de leegkomende verzorgingshuizen spelen er momenteel nog een aantal andere trends die van invloed zijn op de zorgmarkt. Nederland is momenteel aan het vergrijzen, door wetswijziging moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Om ouderen comfortabel langer thuis te laten wonen, dienen ouderen geschikte woningen te hebben die rekening houden met de gewijzigde woonwensen van ouderen. Dit heeft als gevolg een stijging in de vraag naar woningen. Tevens is er momenteel sprake van een dubbele vergrijzing, dit betekent dat er een toename van ‘zeer oude ouderen’ is. Deze ‘zeer oude ouderen’ hebben behoefte aan verpleeghuisplekken voor zwaardere zorg in plaats van verzorgingshuizen (PBL, 2017).

De transformatie van verzorgingshuizen is een actueel onderwerp dat in de afgelopen jaren en komende jaren speelt bij de Nederlandse vastgoedmarkt. Derhalve is er in 2013 onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er tussen de 800 en 1200 verzorgingshuizen op de markt komen (Stichting Fundatie Berenschot, 2013). Tevens stelt de Rabobank dat nieuwbouw enkel dient te worden toegepast als transformatie niet mogelijk is, aangezien transformatie een duurzame manier van vastgoedontwikkeling is (Rabobank, 2018).

Verzorgingshuizen zijn door de jaren heen in vier verschillende soorten generaties te delen. De verschillende soorten verzorgingshuizen van diverse bouwperioden zijn te onderscheiden van elkaar op basis van ligging, spreiding, maatschappelijke voorziening en architectuur (PBL, 2017).
De soorten en tijdsperioden kunnen worden ingedeeld in:
- Wederopbouw (Tijdvak 1940-1965)
- Hoogtijdagen verzorgingsstaat (Tijdvak 1965-1990)
- Vinex-tijdperk (Tijdvak 1990-2005)
- Recente ontwikkelingen (Tijdvak 2006-heden)

Er is op dit moment een tekort aan huurwoningen in zowel het sociale segment (Woonbond, 2017) als het geliberaliseerde segment (Platform 31, 2018). Het woningtekort is bevorderd door onder andere het invoeren van de verhuurderheffing voor woningcorporaties in 2014 (Overheid, 2020). Door de invoering van de verhuurderheffing moeten woningcorporaties een heffing betalen over de waarde van de sociale huurwoningen. Door de invoering van deze heffing zijn veel woningcorporaties in zwaar weer terecht gekomen. Dit heeft als gevolg

dat de woningcorporaties minder nieuwbouw realiseren (Veenstra, 2016). Woningcorporaties hadden voor 2012 een aanzienlijk aandeel in de nieuwbouwproductie van huurwoningen in het sociale segment[1] en het geliberaliseerde segment[2] (Aedes, 2019). Daarbij komt ook nog de scheiding van diensten algemeen economisch belang (DAEB) en niet DAEB, waardoor de financiering van niet sociale huurwoningen van woningcorporaties bemoeilijkt wordt (Overheid, 2020). Naast de invoering van de verhuurdersheffing, zijn er nog andere factoren die het woningtekort hebben veroorzaakt. Deze factoren zijn onder andere immigratie, groei van eenpersoonshuishoudens en te weinig bouwproductie tijdens (en na) de crisis (Buijs, 2019).

Op basis van de aanleiding kan er geconcludeerd worden dat dit onderzoek maatschappelijk relevant is. Dit komt doordat de leegstaande verzorgingshuizen gedeeltelijk kunnen bijdragen aan het woningtekort en anderzijds wordt de leegstand van verzorgingshuizen teruggedrongen. In welke mate de leegstaande verzorgingshuizen kunnen bijdragen aan het tekort aan huurwoningen in Nederland zal later bepaald worden.

1.2 LITERATUURREVIEW

In de bestaande Nederlandse literatuur is gezocht naar publicaties over verzorgingshuistransformaties. Deze literatuur is beperkt aanwezig (Van Dam, 2013; Platform 31, 2015). Er zijn echter geen bestaande modellen ontwikkeld voor het inzichtelijk maken van de transformatiepotentie van verzorgingshuizen Door de beperkte aanwezigheid van theorieën over verzorgingshuistransformaties in het bijzonder, is er breder gezocht naar theorieën over transformatie. Bij kantoortransformatie naar wonen zijn analogieën gevonden. Kantoortransformaties zijn al decennialang onderzocht. Hierdoor zijn er veel bruikbare theorieën en modellen over kantoortransformaties beschikbaar. In dit onderzoek ligt de theoretische basis daarom bij de transformatie van kantoren naar wonen als gevolg van beperkte informatie over verzorgingshuistransformaties.

Voor transformatie van bestaand vastgoed zijn een aantal voorwaarden en vereisten benodigd om tot een haalbaar project te komen. Bij de kantoortransformatie zijn door Royal HaskoningDHV een zestal voorwaarden en vereisten opgesteld (VG Visie, 2018):

1. Een concrete vraag naar ruimte in de buurt
2. Een programma dat past in het pand
3. Een businesscase die sluitend is
4. Een pragmatische instelling ten aanzien van het omgevingsrecht
5. Een financier die wil lenen of investeren
6. Een hoogste en beste prijs die wordt betaald

In meerdere publicaties over transformatie van kantoren komen voornamelijk de volgende vier thema’s/voorwaarden naar voren (Kat, 2016):

1. Marktvraag
2. Financiële aspecten
3. Juridische aspecten
4. Gebouw & omgeving

[1] Sociale huurwoningen hebben een huurprijs tot 710,68 euro per maand, prijspeil 2018 (Rijksoverheid, 2018).

[2] Geliberaliseerde huurwoningen hebben een huurprijs vanaf 710,69 euro per maand, prijspeil 2018 (Rijksoverheid, 2018).

Kantoortransformaties van kantoorfunctie naar woonfunctie lijken in vele opzichten vergelijkbaar met de transformatie van verzorgingshuizen naar een woonfunctie. Door verandering in de ruimtegebruiksmarkt staan er veel kantoren leeg en kunnen deze in bepaalde gevallen omgezet worden naar een woonfunctie. Het verschil is echter dat verzorgingshuizen bijna geen andere functie kunnen vervullen dan die van wonen/huisvestiging/verblijf. Daarnaast is er een verschil in bouwkundige opzet en ligging, kantoren kunnen in, nabij of op afstand van een woongebied liggen. Verzorgingshuizen liggen nagenoeg altijd in een woongebied, waardoor de transformatiepotentie wordt vergroot. In het theoretisch kader zal nader onderzocht worden of modellen voor kantoortransformatie geschikt zijn voor verzorgingshuistransformaties.

Dit onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat op basis van bestaande theorieën, bestaande onderzoeken en aanvullend eigen onderzoek een vernieuwend en uniek beoordelingsmodel wordt ontworpen. Dit beoordelingsmodel richt zich specifiek op de transformatie van verzorgingshuizen naar sociale en geliberaliseerde huurwoningen. Gezien de beperkte informatie over de verzorgingshuistransformaties ligt de basis van het model bij de transformatie van het bestaand (kantoren) vastgoed.

1.3 PROBLEEM-, DOEL- EN VRAAGSTELLING

1.3.1 PROBLEEMSTELLING

Door verandering in wet- en regelgeving is de behoefte aan verzorgingshuizen in de huidige vorm afgenomen. Dit resulteert in leegstaande en leegkomende verzorgingshuizen. Daartegenover staat de grote vraag naar huurwoningen in het sociale en geliberaliseerde segment. Doordat transformatie van leegkomende verzorgingshuizen de meest duurzame manier van vastgoedontwikkeling en kapitaalbehoud is, dient er onderzocht te worden of dit ook praktisch mogelijk is (Rabobank, 2018).

Indien transformatie van verzorgingshuizen praktisch mogelijk is, levert het een positieve bijdrage aan twee collectieve doeleinden. Enerzijds krijgen de bestaande verzorgingshuizen een nieuwe bestemming, wat resulteert in een toename van de duurzame vastgoedvoorraad en anderzijds wordt er voorzien in de behoefte aan woningen.

Op dit moment is het gecompliceerd om in korte tijd aan de hand van verzorgingshuistypen en locatie inzichtelijk te krijgen wat de transformatiepotentie van een verzorgingshuis naar wonen is. Er is namelijk op dit moment geen model aanwezig dat op basis van de kenmerken van verzorgingshuizen en de verhuurmarkt voor sociale en geliberaliseerde woningen de transformatiepotentie per type verzorgingshuis in kaart brengt.

1.3.2 DOELSTELLING

Het doel van dit onderzoek is om aan de hand van een ontwerpend onderzoek een bruikbaar beoordelingsmodel te ontwikkelen voor de transformatie van een verzorgingshuis naar een woonfunctie voor de sociale en de geliberaliseerde huurmarkt in Nederland.

Als het onderzoek is afgerond en het definitieve beoordelingsmodel is opgeleverd, maakt het beoordelingsmodel aan de hand van het type verzorgingshuis en de locatie snel inzichtelijk wat de transformatiepotentie naar sociale en/of geliberaliseerde huurwoningen is.

1.3.3 CENTRALE VRAAG

De centrale vraag in dit onderzoek is:

Aan welke voorwaarden en vereisten moet worden voldaan voor het transformeren van leegstaande/leegkomende verzorgingshuizen naar (een) sociale of geliberaliseerde huurwoning(en)?

1.3.4 DEELVRAGEN

Om deze hoofdvraag te beantwoorden zijn een aantal deelvragen geformuleerd, leidend tot de beantwoording van de hoofdvraag:

Deelvraag 1) Wat meldt de literatuur over de noodzakelijke condities voor succesvolle transformaties, in het bijzonder die naar wonen?

Deelvraag 2) Hoe ziet het contextueel kader van transformaties eruit?

Deelvraag 3) Hoe ziet een basis beoordelingsmodel op basis van bestaande literatuur, fysieke kenmerken van leegkomende verzorgingshuizen, overige randvoorwaarden en haalbaarheidscriteria voor transformatie van verzorgingshuizen eruit?

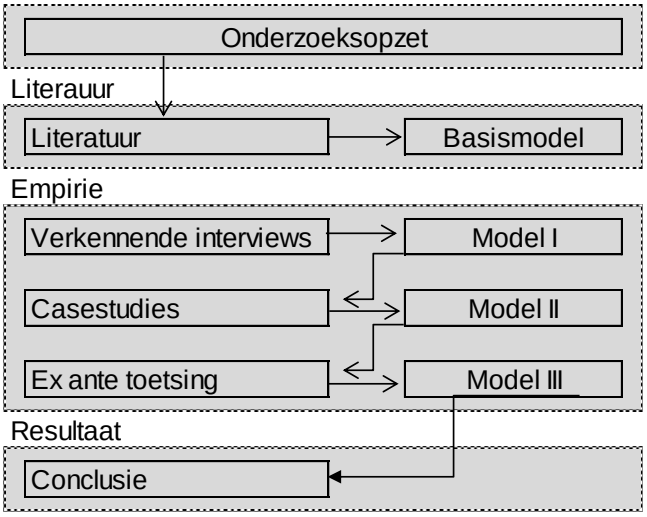
Deelvraag 4) Welke product-marktcombinaties zijn te realiseren in bestaande verzorgingshuizen?

Deelvraag 5) Werkt het voorlopige beoordelingsmodel in de praktijk?

1.4 METHODE VAN ONDERZOEK

1.4.1. ONTWERPEND ONDERZOEK

Voor het ontwikkelen van het beoordelingsmodel zal ontwerpend onderzoek worden toegepast. ‘Ontwerpend onderzoek is praktijkgericht onderzoek, dat is te vergelijken met explorerend onderzoek. Ontwerpgericht onderzoek ontwerpt een mogelijkheid tussen de huidige en gewenste situatie en maakt daarbij gebruik van de manier waarop anderen een soortgelijke oplossing gevonden hebben’ (Plooij, 2011). Door het ontwikkelen/ontwerpen van een nieuw model dient er methodologisch een navolgbaar onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de ontwikkeling van het model worden verschillende onderzoeksmethoden gebruikt om via datatriangulatie en verschillende inzichten de betrouwbaarheid te waarborgen. Het beoordelingsmodel is weergegeven in figuur 1.1 en geeft schematisch weer welke stappen en onderzoeksmethoden worden toegepast gedurende dit onderzoek. Er zal gestart worden met de onderzoeksopzet, daarna zal de literatuurstudie en het empirisch onderzoek plaatsvinden. Op basis van de literatuurstudie zal het meest geschikte beoordelingsmodel worden geselecteerd, middels het theoretisch onderzoek en eigen praktische kennis van de onderzoeker zal dit model worden aangepast naar het basismodel voor dit onderzoek. Als toevoeging op het literatuuronderzoek zal er onderzoek naar de mogelijke te realiseren product-marktcombinaties uitgevoerd worden. Dit onderzoek naar de product-marktcombinaties is relevant voor dit onderzoek omdat verzorgingshuizen over andere technische eigenschappen beschikken ten opzichte van kantoren. Daarna zal op basis van interviews en casestudies het model worden geoptimaliseerd tot model I en model II. Ten slotte zal op basis van een ex ante toetsing model III, het definitieve beoordelingsmodel worden opgeleverd. Aangezien er weinig data beschikbaar is, zal er geen kwantitatief onderzoek plaatsvinden.



Figuur 1.1: Onderzoekmodel

1.4.2 LITERATUURONDERZOEK

Aan de hand van literatuur- en documentenonderzoek zal vanuit de bestaande theorie in kaart worden gebracht welke voorwaarden vereist zijn voor een succesvolle transformatie in het algemeen en een succesvolle transformatie naar wonen in het bijzonder.

1.4.3 KWALITATIEF ONDERZOEK

Naast literatuuronderzoek zal er ook ander kwalitatief onderzoek worden uitgevoerd. Allereerst zullen er diepte-interviews met verschillende partijen en experts plaatsvinden om de achterliggende gedachte en opvatting van partijen over de transformatievereisten en kenmerken van verzorgingshuizen in kaart te brengen. De uitkomsten hiervan zullen worden verwerkt in het beoordelingsmodel. In totaal zullen er vijf experts geïnterviewd worden.

Vervolgens zal er aan de hand van vijf casestudies het ontworpen model worden geoptimaliseerd en aangevuld worden met praktijkkennis omtrent verzorgingshuistransformaties die in het verleden zijn afgerond.

Expertinterviews hebben betrekking op de navolgende groepen:
- Projectontwikkelaars
- Adviseurs bij transformatie van verzorgingshuizen
- Beleggers
- Makelaars/taxateurs in zorgvastgoed

1.5 AFBAKENING EN GENERALISEERBAARHEID

1.5.1 AFBAKENING

Gezien de omvang van dit onderzoek zal dit onderzoek zich enkel richten op de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar een woonfunctie. Verdere herbestemmingsopties blijven in dit onderzoek buiten beschouwing.

Vervolgens zal er enkel naar huurwoningen in het sociale en geliberaliseerde middeldure segment gekeken worden, aangezien hier momenteel veel vraag naar is en dit onderzoek te beperkt is om meerdere herontwikkelingsopties te onderzoeken.

Transformatie zal in dit onderzoek gedefinieerd worden op basis van de definitie uit de rapportage 'Transformatiepotentie: Woningbouwmogelijkheden' opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2016). Deze definitie is 'Bij transformatie gaat het om het omvormen van leegstaande panden en on(der)benutte terreinen naar een andere functie, in dit geval naar woningen. Het gaat in deze studie dus niet om andere vormen van transformatie waarbij juist sprake is van functiebehoud: 'herstructurering van plekken die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en die meer of minder ingrijpend opnieuw worden ingericht voor gebruik door dezelfde functie*'.*

Transformatiepotentie zal in dit onderzoek gedefinieerd worden op basis van de definitie uit de rapportage 'Transformatiepotentie: Woningbouwmogelijkheden' opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2016). Deze definitie is 'Transformatiepotentie betreft de mogelijkheid om leegstaande panden of on(der)benutte terreinen in bestaand stedelijk gebied te transformeren naar woningen. De aannames die daarbij gehanteerd worden, bepalen de inschatting van de transformatiepotentie. De som bepaalt het totaal aan transformatiepotentie van het leegstaande vastgoed en on(der)benutte terreinen in een regio of een stad.

Tevens bestaat er de mogelijkheid om enkel verzorgingshuizen te herbestemmen. Herbestemmen kan vrij vertaald worden als: een nieuwe functie aan een bestaand (historisch) gebouw geven waarbij de identiteit van het gebouw behouden blijft of een bestemmingswijziging, waarbij geen fysieke verbouwingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Herbestemmen is een belangrijk begrip omdat voor de overgang van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie herbestemmen altijd vereist is in tegenstelling tot transformatie. Sommige verzorgingshuizen zijn technisch geschikt om bepaalde soorten doelgroepen te huisvesten zonder de noodzaak van transformatie (PBL, 2016).

Ten slotte wordt er in het theoretisch kader op gebied van transformatie enkel gekeken naar Nederlandse theorieën omtrent transformatie, omdat er per land afwijkende procedures, gebruiken en wetgeving van toepassing zijn. Daarnaast biedt de Nederlandse literatuur voldoende modellen om dit onderzoek uit te voeren. Voor de overige theorieën is wel naar de internationale literatuur gekeken.

1.5.2 GENERALISEERBAARHEID

Door het ontwikkelen van kenmerken per type verzorgingshuis en het in kaart brengen van de geschikte locaties, kan er voor elk leegkomend verzorgingshuis in Nederland direct inzichtelijk gemaakt worden wat de potentie voor herontwikkeling naar wonen is.

Door het combineren van literatuur- en documentenonderzoek, interviews, casestudies en ex ante toetsing wordt de externe validiteit in dit onderzoek verhoogd. Elke onderzoeksmethode levert haar bijdrage en wordt door toepassing van een andere onderzoeksmethode gecontroleerd en/of verbeterd.

1.6 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 en 3 zullen de theorieën, modellen, product-marktcombinaties en begrippen die relevant voor dit onderzoek zijn, worden beschreven en deelvraag 1, 2 en 4 zullen in die hoofdstukken worden beantwoord. Op basis van het theoretisch onderzoek zal het meest geschikte model geselecteerd worden. Dit model zal vervolgens vertaald worden naar de verzorgingshuizenmarkt en fungeren als basismodel voor nader empirisch onderzoek. Met het basismodel wordt deelvraag 3 beantwoord. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de methodologie en data van de verschillende kwalitatieve onderzoeksmethodes die beschreven worden. Daarna worden in hoofdstuk 5 de resultaten van interviews en casestudies gebruikt om het basismodel en model I te optimaliseren.
Op basis van de ex ante toetsing zal deelvraag 5 beantwoord worden en inzichtelijk worden gemaakt of er nog aanpassingen aan model II benodigd zijn, om tot het definitieve model III te komen. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de conclusie aan bod. De conclusie geeft antwoord op de hoofdvraag, de reflectie en de aanbevelingen op het onderzoeksproces.

2. THEORETISCHE ANALYSE HUURWONING-VERZORGINGSHUIZENMARKT EN CONTEXTUEEL KADER

2.1 INLEIDING

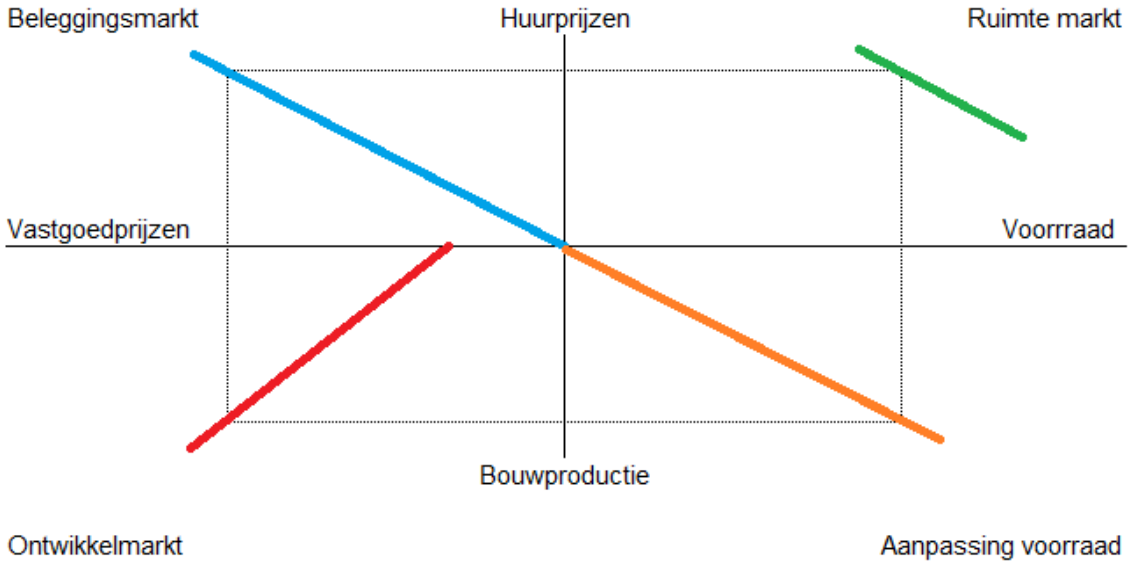
In dit hoofdstuk vindt de theoretische analyse van de huurwoning- en verzorgingshuizenmarkt plaats, waarbij het woningtekort behandeld wordt. Daarnaast zal in dit hoofdstuk op basis van literatuuronderzoek een geschikt basismodel geselecteerd worden en deelvraag 1 tot en met 3 beantwoord worden.
In paragraaf 2.2 zal de vastgoedmarkt worden geanalyseerd op basis van het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale (Van Gool,2013). Het vierkwadrantenmodel is hiervoor geselecteerd, omdat het model gezien wordt als de meest intuïtieve benadering voor het doorgronden van onroerendgoedmarkten (Van Gool, 2013). Aan de hand van dit model wordt inzichtelijk gemaakt wat de scheiding van wonen en zorg voor effect heeft op de vastgoeddeelmarkten. In paragraaf 2.3 zal op basis van de DESTEP methodiek een macro-analyse van de Nederlandse woning- en verzorgingshuizenmarkt plaatsvinden. Aan de hand van de DESTEP methodiek wordt er inzicht gegeven in het contextueel kader van de Nederlandse woning- en verzorgingshuizenmarkt (Kotler, 2009). De DESTEP methodiek is hier een geschikt model voor, omdat hierbij de macro-omgeving wordt geanalyseerd op veel aspecten. Daarna wordt in paragraaf 2.4 het woningtekort van 2030 geschetst. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 de theoretische onderbouwing van het huurwoningensegment gegeven. In paragraaf 2.6 zal er ingegaan worden op de gebouwkenmerken van verzorgingshuizen per type. In paragraaf 2.7 zullen bestaande modellen voor transformatie beschreven en vergeleken worden. Daarna zal het meest geschikte model geselecteerd worden op grond van eigen criteria. Tenslotte zal in paragraaf 2.8 de tussenconclusie, waarin deelvraag 1 en 2 en 3 beantwoord worden, weergegeven worden.

2.2 THEORIE VASTGOEDMARKT EN TRANSFORMATIE

In deze paragraaf wordt het effect van veranderingen op de huurwoning-verzorgingshuizenmarkt inzichtelijk gemaakt. Het effect wordt aan de hand van het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale geanalyseerd. In paragraaf 2.2.1. zal het model en de werking ervan beschreven worden, waarna het model in opvolgende paragrafen ingevuld wordt.

2.2.1 WHEATON EN DIPASQUALE: VIERKWADRANTENMODEL

Door de scheiding van wonen en zorg verandert de vastgoedmarkt. Het is relevant om deze veranderingen van de vastgoedmarkt in kaart te brengen. Het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale is een geschikt model om de wijzigingen met daarbij behorende gevolgen inzichtelijk te maken. Dit model is geschikt, omdat het model gezien wordt als de meest intuïtieve benadering voor het doorgronden van onroerendgoedmarkten (Van Gool, 2013).
Het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale biedt een schematisch inzicht in de vastgoedmarkt. Het model kan worden gebruikt om de impact van veranderingen zoals economische activiteiten, financiële markten, bouwkosten en regulering op de vastgoedmarkt inzichtelijk te maken (Van Gool, 2013). In figuur 2.1 is het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale opgenomen met daaronder de bijbehorende vier deelmarkten uitgewerkt.



Figuur 2.1: Vierkwadrantenmodel Wheaton en DiPasquale (Van Gool, 2013)

Ruimtemarkt:
Op de ruimte- dan wel huurmarkt komt de huurprijs tot stand op basis van vraag en aanbod. De groene lijn in het model geeft het niveau van vraag weer. Het aanbod wordt gedefinieerd als het totaal aantal m² in de markt bestaande uit verhuurd en niet verhuurd vastgoed. Bij veranderingen in de vraag daalt of stijgt de huurprijs (Van Gool, 2013).

Beleggingsmarkt:
Op de beleggingsmarkt komt de prijs tot stand door huurprijzen en aanvangsrendementen of kapitalisatiefactor. De blauwe lijn in het model geeft de aanvangsrendementen weer. Het aanvangsrendement is de huurprijs in het eerste jaar delen door de prijs maal 100%. Als de interesse van beleggers stijgt, dan neemt het aanvangsrendement af en visa versa (Van Gool, 2013).

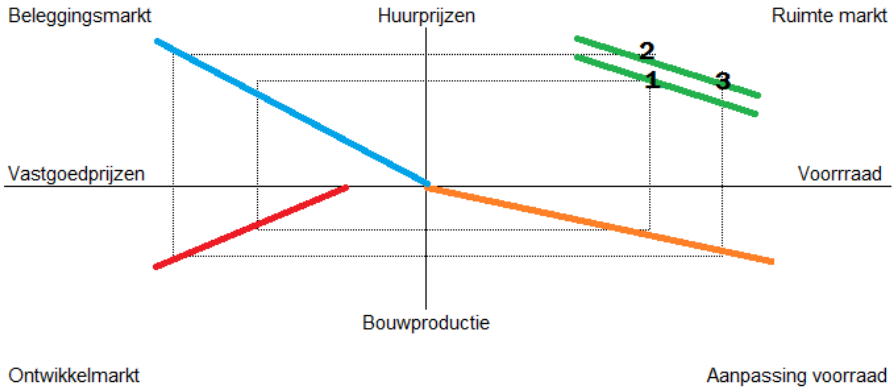
Ontwikkelmarkt:
De ontwikkelmarkt is gekoppeld aan de bouwproductie. De rode lijn in figuur 2.1 geeft het niveau van de bouwproductie of herontwikkeling weer. De ontwikkelmarkt wordt gestuurd door de ontwikkelvergoeding per m². Als de ontwikkelvergoeding toeneemt per m² zullen de ontwikkelaars meer produceren en als die vergoeding afneemt per m² zullen de ontwikkelaars minder produceren (Van Gool, 2013).

Vierde kwadrant:
Het vierde kwadrant vertegenwoordigt geen bepaalde deelmarkt. De oranje lijn van het vierde kwadrant geeft sloop en conversie weer. De voorraad kan aangepast worden door het toevoegen van vastgoed vanuit de ontwikkelmarkt of door het onttrekken van vastgoed. Het onttrekken van vastgoed kan via slopen of transformatie (Van Gool, 2013).

Het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale zal in de hiernavolgende paragrafen gebruikt worden om de verschillende veranderingen op de vastgoeddeelmarkten inzichtelijk te maken, uitgaande van de aanleiding van dit onderzoek. Er zal enkel een verandering per keer worden getoetst, omdat het model een 1-factor model is. Derhalve zal voor de huurmarkt en verzorgingshuizenmarkt het model worden toegepast om de verandering inzichtelijk te maken.

2.2.2 MODELINVULLING: TOENEMENDE VRAAG HUURWONINGEN:

Door de verschillende ontwikkelingen vermeld in de inleiding van dit onderzoek groeit de vraag naar huurwoningen. Dit heeft gevolgen voor de vastgoedmarkt. In figuur 2.2 is de verandering weergegeven. Door de toename in de vraag naar huurwoningen stijgt de huurprijs (1→2). Op korte termijn kan het aanbod niet worden aangevuld om in deze enorme vraag te voorzien.



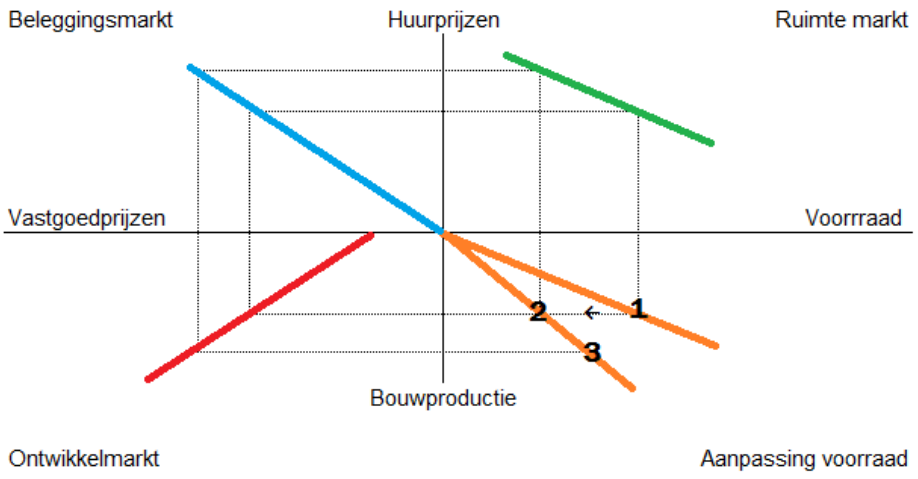
Figuur 2.2: Toenemende vraag huurmarkt (eigenbewerking Van Gool, 2013)

Door de stijgende huurprijs en een gelijkblijvend aanvangsrendement bij de beleggingsmarkt neemt de waarde van het vastgoed aanzienlijk toe. Door deze waardestijging neemt de aantrekkelijkheid voor het ontwikkelen van huurwoningen toe en zullen ontwikkelaars op lange termijn sneller geneigd zijn om huurwoningen te ontwikkelen.

Op basis van dit model wordt inzichtelijk gemaakt dat de huurprijzen en de vastgoedwaarde van huurwoningen momenteel zullen stijgen. Dit heeft mogelijk als gevolg dat sociale huurwoningen door huurstijgingen de grens van 710,68 euro per maand, prijspeil 2018, te boven kunnen gaan en in het geliberaliseerde segment terecht komen (Rijksoverheid, 2018). Het liberaliseren van sociale huurwoningen is alleen mogelijk als de woning meer punten krijgt in het woningwaarderingsstelsel. Er kunnen meer punten aan een woning worden toegekend door onder andere een stijging van de WOZ-waarde of een ingrijpende verbouwing. Dit resulteert in een afname van het aanbod aan sociale huurwoningen.

2.2.3 MODELINVULLING: TRANSFORMATIE VAN VERZORGINGSHUIZEN EFFECT VERZORGINGSHUIZENMARKT

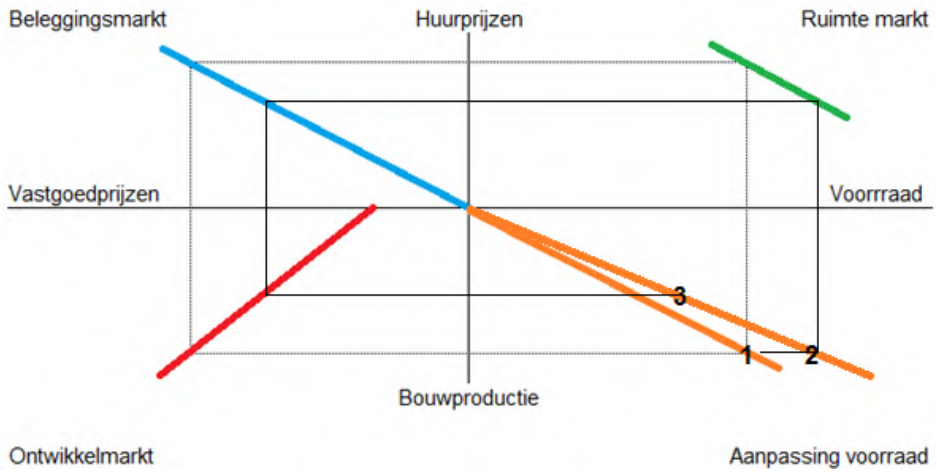
De transformatie van verzorgingshuizen heeft effect op de verzorgingshuizenmarkt. Door de invoering van de wet- en regelgeving van kabinet Rutte II is er overaanbod ontstaan op de vastgoedmarkt van verzorgingshuizen (PBL, 2017). Dit heeft als gevolg dat er leegstand ontstaat. In figuur 2.3 is de verandering weergegeven. Leegstand zorgt voor daling van huurprijzen. Door onttrekking van de voorraad (1→2) via transformatie en uitgaande van een gelijkblijvende vraag zal de huurprijs stabiliseren en uiteindelijk stijgen, waardoor het aanbod weer kan toenemen (3). Uit bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat de institutionele factor een sterke invloed heeft op de markt. De verzorgingshuizenmarkt is afhankelijk van het beleid van de overheid. Hierdoor is de verzorgingshuizenmarkt een niet efficiënte markt.



Figuur 2.3: Transformatie verzorgingshuizen (eigenbewerking Van Gool, 2013)

2.2.4 MODELINVULLING: TRANSFORMATIE VAN VERZORGINGSHUIZEN EFFECT HUURWONINGENMARKT

De transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen heeft effect op de huurwoningenmarkt. Als leegstaande verzorgingshuizen getransformeerd worden naar wonen dan neemt de huurwoningenvoorraad toe (1→2). Hierdoor neemt het aanbod van huurwoningen toe en zullen de huurprijzen op korte termijn dalen of gelijk blijven. Dit is afhankelijk van de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar huurwoningen, de transformatiesnelheid en een gelijkblijvende vraag naar huurwoningen. Op lange termijn zal de markt zich stabiliseren en zullen de huurprijzen weer stijgen (3). Op basis van bovenstaande vereisten zal de modelinvulling in figuur 2.4 vormgegeven worden. In de praktijk is het de vraag of de transformatiepotentie van verzorgingshuizen in voldoende mate kan bijdragen aan het aanbod van huurwoningen om de huurprijzen te laten stabiliseren of te laten dalen. Naar aanleiding van de berekende transformatiepotentie in paragraaf 3.5 verwacht de auteur dat de transformatie van verzorgingshuizen naar woningen niet leidt tot prijsstabilisatie of daling, maar eerder tot een minder snelle stijging van de huurprijzen.



Figuur 2.4: Transformatie verzorgingshuizen (eigenbewerking Van Gool, 2013)

2.2.5 TUSSENCONCLUSIE

Op basis van de verschillende huurwoning- en verzorgingshuizenmarktanalyses is inzichtelijk gemaakt dat transformatie van verzorgingshuizen twee voordelen met zich meebrengt. Transformatie van verzorgingshuizen draagt enerzijds bij aan het verminderen van het tekort aan huurwoningen en anderzijds draagt het bij aan het verminderen van de leegstand van verzorgingshuizen. Beide markten komen hierdoor meer in evenwicht.

2.3 CONTEXTUEEL KADER ANALYSE NEDERLANDSE WONING- EN VERZORGINGSHUIZENMARKT

In deze paragraaf wordt het contextueel kader van dit onderzoek besproken. Inzicht in het contextueel kader is voor dit onderzoek van belang om de huurwoningen- en verzorgingshuizenmarkt en de daar bijhorende macro-omgeving te begrijpen.

2.3.1 VASTGOEDMARKT: NEDERLANDSE RUIMTEBEHOEFTE

De verzorgingshuizenmarkt en de markt voor sociale en geliberaliseerde (middeldure) huurwoningen tot €1000 per maand, zal eerst onderzocht worden of er momenteel werkelijk een overschot op de zorgvastgoedmarkt is en/of de huurmarkt voor zowel sociale als geliberaliseerde huurwoningen krap is op middellange termijn.
De twee markten verschillen van elkaar aangezien het vastgoed een andere bestemming en gebruik heeft. De markten verkeren daarnaast ook in een andere macro-omgeving.
Om de macro-omgeving van de verschillende vastgoeddeelmarkten inzichtelijk te maken dient er een macro-analyse uitgevoerd te worden.
De macro-analyse van deze twee verschillende markten zal volgens de DESTEP-analyse per markt worden uitgevoerd. DESTEP staat voor Demografisch, Economisch, Sociaal-cultureel, Technologisch, Ecologisch en Politiek-juridisch en brengt systematisch de complete macro-omgeving in kaart op middellange termijn (Kotler, 2009).

2.3.2 DESTEP HUURWONINGMARKT

De sociale en geliberaliseerde (middeldure) huurwoningen tot 1000 euro per maand zullen samen geanalyseerd worden. Bij de onderdelen waar dit niet mogelijk is, zal een tweedeling gemaakt worden. De huurmarkt wordt door diverse ontwikkelingen beïnvloed, de ontwikkelingen met de meeste impact zullen hieronder beschreven worden.

Demografische ontwikkelingen
De Nederlandse bevolking neemt toe de komende jaren. De verwachting is dat de Nederlandse bevolking blijft groeien tot 2040 (CBS, 2020). De bevolkingsgroei is echter niet gelijkmatig over Nederland verdeeld. Momenteel trekken mensen naar de steden en randgemeenten. De trek naar de grote steden had in absolute cijfers de grootste groei in 2019. Tevens nam in 2019 de bevolking in de randgemeenten van de grote steden relatief het meeste toe (CBS, 2020). Dit heeft als gevolg dat de vraag naar huurwoningen toeneemt in de stad en in bepaalde krimpgebieden de vraag naar huurwoningen afneemt. Daarnaast wordt de vraag naar woningen positief beïnvloed door het migratieoverschot. In Nederland immigreren meer personen dan dat personen emigreren. Tenslotte neemt het percentage eenpersoonshuishoudens in Nederland toe. Door deze groei van eenpersoonshuishoudens groeit de vraag naar huurwoningen (PBL, 2018). De bevolkingsgroei, trek naar grote steden en randgemeenten, het migratieoverschot en de groei van eenpersoonshuishoudens zijn trends die het woningtekort doen toenemen.

Economische ontwikkeling
Om de stand van de Nederlandse economie op hoofdlijnen inzichtelijk te maken, dient er gekeken te worden naar het bruto binnenlands product, de werkgelegenheid/banen, werkloosheid en de lonen. Het bruto binnenlands product neemt sinds 2013 elk jaar toe. In 2019 is het bruto binnenlands product ten opzichte van 2018 met 1,7% gestegen. Daarnaast is de werkgelegenheid eind 2019 ten opzichte van eind 2018 toegenomen met 1,9% en is de werkeloosheid eind 2019 gedaald naar 3,4%. Tevens zijn de cao-lonen in kwartaal 4 van 2019 met 2,8% toegenomen, dit is de grootste stijging sinds 10 jaar (CBS, 2020).
Door de groei van het binnenlands product, de groei in werkgelegenheid, de daling van de werkloosheid en de stijging van de lonen kan geconcludeerd worden dat de Nederlandse economie groeit en Nederland eind 2019 in hoogconjunctuur verkeert.
De rente is momenteel historisch laag (DNB, 2020), dit heeft als gevolg dat de financiering van koophuizen goedkoop is. Het prijspeil van de woningen is echter op dit moment het hoogste aller tijden, waardoor koopwoningen relatief duur zijn en dus kopen wordt bemoeilijkt (CBS, 2020). Daarbij komt dat de leningsmogelijkheden sinds 2012 beperkter geworden zijn. De loan-to-value, hypotheekrenteaftrek en overdrachtsbelasting zijn aangepast. De loan-to-value is van 106% naar 100% teruggebracht. De overdrachtsbelasting op woningen is van 6% naar 2% verlaagd, waardoor personen tegenwoordig per saldo 2% eigen kapitaal moeten inbrengen bij de aanschaf van een woning. Het maximale belastingpercentage waarvan de hypotheekrente kan worden afgetrokken wordt vanaf 2013 in 28 jaar verlaagd van 52% naar 38%. Het inbrengen van eigen kapitaal door de verlaging van de loan-to-value, de loan-to-value in vergelijking met de overdrachtsbelasting en de beperking van de hypotheekrenteaftrek werken beperkend voor personen die een koopwoning willen kopen (Rijksoverheid, 2020). Hierdoor is het deel van de populatie van de koopwoningenmarkt, dat niet meer in staat is om een woning te kopen, aangewezen op de huurwoningenmarkt.
Daarnaast is er door de economische hoogconjunctuur, ruime beschikbaarheid van kapitaal en de lage rente veel interesse van beleggers in huurwoningen (Rabobank, 2018). Naast de interesse van professionele beleggers is er een toename van particuliere beleggers die woningen opkopen en verhuren (DNB, 2019). Beleggers kopen de starterswoningen op, waardoor starters minder kans hebben op de koopwoningmarkt, hierdoor neemt het aantal starters dat gaat huren toe.
Er is een grote krapte op de arbeidsmarkt aan bouwpersoneel, hierdoor kunnen onder andere minder snel huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd en stijgen de bouwkosten. Daarnaast stijgen de bouwkosten door prijsverhogingen van bouwmaterialen en onderaannemers (Cobouw, 2017). Door de stijgende bouwprijzen worden nieuwbouwwoningen steeds duurder en hierdoor zijn betaalbare huur- en koopwoningen steeds lastiger te realiseren.

Sociaal-culturele ontwikkelingen
Momenteel is er een trend gaande wijzend op verschuiving van bezit naar gebruik. Personen kiezen vaker voor flexibiliteit. Huren wordt steeds populairder, waardoor de vraag naar huurwoningen toeneemt (Rabobank, 2018).
Daarnaast zijn er lange wachttijden voor sociale huurwoningen in Nederland variërend van 1 tot 8,7 jaar (Verstijnen, 2018). Dit is het gevolg van een relatief grotere vraag in verhouding tot het aanbod. Als er sociale huurwoningen worden gerealiseerd is het leegstandsrisico afhankelijk van de regio nihil. Daarnaast is de populatie die zoekende is naar sociale huurwoningen, omwille van de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, gedeeltelijk aangewezen op het middeldure huursegment. Hierdoor stijgt mede de vraag naar huurwoningen in het gereguleerde segment.

Technologische ontwikkelingen
Momenteel is er een groot tekort aan woningen. Door technologische beperkingen kunnen er op korte termijn niet veel woningen worden toegevoegd aan de voorraad omdat de bouwproductie niet toereikend is (Cobouw, 2017). Hierdoor blijft er een grote vraag naar woningen.

Daarnaast zijn er technologische ontwikkelingen gaande zoals domotica en robotica, waardoor ouderen langer thuis blijven wonen (detechniekachternederland, 2016). Hierdoor blijft de druk op de woningmarkt groot.

Ecologische ontwikkelingen
Duurzaamheid is van groot belang bij nieuwbouw en financiering, waarbij gasloos de nieuwe norm is (Rabobank, 2018). Financiering van vastgoed is goedkoper bij een laag energielabel. De duurzaamheidseisen nieuwbouw worden strenger. Per 1 januari 2023 dient nieuwbouw aan de norm bijna energie neutraal gebouw (BENG) te voldoen (Rijksoverheid, 2019). De nieuwe energienormen zorgen voor verhoging van de bouwkosten. Hierdoor neemt de nieuwbouwwoningprijs toe en wordt het voor onder andere starters moeilijker om een nieuwbouwwoning te kopen. Anderzijds is de financiering van een energiezuinige woning goedkoper. Dit vergroot zowel de beleggersbereidheid als de interesse van kopers.
Momenteel hebben Pfas en Stikstof impact op projectontwikkeling. Pfas is een verzamelnaam voor stoffen die in de grond voorkomen. Pfas kan in hoge doseringen schadelijk zijn voor personen. Voorheen werden grondmonsters bij een bodemonderzoek niet op Pfas gecontroleerd. Sinds 30-11-2018 is dit juridisch vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit (Overheid, 2020). Dit heeft tot veel vertraging bij bouw- en infraprojecten geleid, omdat de norm eerst vastgesteld werd op 0.1 microgram per kilo. Deze norm is onlangs versoepeld naar 0.9 microgram per kilo, waardoor de problemen voor de bouw- en infrabedrijven grotendeels zijn opgelost (Overheid, 2020).
Bij bestemmingsplanwijzigingen dient rekening gehouden te worden met de Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft de PAS ongeldig verklaard. Hierdoor moeten projectontwikkelaars aantonen dat zij voldoen aan de maximale dispositie van stikstof op een Natura 2000 gebied. Door de uitspraak van de Raad van State zijn 18.000 woningbouwprojecten in Nederland vertraagd en in sommige gevallen niet meer mogelijk (Cobouw, 2019).
De Pfas- en stikstofproblematiek remt nieuwbouwproductie, waardoor er minder woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd en de krapte op de woningmarkt blijft. Bij transformatie blijft het gebouw (gedeeltelijk) intact, hierdoor wordt er bij transformatie minder stikstof uitgestoten dan bij nieuwbouw. Transformatie is daardoor minder belemmerend dan nieuwbouw voor dit aspect.

Politieke ontwikkelingen
Het regeerakkoord van kabinet Rutte II in 2012 kondigde de herziening van de langdurige zorg aan. Deze wetswijziging is geregeld in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten. De herziening is vormgegeven door onder andere de extramuralisering van lichte zorg, waarbij licht zorgbehoevenden niet meer in verzorgingshuizen mogen wonen onder de maatschappelijke bestemming. De personen met een lichte zorgindicatie zijn na de invoering van deze maatregelen overgeleverd aan de reguliere koop- en huurwoningenmarkt. Dit zorgt voor extra druk op de huurwoningmarkt, zowel in het sociale als geliberaliseerde segment.
Sinds 2015 zijn de woningbouwcorporaties, die een groot aandeel in het ontwikkelen van sociale en geliberaliseerde huurwoningen hadden, beperkt door de invoering in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Overheid, 2020). De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II heeft de financiële structuur van woningbouwcorporaties aangetast met de invoering van de verhuurderheffing[3] (Overheid, 2020). Door de invoering van de verhuurderheffing betalen woningcorporaties een aanzienlijk deel van hun huurinkomsten aan de overheid. Dit heeft in beginsel geleid tot financiële problemen bij woningcorporaties en daarnaast hebben

[3] Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2018). In 2018 is de verhuurderheffing 0,591% (Rijksoverheid, 2018).

woningcorporaties minder geld beschikbaar om te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Door de beperkte investeringen in huurwoningen blijft er een tekort aan huurwoningen.
De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft geresulteerd in de invoering van het onderscheid DAEB en niet DAEB (Overheid, 2020). Hierdoor ligt de focus van woningcorporaties enkel bij het ontwikkelen van sociale huurwoningen. Dit heeft als gevolg dat in de jaren na de invoering van de verschillende wetswijzigingen woningcorporaties te weinig woningen ontwikkeld hebben, waardoor er te weinig huurwoningen zijn gebouwd en de krapte op de huurwoningmarkt is toegenomen.
Vervolgens is door Wet herziening fiscale behandeling eigen woning van 2012 de maximale loan-to-value voor particuliere financieringen afgebouwd van 106% tot 100% en wordt de hypotheekrenteaftrek verminderd (Overheid, 2020). Deze ontwikkelingen beïnvloeden de koopwoningenmarkt negatief. Het kopen van koopwoningen voor particulieren wordt bemoeilijkt en een deel van deze populatie is aangewezen op het huurwoningensegment.
Daarnaast is de druk op de vrije huursector vergroot door het strenger controleren en handhaven op scheefwonen[4] (Rijksoverheid, 2018). Het gemeentelijke traject voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de afgifte van bouwvergunningen neemt veel tijd in beslag. Hierdoor kunnen er op korte termijn geen nieuwe huurwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd (Cobouw, 2019).
Bij transformatie gelden kortere procedures dan bij sloop en nieuwbouw. Daardoor kunnen bij transformatie sneller huurwoningen aan de voorraad toegevoegd worden.

2.3.3 DESTEP ZORGVASTGOEDMARKT

De vastgoedmarkt voor verzorgingshuizen wordt ook beïnvloed door externe factoren in de macro-omgeving. De impact van de factor politiek in de macro-omgeving van zorgvastgoed is de aanleiding van dit onderzoek. De DESTEP-analyse zal volledig worden uitgewerkt, maar de nadruk zal gelegd worden op de P van Politieke ontwikkelingen in de macro-omgeving. De DESTEP-analyse van de zorgvastgoedmarkt heeft veel overeenkomsten met de DESTEP-analyse van de huurwoningmarkt. De analogieën zullen benoemd worden, maar niet uitgebreid beschreven worden.

Demografische ontwikkelingen
Nederland vergrijst momenteel, waardoor er in verhouding meer ouderen komen. Daarnaast worden ouderen steeds ouder en het aantal hiervan groeit. Deze ‘zeer oude ouderen’ hebben behoefte aan verpleeghuisplekken voor zwaardere zorg (PBL, 2017). Dit resulteert in veranderende wensen op het gebied van zorg en daarbij passende huisvestiging. De bestaande voorraad verzorginghuizen is in veel gevallen niet geschikt voor de zware zorg door technische veroudering. Dit is mede de oorzaak dat verzorgingshuizen leeg komen te staan.

Economische ontwikkelingen
De macro-economische analyse van de huurwoningenmarkt geldt ook voor de zorgvastgoedmarkt.
De arbeidsmarkt van het zorgpersoneel is momenteel krap. Het aantal uitstaande vacatures is sinds 2013 verviervoudigd voor de zorgsector. De krapte op de arbeidsmarkt zorgt voor kostenstijging, waardoor de zorg moeilijker betaalbaar wordt (CBS, 2020).
Daarbij resulteren de langere levensverwachting van personen, nieuwe zorgtechnieken en mondigere burgers in kostenstijgingen (Rabobank, 2018).

[4] Scheefwonen: Scheefwoners zijn personen die in sociale huurwoningen wonen, maar een te hoog inkomen hebben om aanspraak te maken op huurtoeslag (Rijksoverheid, 2018). Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een maximaal inkomen van 36.798 euro per jaar, prijspeil 2018 (Rijksoverheid, 2018).

Om de kosten van de zorg betaalbaar te houden dienen zorgbehoevenden een eigen bijdrage te leveren aan de bekostiging van de geleverde zorg (Rabobank, 2018). Dit resulteert in beperkte zorgplekken, waardoor ouderen langer toegewezen zijn op de reguliere woningmarkt.

Sociaal-culturele ontwikkelingen
Momenteel is er een tekort aan mantelzorgers. Mantelzorgers maken het mogelijk maken om ouderen langer thuis te laten wonen (SCP, 2020). Hierdoor stromen ouderen eerder in de zorg en wordt de druk op de zorgvastgoedmarkt vergroot.

Technologische ontwikkelingen
Technologische innovaties die zorgen dat ouderen in de toekomst langer thuis kunnen blijven wonen zijn domotica/robotica, monitoring op afstand, valdetectie, speciale catering, telecommunicatie, elektronische sleuteloplossingen en wondverzorging op afstand (Rabobank, 2018). Deze technologische ontwikkelingen vergroten de druk op de reguliere woningmarkt en verlagen de druk op de zorgvastgoedmarkt .

Ecologische ontwikkelingen
De duurzaamheidseisen van nieuwbouw verzorgingshuizen hebben dezelfde eisen als nieuwbouw huurwoningen. Dit geldt ook voor de financierbaarheid en de actuele rentestand. De nieuwbouw van verzorgingshuizen wordt duurzaam door deze flexibel in te richten voor alternatieve aanwendbaarheid in de toekomst (Rabobank, 2018).
Ten slotte beperken stikstof en Pfas de nieuwbouw van verzorgingshuizen.

Politieke ontwikkelingen
De aankondiging van het regeerakkoord door kabinet Rutte II in 2012 heeft voor veranderingen gezorgd in de verzorgingshuizenmarkt. De lichte zorg is van de zware zorg gescheiden. Dit wordt ook wel de scheiding van wonen en zorg genoemd.
Bij de invoering van de scheiding van lichte en zware zorg in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) kunnen personen met zorgzwaartepakketten ZZP1,ZZP2, ZZP3 en 50% van ZZP 4 alleen aanspraak maken op vergoeding van de zorgcomponent en niet van de wooncomponent. Vanaf ZZP4 krijgt men 50% van de wooncomponent vergoed (Stichting Fundatie Berenschot, 2013). Tevens geldt ook voor de verstandelijk gehandicapten (VG) indicaties VG1, VG2, 50% van VG3, en de lichamelijk gehandicapten (LG) indicaties LG1, LG3 , de zintuiglijk gehandicapten (ZG) indicatie ZG1 (visueel en auditief) en de geestelijke gezondheidszorgindicaties GGZ 1 en GGZ 2 dat enkel de zorgcomponent wordt vergoed en niet de wooncomponent (RLI, 2014). Per 01-01-2015 is de AWBZ overgegaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en Wet langdurige zorg (Wlz). De lichte zorg is ondergebracht in de Wmo. De Wmo financiert personen met een zorgindicatie vanuit de gemeente. De geïndiceerde kandidaten krijgen van de gemeente een persoonsgebonden budget (PGB) om de zorg zelfstandig in te kopen (Rijsoverheid, 2018). Personen met een zorgindicatie vanuit de Wmo krijgen geen vergoeding voor wonen. De Wlz is zorg met 24 uur begeleiding of toezicht en wordt vergoed via het zorgkantoor aan zorgpartijen. Deze partijen krijgen een budget per persoon voor de dienst die men levert. In dit budget zit onder andere de zorg- en wooncomponent (PBL, 2017). De vergoeding van de wooncomponent bepaalt ook of personen mogen wonen onder de maatschappelijke bestemming. Personen met een lichte zorgindicatie zijn na de scheiding van wonen en zorg aangewezen op de reguliere woningmarkt. Door de invoering van de scheiding van wonen en zorg komen er 800 tot 1200 verzorgingshuizen op de markt vanaf het jaar 2012 (Stichting Fundatie Berenschot, 2013).

Het geschatte aantal plaatsen dat vrijkomt op basis van de wetsverandering is weergegeven in tabel 2.1:

Indicaties die geen toegang meer geven tot intramurale zorg	Absoluut aantal personen	
Verpleeg- en verzorg (VV) indicaties VV1, VV2, VV3 en 50% van VV4	57700	38%
Verstandelijk gehandicapten (VG) indicaties VG1, VG2, 50% van VG3, en Lichamelijk gehandicapten (LG) indicaties LG1, LG3 en Zintuiglijk gehandicapten (ZG) indicatie ZG1 (visueel en auditief)	15100	19%
Geestelijke gezondheidszorgindicaties GGZ 1 en GGZ 2	5100	18%
Totaal alle sectoren	77.900	30%

Tabel 2.1: Geschat aantal vrijkomende plaatsen (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2014).

Dit sluit aan bij de visie van de overheid om van de collectieve verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving te komen. In een participatiesamenleving wonen ouderen langer thuis en wordt men door familie of andere mantelzorgers verzorgd (Eelco, 2017). Hierdoor stromen mensen later uit de woningmarkt. Dit is een factor waardoor de druk op de woningmarkt blijft.

2.4 WONINGTEKORT 2030

Het woningtekort bepaalt of er voldoende vraag is naar woningen, waardoor transformatie van verzorgingshuizen wel of niet relevant is. Daarnaast is het inzichtelijk maken van het woningtekort benodigd om de transformatiepotentie te berekenen. De transformatiepotentie wordt later in paragraaf 3.5 berekend.

Uit onderzoek van ABF Research (2018) is gebleken dat er 883.000 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd dienen te worden tot het jaar 2030. Deze woningen zijn nodig om in de woningbehoefte, die de demografische ontwikkeling met zich meebrengt, te voorzien. De redenen voor het woningtekort zijn reeds in de DESTEP-analyse besproken. Op basis van deze cijfers is het relevant om verzorgingshuizen te transformeren naar woningen.

2.5 HUURWONINGEN

Huurwoningen zijn woningen waarbij tegen een vergoeding gebruik gemaakt kan worden van de woning. In Nederland is er een onderscheid gemaakt tussen zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huurwoningen. Het verschil zit in een eigen toegangsdeur, keuken met wateraansluiting met afvoer en een eigen sanitaire ruimten. Beschikt de woning niet over deze drie eisen dan is het een onzelfstandige woning (Rijksoverheid, 2018).

Daarnaast is er in Nederland een verschil tussen sociale en geliberaliseerde huurwoningen. Dit verschil kenmerkt zich door de huurprijs. De maximale huurprijs van een sociale huurwoning is 710,68 euro, prijspeil 2018 (Rijksoverheid, 2018). Geliberaliseerde huurwoningen beginnen vanaf 710,69 euro per maand.

Personen die woonachtig in Nederland zijn en aan bepaalde eisen voldoen, waaronder een inkomen onder een bepaald niveau, kunnen huurtoeslag ontvangen van de overheid.
Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag dient onder andere het inkomen van de persoon of het gezin niet boven de in tabel 2.2 vermelde grenzen te komen. De huurtoeslag is een tegemoetkoming in de te betalen huur (Rijksoverheid, 2018).

Jaar	Ik woon alleen	Ik woon niet alleen
2018	€ 22.400	€ 30.400 samen
Jaar	**Ik woon alleen en heb de AOW- leeftijd**	**Ik woon niet alleen en heb de AOW- leeftijd**
2018	€ 22.375	€ 30.400 samen

Tabel 2.2 Maximum inkomen huurtoeslag (Rijksoverheid, 2018)

Het belangrijkste verschil tussen sociale huurwoningen ten opzichte van geliberaliseerde huurwoningen, is dat bij het bepalen van de huurprijs van eerstgenoemde gebruik gemaakt wordt van het woningwaarderingsstelsel. Het woningwaarderingsstelsel bevat een puntensysteem, waarbij de maximale huurprijs wordt weergegeven op basis van onder andere woningkenmerken, voorzieningen en WOZ-waarden. Bij geliberaliseerde huurwoningen is er geen institutionele beperking voor de hoogte van de huurprijs. De grens tussen sociale en geliberaliseerde huurwoningen ligt op 146 punten. Huurders kunnen de huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen aanvechten, indien een huurwoning minder dan 146 punten heeft (Rijksoverheid, 2018).

Concluderend kan er worden gesteld dat de bepaling van sociale- en geliberaliseerde huurwoningen door middel van het woningwaarderingsstelsel plaatsvindt.

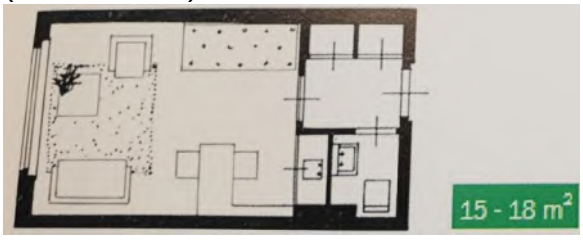
2.6 VERZORGINGSHUIZEN

Het verzorgingshuis is een voorziening die aan ouderen duurzame huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging verschaft. Verzorgingshuizen vallen onder de bestemming maatschappelijke doeleinden (Heinen, 2012). In tabel 2.3 worden de verschillende typen verzorgingshuizen per tijdsperiode weergegeven met de daarbij horende oppervlakte. De oppervlakte geeft de grootte in m² van een verzorgingshuisunit weer. Vervolgens zullen de verschillende types verder worden toegelicht.

Type	Bouwperiode	Oppervlakte
Ouderenpensions	1950-1963	15-18m²
Bejaardenoorden	1963-1984	18-24m²
Verzorgingshuizen	1984-1996	24-30m²
Verzorgingshuizen	1996-2001	35-39m²
Verzorgingshuizen	2001-2009	>45m²
Verzorgingshuizen	2009-2011	74M²

Tabel 2.3 Verzorgingshuizen onderscheiden naar bouwperiode en woonoppervlakte (Heinen, 2012)

Ouderenpensions
De ouderenpensions zijn in de bouwperiode van 1950 tot 1963 gebouwd ten behoeve van de huisvestiging van alleenstaande 65-plussers. De verzorgingshuizen waren voornamelijk gericht op de verblijfsfunctie. De gemiddelde oppervlakte van de woningen is 15-18m² en bieden een beperkte luxe. De woningen beschikken over een woonkamer, toilet en keuken waar niet gekookt kan worden, zie figuur 2.5. De badkamers zijn gedeelde voorzieningen (Heinen, 2012).



Figuur 2.5: Plattegrond ouderenpensions (Heinen, 2012)

Bejaardenoorden
Met de invoering van de wet bejaardenoorden (WBO) in 1963 borgde de overheid het recht voor bejaarden om vrij te leven in bejaardenhuizen. Dit werd verzekerd met richtlijnen voor onder andere exploitatie, personele bezetting, technische structuur en gezondheid. Technisch betekende dit maximale afmetingen, het aantal bewoners vermenigvuldigd met 40m² was de maximale oppervlakte van een gebouw met woningen en algemene ruimten. Dit vereiste resulteerde in een woningoppervlakte van gemiddeld 18-24m², zie figuur 2.6. (Heinen, 2012).

Figuur 2.6: Plattegrond bejaardenoorden (Heinen, 2012)

Verzorgingshuizen
In 1975 is de nota bejaardenbeleid ingevoerd. Deze nota bepaalt dat maximaal 7% van de ouderen in verzorgingshuizen mag wonen. Deze nota werd ingevoerd om de toenemende kosten te drukken. Daarnaast werd ook de indicatiestelling geïntroduceerd. Door deze wijzigingen nam de gemiddelde leeftijd en zorgzwaarte in verzorgingshuizen toe.

In 1984 veranderde het beleid op bouwkundig niveau. Dit kwam door de overheveling van het bestuur en financiering van de zorg van het ministerie van VROM naar de provincie en de vier grootste steden. In totaal werd bestuur en financiering onderverdeeld in zeventien besturen, die elk hun eigen beleid hanteerden. Verschillende besturen bleven de norm voor een gebruiksoppervlakte van 24m² per woning handhaven, andere besturen verruimden deze oppervlakte (Heinen, 2012).

Vervolgens is het beleid in 1996 weer gewijzigd naar een landelijk beleid voor verzorgingshuizen. In 2001 regelde de overgangswet de verandering naar de Algemene Wet Bekostiging Zorg (AWBZ). Onder de AWBZ kwamen verzorgingshuizen onder het bouwbeleid van de Wet Ziekenhuisvoorziening (WZV) te vallen. Dit resulteerde in een minimale appartements-oppervlakte van 45m², zie figuur 2.7. Dit bouwregime is gehanteerd tot 2009. Vanaf 2009 worden steeds vaker grotere appartementen ontwikkeld met afmetingen tussen de 60 en 90m² (Heinen, 2012).

Figuur 2.7: Plattegrond appartement verzorgingshuis (Heinen, 2012)

Concluderend kan worden gesteld dat, op basis van wijzigingen in het beleid en de veranderde eisen van zorgbehoevenden, het oppervlakte van verzorgingshuisunits door de jaren heen is toegenomen. Door de toename van de oppervlakte van de verzorgingshuisunits zijn oude verzorgingshuisunits niet meer geschikt voor hedendaags gebruik. Dit is mede een oorzaak dat verzorgingshuizen leegstaan dan wel leegkomen. Om

erachter te komen of deze verzorgingshuizen getransformeerd kunnen worden naar woningen, dient de transformatiepotentie eerst inzichtelijk gemaakt te worden. Het model voor transformatiepotentie zal in paragraaf 2.7 onderzocht en geselecteerd worden.

2.7 SELECTIE BASISMODEL

In de afbakening van dit onderzoek is het begrip transformatiepotentie reeds behandeld in paragraaf 1.5.1. In deze paragraaf zal gekeken worden naar de bestaande beoordelingsmodellen in verband met transformatiepotentie. Op basis van de analogie met betrekking tot de beoordelingsmodellen is de verwachting dat een beoordelingsmodel voor de transformatie van verzorgingshuizen naar woonfunctie ontwikkeld kan worden.

Voor het bepalen van de transformatiepotentie van verzorgingshuizen dient een beoordelingsmodel opgesteld te worden. De reden hiervan is dat de bestaande literatuur geen model biedt om de transformatiepotentie van verzorgingshuizen te beoordelen dan wel te berekenen. De basis van dit model ligt daardoor bij de bestaande theorie en modellen omtrent transformatie. De bestaande literatuur betreft voornamelijk de transformatie van kantoren naar woningen. Daarnaast zijn er ook een aantal andere relevante modellen. Voor dit onderzoek zijn negen bestaande modellen geselecteerd op basis van de publicatie *´Kansen en risico´s bij herbestemming: Instrumenten voor het bepalen van de transformatiepotentie van leegstaande gebouwen´* (Voordt, 2007).

De volgende negen modellen worden behandeld:

- Leegstandsrisicometer
- Transformatiepotentiemeter
- Herbestemmingswijzer
- ABT-Quickscan
- Transformatiemeters voor kerkgebouwen 1
- Transformatiemeters voor kerkgebouwen 2
- Cultuurhistorische waardemeter
- Stappenplan gemeentelijke sturing herbestemming van monumenten
- Geloof in transformatie
- Inkos

Per model is een analyse van de geschiktheid van het model in relatie tot dit onderzoek toegevoegd in de paragrafen 2.7.1 tot en met 2.7.9. De analyse zal plaats vinden op basis van de volgende aspecten:

- Markt van vraag en aanbod
- Functieselectie
- Functionele inpassing
- Technische-constructieve analyse
- Cultuurhistorische analyse
- Financiële haalbaarheid
- Toets op wet- en regelgeving (juridische analyse)
- Organisatie en procedures

Vervolgens zal een keuze uit het meest geschikte model worden gemaakt. Dit model zal als basismodel dienen voor dit onderzoek. Dit wordt behandeld in paragraaf 2.7.10.

2.7.1 LEEGSTANDSRISICOMETER

In 2007 is de leegstandsrisicometer opgesteld door Geraedts en Van der Voordt. De leegstandsrisicometer analyseert het leegstandsrisico van kantoorgebouwen op basis van 3 stappen, deze stappen zijn weergegeven in tabel 2.4. Als de 3 stappen zijn doorlopen en het leegstandsrisico inzichtelijk is gemaakt, stopt het model. Vanaf dat moment kan het vervolg ingezet worden, door bijvoorbeeld de herontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken met modellen als de transformatiepotentiemeter, Herbestemmingswijzer of ABT- Quick Scan. Deze verschillende stappen en onderwerpen worden op hoofdlijnen in onderstaande tabel weergegeven (Geraedts, 2007):

Leegstandsrisicometer			
Stap	Actie	Nivea	Resultaat
Stap 1	Beoordeling marktaanbod met vetocriteria	Locatie gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek
Stap 2	Beoordeling marktaanbode met graduele criteria	Locatie gebouw	Gradueel oordeel over het leegstandsrisico van het betreffende gebouw
Stap 3	Vaststellen van het leegstandsrisico	Locatie gebouw	Leegstandsrisico van het gebouw
Vervolgstappen	Gedetailleerde scan met Real Estate norm Transformatiemeter of herbestemmingswijzer	Locatie gebouw	Herbestemming als kantoor of transformatie naar andere functies

Tabel 2.4: Overzicht 3 stappen met vervolgstappen leegstandsrisicometer (Geraedts, 2007)

Dit model is geschikt voor het in kaart brengen van de leegstaande kantoren en de kwaliteit van het gebouw. Hierbij wordt met name naar vraag en aanbod in de markt gekeken, waarbij de technische, cultuurhistorische, financiële haalbaarheid en wet- en regelgeving getoetst worden. Hierna dient met de transformatiepotentiemeter of herbestemmingswijzer de transformatiepotentie/herbestemmingsmogelijkheden onderzocht te worden. In dit onderzoek is echter ook een model voor het in kaart brengen van de transformatiepotentie gewenst, waardoor dit model minder geschikt is.

2.7.2 TRANSFORMATIEPOTENTIEMETER

In 2006 is de transformatiepotentiemeter opgesteld door Geraedts en Van der Voordt. In 2014 hebben Geraedts en Van der Voordt het model geoptimaliseerd. De transformatiepotentiemeter analyseert de transformeerbaarheid op basis van 5 stappen. Na het doorlopen van de stappen wordt de transformatiepotentie van het kantoor inzichtelijk en daarbij worden ook de mogelijke transformatierisico's in kaart gebracht (Geraedts en Van der Voordt, 2015). De uitvoering van deze stappen met toelichting worden in onderstaande tabellen 2.5 tot en met 2.12 weergegeven.

Transformatiepotentiemeter				
Stap	Actie	Niveau	Resultaat	
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzicht waar leegstaande kantoren staan	
Stap 1	Quickscan: eerste verkenning Beoordeling kantoorgebouw met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren, wel of niet geschikt voor transformatie: Go/ No go	
Stap 2	Quickscan: haalbaarheidscan Beoordeling kantoorgebouw met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over transformatiepotentie van kantoorgebouw	
Stap 3	Quickscan: bepaling transformatieklasse	Locatie gebouw	Transformatieklasse van kantoorgebouw Transformatiepotentie van gebouw Go/No Go	
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):				
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financiële haalbaarheid kosten/batenanalyse; Go/No Go	Schetsplan;
Stap 5	Checklist risico's planvorming	Locatie gebouw	Transformatieplan	Go/No Go

Tabel 2.5: Overzicht stappen transformatiepotentiemeter (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen				
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie Toelichting vetocriteria: De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden. Als een van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen. Stap 2 is dan niet meer nodig.				
Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria markt			Ja	Nee
1 Vraag naar woningen	1 Er is woningvraag voor lokale doelgroepen	Makelaar/ gemeente		
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe	Bestemmingspl./ beleid gem. / Makelaar of ter plaatse		
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)			
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.6	Makelaar of ter plaatse		
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer	Lokaal onderzoek		
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/ locatie/ bereikbaarheid	Initiatiefnemer		
	7 Er kan voldoen worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/ uitstraling			
6 Eigenaar/ belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop van gebouw	Overleg met eigenaar		
		RESULTAAT QUICKSCAN	0	0

Tabel 2.6: Stap 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

STAP 2 Haalbaarheidscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en visa versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Gebouw niet op afgelegen industrieterrein of kantoren park	Bestemmingsplan		
	2 Goede bezonning mogelijkheden	Ter plaatse		
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse		
2 Afstand/ kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein -park)<500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	7 Bank/ postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	9 Sport acc. <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	10 Onderwijs acc. <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch		
	12 Afstand tot bus/tram/ metro <1km			
4 bereikbaarheid auto's+parkeren	13 Weinig obstakels/ belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse		
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	15 > 1 parkeerplaats /100m² VVO te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Ligging niet buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond		
	17 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond		
	18 Levendige omgeving	Ter plaatse		
	19 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse		
	20 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/ imago/ vandalisme	Ter plaatse		
	21 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken / trein / auto)	Ter plaatse		
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	22 geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente		
7 Grondeigendom	23 Geen erfpacht	Makelaar		
Maximale locatie score = 23x 5= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	0	x
		Default weging	5	=
		Score locatie	0	A
		Maximum locatie (23x5)	115	

GEBOUW			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Bouw en renovatiejaar	1 Gebouw is niet recent gebouwd (ouder dan 3 jaar)	Bouwjaar		
	2 Niet recent gerenoveerd	Renovatiejaar		
2 Leegstand	3 Gebouw staat in zijn geheel leeg	NEPROM o.i.d.		
	4 Gebouw staat meer dan 3 jaar leeg	idem		
3 Nieuwe wooneenheden	5 Capaciteit > 20 1p- eenheden realiseerbaar a 50 m²	≥ 1000m²VVO		
	6 Plattegronden inpasbaar voor lokale doelgroep	Schetsontwerp		
4 uitbreidbaarheid	7 Horizontale uitbreidbaarheid mogelijk	Ter plaatse		
	8 Optoppen mogelijk (hellend dal of te lichte constr.)	Ter plaatse		
	9 Mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse / makelaar		
Technisch				
5 staat van onderhoud	10 Weinig achterstallig onderhoud/ verpaupering	Ter plaatse / buitenschil		
6 Afmetingen casco Stramien gevel: Plaatsingsmogelijkheid wanden	11 gebouwdiepte < 10 meter	Makelaar / ter plaatse		
	12 Stramien draagconstructie >3,6m	In gebouw / makelaar		
	13 Verdiepingshoogte < 6.00 m	In gebouw / makelaar		

7 Draagconstructie	14 Staat draagconstructie is goed	Ter plaatse / in gebouw		
8 Gevel Buitenruimtes afhankelijk van doelgroep Monumentale status: beperkte aanpasbaarheid	15 Aansluitmogelijkheden of stramien < 5,40 m	Ter plaatse		
	16 Gevel(openingen) wel aanpasbaar	Makelaar / ter plaatse		
	17 Ramen in gevels kunnen hergebruikt/geopend worden	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
9 Installaties	18 Voldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Cultureel				
10 Representativiteit Relatie met locatie punt representativiteit	19 Herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse		
	20 Eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
11 Ontsluiting (entree/liften/ trappen)	21 Duidelijke, veilige, overzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Juridisch				
12 Milieu: licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	22 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen in het gebouw	Ter plaatse / gemeente		
	23 Geluidsisolatie vloeren > 4 dB	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	24 Goede warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse / gemeente		
	25 Daglichttoetreding > 90% vloeropp. Nieuwe eenheden	Ter plaatse		
13 bouwbesluiteisen/ bereikbaarheid/ vluchtwegen	26 Liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (> 4 verd.)	Ter plaatse / makelaar		
	27 (Nood)trappenhuis(zen) aanwezig / realiseerbaar	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	28 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift < / 50m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Maximale gebouw score (gewogen t.o.v. locatie) = 28 x 3= 84		Totaal locatie (=aantal x ja):	0	x
		Default weging	3	=
		Score locatie	0	A
		Maximum locatie (28x3)	84	

Tabel 2.7: Stap 2 Haalbaarheidscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van kantoren			
Transformatie locatie + gebouw = 161 - 199	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score A+B	0
Transformatie locatie + gebouw = 121 - 160	Transformatie klasse 2: transformeerbaar	Maximumscore A+ B	
Transformatie locatie + gebouw = 81 - 120	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	115 +84	199
Transformatie locatie + gebouw = 41 - 80	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie + gebouw = 0 - 40	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	5

Tabel 2.8: Stap 3: Bepaling transformatieklasse van kantoren (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

STAP 4.1: Financiële haalbaarheid*					
Woningtypes	**Huurstelling per maand**	**Haalbare investering per eenheid**	**Haalbare investering per m² gbo**	**bvo/ gbo**	**Haalbare investering per m² bvo**
Studentenkamer	€ 160-220	€ 30.000-45.0000	€ 930-1.230	1.3-1.55	€ 650-850
Studio	€ 220-320	€45.000-65.000	€ 1.230-1.830	1.3-1.55	€ 850-1.300
2 a 2-kamerwoning, jonge stellen	€ 550-750	€ 110.000-150.0000	€ 1.620-1.940	1.3-1.55	€ 1.100-1.450
4-kamer-woning, jonge stellen	€ 750-1000	€ 150.0000-200.000	€ 1.620-2.150	1.3-1.55	€ 1.100-1.600
3-kamer-woning, senioren	€ 400	€ 75.000	€ 790-1010	1.3-1.55	€ 500-800
4 a 5-kamerwoning, senioren	€ 550-1.100	€ 110.000-220.000	€ 1.100-2.150	1.3-1.55	€ 700-1.600

Tabel 2.9: Stap 4.1: Financiële haalbaarheid (Geraedts en Van der Voordt, 2015).
* Haalbare opbrengsten en investeringen per woningtype incl. btw; peildatum april 2006.

Woningtypes en bewoners	Weinig aanpassingen		Veel aanpassingen	
	Bouwkosten *	Verwervingskosten *	Bouwkosten *	Verwervingskosten *
Studentenkamer	€ 390-520	€ 190-260	€ 460-620	120-160
Studio	€ 520-780	€ 260-390	€ 620-940	10-230
2 a 2-kamerwoning, jonge stellen	€ 650-870	€ 320-440	780-1040	190-260
4-kamer-woning, jonge stellen	€ 650-970	€ 320-480	780-1160	190-290
3-kamer-woning, senioren	€ 310-470	€ 150-230	380-560	90-140
4 a 5-kamerwoning, senioren	€ 420-970	€ 210-480	510-1160	120-290

Tabel 2.10: Stap 4.1: Financiële haalbaarheid (Geraedts en Van der Voordt, 2015).
* Verdeling bouwkosten en investeringskosten, alle bedragen euro's/m² bvo inclusief btw.; peildatum april 2006 (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

STAP 4.2: Financiële haalbaarheid *					
Type bouwproject		Type budget	Kosten per eenheid	Kosten per m² bvo	Kosten per m² bvo
Transformatie	Veel sloop en aanpassing	Aankoopbudget bij studenteneenheid	10.000-15.000		
		Resterend budget voor verbouwingskosten	27.000-33.000		540-660
	Veel hergebruik (ook gevel)	Aankoopbudget bij studenteneenheid	20.000-25.000		
		Resterend budget voor verbouwingskosten	21.000-26.000		420-540
Nieuwbouw		Realisatie studenteneenheid	36.000-39.000		720-780
		Realisatie sociale woningbouw			890-970
		Realisatie luxe appartementen			1.100

Tabel 2.11: Stap 4.2: Financiële haalbaarheid (Geraedts en Van der Voordt, 2015).
* Kengetallen investeringskosten, euro's geïndexeerd met indexcijfers voor nieuwbouw woningbouw BDB-index, voor de studentenwoningen wordt uitgegaan van eenheden van 50m² bvo en 35 gbo (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

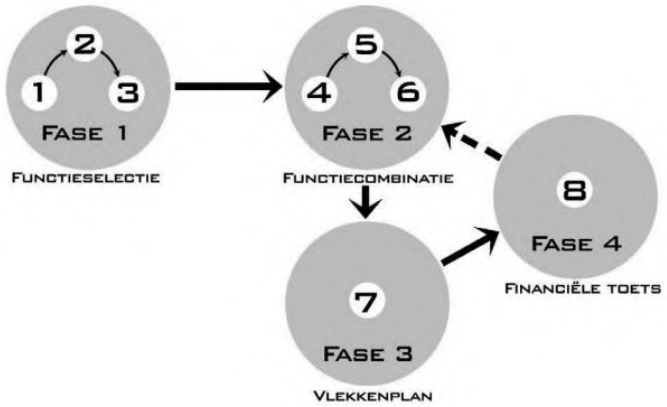
STAP 5: Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid Openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast	Mogelijkheden ontheffing
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
4. Financieel	8 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	9 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/ kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	10 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	11 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	12 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	13 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	14 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Kantoor te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Kantoor te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/ entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 afwezigheid buitenruimte	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/ franse balkons/ daktuinen
	9 Onvoldoende liften/ trappen	Nieuwe liften/ trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/ kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussen wanden
	12 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Onvoldoende leidingen, kanalen, en schachten	Uitbreiding voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafons
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/ gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwintree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijke financieel haalbaarheid	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/ verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie

Tabel 2.12 Stap 5: Risico checklijst Planontwikkeling (Geraedts en Van der Voordt, 2015).

Dit model brengt in kaart de transformatiepotentie van kantoren naar wonen. Het model is uitgebreid en bepaalt op basis van vijf stappen de transformatiepotentie. De vijf stappen omvatten de marktvraag- en aanbod, technische, cultuurhistorische, financiële en juridische analyse. Hierdoor kan een brede analyse van het gebouw gemaakt worden. De functieselectie en functionele inpassing worden ook meegenomen, omdat er uit wordt gegaan van transformatie naar wonen. In dit onderzoek is een model voor het in kaart brengen van de transformatiepotentie gewenst, waardoor dit model mogelijk geschikt is voor dit onderzoek.

2.7.3 HERBESTEMMINGSWIJZER

In 2004 werd door de TU Delft en het adviesbureau PRC de herbestemmingswijzer ontwikkeld (Gereadts, Hek en Kamstra, 2004). De herbestemmingswijzer is opgesteld op basis van vier fases. Het overzicht van de verschillende fases is weergegeven in figuur 2.7. De herbestemmingswijzer is gevoed door achthonderd functies die mogelijk geschikt zijn bij herbestemming. De functies die mogelijk geschikt zijn voor herbestemming dienen gekozen te worden op basis van onder andere financiële haalbaarheid en juridische-procedurele haalbaarheid in fase 1. In fase 2 worden functiecombinaties geanalyseerd. Hieruit komt de meest geschikte functiecombinatie, die vervolgens in fase 3 ingetekend kan worden op de plattegronden. Daarna maakt in fase 4 de baten- en lastenanalyse inzichtelijk of de herbestemming financieel haalbaar is.

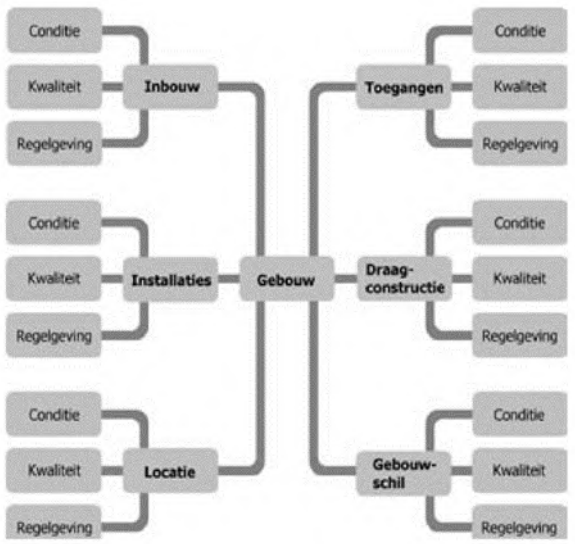


Figuur 2.7: Overzicht verschillende fase Herbestemmingswijzer (Gereadts, Hek en Kamstra, 2004)

Dit model focust met name op de functieselectie, functiecombinatie, functionele inpassing en de juridische haalbaarheid. Hierbij worden de financiële, technische en cultuurhistorische haalbaarheid getoetst. Dit onderzoek is specifiek gericht op de transformatie naar wonen, daardoor is de functieselectie en functiecombinatie niet relevant.

2.7.4 ABT-QUICKSCAN

De ABT-Quickscan is ontwikkeld door Hofmans, Schopmeijer, Klerkx en Herwijnen van ABT adviseurs (Hofmans, Schopmeijer, Klerkx en Herwijnen, 2007). De ABT Quickscan wordt gebruikt door ABT adviseurs om haar klanten te adviseren voor hergebruik of sloop van een gebouw. Daarbij staan twee vragen centraal: ‘welke nieuwe functies zijn er in een bestaand gebouw mogelijk?’ en ‘wat zijn de kosten ervan?’ Het model bestaat uit drie verschillende stappen om tot het eindadvies te komen: inspecteren, controleren en waarderen. De analysekader is weergeven in figuur 2.8.



Figuur 2.8: Analysekader van de ABT-Quickscan (Van der Voordt, 2007)

Inspecteren:
Allereerst wordt er gestart met het
inspecteren van de huidige staat en de kwaliteit van het gebouw en locatie. Hier wordt niet alleen de technische staat, maar ook de mogelijke bouwkundige aanpassingen in meegenomen. Daarnaast is er veel aandacht voor de aspecten functionaliteit en flexibiliteit.

Controleren:
Het gebouw wordt vervolgens aan de hand van een functieanalyse gewaardeerd voor herbestemming. Deze analyse vindt plaats door onderzoek van inpasbaarheid van tien van elkaar afwijkende functies. Bij de verschillende functies wordt ook meteen gekeken naar de belemmeringen door wet- en regelgeving omtrent de functiewijziging.
Naast de controle op belemmeringen door wet- en regelgeving, wordt er ook gecontroleerd op specifieke eisen van de opdrachtgever. De opdrachtgeversvereisten worden opgenomen in het toetsingskader dat betrekking heeft op de onderdelen van het analysekader. De opdrachtgeversvereisten kunnen bestaan uit onder andere veiligheid, energielabel en geluid.

Waarderen:
Nadat de berekening van functies en toetsing per onderdeel van het analysekader heeft plaatsgevonden, kunnen de geschikte functies worden berekend op basis van realisatiekosten. De calculatie hiervan bestaat uit bouwkundige werkzaamheden en specifieke kwaliteitseisen van de klant. Als de kosten van de realisatie per geschikte functie zijn berekend, dient er ‘customized’ plaats te vinden. Met ‘customized’ wordt de haalbaarheidsscan specifiek afgestemd op het gebouw, de locatie en de functie inpassing.

Het model behandelt het aspect organisatie en de juridische analyse uitgebreid. De toepassing van het model is echter minder objectief, omdat het vereist is om ’customized’ toe te passen. Derhalve is dit model minder geschikt voor het onderzoeken van de transformatiepotentie van een gebouw.

2.7.5 TWEE TRANSFORMATIEMETERS VOOR KERKGEBOUWEN

In deze paragraaf worden twee transformatiemeters voor kerkgebouwen behandeld.

Transformatiemeter kerkgebouwen – 1
De transformatiemeter voor kerkgebouwen 1 is ontwikkeld door Van der Vlist en brengt aan de hand van 5 stappen de transformatiepotentie inzichtelijk. De stappen zijn historische waarde, locatie, transformeerbaar verhuurbaar oppervlakte en mogelijk te behalen aanvangsrendement (Van der Vlist, 2004).

Dit model richt zich op de functieselectie, functionele inpassing en technische inpassing. Hierbij worden de financiële, cultuurhistorische en juridische haalbaarheid getoetst. Het model richt zich echter in mindere mate op de vraag en aanbod in de markt en organisatie en procedure bij de transformatie. Derhalve is dit model minder geschikt voor het onderzoeken van de transformatiepotentie van een gebouw.

Transformatiemeter kerkgebouwen – 2
De transformatiemeter voor kerkgebouwen 2 is ontwikkeld door Schrieken. Deze transformatiemeter brengt de potentie voor bepaalde functies in kaart aan de hand van het kerkelijk beleid, de technische eigenschappen van de kerk, de locatie en de markt. De functies dienen geselecteerd te worden. Er wordt gekeken naar de positieve en negatieve kenmerken van de kerk voor de geselecteerde functies (Schrieken, 2000).

Dit model richt zich op de financiële analyse bij de transformatie naar een andere functie. Hierbij worden de functieselectie, functionele inpassing, cultuurhistorische, technische en juridische haalbaarheid getoetst. Het model richt zich in mindere mate op de vraag en aanbod in de markt en organisatie en de procedure bij de transformatie. Derhalve is dit model minder geschikt voor het onderzoeken van de transformatiepotentie van een gebouw.

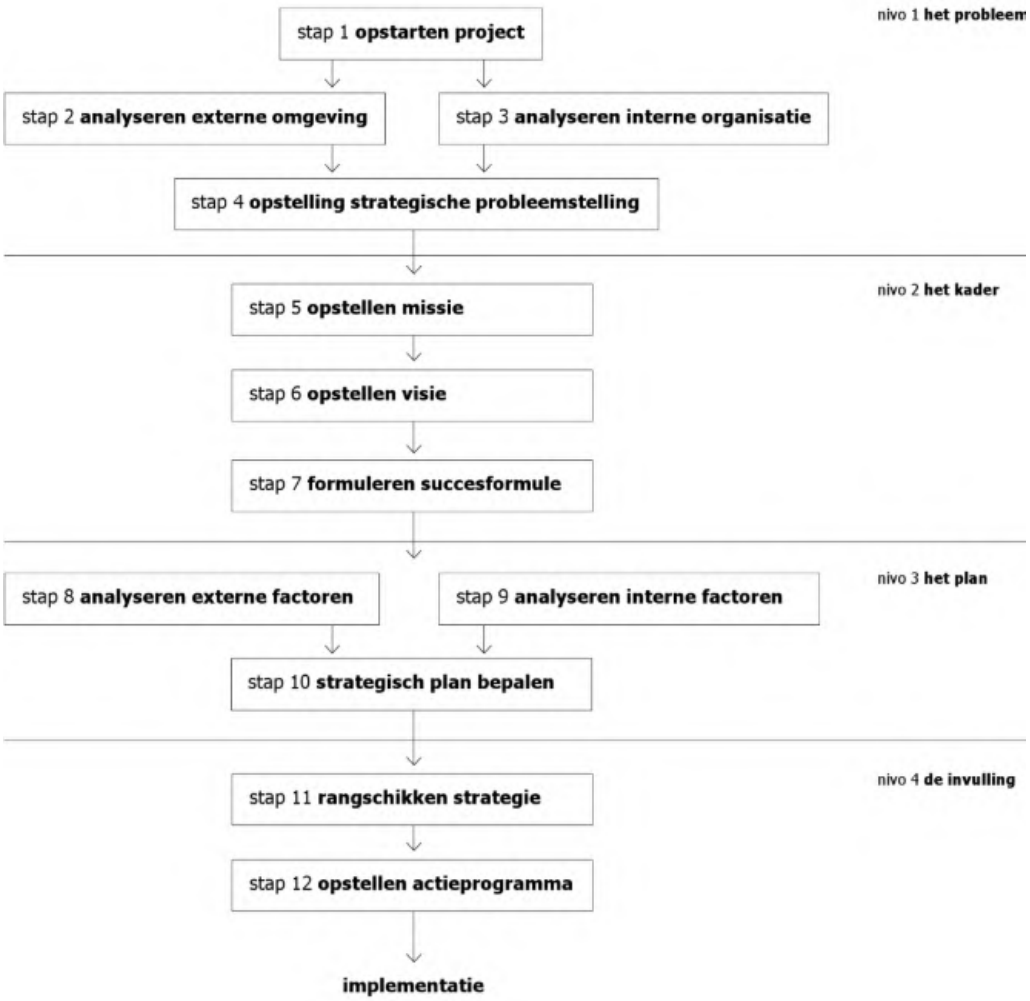
2.7.6 CULTUURHISTORISCHE WAARDEMETER

De cultuurhistorische waardemeter is ontwikkeld door Beers. De cultuurhistorische waardemeter meet aan de hand van veertig onderdelen welke onderdelen cultuurhistorische waarde bevatten en geeft deze onderdelen een score. De onderdelen met de hoogste score vertegenwoordigen de hoogste culturele waarde en verdienen de grootste voorkeur om behouden te blijven (Beers, 2004).

Dit model richt zich enkel op het cultuurhistorische aspect van het gebouw. De andere aspecten die bij transformatie van belang zijn worden niet getoetst. Derhalve is dit model voor dit onderzoek te beperkt.

2.7.7 STAPPENPLAN GEMEENTELIJKE STURING HERBESTEMMING VAN MONUMENTEN

Op basis van onderstaande stappen in figuur 2.9 bepaalt het stappenplan gemeentelijke sturing herbestemming van monumenten het kader voor herbestemming van monumentaal vastgoed voor de gemeentes. De twaalf stappen zijn onderverdeeld in vier niveaus, waarbij gestart wordt met het probleem, daarna het kader, vervolgens het plan en ten slotte de invulling van de herbestemming van monumenten (Shamsi, 2005).



Figuur 2.9: Stappen stappenplan gemeentelijke sturing herbestemming van monumenten (Shamsi, 2005)

Dit model richt zich enkel op de wet- en regelgeving en organisatie en procedure bij de transformatie van een gebouw. De andere aspecten die bij transformatie van belang zijn worden niet getoetst. Derhalve is dit model voor dit onderzoek te beperkt.

2.7.8 INKOS

Het instrument voor kosten en opbrengsten ‘Inkos’ is ontwikkeld door Bijleveld in opdracht van de Technische Universiteit te Delft. Het instrument dient voorzien te worden van plattegronden, functies, kosten en opbrengsten. Aan de hand van het bruto aanvangsrendement bepaalt het rekenprogramma van Inkos de financiële haalbaarheid. Met dit instrument kunnen vervolgens, in een korte tijd, verschillende scenario’s en gevoeligheidsanalyses worden uitgevoerd (Bijleveld, 2006).

Dit model richt zich op de functieselectie, functionele inpassing en technische inpassing daarvan. In dit model worden de financiële, cultuurhistorische en juridische haalbaarheid getoetst. Het model richt zich in mindere mate op de vraag en aanbod in de markt en organisatie en procedure bij de transformatie. Derhalve is dit model minder geschikt voor het onderzoeken van de transformatiepotentie van een gebouw.

2.7.9 VERGELIJKING NEGEN INSTRUMENTEN

De negen instrumenten zijn door Van der Voordt met elkaar vergeleken op basis van acht criteria. Het overzicht van de beoordeling van de instrumenten is weergegeven in tabel 2.13 (Van der Voordt, 2007).

De criteria zijn tot stand gekomen op basis van de kenmerken van de instrumenten. De toekenning is navolgbaar en correct, omdat deze kenmerken ook voorvloeien uit het onderzoek naar de instrumenten. Deze kenmerken zijn reeds beschreven in een korte analyse per model in paragraaf 2.7.1 tot en met 2.7.8. De analyse onderdelen hebben geen + ontvangen indien het onderdeel niet in het model wordt onderzocht, + indien het onderdeel in het model beperkt wordt onderzocht, ++ indien het onderdeel in het model wordt onderzocht en +++ indien het onderdeel uitgebreid in het model wordt onderzocht. Daarnaast is de toekenning van de scores gericht op de transformatie van een gebouw naar een nader te bepalen functie. Dit wijkt af van dit onderzoek, gezien dit onderzoek zich richt op transformatie van een verzorgingshuis naar (huur)woning.

	Markt van vraag en aanbod	Functieselectie	Functionele inpassing	Technisch-constructieve analyse	Cultuurhistorische analyse	Financiële haalbaarheid	Toets op wet- en regelgeving	Organisatie en procedures
Leegstandrisicometer	++			+	+	+	+	
Transformatiepotentiemeter	+		+	+	+	+	++	+
Herbestemmingswijzer	+	++	++	+	+	+	++	
ABT-Quickscan	+	+	+	+	+	+	++	
Transformatiemeter kerkgebouwen - 1		+	+	+	+	+	+	
Transformatiemeter kerkgebouwen - 2		+	+	+	+	++	+	
Cultuurhistorische waardemeter					+++			
Stappenplan gemeentelijke sturing							+	++
INKOS		+	+	+		+	+	

Tabel 2.13: Overzicht negen instrumenten met kenmerken (Van der Voordt, 2007)

De score-toewijzing in tabel 2.13 is correct en navolgbaar voor de modellen in het algemeen. Op basis van tabel 2.13 is vervolgens een vertaalslag gemaakt naar dit onderzoek in tabel 2.14, waarbij specifiek de transformatie van verzorgingshuizen naar wonen wordt onderzocht. Hierbij komen de meeste plussen overeen. De afwijking, op basis van bovenstaande criteria, zit enkel bij functieselectie, hier krijgt de transformatiepotentiemeter

twee plussen en de herbestemmingswijzer één plus. Dit komt doordat de transformatiepotentiewijzer zich enkel op één functie richt en dit onderzoek ook. Bij de herbestemmingswijzer zijn meer dan 800 functies beschikbaar, maar dat is niet relevant voor dit onderzoek.

Daarnaast is één criterium toegevoegd ten opzichte van de beoordeling van Van der Voordt. Het toegevoegde criterium is 'transformeerbaarheid'. Dit criteria behandelt de mate van compleetheid en overzichtelijkheid. Compleetheid is belangrijk om tot een goede transformatiescan te komen, waarbij al de onderdelen ten behoeve van het in kaart brengen van de transformatiepotentie inzichtelijk gemaakt dienen te worden. Overzichtelijk is belangrijk, omdat het model duidelijk dient te zijn, waardoor het gebruiksgemak wordt bevorderd.

Door het toevoegen van het extra criterium wordt het selecteren van het basismodel eenvoudiger. De toekenning van de plussen vindt als volgt plaats: geen + indien het model geen inzicht geeft in de transformeerbaarheid, + indien het model in beperkte mate de transformeerbaarheid inzichtelijk maakt, ++ indien het model de transformeerbaarheid goed inzichtelijk maakt, maar niet op al de beoordelingscriteria scoort en +++ indien het model de transformeerbaarheid uitgebreid inzichtelijk maakt en op al de beoordelingscriteria scoort.

	Markt van vraag en aanbod	Functie selectie	Functionele inpassing	Technische constructieve analyse	Cultuurhistorische analyse	Financiële haalbaarheid	Toets op wet- en regelgeving	Organisatie en procedure	Transformeerbaarheid
Leegstandsrisicometer	++			+	+	+	+		
Transformatiepotentiemeter	+	++	+	+	+	+	++	+	+++
Herbestemmingswijzer	+	+	+	+	+	+	++		++
ABT-Quickscan	+	+	+	+	+	+	++		++
Transformatiemeters voor kerkgebouwen		+	+	+	+	+	+		+
Transformatiemeters voor kerkgebouwen				+	+	+	+		+
Cultuurhistorische waardemeter					+++	+			
Stappenplan gemeentelijke sturing							+	++	
Inkos		+	+	+		+	+		+

Tabel 2.14: Overzicht beoordeling negen instrumenten met kenmerken (Eigen bewerking Van der Voordt, 2007)

2.7.10 KEUZE BASISMODEL

Op basis van de negen instrumenten die onderzocht en beschreven zijn, dient er een keuze gemaakt te worden welk model als basismodel voor dit onderzoek zal gelden.

De transformatiepotentiemeter blijkt op basis van de waardering van de kenmerken (zie tabel 2.14) het beste te scoren en derhalve is dit het meest geschikt voor dit onderzoek.

De transformatiepotentiemeter van Geraedts en Van der Voordt is tevens geoptimaliseerd op basis van onderzoek naar de andere bestaande instrumenten.
Het model is tevens compleet, met overzichtelijke stappen en heldere criteria en er dient geen specifieke 'costumized' plaats te vinden, 'costumized' is wel benodigd bij de ABT-Quickscan zie paragraaf 2.7.4.
Bovendien richt de transformatiepotentiemeter zich in tegenstelling tot de herbestemmingswijzer specifiek op één functie en niet op tien of meer functiewijzigingen. Dit

sluit beter aan bij dit onderzoek, waar enkel de transformatiepotentie van verzorgingshuizen met een maatschappelijke functie naar woonfunctie wordt onderzocht.

De transformatiepotentiemeter is daarom geselecteerd als beoordelingsmodel. Op basis van het theoretisch onderzoek en de criteria die voortvloeien uit het concrete onderwerp van dit onderzoek zal dit model worden aangepast naar het basismodel wat gehanteerd zal worden tijdens het kwalitatieve onderzoek. Het basismodel wordt weergeven in paragraaf 3.6.

2.8 TUSSENCONCLUSIE

2.8.1 BEANTWOORDING DEELVRAAG 1

De onderstaande deelvraag wordt beantwoord:

Wat meldt de literatuur over de noodzakelijke condities voor succesvolle transformaties, in het bijzonder die *naar wonen?*

Uit het theoretisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de succesvolle transformatie van verzorgingshuizen naar woongebouwen getoetst kan worden aan de hand van vijf stappen (Geraedts en Van der Voordt, 2015).
De eerste stap geeft de minimale eisen weer die benodigd zijn voor transformatie naar wonen. Deze criteria worden vetocriteria genoemd en bestaan uit:

1) Er is woningvraag voor lokale doelgroepen
2) Bestemmingsplan laat wijzigingen toe
3) Weinig gevaar voor de volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)
4) Vrije plafondhoogte > 2.6m
5) Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer
6) Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid
7) Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling
8) Er is bereidheid tot verkoop van het gebouw

Als aan bovenstaande criteria kan worden voldaan, dient de haalbaarheid van de transformatie onderzocht te worden. De haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van criteria die vereist zijn. Hoe meer er voldaan kan worden aan de criteria, des te hoger de haalbaarheid van de transformatie naar wonen. De criteria op hoofdlijnen zijn opgebouwd uit:

1) Ligging en locatie van het gebouw: hoe goed is de locatie van het gebouw en omgeving?
2) Bezonning van het gebouw: zijn er voldoende bezonningsmogelijkheden?
3) Afstand tot voorzieningen: hoe ver liggen de belangrijke voorzieningen van het gebouw?
4) Afstand tot openbaar vervoer: hoe ver ligt de tram/bus/metro/station van het gebouw?
5) Parkeren: welke parkeernorm is benodigd en is die realiseerbaar?
6) Buurt: wat is de reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme in de buurt?
7) Gezondheidsrisico's omgeving: geen gevaar, stank, geluid etc.?
8) Erfpacht: is het perceel onder het gebouw uitgegeven in erfpacht?

Op basis van bovenstaande stappen wordt de transformatieklasse bepaald. Deze klasse geeft aan in hoeverre het gebouw transformeerbaar is. Vervolgens dient de financiële haalbaarheid bepaald te worden. Dit wordt gedaan aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Tenslotte geeft de theorie weer dat de risicochecklijst planontwikkeling doorlopen moet worden. De risicochecklijst planontwikkeling geeft inzicht in mogelijke risico's in de verschillende fases van planontwikkeling. Bij de risico's worden ook de oplossingen weergegeven.

2.8.2 BEANTWOORDING DEELVRAAG 2

Hoe ziet het contextueel kader van transformaties eruit (instituties, effect wetgeving, transformatie)?

Het contextueel kader is vormgegeven door de trends uit de aanleiding en DESTEP-analyse. Hieruit blijkt dat er enerzijds een groot tekort aan huurwoningen is wat voorlopig aanhoudt en anderzijds verzorgingshuizen door de veranderde regelgeving leegstaan dan wel leegkomen. Analyse van bestaande beoordelingsmodellen heeft geleid tot de voorlopige keuze van de transformatiepotentiemeter, ontleend aan de ervaringen met kantoortransformatie.

Conclusie DESTEP-analyse huurwoningenmarkt:
Er blijkt voldoende vraag te zijn naar zowel sociale- als middensegmenthuurwoningen in Nederland op middellange termijn. Dit komt door woningtekort, tekort aan bouwpersoneel, stijgende bouwkosten, beperkte ontwikkellocaties en er worden te weinig vergunningen verleend. Aandachtspunt hierbij is dat er regionale verschillen zijn, waarbij locatie dus een belangrijke rol speelt voor deze bevindingen.

Conslusie DESTEP-analyse zorgvastgoedmarkt:
Door de splitsing van lichte en zware zorg en het aansturen door de overheid op een participatiesamenleving blijven personen langer thuis wonen. Daarnaast zijn er veel ouderen op de reguliere woonmarkt terechtgekomen omdat deze een te lichte zorgindicatie hebben om in verzorgingshuizen te mogen verblijven. Tevens neemt de zorgzwaarte toe, waardoor de wensen op het gebied van zorg en daarbij passende huisvestiging veranderen. De bestaande voorraad verzorginghuizen is in veel gevallen niet geschikt voor de zware zorg door technische veroudering. Concluderend hebben deze aspecten geleid tot leegkomende en leegstaande verzorgingshuizen, die op middellange termijn niet ingevuld kunnen worden. Dit heeft als gevolg dat de verzorgingshuizen een andere bestemming dienen te krijgen.

2.8.3 BEANTWOORDING DEELVRAAG 3

Hoe ziet een basis beoordelingsmodel op basis van bestaande literatuur, fysieke kenmerken van leegkomende verzorgingshuizen, overige randvoorwaarden en haalbaarheidscriteria voor transformatie van verzorgingshuizen eruit?

In deze paragraaf zal het geselecteerde model op basis van het theoretisch onderzoek en eigen praktische kennis naar het verzorgingshuismarktsegment aangepast worden naar het basismodel van dit onderzoek. De transformatiepotentiemeter bestaat uit vijf stappen. Bij de stappen worden de wijzigingen aangegeven met een gele arcering in tabel 2.15 tot en met 2.19, die aangebracht zijn ten opzichte van de transformatiepotentiemeter van Geraedts en Van der Voordt.

Transformatiepotentiemeter				
Stap	Actie	Niveau	Resultaat	
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande verzorgingshuizen *	Voorraad	Inzicht waar leegstaande verzorgingshuizen * staan	
Stap 1	Quickscan: eerste verkenning Beoordeling verzorgingshuizen * met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van verzorgingshuizen *, wel of niet geschikt voor transformatie: Go/No go	
Stap 2	Quickscan: haalbaarheidsscan ** Beoordeling verzorgingshuizen * met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over transformatiepotentie van verzorgingshuis *	
Stap 3	Quickscan: bepaling transformatieklasse	Locatie gebouw	Transformatieklasse van verzorgingshuizen * Transformatiepotentie van gebouw Go/No Go	
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):				
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financiële haalbaarheid kosten/batenanalyse; Go/No Go	Schetsplan;
Stap 5	Checklist risico's planvorming	Locatie gebouw	Transformatieplan	Go/No Go

Tabel 2.15: Transformatiepotentiemeter (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* In bovenstaande tabel is de term kantoorgebouw veranderd naar verzorgingshuis.
** In bovenstaande tabel is de term haalbaarheidscan veranderd naar haalbaarheidsscan.

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen *				
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. Toelichting vetocriteria: De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden. Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen. Stap 2 is dan niet meer nodig.				
Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria markt			Ja	Nee
1 Vraag naar woningen	1 Er is woningvraag voor lokale doelgroepen	Makelaar/gemeente		
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse		
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)			
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.6	Makelaar of ter plaatse		
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer	Locaal onderzoek		
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer		
	7 Er kan voldoen worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling			
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop van gebouw	Overleg met eigenaar		
		RESULTAAT QUICKSCAN		

Tabel 2.16: Stap 1 Quickscan (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* Bovenstaande tabel blijft ongewijzigd.

STAP 2 Haalbaarheidscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie				
Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.				
LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Gebouw niet op afgelegen industrieterrein of kantoren park	Bestemmingsplan		
	2 Goede bezonning mogelijkheden	Ter plaatse		
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse		
2 Afstand/ kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein-park)<500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	9 Sport acc. <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	10 Onderwijs acc. <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch		
	12 Afstand tot bus/tram/metro <1km			
4 bereikbaarheid auto's + parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse		
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	15 > 1 parkeerplaats /100m² VVO te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Ligging niet buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond		
	17 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond		
	18 Levendige omgeving	Ter plaatse		
	19 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse		
	20 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse		
	21 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse		
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	22 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente		
7 Grondeigendom	23 Geen erfpacht	Makelaar		
Maximale locatie score = 23x 5= 115*		Totaal locatie (=aantal x ja):	….	x
		Default weging	5	=
		Score locatie	….	A
		Maximum locatie (23x5)	115	

Tabel 2.17: Stap 2 Haalbaarheidsscan (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* De maximale locatie score wordt bepaald aan de hand van de 23 gradueel criteria. Elk criterium waaraan voldoet levert een 'ja oordeel' met een daarbij behorende score van 5 punten op en een score van 0 punten als het criterium er niet aan voldoet en dus een 'nee oordeel' heeft. Derhalve is de maximale te behalen score 115 punten.

In de transformatiepotentiemeter van Geraedts en Van der Voordt worden bij de haalbaarheidsanalyse stap 2 locatiehaalbaarheidsscan en gebouwhaalbaarheidsscan apart beoordeeld. Kantoorgebouwen en verzorgingshuizen hebben echter sterk afwijkende gebouweigenschappen, derhalve zijn de aspecten en criteria van kantoren niet relevant voor dit onderzoek en daarom weggelaten in tabel 2.17.
Ten slotte komen de belangrijke punten uit de gebouwhaalbaarheidsscan zoals parkeren, milieu en andere significante aspecten terug in de Quickscan, haalbaarheidscan, financiële haalbaarheid en risico checklijst planontwikkeling.

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen			
Transformatie locatie = 93 – 115**	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score	….
Transformatie locatie = 70 – 92**	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69**	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	115**
Transformatie locatie = 24 – 46**	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie = 0 – 23**	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	….

Tabel 2.18: Stap 3 Bepaling transformatieklasse verzorgingshuizen (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* In bovenstaande tabel is de term kantoren veranderd in verzorgingshuizen.
** In stap 2 is de gebouwhaalbaarheidsscan is vervallen, hierdoor dienen de transformatie locatie categorieën en maximumscore ook aangepast te worden. Deze categorieën worden in de verhouding 115/199 afgerond aangepast.

STAP 4: Financiële haalbaarheid *
Residuele Grondwaarde =VON-prijs of marktwaarde-/-stichtingskosten-/-redelijke winst voor betrokken partijen (Van Gool, 2013).

Tabel 2.19: Stap 4 Financiële haalbaarheid (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)

De financiële haalbaarheid in de transformatiepotentiemeter van Geraedts en Van der Voordt is niet meer actueel en richt zich naast transformatie ook op nieuwbouw. Kantoren zijn in tegenstelling tot verzorgingshuizen vrijer indeelbaar. Dit komt doordat kantoren vaak zijn opgebouwd op basis van een kolommenstructuur en verzorgingshuizen zijn opgebouwd op basis van constructieve wanden. Derhalve is de berekening van de financiële haalbaarheid veranderd naar een berekening passend bij dit onderzoek. Dit onderzoek richt zich namelijk op de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen. Functiewijziging wordt gezien als projectontwikkeling. Bij projectontwikkeling is de residuele grondwaarde methode een geschikte en veel gebruikte benaderingswijze (Van Gool, 2013).

STAP 5: Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast	Mogelijkheden ontheffing
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
4. Financieel	8 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	9 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	10 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	11 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	12 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	13 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	14 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Kantoor te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Kantoor te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussen wanden
	12 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Onvoldoende leidingen, kanalen, en schachten	Uitbreiding voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slechte/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijke financiële haalbaarheid	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie

Tabel 3.7 Stap 5: Risico checklijst Planontwikkeling (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)
*In bovenstaande tabel is de term gebouwintree veranderd in gebouwentree.

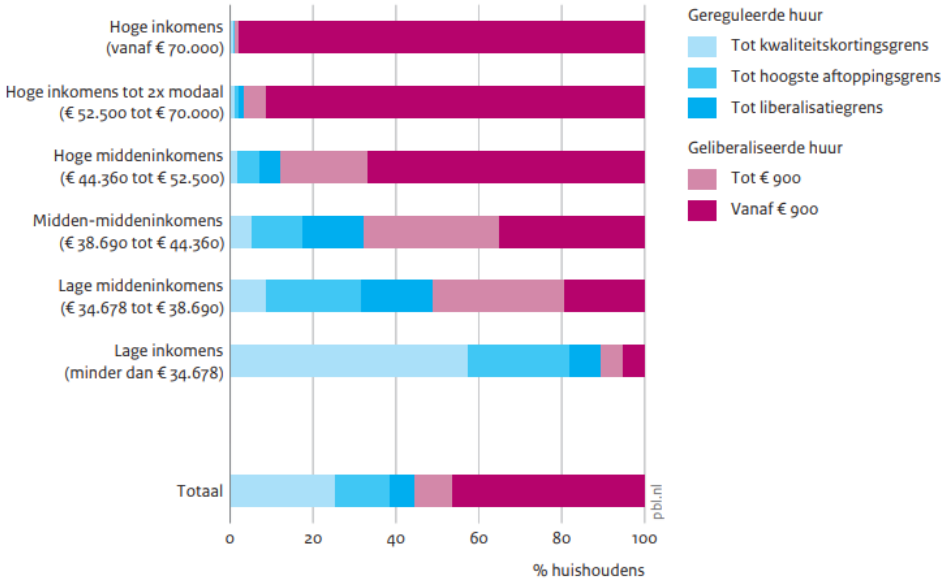
3 PRODUCT-MARKTCOMBINATIES

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk zullen de product-marktcombinaties die mogelijk zijn bij transformatie van verzorgingshuizen uitgelicht worden en de transformatiepotentie zal berekend worden. Dit hoofdstuk sluit aan bij de theoretische analyse van hoofdstuk 2, omdat kantoorgebouwen en verzorgingshuizen afwijkende gebouweigenschappen hebben. Kantoren zijn meestal vrij indeelbaar en verzorgingshuizen hebben meestal een vaste draagconstructie. Dit heeft als gevolg dat voor de transformatie van verzorgingshuizen beperkte product-marktcombinaties te realiseren zijn. In paragraaf 3.2 zal een verdiepingsslag op de markt worden gemaakt. In paragraaf 3.3 zal ingegaan worden op de mogelijk te realiseren producten bij bestaande verzorgingshuizen. Daarnaast zullen de daarbij behorende werkzaamheden inzichtelijk worden gemaakt. Vervolgens zal in paragraaf 3.4 de markt- en productcombinatie aan elkaar gekoppeld worden. In paragraaf 3.5 wordt de transformatiepotentie berekend. Ten slotte wordt in paragraaf 3.6 deelvraag 4 behandeld.

3.2 MARKTCOMBINATIE

De marktcombinatie gaat over de vraagkant van sociale en geliberaliseerde huurwoningen. In de populatie van vragers naar sociale en geliberaliseerde huurwoningen zit verschil. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen deze verschillende doelgroepen op basis van huur die men kan betalen.
Onderstaand zullen de verschillende segmenten en de daarbij horende inkomensdoelgroep besproken worden.



Figuur 3.1 Inkomensgroepen en huursegmenten (PBL, 2019)

Figuur 3.1 geeft de betaalbaarheid voor de inkomensgroepen per huursegment weer. De huursegmenten zijn onderverdeeld in gereguleerde (sociale) en geliberaliseerde huurwoningen. De sociale huurwoningen zijn onderverdeeld in huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2019 €424,44), de hoogste aftoppingsgrens (in 2019 €607,46 en €651,03) en de liberalisatiegrens (in 2019 €720,42). De geliberaliseerde huurwoningen zijn

onder te verdelen in middelduur (€720,42 tot €1000,-) en duur (vanaf €1000) (Woonbond, 2019).

De betaalbaarheid geeft echter geen direct inzicht in de vraag. Het is daarom van belang dat de behoefte van de lokale markt inzichtelijk wordt gemaakt. Dit kan door kwalitatieve data-analyse van de lokale huurmarkt en lokale experts te contacteren, zoals makelaars. Dit neemt niet weg dat het verstandig is om de mogelijke huursegmenten en doelgroepen inzichtelijk te hebben.

3.3 PRODUCTCOMBINATIE

De productcombinatie gaat in dit onderzoek over de locatie, de oppervlakte van de verzorgingshuisunits en de kwaliteit van het vastgoed. De grootte van de bestaande verzorgingshuisunits in het verzorgingshuis zijn bepalend voor de transformatiepotentie. Verzorgingshuisunits kunnen enkel vergroot worden door het samenvoegen van twee of meerdere verzorgingshuisunits. Dit komt doordat de draagconstructie van een verzorgingshuis uit dragende wanden bestaat. De dragende wanden bepalen de gebouwstructuur van verzorgingshuizen (Van Dam, 2013). De indeelbaarheid van verzorgingshuizen wijkt hierdoor sterk af ten opzichte van kantoren, omdat kantoren in veel gevallen vrij indeelbaar zijn. Derhalve zijn er bij transformatie van verzorgingshuizen beperktere product-marktcombinaties te realiseren.

Allereerst zal het huidige product per type verzorgingshuis besproken worden. De huidige types verzorgingshuizen bestaan uit kamers, studio's of meerkamerappartementen. Kamers zijn onzelfstandige woningen met gedeelde badkamers. Studio's of éénkamerappartementen beschikken over één woonkamer met slaapvoorziening en een badkamer en zijn in bepaalde gevallen zelfstandige woonruimten (zie paragraaf 2.5). Meerkamerappartementen beschikken over twee of meer kamers. In dit onderzoek worden éénkamerappartementen studio's genoemd en de meerkamerappartementen appartementen worden genoemd. In onderstaande tabel 3.1 worden de huidige producten per generatie verzorgingshuizen toegelicht.

Type	Bouwperiode	Oppervlakte	Huidig
Ouderenpensions	1950-1963	15-18m²	Kamers
Bejaardenoorden	1963-1984	18-24m²	Studio
Verzorgingshuizen	1984-1996	24-30m²	Studio
Verzorgingshuizen	1996-2001	35-39m²	Studio, Appartement
Verzorgingshuizen	2001-2009	>45m²	Appartement
Verzorgingshuizen	2009-2011	74m²	Appartement

Tabel 3.1 Overzicht producten bestaande verzorgingshuizen (Heinen, 2012)

Bij de transformatie van verzorgingshuizen naar een woonvoorziening zijn er in de basis twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is het behouden van het bestaande product en geen of beperkte bouwkundige werkzaamheden uitvoeren, enkel renovatie. Voor elk type verzorgingshuis zijn er doelgroepen die passen in de bestaande bouwkundige opzet.

Vervolgens is het mogelijk om twee of meerdere verzorgingshuisunits samen te voegen, hierdoor ontstaat de mogelijkheid om van een kamer of studio een appartement te maken dat passend is voor meerdere doelgroepen. Afhankelijk van de hoeveelheid kamers of studio's en de marktvraag kan een afweging gemaakt worden hoeveel verzorgingshuisunits worden samengevoegd. Hierdoor kunnen de verzorgingshuizen getransformeerd worden

naar een product waar voldoende behoefte naar is in de markt. In tabel 3.2 is een voorbeeld gegeven ter illustratie van de mogelijke productcombinaties met bijbehorende oppervlaktes per type verzorgingshuis.

Type	Oppervlakte
Ouderenpensions	15-54m²
Bejaardenoorden	18-73m²
Verzorgingshuizen	24-120m²
Verzorgingshuizen	35-120m²
Verzorgingshuizen	45-120m²
Verzorgingshuizen	74m²

Tabel 3.2 Overzicht mogelijke producten en doelgroep verzorgingshuizen (Heinen, 2012)

3.3.1 TRANSFORMATIEWERKZAAMHEDEN

Bij het samenvoegen van verschillende verzorgingshuisunits dienen diverse verbouwingswerkzaamheden uitgevoerd te worden. De verbouwingswerkzaamheden hebben effect op de financiële haalbaarheid van stap 4 van het geselecteerde basismodel. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de verschillende soorten verbouwingswerkzaamheden.

Bij het samenvoegen van verzorgingshuisunits is de draagconstructie maatgevend, omdat aanpassingen hieraan kostbaar zijn (Platform 31, 2015). Dit heeft als gevolg dat de financiële haalbaarheid beperkt kan worden. De locatie van de keuken en de badkamer kunnen al bepaald zijn indien de bestaande rioleringen van het gebouw gehandhaafd blijven. Tevens kan de grootte van de badkamer worden aangepast, indien één van de wanden geen dragende wand is.
De transformatiewerkzaamheden bij het samenvoegen van één of meerdere verzorgingsunits bestaan uit onder andere (STABU, 2018):

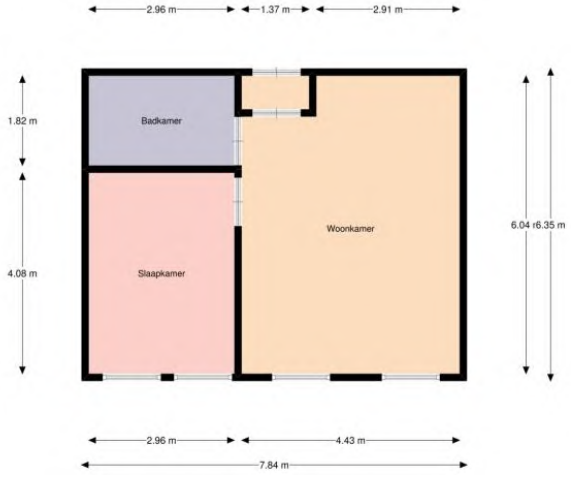
- Ontwerp
- Bouwtechnisch advies
- Bouwkundige aanpassing/stut- en sloopwerk: de scheidingswanden van de verzorgingshuisunits zijn constructief, hier kunnen deursparingen in gemaakt worden.
- Elektronische installatie: de huidige installatie behouden en eventueel uitbreiden of opnieuw per nieuw te realiseren unit voorzien van een tussenmeter.
- Waterinstallatie: de huidige installatie behouden en eventueel uitbreiden of opnieuw per nieuw te realiseren unit voorzien van een tussenmeter.
- Gasinstallatie: de huidige installatie behouden en eventueel uitbreiden of opnieuw per nieuw te realiseren unit voorzien van een tussenmeter of een eigen centrale verwarmingsinstallatie
- Technische inrichting
- Afwerken: Stukadoorswerk, tegelwerk, dekvloeren en vloersystemen, plafond en wandsystemen, afbouwtimmerwerk, schilderwerk en binneninrichting
- Terreinverharding
- Terreininrichting

Bij het aanpassen van de gevel kunnen ook onder andere de volgende werkzaamheden aanvullend zijn op bovenstaande werkzaamheden:

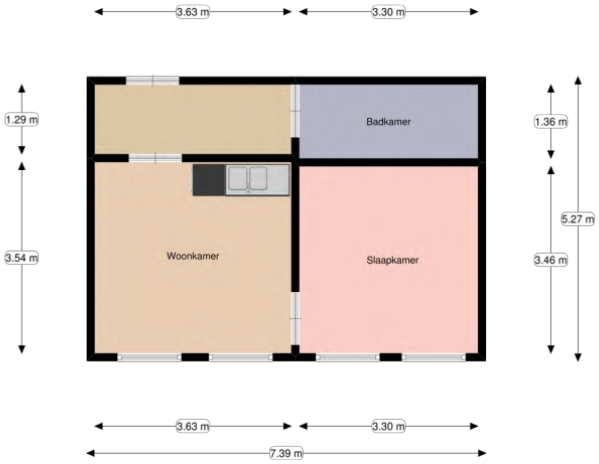
- Metselwerk
- Ruwbouwtimmerwerk
- Staalconstructiewerk
- Kozijnen, ramen en deuren, beglazing

3.3.2 VOORBEELDEN PRODUCTEN MET OF ZONDER TRANSFORMATIE

In deze paragraaf zullen de voorbeelden van mogelijke productcombinaties die te realiseren zijn in bestaande verzorgingshuizen weergeven worden.

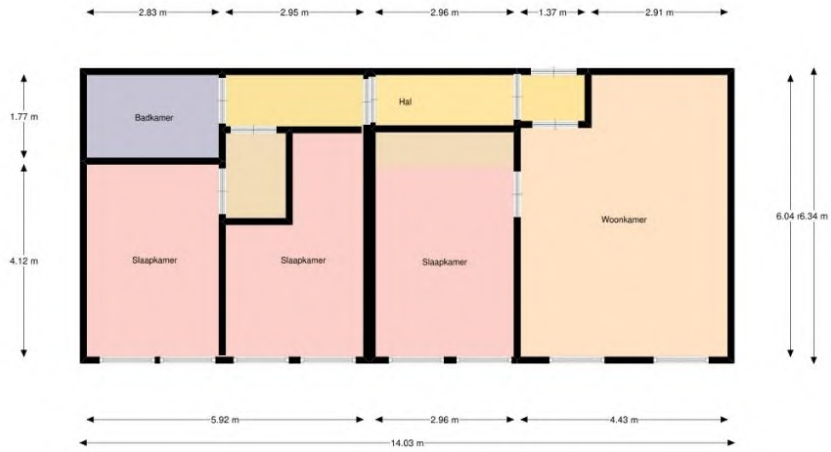


Figuur 3.2: Voorbeeld behouden appartement 45m² en inzetten als zelfstandige woning. Transformatie variant waarbij enkel de bestemming gewijzigd wordt



Figuur 3.3: Voorbeeld samenvoegen van twee studio's van 18m²

Figuur 3.4: Voorbeeld samenvoegen van drie studio's van 18m²



Figuur 3.5: Voorbeeld samenvoegen vier studio's van 35m²

3.4 PRODUCT-MARKTCOMBINATIE

Bij het maken van de product-marktcombinatie is de markt leidend. De markt waarin het verzorgingshuis zich bevindt is namelijk locatie gebonden, omdat verzorgingshuizen verbonden zijn met de grond. Het product bij herontwikkeling van verzorgingshuizen is daarentegen flexibeler. Het product is flexibel, omdat het mogelijk is om meerdere verzorgingshuisunits aan elkaar te koppelen. Het is belangrijk om na te gaan welke behoefte er is in de markt en hierop in te spelen met het product. De informatie voor het vinden van producten waar vraag naar is vanuit de markt kan op meerdere manieren verkregen worden. Dit kan door onder andere data-analyse marktinformatie, kennis verwerven van de lokale markt door de ontwikkelaar, lokale vastgoedexperts raadplegen zoals makelaars en het raadplegen van de woonvisie van de gemeente.

Door het grote verschil per locatie in Nederland geeft tabel 3.4 de prijsrange aan bij de mogelijk te realiseren producten. De prijsrange is bepaald op basis van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in de goedkoopste Nederlandse provincie en de duurste Nederlandse provincie. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is 9,32 euro in Friesland en in Noord- Holland is dit 21,19 euro per vierkante meter (Pararius, 2019). In de berekening is rekening gehouden met het verschil in huurprijzen per vierkante meter van grote en kleine appartementen.

Via Pararius zijn geen specifieke gegevens bekend over de verschillen in gemiddelde huurprijsniveaus van kleine en grote appartementen per provincie, wel zijn er landelijke gegevens bekend. Pararius geeft de landelijke gemiddelde huurprijs per m² aan met de volgende verschillende oppervlakteranges: 50-75m², 75-100m² ,100-125m²,125-150m² en >150m² (Pararius, 2018). De ranges die van toepassing zijn voor dit onderzoek zijn: 50-75m², 75-100m² en 100-125m² conform tabel 3.2. Op basis van de landelijke oppervlakteranges met bijbehorende prijzen zijn de provinciale huurprijzen per oppervlakterange berekenend. De procentuele verandering van de huurprijs per oppervlakterange ten opzichte van de gemiddelde huurprijs levert het procentuele prijsverschil op. In onderstaande tabel 3.3 worden de percentages weergeven en de impact op de huurprijzen per oppervlakterange van de provincie Friesland en Noord-Holland.
De provincie Friesland is de provincie met de laagste gemiddelde huurprijs en Noord-Holland is de provincie met de hoogste gemiddelde huurprijs. Door de provincie met de laagste en hoogste gemiddelde huurprijs te berekenen kan de gemiddelde laagste en hoogste huurprijs worden aangegeven in tabel 3.4.

Gemiddelde huurprijs berekening per appartementsgrootte					
Gemiddelde prijs Friesland	€ 9,32				
Gemiddelde prijs Noord- Holland	€ 21,19				
Nederland Q3 2019	Gemiddeld landelijk	16,04	Friesland	Noord- Holland	
50-75m²	€ 19,40	20,95%	€ 11,27	€ 25,63	
75-100m²	€ 16,37	2,06%	€ 9,51	€ 21,63	
100-125m²	€ 12,85	-19,89%	€ 7,47	€ 16,98	

Tabel 3.3: Gemiddelde huurprijs per oppervlakterange (Pararius, 2019)

Bestaande oppervlaktes	Mogelijke oppervlaktes	Huurprijs van circa*	Huurprijs tot circa*	Mogelijke doelgroepen per oppervlakte kunnen onder andere bestaan uit:	Geschikte inkomensgroepen
24m²	24**m²**	€ 270,54	€ 615	Jongeren	Zie figuur 3.1
30m²	30**m²**	€ 338	€ 769	Jongeren, starters	Zie figuur 3.1
39m²	39**m²**	€ 440	€ 1.000	Jongeren, starters, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
45m²	45**m²**	€ 507	€ 1.153	Jongeren, starters, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
74m²	60**m²**	€ 676	€ 1.538	Starters, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
	74**m²**	€ 834	€ 1.897	Starters, doorstromers, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
	90**m²**	€ 856	€ 1.946	Starters, doorstromers, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
	120**m²**	€ 896	€ 2.037	Doorstromers, ouderen	Zie figuur 3.1

Tabel 3.4: Prijsrange product-marktcombinatie (Pararius, 2019)

De bepaling van de huurprijs is tevens onderhevig aan de vraag en het aanbod in de regio en aan de puntentelling van het woningwaarderingsstelsel, zie paragraaf 2.5. De maximale huurprijs van het product bepaalt of het gaat over sociale of geliberaliseerde huur.

3.5 BEREKENING TRANSFORMATIEPOTENTIE

In deze paragraaf zal op basis van beschikbare gegevens en eigen interpretatie een schatting worden gemaakt van de transformatiepotentie.

Berekening transformatiepotentie	
Kamers	77.900
Algemene ruimten	11.685
Totaal aantal plaatsen	89.585
Gemiddeld te realiseren woningen	44.792,5

Tabel 3.5 Berekening transformatiepotentie in aantallen vanaf 2012 (RLI, 2014)

Op basis van tabel 3.5 komen vanaf het jaar 2012 77.900 plaatsen vrij in verzorgingshuizen. Gezien er enkel data beschikbaar is over het aantal plaatsen in verzorgingshuizen en niet over de daarbij horende vierkante meters, wordt deze berekening alleen op basis van plaatsen berekend. In deze berekening wordt ervan uitgegaan dat de maatschappelijke ruimten in een verzorgingshuis 10% tot 20% van het woongedeelte bedraagt. Derhalve is de gemiddelde maatschappelijke ruimten bij een verzorgingshuis te kwantificeren als 15%.
De algemene ruimten van verzorgingshuizen op basis van 15% van de plaatsen in een verzorgingsthuis vertegenwoordigen 11.685 plaatsen.
In totaal komen bestaande kamers en de potentie van de algemene ruimten in deze berekening op 89.585 beschikbare plaatsen.
Bij transformatie van verzorgingshuizen is het mogelijk om één bestaande kamer te handhaven of twee of meerdere kamers samen te voegen. In deze berekening wordt uitgegaan van een gemiddelde samenvoeging van twee kamers voor de realisatie van een zelfstandig appartement. Dit betekent dat de transformatiepotentie 44.793 woningen oplevert. De gemiddelde oppervlakte van deze woonproductie is 62m² op basis van de berekening in tabel 3.6. De zorgproductie vanaf 2009 is niet meegenomen in de berekening van de gemiddelde oppervlakte van de zorgkamers, omdat deze studio's als courant zorgvastgoed worden beschouwd.

Type	Bouwperiode	Oppervlakte
Ouderenpensions	1950-1963	15-18m²
Bejaardenoorden	1963-1984	18-24m²
Verzorgingshuizen	1984-1996	24-30m²
Verzorgingshuizen	1996-2001	35-39m²
Verzorgingshuizen	2001-2009	>45m²
Gemiddeld oppervlakte kamers/ studio's		30,875m²
Gemiddeld oppervlakte woonproduct		61,75m²

Tabel 3.6 Berekening transformatiepotentie in oppervlakte (Heinen, Slijsling en Groen, 2012)

De transformatiepotentie op basis van de beschikbare gegevens en eigen inschatting is berekend op 44.793 woningen. Dit kan een interessante bijdrage leveren aan het woningtekort dat momenteel heerst in Nederland.
In paragraaf 2.4 is het woningtekort tot het jaar 2030 geraamd op 883.000 woningen, door de transformatie van verzorgingshuizen kan hierin voor meer dan 5% procent voorzien worden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de transformatiepotentie van verzorgingshuizen een bijdrage in het huurwoningen tekort kan leveren.

3.6 TUSSENCONCLUSIE

3.6.1 BEANTWOORDING DEELVRAAG 4

Deelvraag 4) Welke product-marktcombinaties zijn te realiseren in bestaande verzorgingshuizen en wat is de bijbehorende transformatiepotentie hiervan?

De mogelijk te realiseren product-marktcombinaties in een verzorgingshuis zijn afhankelijk van meerdere factoren en wijken af van kantoortransformaties. Kantoren zijn meestal vrij indeelbaar en verzorgingshuizen hebben meestal een vaste draagconstructie. Dit heeft als gevolg dat voor de transformatie van verzorgingshuizen beperkte product-marktcombinaties te realiseren zijn. Concluderend op basis van hoofdstuk 3 kan worden gesteld dat voor het realiseren van een passend product bij de beschikbare doelgroep meerdere bestaande verzorgingshuisunits samengevoegd kunnen worden om tot een geschikt oppervlakte te komen. De mogelijke product-marktcombinaties zijn weergegeven in tabel 3.7, zoals reeds behandeld in paragraaf 3.4.

Bestaande oppervlaktes	Mogelijke oppervlaktes	Mogelijke doelgroepen per oppervlakte kunnen onder andere bestaan uit:	Geschikte inkomensgroepen
24m²	24**m²**	Jongeren	Zie figuur 3.1
30m²	30**m²**	Jongeren, starters	Zie figuur 3.1
39m²	39**m²**	Jongeren, starters, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
45m²	45**m²**	Jongeren, starters, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
74m²	60**m²**	Starters, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
	74**m²**	Starters, doorstromers, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
	90**m²**	Starters, doorstromers, ouderen, licht zorgbehoevende	Zie figuur 3.1
	120**m²**	Doorstromers, ouderen	Zie figuur 3.1

Tabel 3.7: Product-marktcombinatie

De bijbehorende transformatiepotentie van verzorgingshuizen rekening houdend met de mogelijke product-marktcombinaties in tabel 3.7 is berekend op 44.793 woningen. Derhalve kan de transformatie van verzorgingshuizen tot een interessante bijdrage leveren aan het woningtekort dat momenteel heerst in Nederland.

4. METHODOLOGIE EN DATA

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk zal de methodologie van dit onderzoek beschreven worden. In paragraaf 4.2 zal worden ingegaan op de aard van het onderzoek en op de verschillende onderzoeksmethodes, namelijk de interviews, casestudies en ex ante toetsing.

4.2 METHODOLOGIE

4.2.1 AARD VAN HET ONDERZOEK

Momenteel is er geen model voor het beoordelen van de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar huurwoningen in het sociale en het geliberaliseerde segment.

Aan de hand van ontwerpend onderzoek zal een beoordelingsmodel ontwikkeld worden. Als input voor het beoordelingsmodel zal voor het bestaande beoordelingsmodel de transformatiepotentiemeter van Geraedts en Van der Voordt (2015) worden gehanteerd. Dit beoordelingsmodel voor transformatie is al geruime tijd in ontwikkeling en is meerdere keren geoptimaliseerd. De transformatiepotentiemeter is gericht op transformatie van kantoren naar woningen. Doordat verzorgingshuizen verschillende gebouw-, locatie- en financiële kenmerken hebben in vergelijking met kantoren is dit model aangepast in paragraaf 2.8.3. Om de overige verschillende kenmerken in kaart te brengen zal er onderzoek plaats dienen te vinden. Door het gebrek aan data zal er enkel kwalitatief onderzoek plaatsvinden. Om de kwaliteit, betrouwbaarheid en validiteit te waarborgen worden verschillende onderzoeksmethodes gehanteerd. Hierbij wordt zowel theoretisch onderzoek, interviews, casestudies en ex ante toetsing uitgevoerd.

4.2.2 INTERVIEWS

Ten eerste zal het model geoptimaliseerd worden door diepte-interviews met experts uit de praktijk van verschillende disciplines. Deze experts zorgen voor antwoorden vanuit verschillende invalshoeken. Dit vergroot de betrouwbaarheid van het onderzoek. De personen die worden geïnterviewd krijgen ter voorbereiding het basis beoordelingsmodel en de daarbij samenhangende vragen toegestuurd. De interviews zullen semigestructureerd en face-to-face zijn, waarbij alle opgestelde vragen aan bod komen. Bovendien is er ruimte om door te vragen om een verdiepingsslag te maken. Door middel van het hanteren van de vaste vragenlijst wordt de validiteit van het onderzoek vergroot.
Gezien de omvang van dit onderzoek zullen vijf experts geïnterviewd worden.
De keuze van experts heeft zorgvuldig plaatsgevonden. De experts hebben allen grote raakvlakken met zorgvastgoedtransformatie, dan wel beleggen in zorgvastgoed. Daarnaast heeft elke expert een andere discipline, maar er is wel overlap in disciplines.

Discipline/ actor	Bedrijf	Persoon	Functie
Taxateur/ makelaar	Cushman & Wakefield	Dhr. Bosveld	Taxateur zorgvastgoed
Adviseur	Guido de Ruiter	Dhr. de Ruiter	Adviseur transformatie vraagstukken
Ontwikkelende belegger/ beheerder	Socius	Dhr. Koot	Directeur en aandeelhouder
Projectontwikkelaar	Janssen de Jong	Mevr. Nieman	Projectontwikkelaar
Belegger	Amvest	Dhr. Nieuwenbroek	Manager Investor Relations

Tabel 4.1 Overzicht discipline, bedrijf, persoon en functie geïnterviewde

Toelichting per expert
Dhr. Bosman is al geruime tijd taxateur van zorgvastgoed bij Cushman & Wakefield. Hierdoor heeft dhr. Bosman veel kennis van zorgvastgoed. Bij het bepalen van de taxatiewaarde worden tevens de herontwikkelingsscenario's meegenomen.

Dhr. de Ruiter is een expert op het gebied van zorgvastgoed en transformatie van zorgvastgoed. De rol van dhr. de Ruiter is adviseur voor ontwikkelaars, corporaties en gemeente.

Dhr. Koot is eigenaar van Socius. Socius is een vastgoedbeheerder en ontwikkelende belegger die al meerdere verzorgingshuizen exploiteert en herontwikkeld heeft. Door de betrokkenheid bij de transformatie van verzorgingshuizen, het beleggen en het beheer ervan kan deze expert het basismodel beoordelen.

Mevr. Nieman is momenteel als projectontwikkelaar een verzorgingshuis aan het herontwikkelen naar wonen bij Janssen en de Jong. Daarnaast transformeert Janssen de Jong ook kantoren naar wonen. De kennis van beide typen transformaties is nuttig voor dit onderzoek.

Dhr. Nieuwenbroek is Manager Investor Relations bij Amvest. Voor deze functie was dhr. Nieuwenbroek woningmarkt researcher. Amvest is een ontwikkelende belegger van reguliere- en zorgwoningen. Amvest is een professionele beleggingsinstelling die belegt voor institutionele partijen. De input van Amvest is van belang voor dit onderzoek op het gebied van beleggersbereidheid, kansrijke product-marktcombinaties voor wonen en zorg gekoppeld aan de daarbij horende regio's.

De interviewvragen zijn terug te vinden in appendix 1. De resultaten van de interviews zullen weergeven worden in paragraaf 5.2. Vervolgens zal het basismodel aangepast worden op basis van de interviews en dit zal resulteren in model I. Model I zal weergegeven worden in paragraaf 5.3.

4.2.3 CASESTUDIES

In dit onderzoek worden vijf casestudies uitgevoerd. In de casestudies worden de beoogde transformaties van maatschappelijk naar wonen onderzocht en beschreven op basis van beschikbare informatie over de case. De informatie is afkomstig van de eigenaren, makelaars, andere betrokken partijen, advertenties/bronnen en eigen kennis. Vier casestudies zijn ook bezichtigd, waarbij met de betrokken partijen is gesproken over de transformatie en de aandachtspunten daarbij. Het bezichtigen van de cases levert toegevoegde waarde op, omdat er een beter beeld van de cases wordt gecreëerd en met de betrokken partijen gesproken kan worden.

De casestudies geven inzicht naar de mogelijkheden en kenmerken van het gebouw, locatie en alle overige belangrijke aspecten. Het inzicht in de werkelijke situatie is een pluspunt bij het invullen van model en het inventariseren van mogelijke risico's in stap 5.
Het toepassen van casestudies in dit ontwerpend onderzoek is effectief. De resultaten uit de casestudies reiken verder dan enkel de case. Door verschillende cases te onderzoeken kunnen er generalistische uitspraken worden gedaan over de transformatiepotentie van verzorgingshuizen (Baarda, 2013).

De volgende adressen zijn onderzocht door een casestudie inclusief een bezichtiging op locatie:

- Hoflaan 3 te Alphen aan den Rijn, zie figuur 4.1
- Bernhardhof 400 te Gouda, zie figuur 4.2
- Saffierlaan 8 te Utrecht, zie figuur 4.3
- Kwakkenbergweg 150 te Berg en Dal, zie figuur 4.4

De eerste drie casestudies hebben een locatie in de randstad. De casestudie Kwakkenbergweg 150 te Berg en Dal is opgenomen, omdat deze locatie afwijkt ten opzichte van de andere bovenstaande locaties. Berg en Dal is een dorp in de buurt van de stad Nijmegen. Het gebouw is in tegenstelling tot bovenstaande locaties gelegen in een bosrijke omgeving.

Daarnaast is de volgende casestudie uitgevoerd op basis van deskresearch en telefonisch contact met betrokken partijen.

- Asserstraat 23 te Rolde, zie figuur 4.5

De Asserstraat 23 te Rolde is opgenomen omdat deze locatie afwijkt ten opzichte van de andere locaties. Rolde is gelegen in de provincie Drenthe. De provincie Drenthe heeft in tegenstelling tot de eerder behandelde provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland geen sterke bevolkingsgroei en in sommige delen zelfs krimp (PBL, 2019). Daarnaast ligt de locatie buiten het dorp in een bosrijke omgeving. De uitwerking met basisinformatie over deze locatie is terug te vinden in appendix 7.

De resultaten van de casestudies zijn in paragraaf 5.4 uitgewerkt. Vervolgens wordt in paragraaf 5.5 model I aangepast met de resultaten van de casestudies. Deze aanpassing resulteert in model II.

Figuur 4.1: De Jozef: Hoflaan 3, Alphen aan den Rijn.

Figuur 4.2: Bernhardhof 400, Gouda.

Figuur 4.3: De Saffier: Saffierlaan 8, Utrecht.

Figuur 4.4: Kwakkenbergweg 150, Berg en Dal.

Figuur 4.5: 't Ruige Veld: Asserstraat 23, Rolde.

4.2.4 EX ANTE TOETSING

De ex ante toetsing is het laatste onderdeel van de toegepaste onderzoeksmethode. Door middel van de ex ante toetsing wordt het model II, dat ontwikkeld is op basis van theoretisch onderzoek, interviews en casestudies in de praktijk getoetst. Het is belangrijk om het model in de praktijk te toetsen om te kijken of het beoordelingsmodel werkt. In de ex ante toetsing wordt het model op basis van de vijf casestudies getoetst. De toetsing vindt plaats door het model II in te vullen met de verschillende gegevens van de casestudies. Hierdoor wordt de transformatiepotentie inzichtelijk gemaakt per case en ontstaan generaliseerbare resultaten. De resultaten van de ex ante toetsing worden in paragraaf 5.6. gepresenteerd. Vervolgens wordt in paragraaf 5.7 model II aangepast met de resultaten van de ex ante toetsing. Deze aanpassing resulteert in model III.

5. ANALYSE EMPIRISCHE RESULTATEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk zal de verslaglegging van de werkzaamheden van interviews, casestudies en ex ante toetsing plaatsvinden. Ten eerste worden de resultaten van de interviews weergegeven in paragraaf 5.2. Vervolgens zal in paragraaf 5.3 op basis van de resultaten van de interviews het basismodel worden aangepast naar model I. Daarna worden de resultaten uit de casestudies uitgewerkt in paragraaf 5.4. In paragraaf 5.5 wordt op basis van de resultaten van de casestudies model I aangepast naar model II. In paragraaf 5.6 wordt de ex ante toetsing uitgevoerd. Ten slotte zal in paragraaf 5.7 op basis van de resultaten van de ex ante toetsing model II worden aangepast naar model III (definitief).

5.2 INTERVIEWS

De interviews zijn afgenomen op basis van het vragenformulier dat terug te vinden is in appendix 1. Enkel bij het interview met Amvest zijn extra vragen toegevoegd om de beleggersbereidheid extra in kaart te brengen. De resultaten uit de interviews van de verschillende experts zijn uitgewerkt in appendix 2. In deze paragraaf worden Interviewvragen 1 tot en met 6 geclusterd en als één geheel beschreven worden, gezien er veel overeenkomsten zijn tussen de uitkomsten van de interviews met de experts. Interviewvraag 7 en 8 zullen per expert beschreven worden, gezien de uitkomsten van deze interviewvragen van elkaar verschillen.

Stap1) Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen
<u>1 Vraag naar wonen:</u> Er is vraag naar lokale doelgroepen, dit is een belangrijke vereiste. Uit de interviews is daarnaast als aanvulling op dit punt gebleken, dat de doelgroep en het mogelijk te realiseren product, op basis van de technische mogelijkheden van het gebouw en de draagconstructie belangrijk zijn. Dit is bij verzorgingshuizen meer van belang dan bij kantoren, want kantoren zijn vrijer indeelbaar naar een product dat bij de doelgroep of de markt past. Het vetocriterium markt zal derhalve aangepast worden in vetocriterium product-marktcombinatie. Ten slotte dient er een nuance aangebracht te worden in de beschrijving van punt 1 ‘is er vraag naar woningen’. Deze dient aangepast te worden naar ‘is er vraag naar wonen’. De ‘woningvraag’ dient aangepast te worden naar ‘woonvraag’. Hiermee wordt de scope vergroot en blijft er ruimte voor geclusterde woonvormen.
<u>2 Stedelijke ligging:</u> Het bestemmingsplan laat wijzigingen toe, dit is belangrijk. Echter, in veel gevallen is dit niet direct mogelijk. In die gevallen is het evident dat de gemeente bereid is om mee te werken aan een afwijking, dan wel het wijzigen van het bestemmingsplan.

3 Afmetingen casco: Vrije plafondhoogte >2.6 meter wijzigen naar >2.1 meter. Conform bouwbesluit bij transformatie dient de hoogte van de verblijfruimten minimaal 2,1 meter en toiletten minimaal 2 meter te zijn (Egmond, 2015).
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar: Er wordt een grammaticale aanpassing, namelijk voldoen dient gewijzigd te worden naar voldaan.
6 Eigenaar/belegger: Er is bereidheid tot verkoop gebouw. Naast verkoop is er ook vraag vanuit diverse partijen om verzorgingshuizen te huren.
Overig: Ten slotte kwam uit de interviews naar voren dat er bij verzorgingshuistransformaties een verschil is ten opzichte van kantoortransformaties. Dit verschil zit in het sociaal-maatschappelijk netwerk en om het gebouw heen. Verzorgingshuizen hebben vaak niet alleen een maatschappelijke functie voor de bewoners, maar ook voor de buurt daaromheen. De buurt is een aandachtspunt voor de communicatie en slagingskans van transformatie. Daarnaast behoren verzorgingshuizen tot de portefeuille van de afdeling maatschappelijk domein bij de gemeente. Deze heeft een andere visie dan de afdeling wonen, wat gevolgen heeft voor de snelheid van de procedure. Als toevoeging op het model zal punt 5 verbreed worden met het belang van een enthousiaste of bereidwillige gemeente. De impact van de buurt zal verwerkt worden in de risico checklist van stap 5.

Stap 2) Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie
1 Stedelijke ligging: Gebouw ligt niet op afgelegen industrieterrein of kantorenpark. Dit is niet van toepassing voor verzorgingshuizen. Bij de vetocriteria van stap 1 is er gekeken naar een mogelijke product-marktcombinatie, deze dient ook bij de locatie te passen. De verschillende product-marktcombinaties hebben verschillende eisen qua voorzieningen, deze worden later in de haalbaarheidsscan behandeld. Vervolgens blijkt uit de interviews dat dit punt samenvalt met 5 representativiteit, deze twee punten zouden uniformer moeten. Om deze punten samen te voegen en de huidige puntentelling en score te handhaven, zijn er voor het nieuwe criterium 10 punten te behalen. Het nieuwe criterium is als volgt: hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen 0-10.
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer: Afstand tot bus/tram/metro <1km, deze afstand wordt door de ondervraagden als te groot beschouwd, idealiter dient deze afstand <500m te zijn. Dit is echter afhankelijk van de doelgroep.
4 Bereikbaarheid auto's + parkeren: >1 parkeerplaats/100m²VVO te realiseren, dit is van toepassing voor kantoren. Bij verzorgingshuistransformaties dient er gekeken te worden naar de te realiseren product-marktcombinatie en de gemeentelijke parkeerverordening en/of CROW parkeernormen.
5 Representativiteit: Zie punt 1.
7 Grondeigendom: Geen erfpacht, dit punt is discutabel. Wel of geen erfpacht hoeft niet uit te maken. Bij erfpacht zijn er echter meer financiële en juridische risico's. Hierdoor kan de transformatiepotentie worden belemmerd, waardoor dit punt gehandhaafd dient te blijven.
Overig: In de haalbaarheidsscan komt de technische staat niet naar voren, de technische staat heeft invloed op de stichtingskosten, dit komt terug in Stap 4: financiële haalbaarheid. Aan de hand van de stichtingskosten wordt bepaald of de herontwikkeling van het verzorgingshuis financieel mogelijk is. De aandachtspunten van de technische staat komen ook terug in Stap 5: Risico checklijst planontwikkeling.
Ten slotte kwam er in de interviews het aandachtspunt buitenruimte naar voren. Bij een te realiseren woonproductie van circa 50m² of groter dient er een buitenruimte gerealiseerd te worden. Dit punt zal opgenomen worden in Stap 5: Risico checklijst planontwikkeling.

Stap 3) Transformatieklasse: transformatieklasse van verzorgingshuizen
Overig: Bepalingen transformatieklasse van kantoren aanpassen naar Bepalingen transformatieklasse verzorgingshuizen.

Stap 4) Financiële haalbaarheid
Overig: Uit de interviews blijkt dat de huidige benadering van de financiële haalbaarheid logisch is, echter in geval van verzorgingshuistransformaties gaat het over een residuele

gebouwwaarde in plaats van een residuele grondwaarde. Vervolgens dient de financiële haalbaarheid uitgebreid te worden met de financiële haalbaarheid voor beleggers. De financiële haalbaarheid van beleggers wordt door verschillende beleggers op verschillende manieren bepaald, de meest gebruikte methoden zijn daarbij:
- X keer de huur
- BAR methode
- NAR methode
- Contante waarde methode/DCF met een daarbij horende rendementseis of IRR

De financiële haalbaarheid voor beleggers en de daarbij behorende waarde zijn ook van belang voor het berekenen van de opbrengstwaarde in de residuele gebouwwaarde. Door de vaker geclusterde kleine woonruimten in verzorgingshuizen, ligt individueel uitponden minder voor de hand. Daarnaast is het lange termijn rendement op basis van 10-15 jaar van belang voor de belegger.

Stap 5) Risico checklijst Planontwikkeling
Overig: Uit de interviews kwamen veel aspecten naar voren die momenteel al in de lijst aanwezig zijn. Naast de aspecten die momenteel vermeld staan, dient het volgende toegevoegd te worden:
- Kantoren wijzigen naar maatschappelijke ruimten
- Portiekgangen voorzien van vides
- BMI, NEN2555 en verzekering
- Legionella
- Liften, kwaliteit van bestaande liften toevoegen
- Geluidsoverlast (intern)
- Leidingwerk
- Mogelijkheid natte cellen toevoegen

Algemene beoordeling basismodel
Overig: De resultaten uit deze interviewvraag kwamen op één onderdeel na overeen met de resultaten die uit bovenstaande vragen behaald zijn. Daarbij kan bij de transformatie van bestaande verzorgingshuisunits vaak worden voldaan aan de criteria van de stappen van het beoordelingsmodel. Dat is bij de algemene ruimten wel anders. Daarom is het belangrijk om de mogelijkheden van een algemene ruimten ook te onderzoeken, daarbij kijkend naar de technische en functionele mogelijkheden voor transformatie. Vaak beschikken verzorgingshuizen over grote metrages algemene ruimten, als deze niet te verhuren zijn als maatschappelijke ruimten of te transformeren is naar wonen, dan heeft de maatschappelijke ruimten een negatief effect op de exploitatie en dit resulteert in een lagere beleggings- en VON waarde.

Kansrijke product-marktcombinaties en verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's Nederland
Overig: Momenteel zien de geïnterviewde partijen dat er veel vraag naar huurwoningen is. De woningmarkt is krap en voorlopig zal dit niet veranderen. Uit de interviews blijkt dat er voor de relatief kleine woonunits in een verzorgingshuis veel beschikbare doelgroepen zijn. De doelgroepen die geschikt zouden kunnen zijn voor de kleine woonunits zijn onder andere:
- Jongeren
- Studenten
- Ouderen
- Starters
- Bijzondere doelgroepen in- en doorstroom
- Senioren met zorgpakket (voormalige verzorghuisbewoners), wonen met garantie op zorg en facultatieve afname
- Asielzoekers

Beleggersbereidheid getransformeerde verzorgingshuizen:
De geïnterviewde partijen hebben allemaal, op Janssen de Jong na, de organisatievisie inzake de beleggersbereidheid van getransformeerde verzorgingshuizen beantwoord. Deze antwoorden zullen allereerst gebundeld beschreven worden, waarna de antwoorden per partij worden beschreven. Gezien niet alle partijen beleggers zijn, heeft de beleggersbereidheid vraag geen generieke antwoorden opgeleverd. Het levert wel inzichten op hoe partijen er tegenover staan. Op basis van de interviews kan er geconcludeerd worden dat de partijen bereid zijn om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen of al belegd hebben in getransformeerde verzorgingshuizen. Hierbij hebben de partijen onderling van elkaar wel afwijkende eisen betreffende de kwaliteit van de transformatie. Zo zijn onder andere energielabels en de kwaliteit van installaties voor de ene partij belangrijker dan voor de andere partij.

Cushman&Wakefield: Ziet grote beleggingsbereidheid indien het verzorgingshuis getransformeerd wordt naar nieuwbouwniveau. Hierbij is alles vervangen met duurzame energielabels, waardoor het verzorgingshuis is veranderd in een woonproduct.

Socius: Belegt momenteel in verzorgingshuizen en stapt in beleggingen als er een gezonde exploitatie te behalen is met een positief ondernemingsresultaat. Energielabels zijn minder belangrijk, omdat projecten soms maar tien jaar in exploitatie zijn en daarnaast zijn de energielabelvereisten afhankelijk van de wens van de financier.

Ruiter: Ziet kansen voor beleggers, gezien leegstaande verzorgingshuizen afgewaardeerd verworven kunnen worden. Bovendien zijn deze verzorgingshuizen relatief simpel te verbouwen, waardoor er een mooi rendement gehaald kan worden.

Amvest: Momenteel is er veel vraag naar huurwoningen. Amvest investeert en ontwikkelt zelf huurwoningen en zorgvastgoed. Het zorgvastgoed valt bij Amvest onder het living and care fund. Hier zoekt men voornamelijk naar kleinschalige zorgvastgoedprojecten in het overgrote deel van Nederland. Met dit product speelt men in op de trend van vergrijzing. Voor het beleggen en ontwikkelen van huurwoningen heeft Amvest een strikter beleid. Hiervoor komen alleen de groeiregio's naar voren, daarbij inspelend op de trend ''trek naar stedelijke gebieden''. Amvest ziet de stad Groningen, de Randstad, Zwolle, de Brabantse steden en de omliggende regio's als kansrijke gebieden. Men belegt niet in krimpregio's, maar focust op de economisch groeiende regio's met bijbehorende groei in huishoudens.

Amvest kijkt bij investeringsmogelijkheden vooral naar de locatie, de financiële kenmerken, andere ontwikkelingen in het gebied, grotere objecten, reputatie risico en customer due diligence onderzoek. Amvest is met name geïnteresseerd in grotere objecten, waardoor Amvest het gebiedsmanagement exploitabel kan organiseren. Door het gebiedsmanagement wordt het gebouw en de directe omgeving goed beheerd.

Amvest richt zich voornamelijk op het middensegment van de vrije huursector en in mindere mate op het hogere segment van de vrije huursector woningen. Momenteel heeft Amvest door haar verleden sociale huurwoningen in portefeuille. Hier ligt de focus niet op, gezien het feit dat sociale huurwoningen in het domein van woningcorporaties vallen. De vrije sector staat boven het sociale segment en is voor de markt, daar ligt dan ook haar focus op.

Naast wonen richt Amvest zich ook op de zorgmarkt, dit noemt Amvest haar living and care fund. In tegenstelling tot het wonen, waarbij op specifieke regio's wordt gefocust, focust het living and care fund zich bijna op heel Nederland. Enkel de krimpregio's behoren niet tot de focus van het living and care fund.

Concluderend, kan er op basis van de interviews gesteld worden dat er aan bepaalde voorwaarden en vereisten voldaan dient te worden voor een succesvolle transformatie van verzorgingshuizen. Allereest dient er voldaan te worden aan de woonvraag met de bijpassende product-marktcombinaties, zoals reeds onderzocht in hoofdstuk 3. De in te passen product-marktcombinatie is van belang, omdat verzorgingshuizen in tegenstelling tot kantoren niet vrij indeelbaar zijn. Daarnaast speelt de bestemmingsplanwijzigingsmogelijkheid en de bereidheid van de gemeente om mee te werken aan bestemmingsplanwijzigingen een rol voor een succesvolle transformatie. Tot slot dient de bereidheid tot verkoop of verhuur van het verzorgingshuis aanwezig te zijn.

Daarna dient het gebouw en locatie onderzocht te worden op basis van locatiescore, bereikbaarheid openbaar vervoer binnen bepaalde afstand, parkeren gekoppeld aan de te realiseren product-marktcombinatie en gemeentelijke parkeerverordening of CROW.

Vervolgens dient de financiële haalbaarheid getoetst te worden aan de hand van de residuele gebouwwaarde in plaats van een residuele grondwaarde. De financiële haalbaarheid van beleggers wordt door verschillende beleggers op verschillende manieren bepaald. De meest gebruikte methoden zijn daarbij de huurkapitalisatiefactor methoden (X keer de huur), BAR methode, de NAR methode en Contante waarde methode/DCF met een daarbij horende rendementseis of IRR.

Ten slotte kan er, op basis van de interviews, geconcludeerd worden dat de partijen bereid zijn om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen en dat sommige partijen al belegd hebben in getransformeerde verzorgingshuizen.

5.3 MODEL I

De resultaten uit de interviews van paragraaf 5.2 zijn verwerkt in onderstaand beoordelingsmodel. Hierdoor is het basismodel gewijzigd naar model I. De wijzigingen door expertinterviews ten opzichte van het basismodel zijn aangegeven met een gele arcering.

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria.
Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie.
Toelichting vetocriteria:
De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden.
Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen.
Stap 2 is dan niet meer nodig.

Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente		
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse		
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)			
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse		
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek		
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer		
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling			
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar		
		RESULTAAT QUICKSCAN	0	0

Tabel 5.1: Quickscan eigen bewerking (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee*.	Bestemmingsplan en ter plaatse		
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse		
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse		
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	5 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein-park)<500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch		
	12 Afstand tot bus/tram/metro <500m			
4 bereikbaarheid auto's + parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse		
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernormen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek		
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond		
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse		
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse		
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse		
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse		
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente		
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar		
Maximale locatie score = (21x5) + (1x10) = 115**		Totaal locatie (=aantal x ja):	….	x
		Default weging	5	+
		Score 1 (max 10)**	….	
		Score locatie	….	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)**	115	

Tabel 5.2: Haalbaarheidsscan eigen bewerking (Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* Gradueel criterium 1 en 16 uit het basismodel zijn samengevoegd naar gradueel criterium 1.
** De maximale locatie score wordt bepaald aan de hand van de 22 gradueel criteria. Criterium 1 levert een score van 0 tot 10 op. De navolgende 21 criteria waaraan voldaan wordt levert een 'ja oordeel' met een daarbij behorende score van 5 punten op en een score van 0 punten als het criteria er niet aan voldoet en dus een 'nee oordeel' heeft. Derhalve is de maximale te behalen score 115 punten.

STAP 4: Financiële haalbaarheid

Residuele gebouwwaarde =VON-prijs* of marktwaarde-/-stichtingskosten-/-redelijke winst voor betrokken partijen (Van Gool, 2013)

Tabel 5.3: Financiële haalbaarheid eigen bewerking (Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* De VON-prijs kan bepaald worden op basis van X keer de huur, BAR methode, NAR methode en de contante waarde methode/DCF met een daarbij horende rendementseis of IRR.

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening en legionella	Uitbreiding voorzieningen en bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafons
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (NEN255+BMI+verzekering)

Tabel 5.4: Stap 5 eigen bewerking (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

5.4 CASESTUDIES

De uitwerking en verslaglegging van de vijf casestudies zijn terug te vinden in de appendix 3 tot en met appendix 7. Hieronder zullen de resultaten uit de casestudies beschreven worden.

Op basis van de casestudies is één afwijking vastgesteld. De afwijking heeft betrekking op het vetocriterium nummer 1. Hierbij is de maatschappelijke doelgroep toegevoegd.
Tevens werd nogmaals in de casestudies duidelijk aangegeven dat de volgende aspecten van belang zijn in het herontwikkelingstraject van transformatie van verzorgingshuizen naar wonen:

- De buurt, hieruit kunnen eventueel bezwaren komen, wat vertragend werkt.
- Het maatschappelijke karakter van verzorgingshuizen en de mogelijke wens van gemeentes om een maatschappelijk woonconcept in een bestaand verzorgingshuis te realiseren leidt er toe dat vetocriterium nummer 1 aangepast dient te worden. De aanpassing wordt met geel aangegeven. Tevens sluit dit ook aan bij de aanleiding van het scheiden van wonen en zorg. Personen die lichte vormen van zorg ontvangen, mogen niet wonen in een verzorgingshuis met een maatschappelijke bestemming. De bestemming dient voor deze doelgroep wonen te zijn. De bestaande verzorgingshuizen dienen dus herontwikkeld, dan wel herbestemd te worden.
- Het maatschappelijk vastgoed valt in het maatschappelijk domein van de gemeente. De afdeling maatschappelijk van de gemeente hecht waarde aan het in standhouden van het maatschappelijke karakter van het gebouw.
- Buurtfuncties: verzorgingshuizen boden in het verleden vaak ook de faciliteit voor buurtfuncties. Bij de transformatie van verzorgingshuizen is dit een aandachtspunt.
- De technische aandachtspunten die impact hebben op de transformatiekosten en financiële haalbaarheid van transformatie:
    - Riolering
    - Liften
    - Verwarmingsinstallaties
    - Brandmeldinstallaties
    - Maximaal aantal wooneenheden/wooncontingent
    - Risico en kosten van de algemene maatschappelijke ruimten
    - Beperking om het mogelijk te halen rendement

Deze aspecten komen terug in het gekozen basismodel. Dit bevestigt mede dat het model geschikt is voor het gebruik in de praktijk, aangezien de aspecten van de casestudies terugkomen in het model om te beoordelen of een verzorgingshuis transformeerbaar is naar wonen.

5.5 MODEL II

De resultaten van de casestudies zijn verwerkt in onderstaand beoordelingsmodel. Hierdoor is het model I gewijzigd in model II. De wijzigingen op basis van de casestudies zijn geel gearceerd. Bij model II is enkel een aanpassing bij stap 1 vereist. De overige stappen zijn gelijk aan model I en worden derhalve niet opgenomen.

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria.
Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie.
Toelichting vetocriteria:
De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden.
Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen.
Stap 2 is dan niet meer nodig.

Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/ gemeente		
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse		
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)			
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse		
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek		
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer		
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling			
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar		
		RESULTAAT QUICKSCAN	0	0

Tabel 5.5 Quickscan eigenbewerking (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

5.6 EX ANTE TOETSING

In deze paragraaf zal model II op uitvoerbaarheid getoetst worden. Hiervoor worden de locaties Bernhardhof 400 te Gouda, De Jozef te Alphen aan den Rijn, de Saffier te Utrecht, De Vijverhof te Berg en Dal en ’t Ruige Veld te Rolde gebruikt. De verklaring van de input variabele van de Quickscan, de haalbaarheidsscan en de financiële haalbaarheid zal na het behandelen van de vijf locaties gedetailleerder worden toegelicht in paragraaf 5.6.6.

5.6.1 UITWERKING EX ANTE TOETSING BERNHARDHOF 400, GOUDA

De Bernhardhof 400 te Gouda is geselecteerd omdat deze locatie goed onderzocht is, waardoor er veel informatie beschikbaar is. De informatie over de technische staat en over de eisen van de gemeente zijn van groot belang. Deze informatie is bij deze casus bekend. Zoals in appendix 4 beschreven staat is de Bernhardhof 400 te Gouda een project van Lammers Real Estate wat daadwerkelijk in ontwikkeling en uitvoering is. Hierdoor kan het opgestelde theoretische model in de praktijk getoetst worden (Lammers Real Estate, 2019). De ex ante toetsing is uitgevoerd in appendix 4. Hieronder zullen de verschillende stappen worden toegelicht.

Quickscan
Aan alle vetocriteria wordt voldaan.

Haalbaarheidscan
Aan de meeste criteria van stap 2 wordt voldaan. De criteria met eigen invulling of geen score worden hier toegelicht.
1 Stedelijke ligging: De locatie is goed, weliswaar niet in het centrum, maar aan de rand van de wijk. Deze locatie is bovendien gelegen langs rivier de Gouwe, wat een mooi uitzicht biedt. Hierdoor wordt de locatie score op 7/10 bepaald.
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen: Er bevindt zich geen horeca binnen 500m en geen onderwijsaccommodatie.
3 Bereikbaarheid openbaarvervoer: De afstand tot het station is meer dan 2km.

Transformatieklasse
De transformatiescore van deze casus is 97, hieruit kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in ‘klasse 1: zeer goed transformeerbaar’ valt.

Financiële haalbaarheid
De berekening in appendix 4 bij stap 4 is een berekening die van toepassing is op het gebouw, prijspeil 01-05-2018. De gemeente geeft aan dat er maximaal 60 wooneenheden in het gebouw gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is de maximale huurprijs vastgesteld op €416,- per maand, prijspeil 2018. Dit is de kwaliteitskortingsgrens, hierdoor kunnen jongeren van 18 tot 23 jaar ook in aanmerking komen voor huurtoeslag.
Dit betekent dat dit object een jaarhuur van €299.520,- kan realiseren. Gezien de krapte in de markt zijn er beleggers te vinden die in dit project willen beleggen tegen een BAR van 6.25% of scherper. Dit resulteert in een VON-waarde van 4.792.320,- euro. De algemene ontwikkelkosten bedragen 5%, de stichtingskosten worden geschat op 600.000 euro en de ontwikkelwinst is vastgesteld op 7%. De VON-waarde, verminderd met de kosten en winst, bepaalt de residuele gebouwwaarde op € 3.617.241,60.

Risico’s planontwikkeling
De risico’s die gedurende de planontwikkeling naar voren zijn gekomen, zijn met groen gearceerd in appendix 4. De risico’s planontwikkeling zijn achterhaald op basis van Lammers Real Estate. Deze risico’s die betrekking hebben op de installaties en brandveiligheid zijn door relatief kleine aanpassingen te verhelpen. De buurt had eerst bezwaar tegen de

plannen. Dit probleem is opgelost door middel van duidelijke communicatie en door informatieavonden te organiseren. De risico's hebben geen grote impact op de haalbaarheid van deze case.

Conclusie
Op basis van de ex ante toetsing kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in 'klasse 1: zeer goed transformeerbaar' valt. De risico's zijn te overzien en de verbouwingswerkzaamheden zijn beperkt.

5.6.2 UITWERKING EX ANTE TOETSING DE JOZEF, ALPHEN AAN DEN RIJN

De Jozef te Alphen aan den Rijn is een voormalig verzorgingshuis dat in bezit is van woningcorporatie Woonforte. Woonforte heeft dit gebouw al geruime tijd in portefeuille en verhuurde dit gebouw in het verleden aan een zorgexploitant. Door de veranderingen in de zorg is het gebouw leeg komen te staan en heeft Woonforte een nieuwe invulling aan het gebouw gegeven. Woonforte heeft het gebouw voor het grootste gedeelte ingevuld met flexwonen en op de bovenste etage zijn zorgwoningen ten behoeve van psychiatrische patiënten gerealiseerd. De ex ante toetsing is uitgevoerd in appendix 3. Hieronder zullen de verschillende stappen worden toegelicht.

Quickscan
Aan alle vetocriteria wordt voldaan.

Haalbaarheidscan
Aan alle criteria van stap 2 wordt voldaan.
1 Stedelijke ligging: De locatie is goed, het gebouw is gelegen naast het centrum van de stad. De stedelijke ligging wordt daarom met 10/10 beoordeeld.

Transformatiepotentie
De transformatiescore van deze casus is 115, hieruit kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in 'klasse 1: zeer goed transformeerbaar' valt.

Financiële haalbaarheid
De berekening in appendix 3 bij stap 4 is een berekening die van toepassing is op het gebouw, prijspeil 01-05-2018. De gemeente geeft aan dat het maximaal aantal wooneenheden in het gebouw 100 stuks is, daarnaast is de maximale huurprijs vastgesteld op €270,- per maand. Deze maximale huurprijs is bepaald door de gebouweigenaar op basis van de puntentelling en het intern beleid van de woningbouwcorporatie. Dit betekent dat dit object een jaarhuur van €324.000,- kan realiseren. Gezien de krapte in de markt zijn er beleggers te vinden die in dit project willen beleggen tegen een BAR van 6.75% of scherper. Dit resulteert in een VON-waarde van 4.800.000,- euro. De algemene ontwikkelkosten bedragen 5%, de stichtingskosten worden geschat op 600.000,- euro en de ontwikkelwinst is vastgesteld op 7%. De VON-waarde, verminderd met de kosten en winst, bepaalt de residuele gebouwwaarde op € 3.624.000,-.

Risico's planontwikkeling
De risico´s in deze case zijn te mitigeren, echter werken de bezwaren uit de buurt mogelijk vertragend. De risico´s hebben enkel invloed op de financiële haalbaarheid, maar de kosten zijn te overzien, waardoor het project financieel en technisch haalbaar is.

Conclusie
Op basis van de ex ante toetsing kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in 'klasse 1: zeer goed transformeerbaar' valt. De risico's zijn te overzien en de verbouwingswerkzaamheden zijn beperkt.

5.6.3 UITWERKING EX ANTE TOETSING DE SAFFIER, UTRECHT

De Saffier te Utrecht is voormalig verzorgingshuis de Tolsteeg dat in bezit is van woningcorporatie Portaal. Het gebouw bestaat uit twee vleugels, een vleugel met aanleunwoningen en een vleugel met kleinere verzorgingshuisunits. Portaal heeft in combinatie met Socius een maatschappelijk woonconcept ontwikkeld waar ouderen en jongeren samenwonen. De gemeente Utrecht heeft in 2015 een omgevingsvergunning verleend voor maximaal 10 jaar tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, waardoor wonen mogelijk is. De ex ante toetsing is uitgevoerd in appendix 5**.** Hieronder zullen de verschillende stappen worden toegelicht.

Quickscan
Aan alle vetocriteria wordt voldaan.

Haalbaarheidscan
Aan de meeste criteria van stap 2 is voldaan. De criteria met eigen invulling of geen score worden hieronder toegelicht.
1 Stedelijke ligging: De locatie is goed, het gebouw is gelegen in Utrecht op korte afstand van de binnenstad. De stedelijke ligging wordt daarom met 10/10 beoordeeld.
5 Representativiteit: Voldoet niet, treinspoor ligt op korte afstand. Bij definitieve bestemmingswijziging brengt dit mogelijk technische maatregelen met zich mee.
6 Stedelijke ligging: De inschatting voldoet niet voor wonen met <50dB geluidsbelasting op de gevel. Er dienen maatregelen genomen te worden ten behoeve van het geluid.

Transformatiepotentie
De transformatiescore van deze casus is 105, hieruit kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in ‘klasse 1: zeer goed transformeerbaar’ valt.

Financiële haalbaarheid
De berekening in appendix 5 is een berekening die van toepassing is op het gebouw, prijspeil 01-05-2018. De gemeente geeft aan dat het maximaal aantal wooneenheden in het gebouw 154 stuks is, de gemiddelde huurprijs van de kamers is 430.39 euro en van de studio’s is dit 642.69 euro. Deze gemiddelde huurprijzen zijn bepaald door de gebouweigenaar. Dit betekent dat dit object een jaarhuur van €1.109.132,40 kan realiseren. Gezien de krapte in de markt, de leeftijd van het gebouw en de onzekerheid inzake definitieve bestemming zijn er naar verwachting beleggers te vinden die in dit project willen beleggen tegen een BAR van 6.5% of scherper. Dit resulteert in een VON-waarde van 17.063.575,38 euro. De algemene ontwikkelkosten bedragen 5%, de stichtingskosten worden geschat op 1.800.000, - euro en de ontwikkelwinst is vastgesteld op 7%. De VON-waarde, verminderd met de kosten en winst, bepaalt de residuele gebouwwaarde op € 13.215.946,34.

Risico’s plantontwikkeling
De risico´s zijn beperkt. De buurt werkt alleen vertragend op het herontwikkelingsproces, echter valt met duidelijke communicatie dit risico te mitigeren. De brandveiligheid is relatief simpel op te lossen en is derhalve ook een beperkt risico.

Conclusie
Op basis van de ex ante toetsing kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in ‘klasse 1: zeer goed transformeerbaar’ valt. De risico’s zijn te overzien en de verbouwingswerkzaamheden zijn beperkt.

5.6.4 UITWERKING EX ANTE TOETSING DE VIJVERHOF, BERG EN DAL

De Vijverhof te Berg en Dal is een voormalig verzorgingshuis dat in bezit is van ZZG zorggroep. Het verzorgingshuis staat momenteel leeg en ZZG zorggroep biedt het te koop aan op de markt. De verkoop is onderdeel van een kleine gebiedsontwikkeling, waarin het gebied van een maatschappelijke zorgbestemming naar een gedeeld gebied met wonen en zorg gaat.

Door het samenvoegen van 2 of 3 kamers ontstaan er 3 geschikte product-marktcombinaties voor het sociale woningsegment. Hierbij is rekening gehouden met de invulling van circa 50 wooneenheden. De achterliggende informatie over deze casus en de ex ante toetsing is terug te vinden in appendix 6.

Quickscan
Aan alle vetocriteria wordt voldaan.

Haalbaarheidscan
Aan de meeste criteria van stap 2 is voldaan. De criteria met eigen invulling of geen score worden hier toegelicht.
1 Stedelijke ligging: De locatie is goed want het gebouw is gelegen in een villawijk tussen Nijmegen en Berg en Dal. De locatie krijgt echter een kleine aftrek van punten aangezien de voorzieningen niet allemaal in de buurt liggen. Derhalve wordt de stedelijke ligging beoordeeld met 8/10.
2 Afstand en kwaliteit van voorzieningen: Er is een supermarkt binnen een straal van 2,1 km, in plaats van in 1 km. Bovendien bevindt de horeca zich ook niet binnen een straal van 500m en bevindt het treinstation zich ook niet binnen een straal van 2 km. De bus bevindt zich wel op 500m en rijdt naar het station.

Transformatiepotentie
De transformatiescore van deze casus is 105, hieruit kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in ‘klasse 1: zeer goed transformeerbaar’ valt.

Financiële haalbaarheid
De berekening in appendix 6 is een berekening die van toepassing is op het gebouw, prijspeil 01-05-2018. De gemeente geeft aan dat het te realiseren programma uit circa 50 wooneenheden mag bestaan. In het gebouw zijn 54 wooneenheden te realiseren. Gezien de woningen in het sociale segment verhuurd dienen te worden is het puntentellingssysteem van de overheid gehanteerd. De individuele huurprijzen per product- marktcombinatie worden gedetailleerd weergegeven in appendix 6 stap 4. Deze huuropbrengsten per product-marktcombinatie op jaarbasis bedragen 447.273,36 euro. Gezien de krapte in de markt, de transformatie naar gasloos en de ontwikkeling door verkoper is de BAR bepaald op 5.5%. Dit resulteert in een VON-waarde van 8.132.242,91 euro. De algemene ontwikkelkosten bedragen 5% en de overige bijkomende kosten 7%, de stichtingskosten worden geschat op 6.736.919,59 euro en de ontwikkelwinst is vastgesteld op 7%. De VON-waarde, verminderd met de kosten en winst, bepaalt de residuele gebouwwaarde op € 1.545.754,11. De gebouwwaarde is relatief laag omdat de twee bijdrages (ontwikkelbijdrage en parkeergarage) nog aan verkoper betaald moeten worden.

Bij deze herontwikkeling dient ervan uitgegaan te worden dat enkel het casco gebruikt kan worden. Doordat de bestaande installaties vervallen, vervalt ook het risico. De kosten van de nieuwe installatie hebben echter wel impact op de herontwikkelingswaarde, maar dat geldt voor elke kopende-ontwikkelende partij. De aanwezigheid van asbest kan geïnventariseerd worden waardoor het risico inzichtelijk gemaakt kan worden.

Risico's planontwikkeling
De transformatie is zeer arbeidsintensief. Dit komt door de leeftijd van het gebouw, het samenvoegen van 2 of meerdere verzorgingshuisunits en het feit dat de transformatie gasloos dient te zijn. Bij deze transformatie is het uitgangspunt dat enkel het casco hergebruikt kan worden. Alle installaties en leidingen worden vernieuwd. Dit brengt hoge kosten met zich mee, maar verlaagt het risico op lekkages en andere problemen doordat alles nieuw is. Daarnaast is er een asbestinventarisatie beschikbaar, waardoor het risico financieel inzichtelijk gemaakt kan worden. De risico's en kosten van het isoleren van de vloeren, wanden, gevels en daken zijn ook goed in te schatten.

Conclusie
Op basis van de ex ante toetsing kan geconcludeerd worden dat deze casestudie in 'klasse 1: zeer goed transformeerbaar' valt. Het risico zit met name in de verbouwing, hiervoor kan een risico opslag ingecalculeerd worden. Het risico van bezwaar uit de buurt en gemeente is niet aan de orde, gezien de verkoper de ontwikkeling doet. Bovendien vindt de afname van het gebouw plaats na herbestemming.

5.6.5 UITWERKING EX ANTE TOETSING 'T RUIGE VELD, ROLDE

't Ruige Veld te Rolde bestaat uit meerdere gebouwen, waaronder een voormalige zorghuisvestingslocatie. De locatie is gelegen in een bosrijke omgeving tussen Assen en Rolde en staat momenteel te koop. De huidige bestemming van de gebouwen is maatschappelijk. Het college van burgemeesters en wethouders heeft ingestemd met de mogelijkheid om op deze locatie maximaal 80 zorgwoningen te realiseren (Makelaars Van Schuppen, 2019). In appendix 7 staat de overige informatie omtrent deze locatie en de uitgevoerde ex ante toetsing. Hieronder zullen de verschillende stappen worden toegelicht.

Quickscan
Aan de meeste vetocriteria van stap 1 wordt voldaan. De criteria met eigen invulling of geen score worden hier toegelicht.
2 Stedelijke ligging: Nee, het college heeft ingestemd met de herontwikkeling naar maximaal 80 zorgwoningen. De gemeente doelt hier op zorgwoningen voor intensieve zorg met 24 uursbegeleiding die onder de maatschappelijke bestemming vallen. Dit verschilt van wonen of maatschappelijk wonen. De gemeente heeft geen plancapaciteit of contingent[5] voor het toevoegen van wonen en daarnaast geen extra budget voor de Wmo.
4 Initiatiefnemer: Nee, doordat er geen plancapaciteit is, is de gemeente niet enthousiast.

Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat er niet voldaan kan worden aan alle vetocriteria. Derhalve is deze casus niet transformeerbaar naar wonen. De haalbaarheidsscan, transformatiepotentie, financiële haalbaarheid en risico's planontwikkeling zijn derhalve ook niet meer van toepassing.

[5] Contingent: bouwcontingent, woningcontingent e.d.. Zoals veel zaken tegenwoordig in quota (bepaalde maximale hoeveelheden) worden uitgedrukt, is ook het aantal woningen dat een gemeente mag bouwen aan een quotum gebonden, het zogenoemde woningcontingent dat gebouwd mag worden in die gemeente. Provincie en Rijk bepalen in het kader van Ruimtelijke ordening en Structuurplanning de contingenten (Vree, J. de, 2019).

5.6.6 VERKLARING INPUTVARIABLEN FINANCIËLE HAALBAARHEID

In deze paragraaf zal de herkomst van de nog niet onderbouwde inputvariabelen van pararagraaf 5.6.1 tot en met paragraaf 5.6.5 van de Quickscan, haalbaarheidsscan en financiële haalbaarheid besproken worden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden dat de herkomst van de inputvariabelen bij de Quickscan en haalbaarheidsscan objectief en reproduceerbaar zijn. Dit geldt echter niet voor de financiële haalbaarheid. De financiële haalbaarheid is namelijk door de toelichting op de variabelen navolgbaar, maar de residuele waarde kan echter afwijken bij reproductie.

Quickscan
Op basis van de woonvisie is de woonvraag inzichtelijk gemaakt voor de cases. Via de gemeente of het bestemmingsplan worden de bestemmingsmogelijkheden en de bereidheid van de gemeente inzichtelijk gemaakt. Bij de bezichtiging op locatie en deskresearch via het bestemmingsplan wordt vastgesteld of er geen gevaar voor de volksgezondheid is. De vrije plafondhoogte kan op basis van een bezichtiging op locatie of aan de hand van de leeftijd van het gebouw gecontroleerd worden. Daarnaast kan de mate van enthousiasme over de transformatie vanuit de gemeente inzichtelijk gemaakt worden door contact te leggen met de gemeente. Vervolgens dient de initiatiefnemer de eisen regio/locatie/bereikbaarheid en eisen gebouw/grootte/uitstraling zelf te onderzoeken. Bovendien kan de bereidheid tot verkoop of verhuur van een verzorgingshuis inzichtelijk gemaakt worden door te onderzoeken of het gebouw in de markt wordt aangeboden of door contact te leggen met de eigenaar.
In de casestudie van de Bernhardhof 400 geeft de gemeente op basis van de brief bij verkoop aan bereid te zijn mee te willen werken aan herbestemming naar sociale huurwoningen. In de casestudie van ’t Ruige Veld geeft de gemeente op basis van de brief bij verkoop aan geen plancapaciteit te hebben voor woningen.

Haalbaarheidsscan
De inputvariabelen zijn gebaseerd op deskresearch voor voorzieningen via Google Maps, stedelijke ligging en representativiteit via bezichtiging op locatie en juridisch via het kadaster en het bestemmingsplan.

Financiële haalbaarheid
De bepaling van deze inputvariabelen is sterk afhankelijk van diverse factoren en verschilt onder andere per marktpartij en momentopname. De variabelen worden bepaald door onder andere het gebouw, de leeftijd, actuele staat van onderhoud, intensiteit van de verbouwing en beleggersbereidheid. Het is niet mogelijk om de transformatienormen van kantoren naar wonen te hanteren. De berekende financiële haalbaarheid is daarom in dit onderzoek een voorstelling van hoe de financiële haalbaarheidsanalyse in de praktijk eruit kan zien. Hierbij is getracht een zo realistisch mogelijk beeld te schetsen op basis van de bestaande literatuur en de kennis van de auteur. In onderstaande alinea’s zullen de verschillende inputvariabelen beargumenteerd worden.

VON-waarde
De vrij op naam (VON) waarde is in de financiële haalbaarheidsanalyses berekend op basis van de jaarhuur vermenigvuldigd met het bruto aanvangsrendement.

Bruto aanvangsrendement (BAR)
Het bruto aanvangsrendement is bepaald op basis van onder andere de kwaliteit van het gebouw, de leeftijd en de locatie. De bruto aanvangsrendementen zijn bepaald op datum 01-05-2019. Op basis van nacalculatie van Lammers Real Estate in appendix 4 is de BAR bij Bernhardhof 400 te Gouda bepaald op 6.25% gezien de kwaliteit, leeftijd (1999) en locatie van het gebouw. Op basis van deze BAR is de BAR van De Jozef bepaald. Bij De Jozef is de kwaliteit van het gebouw en leeftijd (1978) aanzienlijk lager. De locatie is daarentegen wel gunstiger gelegen, omdat het gebouw in het centrum ligt en Alphen aan den Rijn

gelijkwaardig is aan Gouda op basis van woningwaarde per m². De BAR wordt daarom ingeschat op 6.75%. De BAR van de Saffier wordt bepaald op 6.5%, omdat de kwaliteit minder is en de leeftijd (1936) aanzienlijk ouder is dan bij De Jozef en de Bernhardhof. De Saffier is gelegen in Utrecht, de op drie na grootste stad in Nederland op basis van inwoners met een krappe woningmarkt, waardoor er een grote beleggersbereidheid is. Bij de bovenstaande drie cases gaat het om herbestemming met beperkte renovatie. Bij De Vijverhof wordt de locatie naar nieuwbouwniveau getransformeerd. In 2019 is de BAR bij nieuwbouw circa 5% (Cobouw, 2019). Echter, gezien de leeftijd van het gebouw/casco (1957) schat de auteur hier een opslag van 0.5% op. De BAR van De Vijverhof is derhalve vastgesteld op 5.5%.

Stichtingskosten
De stichtingskosten van de Bernhardhof 400 te Gouda zijn bepaald op basis van nacalculatie van Lammers Real Estate en bedraagt 600.000 euro, zie appendix 4. De stichtingskosten van De Jozef zijn ingeschat op hetzelfde bedrag, omdat het gebouw van vergelijkbare omvang is en enkel gerenoveerd is. De Bernhardhof 400 heeft ook maatschappelijke ruimten getransformeerd naar wonen. Deze kosten van de beperkte transformatie wegen naar verwachting op tegen het leeftijdsverschil van de gebouwen bij De Jozef. De Saffier te Utrecht is circa 2,5 keer groter dan de Bernhardhof 400 en De Jozef. Gezien het grote verschil in leeftijd en de relatief simpele renovatie worden de renovatiekosten geschat op 1.800.000 euro. De onderbouwing van de stichtingskosten voor De Vijverhof zijn 2.985.106,10 euro en worden in appendix 6 op basis van een berekening toegelicht.

Algemene kosten (A.K.)
In de financiële haalbaarheid is voor de algemene kosten 5% aangehouden. Deze is opgebouwd uit 3% ontwikkelkosten en 2% overige algemene kosten.

5.6.7 BEANTWOORDING DEELVRAAG 5

Werkt het voorlopige model in de praktijk?

Om de werking van het voorlopige model te controleren is op basis van de ex ante toetsing gekeken naar de uitkomsten van het model, de benodigde kennis om het model correct in te vullen en de objectiviteit van de inputvariabelen.

Model II is op basis van vijf verschillende locaties getoetst. Op basis van ex ante toetsing van deze vijf locaties blijkt dat het model werkt in de praktijk. Het model geeft in de Quickscan van de eerste vier locaties ‘transformatieklasse 1 zeer goed transformeerbaar’ aan. De vijfde locatie is niet transformeerbaar, doordat de gemeente niet mee wil werken aan herbestemming naar wonen. De achterliggende reden van de gemeente is dat de gemeente geen plancapaciteit of contingent heeft voor het toevoegen van woningen, dan wel maatschappelijk wonen. Hierdoor voldoet de locatie niet aan de vetocriteria. Als er niet aan de vetocriteria voldaan kan worden, dan is de locatie niet transformeerbeer naar wonen.

De financiële haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van de residuele gebouwwaarde. Hieruit komen voor de eerste vier locaties residuele waardes. De toelichting op de residuele gebouwwaardes heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 5.6.6.

De gegevens van stap 1 en 2 zijn relatief makkelijk en objectief te achterhalen. Hiervoor dient de ontwikkelaar wel de benodigde tijd te reserveren, gezien de stappen zorgvuldig doorlopen moeten worden. Lokale aanwezigheid of kennis van een gebied is door de stappen zorgvuldig na te lopen niet vereist, maar het versnelt het traject wel. Daarnaast is het een pré om de gebouwen ook te bezichtigen, om de staat van onderhoud en andere technische aspecten te inventariseren. Ook voor niet-ontwikkelaars is het model toepasbaar, dan is echter basiskennis van bouw/vastgoed vereist. Deze kennis is met name benodigd om

de financiële haalbaarheid in te schatten. Hiervoor dienen de transformatiekosten inzichtelijk gemaakt te worden. Deze kennis kan ook uitbesteed worden aan adviesbureaus of aannemers. Doordat er kennis van de bouw vereist is en het afwerkings-uitwerkingsniveau/te realiseren product-marktcombinatie van transformatie sterk uiteen kan lopen, is de financiële haalbaarheid minder objectief. Deze methode van financiële analyse geeft vrijheid aan de partijen om op basis van eigen calculaties transformaties financieel te toetsen. De risico checklijst planontwikkeling is van voldoende omvang en brengt de risico's en daarbij horende oplossingen in kaart. Voor het in kaart brengen van de risico's is kennis van de risico's vereist, omdat de risico's niet altijd inzichtelijk zijn zonder voldoende onderzoek.

Concluderend kan worden gesteld dat het model bruikbaar is in de praktijk, mits alle benodigde gegevens aanwezig zijn om te gebruiken als inputvariabelen. Hierbij zouden de inputvariabelen voor de financiële haalbaarheid minder objectief kunnen zijn, aangezien niet altijd alle kosten en percentages van tevoren zijn vastgesteld. Derhalve is in dit onderzoek gebruik gemaakt van de gegevens van soortgelijke gerealiseerde transformaties, indien er geen beschikbare gegevens beschikbaar waren voor de casestudies. Derhalve is er bij gebrek aan objectieve inputvariabelen alsnog door middel van gegevens van soortgelijke gerealiseerde transformaties van verzorgingshuizen getracht naar een betrouwbare calculatie voor de financiële haalbaarheid.

5.7 MODEL III (DEFINITIEF)

Op basis van de resultaten van de ex ante toetsing wordt model II aangepast naar het definitieve beoordelingsmodel, model III. Uit de ex ante toetsing blijkt dat er in de Quickscan stap 1 een verduidelijking van vetocriterium 2 en vetocriterium 8 benodigd is. Criterium 2 dient uitgebreid te worden met 'gemeente heeft plancapaciteit'. Dit is een vereiste voor herontwikkeling en transformatie. Criterium 8 dient uitgebreid te worden met 'of in eigendom initiatiefnemer', Dit is ook een mogelijkheid. De wijzigingen op basis van de casestudies zijn geel gearceerd. Bij model III is enkel een aanpassing bij stap 1 vereist. De overige stappen zijn gelijk aan model II en worden derhalve niet opgenomen.

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria.
Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie.
Toelichting vetocriteria:
De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden.
Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen.
Stap 2 is dan niet meer nodig.

Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oo
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente	
Vetocriteria locatie			
2 Stedelijke ligging	2 Gemeente heeft plancapaciteit en bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse	
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)		
Vetocriteria gebouw			
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse	
Vetocriteria organisatie			
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek	
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling		
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw of in eigendom initiatiefnemer	Overleg met eigenaar	
		RESULTAAT QUICKSCAN	0

Het definitieve model van dit onderzoek is in zijn geheel opgenomen in appendix 8.

Tabel 5.6: Quickscan (eigenbewerking Geraedts en Van der Voordt, 2015)

6. CONCLUSIE

6.1 BEANTWOORDING HOOFDVRAAG

Aan welke voorwaarden en vereisten moet worden voldaan voor het transformeren van leegstaande/leegkomende verzorgingstehuizen naar (een) sociale of geliberaliseerde huurwoning(en)?

Op basis van het uitgevoerde onderzoek dient een leegstaand/leegkomend verzorgingshuis te voldoen aan de volgende voorwaarden en vereisten. Om deze voorwaarden en vereisten inzichtelijk te krijgen dienen 5 stappen te worden uitgevoerd:

Transformatiepotentiemeter				
Stap	Actie	Niveau	Resultaat	
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande verzorgingshuizen	Voorraad	Inzicht waar leegstaande verzorgingshuizen staan	
Stap 1	Quickscan: eerste verkenning Beoordeling verzorgingshuizen met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van verzorgingshuizen, wel of niet geschikt voor transformatie: Go/No go	
Stap 2	Quickscan: haalbaarheidsscan Beoordeling verzorgingshuizen met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over transformatiepotentie van verzorgingshuis	
Stap 3	Quickscan: bepaling transformatieklasse	Locatie gebouw	Transformatieklasse van verzorgingshuizen Transformatiepotentie van gebouw Go/No Go	
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):				
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financiële haalbaarheid kosten/batenanalyse; Go/No Go	Schetsplan;
Stap 5	Checklist risico's planvorming	Locatie gebouw	Transformatieplan	Go/No Go

Tabel 6.1: Transformatiepotentiemeter (eigenbewerking Geraedts, 2015)

De eerste stap om de transformatiepotentie van verzorgingshuizen te bepalen is de Quickscan. De Quickscan werkt met vetocriteria om een mogelijke herontwikkeling te verkrijgen naar wonen. Hierbij zal aan alle vetocriteria voldaan moeten worden. De criteria hebben betrekking op aspecten zoals woonvraag, bereidheid gemeente, gevaar voor volksgezondheid, vrije plafondhoogte, enthousiaste initiatiefnemer en gemeente, locatie eisen, gebouweisen en bereidheid tot verkoop of verhuur. Bijvoorbeeld bij de woonvraag wordt er nagegaan of er een geschikte product-marktcombinatie te realiseren is in het gebouw en bijvoorbeeld bij bereidbaarheid gemeente wordt er onderzocht of de gemeente ook wil meewerken aan de herontwikkelingsplannen.

Als aan alle bovenstaande vetocriteria kan worden voldaan, dient de haalbaarheid van de transformatie onderzocht te worden in stap twee. De haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van criteria. Hoe meer voldaan kan worden aan die criteria, hoe hoger de haalbaarheid van de transformatie naar wonen. De criteria betreffen: locatie, bezonning, afstand tot voorzieningen, parkeren, buurt, gezondheidsrisico's en erfpacht. Bijvoorbeeld bij de locatie wordt gekeken naar de ligging en de omgeving en bijvoorbeeld bij parkeren wordt gekeken naar de te realiseren parkeernorm en de realisatiemogelijkheden daarvan.

Op basis van stap een en stap twee wordt de transformatieklasse bepaald in stap drie. Deze klasse geeft aan in hoeverre het gebouw transformeerbaar is. De transformatieklasse bestaat uit vijf gradaties. De transformatieklasse 1 geeft de hoogste klasse 'zeer goed transformeerbaar' aan en transformatieklasse 5 geeft de laagste klasse 'niet transformeerbaar' aan.

Vervolgens dient de financiële haalbaarheid bepaald te worden in stap vier. Deze wordt berekend aan de hand van de residuele gebouwwaarde methode (Van Gool, 2013). De residuele gebouwwaarde methode geeft aan de hand van de marktwaarde verminderd met

de stichtingskosten en verminderd met een redelijke winst voor betrokken partijen. De technische staat van het gebouw en de geplande verbouwing door eventuele samenvoeging van bestaande zorgunits bepalen grotendeels de stichtingskosten.

Ten slotte geeft het beoordelingsmodel aan dat de risicochecklijst planontwikkeling doorlopen dient te worden in stap vijf. Deze stap geeft inzicht in de mogelijke risico's in de verschillende fases van planontwikkeling. Bij de risico's worden ook de oplossingen weergegeven. De risico's zijn opgebouwd uit functionele-, technische-, culturele- en juridische risico's voor gebouw, markt en locatie.

6.2 REFLECTIE

De reflectie van dit onderzoek is onderverdeeld in reflectie op de resultaten en reflectie op het onderzoeksproces.

Reflectie op de onderzoeksresultaten
Dit onderzoek is ontwerpend van karakter. Gezien er momenteel geen model beschikbaar is ten behoeve van het inzichtelijk maken van de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar sociale en geliberaliseerde huurwoningen, dient er een geschikt model ontworpen te worden. Op basis van de analogie met betrekking tot de beoordelingsmodellen is de verwachting dat een beoordelingsmodel voor de transformatie van verzorgingshuizen naar woonfunctie ontwikkeld kan worden. Aan deze verwachting is voldaan door de ontwikkeling van het definitieve model, zie appendix 8.

Hierbij is de werking van de verschillende vastgoedmarkten geanalyseerd met het vierkwadrantenmodel Wheaton en DiPasquale uit paragraaf 2.2.
Op basis van de DESTEP analyse van de huurwoningmarkt en zorgvastgoedmarkt is inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de transformatie van verzorgingshuizen. Er kan geconcludeerd worden dat de transformatie van verzorgingshuizen enerzijds bijdraagt aan het tekort aan huurwoningen en anderzijds bijdraagt aan het verminderen van de leegstand van verzorgingshuizen. Beide markten komen hierdoor meer in evenwicht.

Dit onderzoek heeft ook inzichtelijk gemaakt wat het werkelijke effect is op de huurwoningen- en verzorgingshuizenmarkt bij transformatie naar wonen. Hierbij is de vastgoedmarktverandering in kaart gebracht in combinatie met de transformatiepotentie uit paragraaf 3.5. De transformatiepotentie op basis van de beschikbare gegevens en eigen inschatting is berekend op 44.793 woningen. Dit kan een interessante bijdrage leveren aan het woningtekort dat momenteel heerst in Nederland. Bovendien is in paragraaf 2.4 het woningtekort tot het jaar 2030 geraamd op 883.000 woningen. Door de transformatie van verzorgingshuizen kan hierin voor meer dan 5% procent voorzien worden.

In de bestaande literatuur zijn theorieën beschikbaar over kantoortransformaties en transformaties van andere gebouwen. Hierdoor is er voldoende theoretische input waardoor een solide basis in het theoretisch onderzoek wordt gelegd. Op basis van negen modellen voor transformatie is het meest geschikte model voor dit onderzoek geselecteerd. De selectie is tot stand gekomen door elk model te onderzoeken en de modellen onderling met elkaar te vergelijken. Door de afwijkende gebouweigenschappen van verzorgingshuizen ten opzichte van kantoren is het geselecteerde model aangepast op basis van theoretisch onderzoek in hoofdstuk 3 naar het basismodel, uitgaande van de transformatie van verzorgingshuizen.

Het basismodel heeft vervolgens het fundament gelegd voor het opstellen van interviewvragen. De interviewvragen zijn zo opgesteld dat het gehele model getoetst wordt op afwijkingen van de kantoortransformaties ten opzichte van de

verzorgingshuistransformaties. Daarnaast is ter controle van het basismodel de vraag gesteld of er nog aspecten en stappen ontbreken, om tot een volledig beoordelingsmodel te komen. De interviews zijn van grote waarde gebleken voor dit onderzoek. De interviews hebben geleid tot tal van nieuwe inzichten. Deze inzichten hebben tot de nodige modelaanpassingen geleid. Deze modelaanpassingen zijn verwerkt in model I. Het nadeel van het uitvoeren van diepte-interviews is dat deze interviews veel tijd in beslag nemen. De beperkte omvang van dit onderzoek noodzaakte tot het afnemen van een maximum van vijf diepte-interviews.

Ter aanvulling op de interviews zijn casestudies uitgevoerd. De inzichten van de casestudies zijn in model II verwerkt. De resultaten hebben een proportioneel stevige bijdrage geleverd aan het definitieve beoordelingsmodel. Hieruit blijkt tevens dat de relatie met de praktijk groot is. De uitkomsten uit praktijkcasussen geven gelijke resultaten en inzichten weer.

Het is bovendien ook van waarde om de locaties in het model te toetsen, gezien er gecontroleerd wordt of de toetsing al dan niet tot nieuwe inzichten leidt, het de transformatiescores inzichtelijk maakt en de werking van het model test. Deze ex ante toetsing heeft inzichtelijk gemaakt dat het model werkt. Het toetsen van vijf verschillende locaties, met verschillende kenmerken, zorgt voor valide resultaten. Dat de ex ante toetsing enkel één aanpassing aan het model toevoegt op basis van locatie vijf, is te verklaren doordat de vijf locaties reeds zijn onderzocht in de casestudies. De resultaten van de ex ante toetsing zijn verwerkt in het model III.

Door het uitvoeren van meer interviews, casestudies en ex ante toetsingen zouden er wellicht enkele nieuwe inzichten of resultaten naar voren kunnen komen die leiden tot een aanpassing van het model. Echter, is het onderzoek zorgvuldig uitgevoerd en derhalve is de verwachting dat dit geen substantiële impact heeft op de werking van het definitieve beoordelingsmodel.

Voor dit onderzoek waren de kwantitatieve data over verzorgingshuistransformaties beperkt beschikbaar, hierdoor zijn bij de berekening van de transformatiepotentie aannames toegepast. De berekening zou nauwgezetter uitgevoerd kunnen worden als er meer data beschikbaar waren. Dit onderzoek is echter te beperkt om voldoende beschikbare data te genereren.

Reflectie op het onderzoeksproces
Door de beperking in de beschikbaarheid van kwantitatieve data is enkel een theoretisch en kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Om de validiteit en betrouwbaarheid te waarborgen zijn meerdere kwalitatieve methoden toegepast. Deze onderdelen dragen alle bij aan het onderzoeksproces, waarbij steeds meer verdiepende inzichten ten behoeve van het onderzoek worden verkregen.

Het aantal geïnterviewde personen in dit onderzoek is redelijk beperkt. Door de semigestructureerde interviews met vaste vragen en de mogelijkheid om de diepte in te gaan, zijn de resultaten uiteindelijk doelgerichter. De interviews dragen na het theoretisch onderzoek waaruit het basismodel naar voren is gekomen, de meeste inzichten voor het beoordelingsmodel aan. De interviews zijn opgenomen en de aanpassingen zijn per punt uitgewerkt. Daarna zijn de data per punt gecombineerd en verwerkt in dit onderzoek. Doordat de gehele uitwerking van de interviews in de appendix 2 staat en de geluidsopnames beschikbaar zijn, is de methode transparant en reproduceerbaar.

Daarnaast worden de interviewresultaten ondersteund door het theoretisch onderzoek, de casestudies en de ex ante toetsing. De verschillende onderzoeksmethodes overlappen elkaar en valideren daarmee de uitkomsten van de verschillende onderzoeksmethodes.

De resultaten van de interviews, casestudies en ex ante toetsing die tot aanpassingen van het basismodel, naar het voorlopige model, model I, model II en het definitieve model III hebben geleid, zijn met geel gearceerd. Daarnaast is met groen aangegeven welke risico's van toepassing zijn bij de ex ante toetsing in stap 5. Door de met kleur aangegeven wijzigingen en risico's inzichtelijk te maken is de totstandkoming van dit onderzoek voor de lezer navolgbaar gemaakt.

Dit onderzoek heeft de auteur veel kennis opgeleverd op het gebied van transformatie in het algemeen en transformatie van verzorgingshuizen in het bijzonder. De auteur vond het zeer prettig om dit onderwerp ook met de verschillende experts te bespreken door middel van interviews. Hierdoor heeft de auteur diverse inzichten van verschillende partijen meegekregen wat waardevol was voor de totstandkoming van het definitieve beoordelingsmodel. Het ontwikkelde definitieve beoordelingsmodel geeft de auteur handvatten voor het onderzoeken van daadwerkelijke verzorgingshuistransformaties. Dit is bruikbaar bij zijn functie als projectontwikkelaar.

6.3 AANBEVELINGEN

Als gevolg van het ontwerpend onderzoek kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan.

Financiële haalbaarheid transformaties maximaliseren
Het samenvoegen van woonunits in een verzorgingshuis verhoogt de stichtingskosten, wat het financieel niet aantrekkelijk maakt. Door het samenvoegen van woonunits wordt tevens het oppervlakte vergroot. Hoe groter de oppervlakte, hoe lager de opbrengstwaarde per m² huur. Kleine woningen hebben namelijk een hogere huurprijs per m² dan grotere woningen (Pararius, 2018). Indien de transformatiepotentiemeter het niet samenvoegen van units toelaat, kan een hogere m² huurprijs behaald worden met minder stichtingskosten. Deze impact kan inzichtelijk gemaakt worden voor de financiële haalbaarheid en de transformatiepotentie.

Financiële haalbaarheid transformaties toetsen
Het model maakt inzichtelijk of een bestaand verzorgingshuis naar wonen te transformeren is, echter niet alle leegkomende verzorgingshuizen worden getransformeerd. Leegkomende verzorgingshuizen kunnen namelijk getransformeerd, gesloopt of herontwikkeld worden naar een nieuw zorgproduct/woonproduct. Het is daarom evident voor eigenaren van leegkomende verzorgingshuizen, projectontwikkelaars en zorgpartijen om ook de optie sloop en herontwikkeling naar nieuwbouw inzichtelijk te maken.

Beleidsaanbevelingen

- Het transformeren van verzorgingshuizen gaat enerzijds de leegstand van verzorgingshuizen tegen en gaat anderzijds wordt het woningtekort gereduceerd. Derhalve is op basis van dit onderzoek aan te bevelen dat de overheid de transformatie van verzorgingshuizen dient te stimuleren.
- In dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt dat de transformatiepotentie van verzorgingshuizen voor circa 5% bij aan het woningtekort. Dit is niet voldoende om het woningtekort op te lossen. De overheid dient derhalve naast het stimuleren van transformaties van verzorgingshuizen ook de woningbouwontwikkeling te stimuleren.
- Op basis van dit onderzoek is naar voren gekomen dat er beperkte product-marktcombinaties aanwezig zijn voor de transformatie van verzorgingshuizen. Het is voor ontwikkelaars van nieuwe verzorgingshuizen aan te bevelen om rekening te houden met mogelijke toekomstige transformatie naar wonen. Hiervoor dienen de nog te ontwikkelen verzorgingshuizen flexibel ingericht te worden, waardoor de

verzorgingshuizen vrijer indeelbaar worden. Hiermee wordt de toekomstige transformatiepotentie van verzorgingshuizen vergroot.

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

- Het is aan te bevelen dat een onderzoeker in het vervolg voor andere casestudies hetzelfde onderzoek uitvoert om te kijken in hoeverre de resultaten van het onderzoek afwijken door de gekozen casestudies.
- Het is aan te bevelen om met vervolgonderzoek meer casestudies te hanteren dan dit onderzoek voor betrouwbaardere resultaten.
- Het is aan te bevelen om bij vervolgonderzoek beschikbare data voor de casestudies te vinden, aangezien dit onderzoek te beperkt is om voldoende beschikbare data te genereren. Hierdoor kan de onderzoeker deze data gebruiken voor een betrouwbaardere inschatting van de inputvariabele bij onder andere de berekening van de financiële haalbaarheid.
- Dit onderzoek beperkt zich tot de transformatiepotentie van verzorgingshuizen naar wonen. Gezien er meerdere opties mogelijk zijn voor leegkomende verzorgingshuizen is het interessant om dit ook te onderzoeken. Dergelijk onderzoek zou zich kunnen richten op de mogelijke transformaties en herontwikkelingsopties met de daarbij behorende vereisten en afwegingskaders.
- Het is aan te bevelen om het onderscheid tussen de verschillende verzorgingshuisgeneraties in een vervolgonderzoek mee te nemen. Deze verschillende generaties kunnen namelijk voor afwijkingen zorgen in bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid. Dit komt doordat de oudere verzorgingshuizen zijn opgebouwd uit kleinere verzorgingshuisunits. De recentere verzorgingshuizen zijn opgebouwd uit grotere verzorgingshuisunits. Als gevolg hiervan zijn recentere verzorgingshuizen met grotere verzorgingshuisunits in de basis voor meer doelgroepen geschikt, omdat het oppervlakte groter is. Derhalve kan de financiële haalbaarheid afwijken per type generatie verzorgingshuis.

BIBLIOGRAFIE

ABF Research. (2018). *landelijke monitor studentenhuisvesting.* Delft: ABF Research.

ABF Research. (2018). *Primos 2018: Prognose van bevolking, huishoudens en.* Delft: ABF Research.

Aedes. (2019). *knelpunten nieuwbouw.* Den Haag: Aedes.

Baarda, B. (2013). *Basisboek kwalitatief onderzoek.* Groningen/Houten: Noordhoff.

Baarda, B. (2014). *Basisboek methode en technieken.* Groningen/Houten: Noordhoff.

Beers, B.J. (2004), Herbestemmen van industrieel erfgoed. Afstudeerscriptie TU Delft.

Bijleveld, S.W. (2010) INKOS, instrument voor kosten en opbrengsten simulatie. In: D.J.M. van der Voordt e.a. (red), Transformatie van kantoorgebouwen. Rotterdam: 010 Publishers.

Brugman, L. (2015). *Leegstand, herbestemming en verzorgingshuizen.* Nederland: Kadaster.

Buijs, M. (2019, 05 09). *Rijtjeshuis als oorzaak van het woningtekort*. Opgeroepen op 01 2020, 31, van ABN AMBRO: https://insights.abnamro.nl/2019/05/rijtjeshuis-als-oorzaak-van-het-woningtekort/

CBS (2020,04 10). Banen - Werkgelegenheid. Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/banen-werkgelegenheid

CBS (2020,01 13). Bbp groeit met 0,4 procent in vierde kwartaal 2019. Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/01/randgemeenten-bij-grote-steden-groeiden-in-2019-het-meest

CBS (2020,02 13). Krapte op de arbeidsmarkt neemt weer toe in vierde kwartaal Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/07/krapte-op-de-arbeidsmarkt-neemt-weer-toe-in-vierde-kwartaal

CBS (2020,04 10). Ontwikkeling cao-lonen. Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/ontwikkeling-cao-lonen

CBS (2020,01 01). Randgemeenten bij grote steden groeiden in 2019 het meest. Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/01/randgemeenten-bij-grote-steden-groeiden-in-2019-het-meest

CBS (2020, 04 10). Prijs nieuwbouwkoopwoning 7,4 procent hoger in vierde kwartaal 2019. Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/15/prijs-nieuwbouwkoopwoning-7-4-procent-hoger-in-vierde-kwartaal-2019

CBS (2020, 04 10). Werklozen. Opgeroepen op 10 04,2020, van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/werklozen

Cobouw. (2017, 12 08). *tekort aan personeel en materiaal remt bouwproductie*. Opgeroepen op 06 17, 2018, van Cobouw: https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2017/12/tekort-aan-personeel-en-materiaal-remt-bouwproductie-101255942

Cobouw. (2019, februari 07). Beleggers zien bouw middenhuur niet opleven door komst corporaties: 'We zitten elkaar voor de gek te houden'. Opgeroepen op 4 16, 2020, van Cobouw: https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/02/beleggers-pessimistisch-over-bouw-middenhuur-we-zitten-elkaar-voor-de-gek-te-houden-101269548

Cobouw. (2019, juli 17). *Tempo nieuwbouw verder in gevaar: 13 procent minder vergunningen*. Opgeroepen op 8 17, 2019, van Cobouw: https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/07/tempo-nieuwbouw-verder-in-gevaar-13-procent-minder-vergunningen-101274780

Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. (2020). *Oud en zelfstandig in 2030.* Den Haag: Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen.

Companen. (2016). *Woonvisie 2016+.* Arnhem: Companen.

Dam,L.v. (2013). Leegstand van verzorgingshuizen: Kansen en obstakels van herbestemming. Delft: TU Delft.

De Hypotheker. (2019, 05 06). *Historische rentestanden*. Opgeroepen op 05 06, 2019, van De Hypotheker: https://www.hypotheker.nl/actueel/dossiers/rentestanden/historische-rentestanden/

De Nederlandsche Bank. (2020, 04 10). Lage rente. Opgeroepen op 04 10,2020, van De Nederlandsche Bank: https://www.dnb.nl/rente-en-inflatie/lage-rente/index.jsp

De Nederlandsche Bank. (2020, 74 8). Meer koopwoningen in de verhuur. Opgeroepen op 04 10,2020, van De Nederlandsche Bank: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/28/meer-koopwoningen-in-de-verhuur

detechniekachternederland. (2016, 02 17). *Ouderen vertrouwen een robot verbazend snel*. Opgeroepen op 06 21, 2018, van detechniekachternederland: https://www.detechniekachternederland.nl/article/zorg/langer-zelfstandig-thuis-wonen/ouderen-vertrouwen-een-robot-verbazend-snel

Eelco, E. v. (2017). *De participatiesamenleving.* Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

Egmond, H. v. (2015). Transformatie en bouwbesluit 2012. *Bouwkwaliteit in de praktijk*, 4.

Gebiedseconomie. (2018, 07 16). *Residuele grondwaarde*. Opgeroepen op 07 16, 2018, van Gebiedseconomie: http://www.gebiedseconomie.nl/content/r/residuele-grondwaarde

Gehner, E. (2011). *Risicoanalyse bij projectontwikkeling.* Amsterdam: SUN.

Geraedts, R. &. van der Voordt, D.J.M. (2005). *Van leegstand naar herbestemming.* Real Estate Magazine, nr. 39 P.12-17.

Geraedts, R. &. van der Voordt, D.J.M. (2007). *Leegstandsrisicometer.* Rotterdam: Uitgeverij 010.

Geraedts, R. &. van der Voord,t D.J.M. (2015, 11 26). *De Nieuwe transformatiemeter*. Opgeroepen op 05 15, 2018, van Researchgate: https://www.researchgate.net/publication/284721004_De_Nieuwe_Transformatiemeter_versie_Maart_2014

Geraedts, R., Hek, M. & J. Kamstra (2004). *Herbestemmingswijzer : herbestemming van bestaand vastgoed.* Delft: Publicatieburo bouwkunde.

Gool, P. v. (2013). *Onroerend goed als vastgoedbelegging.* Groningen/Houten: Noordhoff.

Gouda, G. (2015). *Woonvisie Gouda 2015-2020.* Gouda: Gemeente Gouda.

Hanzehoogeschool Groningen. (2018, 06 01). *Project: Methodeboek Ontwerpend Onderzoek.* Opgeroepen op 06 01, 2018, van www.Hanze.nl: https://www.hanze.nl/assets/kc-noorderruimte/Documents/Public/NoorderRuimte-lunches/Presentatie%20Gert%20ter%20Haar%2028%20januari%202016.pdf

Heinen, J., Slijsling, H., & Groen, M. (2012). *Zorgarchitectuur zorgvastgoed.* Den Haag: Sdu Uitgevers bv.

Hodgson, G. (2006). What are Institutions. *Journal of Economic Issues*.

Hoek-Gerritsen, S. v. (2015). *Schrijfgids voor economen.* Bussem: Coutinho.

Hofmans, F.J.J., Schopmeijer, M., Klerkx, M. en Herwijnen, F. (2007) 'ABT-quickscan'. Transformatie van kantoorgebouwen. Uitgeverij 010.

Kat, N. d. (2016). *Succesfactoren en knelpunten bij transformatie naar studentenhuisvesting.* Amsterdam: TU Delft.

Kotler, P. (2009). *Principes van marketing.* Amsterdam: Pearson Education.

Leftwich, A. &. (2010). Institutions and organisations in the politics and economics of poverty reduction – a thematic synthesis of research evidence. *Beyond institutions*.

Makelaars Van Schuppen. (2019, 05 25). *Zorg*. Opgeroepen op 05 25, 2019, van Funda in business: https://www.fundainbusiness.nl/zorg/rolde/object-40547461-asserstraat-23/

NOS. (2017, 10 05). *NOS*. Opgeroepen op 05 05, 2018, van Hypotheekrenteaftrek wordt versneld afgebouwd: https://nos.nl/artikel/2196425-hypotheekrenteaftrek-wordt-versneld-afgebouwd.html

Overheid. (2020, 04 10). Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Opgeroepen op 04 10, 2020, van Overheid: https://wetten.overheid.nl/BWBR0036530/2017-07-01

Overheid. (2020, 05 18). H Regeling bodemkwaliteit. Opgeroepen op 05 18, 2020, van Overheid: https://wetten.overheid.nl/BWBR0036530/2017-07-01

Overheid. (2020, 04 10). Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Opgeroepen op 04 10, 2020, van Overheid: https://wetten.overheid.nl/BWBR0032676/2013-01-01

Overheid. (2020, 04 10). Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Opgeroepen op 04 10, 2020, van Overheid: https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30

Pararius. (2018, 07 02). *Huurprijs vrije sector blijft stijgen*. Opgeroepen op 11 25, 2018, van Pararius: https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijs-vrije-sector-blijft-stijgen/NI0000000242

Pararius. (2019, 04 24). *Landelijke huurprijsstijging opnieuw minder dan vijf procent*. Opgeroepen op 05 25, 2019, van Pararius: https://www.pararius.nl/nieuws/landelijke-huurprijsstijging-opnieuw-minder-dan-vijf-procent

Planbureau voor de Leefomgeving. (2018, 06 21). *Feiten en cijfers over Bevolking*. Opgeroepen op 06 21, 2018, van Planbureau voor de Leefomgeving: http://www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking/feiten-en-cijfers

Planbureau voor de Leefbaarheid. (2017). *Maatschappelijk vastgoed in verandering.* Den Haag: Planbureau voor de Leefbaarheid.

Planbureau voor de Leefomgeving. (2019). PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019–2050, Belangrijkste uitkomsten. Den Haag: PBL.

Planbureau voor de Leefomgeving. (2016). *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad.* Den Haag: PBL.

Platform 31. (2015). *Transformatie van zorgvastgoed: tien praktijk voorbeelden.* Den Haag: Ministerie van BZK.

Platform 31. (2018, 03 17). *Middeldure huur als smeerolie*. Opgeroepen op 03 17, 2018, van Platform 31: Http://www.platform31.nl

Plooij, F. (2011). *Onderzoek doen: een praktische inleiding in onderzoeksvaardigheden.* Amsterdam: Pearson Education.

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. (2014). *Langer zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn.* Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.

Rabobank. (15, 03 2018). *Transformatie nieuwe norm in vastgoed*. Opgeroepen op 01 12, 2019, van Rabobank: www.rabobank.nl

Rabobank. (2018, 06 21). *Cijfers & Trends*. Opgeroepen op 06 21, 2018, van Rabobank: https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/makelaars/

REBM. (2020, 01 15). *Kwakkenbergweg 150*. Opgeroepen op 01 20, 2020, van Fundainbusiness: https://www.fundainbusiness.nl/zorg/berg-en-dal/object-41558045-kwakkenbergweg-150/

Rijksoverheid. (2018, 06 21). *aanpak scheefwonen*. Opgeroepen op 06 21, 2018, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/aanpak-scheefwonen

Rijksoverheid. (2019, 06 11). BENG-eisen aangescherpt. Opgeroepen op 04 10, 2020, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/06/11/beng-eisen-aangescherpt

Rijsoverheid. (2020, 04 10). *De klant centraal, ook in de financiële sector.* Opgeroepen op 04 10, 2020, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiele-sector/de-klant-centraal

Rijsoverheid. (2018, 06 22). *Hoe krijg ik ondersteuning van de gemeente vanuit de Wmo?* Opgeroepen op 06 22, 2018, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/vraag-en-antwoord/ondersteuning-gemeente-wmo-2015-aanvragen

Rijksoverheid. (2018, 06 21). *verhuurderheffing*. Opgeroepen op 06 21, 2018, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing

Rijksoverheid. (2018, 06 26). *Wat is een zelfstandige woning en wat is een onzelfstandige woning?* Opgeroepen op 06 26, 2018, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning

Rijksoverheid. (2018, 06 26). *Wat is het verschil tussen een sociale-huurwoning en een huurwoning in de vrije sector?* Opgeroepen op 06 26, 2018, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector

Shamsi, D. (2005). Herbestemming van monumenten. Een onderzoek naar de sturende rol van de gemeente. Afstudeerscriptie faculteit bouwkunde Tu Delft.

Schrieken, B.J., 2000, Geloof in transformatie, afstudeerscriptie Faculteit Bouwkunde, TU Delft.

Sociaal en Cultureel Planbureau. (2020, 04 10). Tekort aan mantelzorgers en professionals. Opgeroepen op 04 10, 2020, van Sociaal en Cultureel Planbureau: https://digitaal.scp.nl/ouderenzorg/tekort-aan-mantelzorgers-en-professionals

STABU. (2018, 09 27). *Hoofdstukken en paragrafen STABU²*. Opgeroepen op 09 27, 2018, van STABU: https://www.stabu.org/sitemap/hoofdstukserie-stabu%C2%B2/#.W60UF3sza70

Stichting Fundatie Berenschot. (2013). *De Vergrijzing Voorbij.* Utrecht: Stichting Fundatie Berenschot.

Tweede Kamer. (2013, april 25). *Tweede Kamer (2013). 'Hervorming van langdurige ondersteuning en zorg'. Bijlage bij Kamerbrief Hervorming langdurige zorg:naar een waardevolle toekomst, Vergaderjaar 2012-2013, 30597, nr. 296.* Den Haag.

Tweede Kamer (2012), Uitwerking extramuraliseren lichte zorgzwaartepakketten. Brief van de staatssecretaris van VWS aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 28 september 2012. Vergaderjaar 2012-2013, 30597, nr. 266.

Veenstra, J. &. (2016). *Evaluatie verhuurderheffing.* Groningen: COELO.

Verstijnen, P. (2018, 02 05). *De bizarre wachttijd voor een sociale huurwoning in Nederland*. Opgeroepen op 05 19, 2018, van Platform Eerlijk Wonen: http://www.eerlijk-wonen.nl/blog/de-bizarre-wachttijd-voor-een-sociale-huurwoning-in-nederland

VG Visie. (2018, 05 10). *6 voorwaarden voor kansrijke transformatie kantoren*. Opgeroepen op 05 10, 2018, van platformduurzamehuisvesting: http://www.platformduurzamehuisvesting.nl/2013/02/25/6-voorwaarden-voor-kansrijke-transformatie-kantoren/

Van der Voordt, T. (2007). Kansen en risico´s bij herbestemmen: Instrumenten voor het bepalen van de transformatiepotentie van leegstaande gebouwen. *Real Estate Magazine*, nr.10, P.28-33.

Van der Voordt, T. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten.* Rotterdam: Uitgeverij 010.

Vlist, N. v. d. (2004). Geloofwaardige Transformatie. Technische Universiteit Delft, Delft.

Vree, J. de. (2019, 11 23). *Contigent*. Opgeroepen op 11 23, 2019, van Joost de Vree: http://www.joostdevree.nl/shtmls/contingent.shtml

Waar zit wat in. (2020, 02 05). *Pfas*. Opgeroepen op 02 05, 2020, van Waar zit wat in: https://waarzitwatin.nl/stoffen/perfluorverbindingen?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=stoffen&utm_keyword=Pfas&utm_content=88440562063

Wal, A. v. (2018, 11 23). Woonforte. (R. Lammers, Interviewer)

Woonbond. (2017, 05 08). *Te weinig aanbod betaalbare huurwoningen*. Opgeroepen op 05 19, 2018, van Woonbond: https://www.woonbond.nl/

Woonbond. (2019, 4 4). *Wat kost huren in 2019?* Opgeroepen op 11 23, 2019, van Woonbond, de stem van huren Nederland: https://www.woonbond.nl/wat-kost-huren-2019

APPENDIX 1 VRAGENFORMULIER

1) Welke punten in de Quickscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

2) Welke punten in de haalbaarheidscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

3) Welke punten in de transformatieklasse zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

4) Wat zijn de bevindingen omtrent de invulling en toelichting van stap 4?

5) Welke punten in de risico checklijst zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

6) Zijn er nog zaken/stappen die dienen toegevoegd te worden voor een goed en volledig beoordelingsmodel?

7) Naar welke product-marktcombinaties is er volgens u veel vraag? In hoeverre zijn er verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's of delen van Nederland?

8) Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?

Afwijkingen bestaand model dienen onderbouwd te worden door de geïnterviewde specialist.

Extra vragen ten behoeve van ontwikkelende belegger Amvest:

Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?

- Welke condities van het vastgoed zijn voor u van belang? (leeftijd, duurzaamheid etc.)
- Welke producten zijn voor u interessant?
- Welke huursegmenten zijn voor u interessant?
- Welke regio's zijn voor u interessant en welke niet?
- Welke overige zaken zijn voor u van belang bij het beleggen in sociale en/of geliberaliseerde huurwoningen?

APPENDIX 2 UITWERKING INTERVIEWS

In deze bijlage worden de interviews uitgewerkt. Per expert zal aangegeven worden welke aanpassingen wenselijk bevonden worden. De uitwerking zal per aangegeven punt beperkt uitgewerkt worden. Naast deze uitwerking zijn de geluidsopnames beschikbaar.

Uitwerking interview 1: Feddo Bosman van Cushman en Wakefield op 12-10-2018

1) Welke punten in de Quickscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 4: Vrije plafondhoogte 2.6m naar 2.1m, conform het bouwbesluit bij transformatie dient de hoogte van de verblijfruimten minimaal 2.1m en toiletten minimaal 2m te zijn.

2) Welke punten in de haalbaarheidscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt1: Locatie is afhankelijk van doelgroep.
Punt 12: Afstand tot bus/tram/metro <1km naar 500m, gezien 1km te ver is. Voorzieningen afhankelijk van de doelgroep.
Punt 15: 1 parkeerplaats/100m²VVO te realiseren naar CROW parkeernormen of gemeentelijke parkeerverordening op basis van het te realiseren programma.
Punt 23: Geen erfpacht, dit hoeft geen nadeel te zijn, enkel een aandachtspunt voor de berekening van de waarde en mogelijke juridische en financiële risico's voor de toekomst.
Overig: Buitenruimte aanwezig of toe te voegen bij wonen vanaf 50m². Het toevoegen van balkons levert waardevermeerdering op. Dit wordt verwerkt in de financiële analyse.

3) Welke punten in de transformatieklasse zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Stap 3: Bepalingen transformatieklasse van kantoren aanpassen naar verzorgingshuizen.

4) Wat zijn de bevindingen omtrent de invulling en toelichting van stap 4?

Residuele grondwaarde naar residuele gebouwwaarde.

5) Welke punten in de risico checklijst zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

- Doelgroep belangrijk om eerst in kaart te brengen.
- Energetisch.
- Bouwbesluit bij transformatie voor transformatievereisten.
- Grote algemene ruimten zijn lastig in te delen.
- Portiekgangen voorzien van vides is een aandachtpunt

6) Zijn er nog zaken/stappen die dienen toegevoegd te worden voor een goed en volledig beoordelingsmodel?

Draagconstructie, kan er een geschikt product-marktcombinatie in het gebouw gerealiseerd worden.

7) Naar welke product-marktcombinaties is er volgens u veel vraag? In hoeverre zijn er verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's of delen van Nederland?

Product-marktcombinaties: Jongeren, studenten en starters gezien de bouwstructuur.

8) Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?
Ziet grote beleggingsbereidheid, indien het verzorgingshuis getransformeerd wordt naar nieuwbouwniveau, waarbij alles vervangen is met goede energielabels, want dan is het verzorgingshuis veranderd in een woonproduct.

Uitwerking interview 2: Pim Koot van Socius op 12-12-2018

1) Welke punten in de Quickscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 2: Is de gemeente ook enthousiast toevoegen.
Punt 8: Of verhuur van het gebouw toevoegen aan de lijst.
Overig: Netwerk van partijen, belanghebbende en/of buurt is van belang om zaken geregeld te krijgen, hiervoor is duidelijke communicatie benodigd.

2) Welke punten in de haalbaarheidscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Gebouw niet op afgelegen plek, afhankelijk van de stad (afhankelijk van de doelgroep).
Verzorgingshuizen zijn in de basis geschikt voor wonen, echter de vragen van stap 2 zijn belangrijk om te toetsen aan de doelgroep.
Technische staat vertaalt zich in de financiële haalbaarheid.
Punt 23: In sommige gevallen kan erfpacht een obstakel zijn, maar dat hoeft niet. Bij erfpacht heeft de gemeente een bepalendere gedachte/visie, omdat het de grond van de gemeente is. Het is wel verstandig om erfpacht te onderzoeken.

3) Welke punten in de transformatieklasse zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Geen opmerkingen.

4) Wat zijn de bevindingen omtrent de invulling en toelichting van stap 4?

Geen opmerkingen.

5) Welke punten in de risico checklijst zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

- NEN 2555 bij standaard regulier wonen of BMI bij bepaalde doelgroepen en andere gecompliceerde functies. Dit op basis van het bouwbesluit en eventueel aanvullende eisen van de verzekering.
- Interne geluidsoverlast, maar dat staat omschreven.
- Kwaliteit van de liften en staat van onderhoud.
- Leidingwerk: kans op verdroging.
- Aanwezigheid natte cellen, de positie ervan.
- Legionella.
- Ramen kunnen niet open, gevelaanpassingen voor draaiende ramen.

6) Zijn er nog zaken/stappen die dienen toegevoegd te worden voor een goed en volledig beoordelingsmodel?

Het is belangrijk om in een vroeg stadium te kijken naar de mogelijke product-marktcombinaties.

7) Naar welke product-marktcombinaties is er volgens u veel vraag? In hoeverre zijn er verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's of delen van Nederland?

Mixconcepten, jongeren, ouderen, starters, bijzondere doelgroepen en asielzoekers.

8) Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?
Belegt momenteel in verzorgingshuizen en stapt in beleggingen als er een gezonde exploitatie te behalen is met een gezond ondernemingsresultaat. Energielabels zijn minder belangrijk omdat projecten soms maar 10 jaar in exploitatie zijn en daarnaast zijn de energielabelvereisten afhankelijk van de wens van de financier.

Uitwerking interview 3: Mark Nieuwenbroek van Amvest op 06-11-2018

1) Welke punten in de Quickscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 4) Aansluiten bij het bouwbesluit.

2) Welke punten in de haalbaarheidscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 2-3) Minder van toepassing bij verzorgingshuizen.
Punt 23) Is minder relevant, maar wel een aandachtspunt.

3) Welke punten in de transformatieklasse zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Geen opmerkingen.

4) Wat zijn de bevindingen omtrent de invulling en toelichting van stap 4?

Beleggers rekenen met de DCF- IRR- BAR methoden.

5) Welke punten in de risico checklijst zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Geen opmerkingen.

6) Zijn er nog zaken/stappen die dienen toegevoegd te worden voor een goed en volledig beoordelingsmodel?

- Lange termijn rendement op basis van 10-15 jaar is van belang voor de belegger.
- Transformeren van algemene ruimten is vergelijkbaar met kantoren, belangrijk om te onderzoeken of dit technisch en functioneel mogelijk is. Deze komen terug in stap 5.
- Beleidscontext van de gemeente, gemeente is van belang bij bestemmingswijziging.

7) Naar welke product-marktcombinaties is er volgens u veel vraag? In hoeverre zijn er verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's of delen van Nederland?

Heel veel vraag op dit moment, veel vraag naar huurwoningen.
Kleinschalige woonzorg projecten in het overgrote deel van Nederland (living and care fund) op goede locaties. Het verzorgingsgebied betrekt geheel Nederland met uitzondering van de krimpgebieden.

8) Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?

Amvest: Momenteel is er heel veel vraag naar huurwoningen. Amvest investeert en ontwikkelt zelf huurwoningen en zorgvastgoed. Het zorgvastgoed valt bij Amvest onder het living en care fund. Hier zoekt men voornamelijk naar kleinschalige zorgvastgoedprojecten in het overgrote deel van Nederland. Met dit product speelt men in op de trend van vergrijzing. Voor het beleggen en ontwikkelen van huurwoningen heeft Amvest een strikter beleid, hiervoor komen alleen de groeiregio's naar voren. Daarbij inspelend op de trend ''trek naar stedelijke gebieden''. Amvest ziet Groningen stad, Randstad, Zwolle, Brabantse steden en omliggende regio's als kansrijke gebieden. Men belegt niet in krimpregio's, maar focust zich op de economisch groeiende regio's met bijbehorende groei in huishoudens.
- Welke overige zaken zijn voor u van belang bij het beleggen in sociale en/of geliberaliseerde huurwoningen?

Locatie, financiële kenmerken, andere ontwikkelingen in het gebied, grotere objecten en het daarbij horende gebiedsmanagement, reputatie risico en customer due diligence onderzoek.
- Welke huursegmenten zijn voor Amvest interessant?

Amvest richt zich voornamelijk op het middensegment vrije sector huurwoningen en in mindere mate op het hogere segment vrije huursector woningen. Momenteel heeft Amvest

door haar verleden sociale huurwoningen in portefeuille, hier ligt de focus niet op, gezien het feit dat sociale huurwoningen in het domein van woningcorporaties vallen. De vrije sector staat boven het sociale segment en is voor de markt, daar ligt hier dan ook de focus op.
- Welke regio's zijn voor u interessant en welke niet?
Trek naar stedelijke gebieden, Groningen stad, Zwolle, Randstad en Brabantse steden.
Amvest belegt niet in krimpregio's, maar focust zich op economisch groeiende regio's met bijbehorende huishoudensgroei.
In tegenstelling tot het wonen, waarbij op specifieke regio's wordt gefocust, richt het living and care fonds zich bijna over heel Nederland. Enkel de krimpregio's behoren niet tot de focus van het living and care fonds.
- Welke overige zaken zijn voor jullie van belang bij het beleggen in sociale en/of geliberaliseerde huurwoningen?
Locatie, financiële kenmerken, andere ontwikkelingen in het gebied, grotere objecten en het daarbij horende gebiedsmanagement, reputatie risico, customer due diligence onderzoek.

Uitwerking interview 4: Guido de Ruiter van Guido de Ruiter op 09-10-2018

1) Welke punten in de Quickscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 1: Is er vraag naar wonen, door wonen in plaats van woningvraag, daardoor wordt het ook geschikt voor bijzondere doelgroepen met geclusterde woningen. Daarnaast is de doelgroep in te passen in het gebouw na transformatie (product-marktcombinatie realiseerbaar).
Punt 2: Locatie: is de locatie geschikt voor wonen. Heeft overlap met punt 6.
Punt 4: Vrije plafondhoogte mag uit het model, is geen veto criteria.

2) Welke punten in de haalbaarheidscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt1: De omschrijving van kantorenpark is niet correct. Het is echter wel belangrijk om de locatie verder te toetsen, gezien er ook verzorgingshuizen in de bossen zijn gebouwd.
Leefbaarheid, hierbij is de afstand en kwaliteit van voorzieningen van belang om te bepalen of het gebouw afgelegen ligt of niet.
Punt 4: Winkel in de buurt is standaard minder dan 500m,
Punt 8: huisarts, fysio en post minder dan 1km op basis van senioren. Dit is dus afhankelijk van de doelgroep.
Punt 12: Afstand tot bus/metro/tram 500m.
Punt 23: financieel/juridisch risico minder van toepassing.

3) Welke punten in de transformatieklasse zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Bij vermindering punten stap 2 dient er ook goed gekeken te worden naar de waardering van de punten.

4) Wat zijn de bevindingen omtrent de invulling en toelichting van stap 4?

Is de doelgroep financieel haalbaar? Dit wordt meegenomen in de residuele grondwaarde methode.

5) Welke punten in de risico checklijst zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Geen opmerkingen, lijst spreekt voor zich.

6) Zijn er nog zaken/stappen die dienen toegevoegd te worden voor een goed en volledig beoordelingsmodel?

Voorstel om te denken over scenario's. Afhankelijk van de grootte van het onderzoek kan je scenario's verzinnen. Dit is zorg gerelateerd en heeft minder betrekking op dit onderzoek.

7) Naar welke product-marktcombinaties is er volgens u veel vraag? In hoeverre zijn er verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's of delen van Nederland?

- Senioren met zorgpakket (voormalige verzorgingshuisbewoners behoefte), met garantie op zorg en facultatieve afname.
- Bijzondere doelgroepen: intramuraal, uitstroom en doorstroom.
- Starters.

Er zijn hele grote verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden.

8) Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?

Ziet kansen voor beleggers, gezien vastgoed afgewaardeerd verworven kan worden, relatief simpel te verbouwen is waardoor er een mooi rendement behaald kan worden.

Uitwerking interview 5: Lieke Nieman van Janssen de Jong op 12-10-2018

1) Welke punten in de Quickscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 2) Is de gemeente bereid om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.
Punt 7) Voldaan i.p.v. voldoen.

2) Welke punten in de haalbaarheidscan zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Punt 1) Niet van toepassing, de omschrijving dient aangepast te worden.
Punt 2-3) Wel van belang, maar vanzelfsprekend.
Punt 12) Maximaal 500m.
Punt 15) Kijken naar de gemeentelijke parkeernorm.
Punt 16) 1 en 16 uniformeren maken, voorstel score aan locatie en ligging 0-10 punten.

3) Welke punten in de transformatieklasse zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Geen opmerkingen.

4) Wat zijn de bevindingen omtrent de invulling en toelichting van stap 4?

Geen opmerkingen.

5) Welke punten in de risico checklijst zijn anders en/of dienen worden toegevoegd bij transformatie van verzorgingshuizen naar huurwoningen?

Brandveiligheid, onder andere brandmeldinstallatie, vluchtwegen, wanden en overige voorzieningen zijn aandachtspunten.

6) Zijn er nog zaken/stappen die dienen toegevoegd te worden voor een goed en volledig beoordelingsmodel?

Gemeentelijk traject heeft impact op de financiële haalbaarheid. Het traject kan de financiële haalbaarheid in gevaar brengen, als het te lang duurt. Bij kantoortransformaties gaat het traject door de regel sneller gezien verzorgingshuizen in het maatschappelijk domein vallen. Voorstel om dit toe te voegen bij de Quickscan stap 1.

7) Naar welke product-marktcombinaties is er volgens u veel vraag? In hoeverre zijn er verschillen tussen stedelijke en landelijke regio's of delen van Nederland?

In de grote steden is er vraag naar zowel hele kleine en kleine appartementen voor diverse doelgroepen. In de gebieden om de steden heen is er meer vraag naar grotere appartementen.

8) Bent u bereid om te beleggen in getransformeerde verzorgingshuizen, zo ja onder welke condities bent u bereid om in getransformeerde verzorgingshuizen te beleggen?

Deze vraag is niet van toepassing voor ons als projectontwikkelaar.

APPENDIX 3 DE JOZEF, ALPHEN AAN DEN RIJN

CASESTUDIE

Verslag bezoek De Jozef op 23 november 2018
Woonforte heeft honderd studio's in voormalig verzorgingshuis St. Joseph in Alphen aan den Rijn. Het verzorgingshuis stamt uit ongeveer 1970 en heeft woonunits van 23m², dit metrage is voorzien van een woon- en slaapkamer met aparte sanitaire voorziening. Deze worden verhuurd voor €370,- per maand met €140,- per maand servicekosten.

Woningcorporatie Woonforte verhuurt de eenkamerappartementen aan vooral jongeren 18+, vluchtelingen, gescheiden volwassenen en andere zogenoemde 'spoedzoekers'.

Woonforte biedt huurders van De Jozef een tijdelijk huurcontract aan. Ze kunnen hier drie maanden tot maximaal twee jaar wonen, ook als ze niet staan ingeschreven bij het regionaal woonruimteverdeelsysteem Woningnet. Na 2 jaar moet men eruit, de periode van 2 jaar is gekozen omdat dat de maximale tijd is voor een tijdelijk huurcontract. Men gaat echt voor doorstroming en een trainingsperiode.

Op de vierde etage bevinden zich zorgappartementen van 2 organisaties met jongeren met een ontwikkelingsstoornis en psychiatrie. Zij hebben elk een eigen gang en functioneren apart van de rest. Aan het proces van samenwerken komt men nu pas, na meer dan een jaar, aan te pas. De doelgroep van de 2 zorgpartijen leidde in het begin tot forse problemen met gevolgen voor het gehele complex. De problemen betroffen onder andere verslaving, dealen, overmatig brandalarm en agressie. Dit probleem is opgelost door de uithuizing van 4 personen. Het is belangrijk dat bij de werving een volledige screening plaatsvindt.

Woonforte heeft de werving van bewoners opgebouwd uit verschillende stappen. Allereerst konden de personen zich inschrijven via mail om zichzelf voor te stellen. Dat leverde veel persoonlijke info op voor de eerste selectie. Daarna hebben er kennismakingsgesprekken plaatsgevonden. Daaruit moest blijken of huurders daadwerkelijk bereid zijn hun buren te helpen als dat nodig is. Ten slotte zijn alle huurders gescreend via het Veiligheidshuis om zware problematiek te voorkomen. De mix voor dit project bedraagt 60% vragers en 40% dragers.
Men heeft eerst de dragers geworven en gehuisvest, na een bepaalde periode zijn de vragers daar aan toegevoegd. Het beoordelen van bewoners is complex, ter ondersteuning heeft hier een sociaal woonconsulent aan meegewerkt.

Het advies van Woonforte is om nooit permanente huur aan te bieden, anders wordt gedwongen uitzetten extra lastig en de woningen blijven dan niet meer beschikbaar voor spoedzoekers.

Technisch zijn er meer extra kosten gemaakt bij de verbouwing dan gepland. Er waren problemen in de badkamers en het rioleringsnetwerk door langdurige leegstand. De riolering was hierdoor aangetast en niet meer waterdicht, waardoor lekkages ontstonden. Daarnaast was de BMI een onvoorziene extra kostenpost, dit was een eis van de gemeente. Het gebruik van BMI vraagt extra aandacht en kosten omdat het bediend en onderhouden moet worden.

Woonforte heeft ervoor gekozen geen harde verplichtingen te stellen aan dragers voor hun inzet. Er is ook geen extra beloning voor inzet met uitzondering van 1 drager, die er als huismeester woont. De huismeester beschikt over een grotere woonruimte en krijgt een telefoonvergoeding. Er zijn geen verplichtingen gesteld, gezien de ervaring van andere projecten waar dit leidde tot veel werk bij het controleren van taken en het droeg niet bij aan de sfeer. Er is wel goed gesproken over wat er verwacht wordt van bewoners. De

samenhang tussen bewoners en hulp aan elkaar is niet heel groot, met positieve uitzonderingen.
Er is en wordt nog steeds veel energie gestoken in het sociaalbeheer. Met het sociaalbeheer streeft Woonforte er naar om een cultuur neer te zetten, waarin de bewoners het gebouw en omgeving netjes houden. Daarnaast vindt handhaving van de huisregels plaats.

De communicatie met de buurt is belangrijk, er was nogal wat weerstand en dit is een blijvend aandachtspunt. Woonforte ervaart dat weerstand van de buurt er zo weer kan zijn, verhalen blijven immers altijd de ronde doen.

Algemene ruimten (ontmoetingsruimte en wasserette) zijn in beheer van Woonforte of verhuurd aan onder andere een 2de handskleding project. De ontmoetingsruimte wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties. Men kijkt wat passend is. Soms hebben bewoners een algemene ruimte (kantoortje op de gang) in beheer als startpunt voor een eigen bedrijfje (T-shirts verven) of een kleine fitnessruimte.
Voor de maatschappelijke ruimtes die nog niet verhuurd zijn, is men in gesprek met passende partners die het project meerwaarde kunnen geven. Zoals partijen die maaltijden aanbieden in de ontmoetingsruimte en de keuken in gebruik kunnen nemen. De bewoners zouden als vrijwilligers aan het werk kunnen bij deze partners, waarmee de integratie naar de arbeidsmarkt gestart wordt.

De volgorde van verhuur is gestart met het werven en plaatsen van dragende bewoners, daarna vragende bewoners en ten slotte de verhuur van de algemene ruimtes. Het woongedeelte is eerst verhuurd, gezien hier het meeste aandacht voor nodig was.

De bestemming van het gebouw was al wonen, men heeft dus geen procedure moeten volgen om het te wijzigen.

Tevens blijkt uit interne stukken, die na afloop van de bezichtiging zijn ontvangen, dat er veel vraag is naar dit soort product, waardoor de verhuur soepel verloopt. De woningbouwcorporatie is al zoekende naar het volgende project in een voormalig verzorgingshuis. (Wal, 2018)

EX ANTE TOETSING

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen				
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. Toelichting vetocriteria: De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden. Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen. Stap 2 is dan niet meer nodig.				
Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente	X	
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse	X	
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)		X	
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse	X	
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek	X	
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	X	
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling		X	
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar	X	
		RESULTAAT QUICKSCAN	JA	0

Tabel a1.1: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee.	Bestemmingsplan en ter plaatse	10	
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	5	
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse	5	
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein-park) <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch	5	
	12 Afstand tot bus/tram/metro <500m		5	
4 bereikbaarheid auto's + parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse	5	
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp	5	
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernormen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek	5	
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond	5	
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse	5	
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse	5	
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse	5	
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse	5	
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente	5	
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar	5	
Maximale locatie score = (21x 5)+(1x10)= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	21	x
		Default weging	5	=
		Score 1 (max 10)	10	
		Score locatie	115	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)	115	

Tabel a1.2: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen

Transformatie locatie = 93 - 115 transformeerbaar	Transformatie klasse 1: zeer goed	Totaal score	115
Transformatie locatie = 70 – 92	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	115
Transformatie locatie = 24 - 46 transformeerbaar	Transformatie klasse 4: nauwelijks		
Transformatie locatie = 0 - 23	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	1

Toelichting transformatieklasse:
Transformatiescore is : **115**
Dit levert een **zeer goed transformeerbaar gebouw** op.

Tabel a1.3: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 4: Financiële haalbaarheid			
		Huur/maand	Jaarhuur
VON waarde	€ 4.800.000,00	€ 270,00	€ 324.000,00
AK 5%	€ -240.00,00		
Stichtingskosten	€ -600.000,00	Wooneenheden	BAR
Winst 7%	€ -336.000,00	100	6.75%
Residuele waarde	€ 3.624.000,00		

Tabel a1.4: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening + legionella	Uitbreiding voorzieningen + bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (Toetsing NEN255 + BMI)

Tabel a1.5: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

APPENDIX 4 BERNHARDHOF 400, GOUDA

CASESTUDIE

Aan de Bernhardhof 400 te Gouda staat voormalig verpleeghuis 'Julianastaete'. Gelet op verandering in wetgeving zag Zorgpartners, als toenmalig eigenaar van het pand, geen mogelijkheden om het verzorgingshuis in haar huidige conditie verder te exploiteren. Lammers Real Estate heeft dit gebouw toen verworven van Zorgpartners. Omdat het gebouw in een dusdanig goede staat verkeert, is het wel de wens het gebouw te behouden. Daarom is Lammers Real Estate voornemens het gebouw in gebruik te nemen ten behoeve van 'gemixt wonen'. Na kleinschalige verbouwingswerkzaamheden zullen binnen het gebouw circa 60 appartementen worden gerealiseerd op basis van een gemixt programma (zorgwoningen en reguliere woningen).

Het gemixt programma biedt ruimte voor:
20 wooneenheden voor uitstromende personen uit de 24 uurs zorg,
20 wooneenheden voor reguliere maatschappelijk betrokken bewoners,
20 wooneenheden voor personen met een lichamelijke beperking.

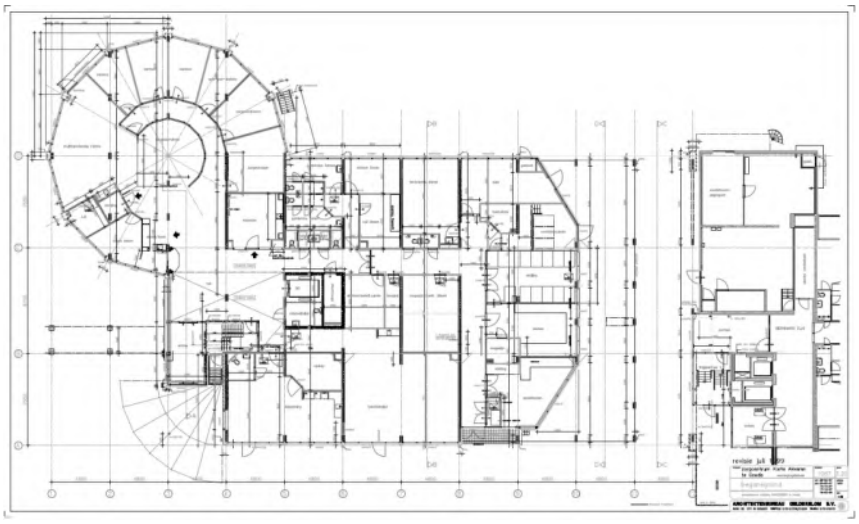
Het maatschappelijk woonconcept is ontwikkeld op basis van de wensen van de gemeente. Een regulier woonconcept vond de gemeente hier niet op zijn plaats. Dit komt door het maatschappelijke karakter van het pand en de huidige maatschappelijke bestemming. Doordat het maatschappelijk woonconcept binnen de gemeente Gouda nieuw is, wil de gemeente dit als pilotproject uitproberen. Dit resulteert in een vergunning voor tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Deze vergunning wordt in eerste instantie verleend voor een periode van 2 jaar, waarna de bestemming definitief gewijzigd kan worden. Door het eerst tijdelijk wijzigen kan er tijdens of na deze periode geëvalueerd worden en kunnen er eventueel aspecten aangepast worden. Voor het verlenen van de vergunning is een ruimtelijke motivering vereist. Hierin moet voldaan worden aan o.a. parkeren, groen en water, woonvisie, openbare woningaanbiedingsplicht etc. Daarnaast dient er duidelijk gecommuniceerd te worden met de buurt. Dit leverde in het begin wel wat weerstand op, maar uiteindelijk is dit goed gekomen. Het verzorgingshuis is onderdeel van 5 gebouwen die aan elkaar verbonden zijn door middel van loopbruggen. In het verleden werden er allerlei activiteiten in het gebouw georganiseerd voor de aanliggende gebouwen. Een aantal van deze activiteiten komen ook terug in het nieuwe gebouw. Het sociale netwerk dat om het verzorgingshuis heen hangt, leeft sterk in de buurt. In het nieuwe plan is dit dan ook meegenomen als positieve bijdrage aan de buurt.

De gemeente bepaalt het maximaal aantal wooneenheden op 60. Dit betekent dat de algemene ruimte niet getransformeerd kan worden naar wooneenheden, gezien het maximaal aantal wooneenheden 60 is.

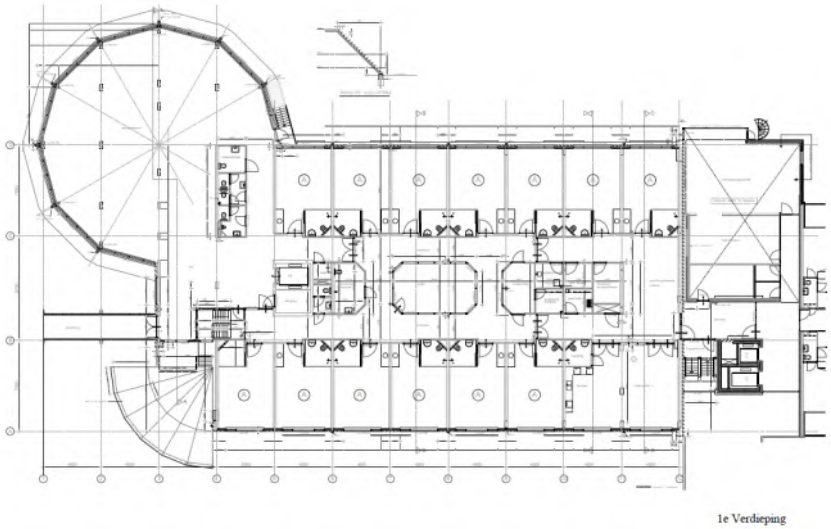
Het gebouw bestaat uit woonunits van circa 35m² en deze beschikken over een woon-slaapkamer met aparte sanitaire voorziening. Bij het wijzigen van de bestemming in de huidige staat ontstaan gedeeltelijk zelfstandige en gedeeltelijk onzelfstandige woonruimtes. Dit komt doordat een gedeelte van de woonunits wel voorzien zijn van keukens en het andere deel niet. Bij de herontwikkeling zullen alle wooneenheden voorzien worden van een eigen keuken, waardoor alle wooneenheden zelfstandig worden.
De bouwtechnische staat van dit gebouw is goed, de installaties zijn echter gedeeltelijk aan vervanging toe, denkende aan liften, verwarming en brandmeldinstallaties.

Naast de wooneenheden beschikt het gebouw over een maatschappelijke ruimte, beide zijn voorzien van een maatschappelijke bestemming. (Lammers Real Estate, 2019)

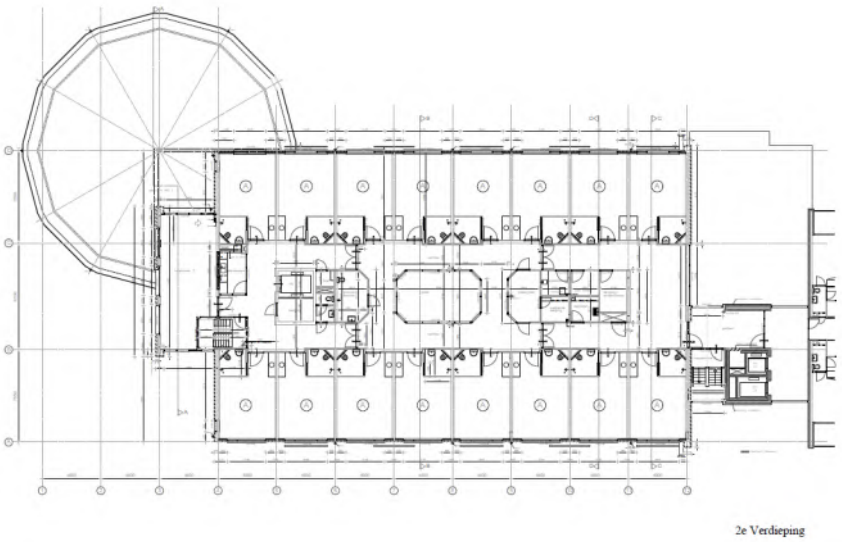
De vijf verdiepingen zijn als volgt opgebouwd:



Figuur a1: Begane grond, bestaande enkel uit maatschappelijke ruimte, voorzien van grote keuken.



Figuur a2: Eerste verdieping, bestaande uit maatschappelijke ruimte en woonunits met dubbele portiekgangen voorzien van een vide.



Figuur a3: Tweede verdieping, bestaande uit woonunits met dubbele portiekgangen voorzien van een vide. Verdieping twee tot en met vijf zijn gelijk.

EX ANTE TOETSING

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen				
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. Toelichting vetocriteria: De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden. Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen. Stap 2 is dan niet meer nodig.				
Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente	X	
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse	X	
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)		X	
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse	X	
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek	X	
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	X	
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling		X	
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar	X	
		RESULTAAT QUICKSCAN	JA	0

Tabel a1.6: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee.	Bestemmingsplan en ter plaatse	7	
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	5	
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse	5	
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein-park) <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	7 Bank/ postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch	0	
	12 Afstand tot bus/tram/ metro <500m		5	
4 bereikbaarheid auto's+parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse	5	
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp	5	
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernomen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek	5	
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond	5	
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse	5	
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse	5	
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse	5	
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse	5	
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente	5	
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar	5	
Maximale locatie score = (21x 5)+(1x10)= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	18	x
		Default weging	5	+
		Score 1 (max 10)	7	
		Score locatie	97	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)	115	

Tabel a1.7: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen

Transformatie locatie = 93 - 115	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score	97
Transformatie locatie = 70 – 92	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	115
Transformatie locatie = 24 - 46	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie = 0 - 23	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	1

Toelichting transformatieklasse:
Transformatiescore is : **97**
Dit levert een **zeer goed transformeerbaar** gebouw op.

Tabel a1.8: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 4: Financiële haalbaarheid				
		Huur/maand		Jaarhuur
VON waarde	€ 4.792.320,00	€	416,00	€ 299.520,00
AK 5%	€ -239.616,00			
Stichtingskosten	€ -600.000,00	Wooneenheden		BAR
Winst 7%	€ -335.462,40		60	6.25%
Residuele waarde	€ 3.617.241,60			

Tabel a1.9: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

Toelichting op stichtingskosten stap 4	
Onderzoeken, vergunning en leges	€ 100.000,00
Installaties (lift, E,W,V+ riolering)	€ 200.000,00
Mutatieonderhoud kamers	€ 64.000,00
Keukens	€ 75.000,00
Afbouwwerkzaamheden	€ 100.000,00
Overige kosten	€ 61.000,00
Totaal	€ 600.000,00

Tabel a1.10: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

Toelichting:
De stichtingskosten van de verbouwing zijn gebaseerd op interne nacalculatie van Lammers Real Estate.

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening + legionella	Uitbreiding voorzieningen + bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (Toetsing NEN255 + BMI)

Tabel a1.11: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

APPENDIX 5 DE SAFFIER, UTRECHT

CASESTUDIE

De Saffier in Utrecht is bezichtigd in combinatie met het interview dat afgenomen is met Socius. In deze beschrijving zullen de aspecten worden toegelicht die nog niet voortgekomen zijn uit de interviews, dit om herhalingen in dit onderzoek te voorkomen.
De Saffier heeft Socius gehuurd van woningbouwcorporatie Portaal. Portaal heeft van de gemeente Utrecht een ontheffing gekregen om af te wijken van de huidige bestemming maatschappelijk. Hierdoor mag het gebouw voor een periode van 10 jaar gebruikt worden voor bestemming wonen.

Het gebouw bestaat uit 160 woonunits en kamers en meerdere maatschappelijke ruimten, deze zijn als volgt verdeeld:
49 kamers met een oppervlakte variërend van 17-30m². De kamers delen het toilet, de keuken, douche en tuin met hun woongroep.
111 studio's met een oppervlakte variërend van 20-60m². De studio's beschikken over een eigen keuken en een aparte badkamer met sanitaire voorzieningen.
De maatschappelijke ruimte wordt verhuurd aan maatschappelijke partijen en daarnaast wordt er ook nog horeca geëxploiteerd.

Doordat de woningcorporatie eigenaar is van het verzorgingshuis dienen de woningen aangeboden te worden door het woningnet. Dit bemoeilijkt de selectie.
Daarnaast heeft de woningcorporatie bepaald dat er in dit gebouw een maatschappelijk woonconcept gehuisvest dient te worden. Dit concept betreft een combinatie van ouderen en jongeren.

Tijdens de procedure was er ook bezwaar vanuit de buurt, door een goed en duidelijk informatietraject is deze weerstand weggenomen.

EX ANTE TOETSING

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria
Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie.
Toelichting vetocriteria:
De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden.
Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen.
Stap 2 is dan niet meer nodig.

Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente	X	
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse	X	
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)		X	
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse	X	
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek	X	
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	X	
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling		X	
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar	X	
		RESULTAAT QUICKSCAN	JA	0

Tabel a1.12: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie				
Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.				
LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee.	Bestemmingsplan en ter plaatse	10	
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	5	
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse	5	
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein-park) <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch	5	
	12 Afstand tot bus/tram/metro <500m		5	
4 bereikbaarheid auto's+parkeren	13 Weinig obstakels/ belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse	5	
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp	5	
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernormen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek	5	
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond	5	
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse	5	
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse	5	
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse	5	
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse	0	
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente	0	
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar	5	
Maximale locatie score = (21x 5)+(1x10)= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	20	x
		Default weging	5	=
		Score 1 (max 10)	10	
		Score locatie	105	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)	115	

Tabel a1.13: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen			
Transformatie locatie = 93 - 115	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score	105
Transformatie locatie = 70 – 92	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	115
Transformatie locatie = 24 - 46	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie = 0 - 23	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	1
Toelichting transformatieklasse: Transformatiescore is : 105 Dit levert een **zeer goed transformeerbaar** gebouw op.			

Tabel a1.14: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 4: Financiële haalbaarheid			
Kamers/studio's	Oppervlakte	Gem. huurprijs	Jaarhuur
49	17-30m²	€ 430,39	€ 253.069,32
111	20-60m²	€ 642,69	€ 856.063,08
Totaal			€ 1.109.132,40
VON waarde	€ 17.063.575,38		BAR
AK 5%	€ -853.178,77		6,50%
Stichtingskosten	€ -1.800.000,00		
Winst 7%	€ -1.194.450,28		Wooneenheden
	€ 13.215.946,34		160

Tabel a1.15: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening + legionella	Uitbreiding voorzieningen + bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (Toetsing NEN255 + BMI)

Tabel a1.16: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

APPENDIX 6 DE VIJVERHOF, BERG EN DAL

CASESTUDIE

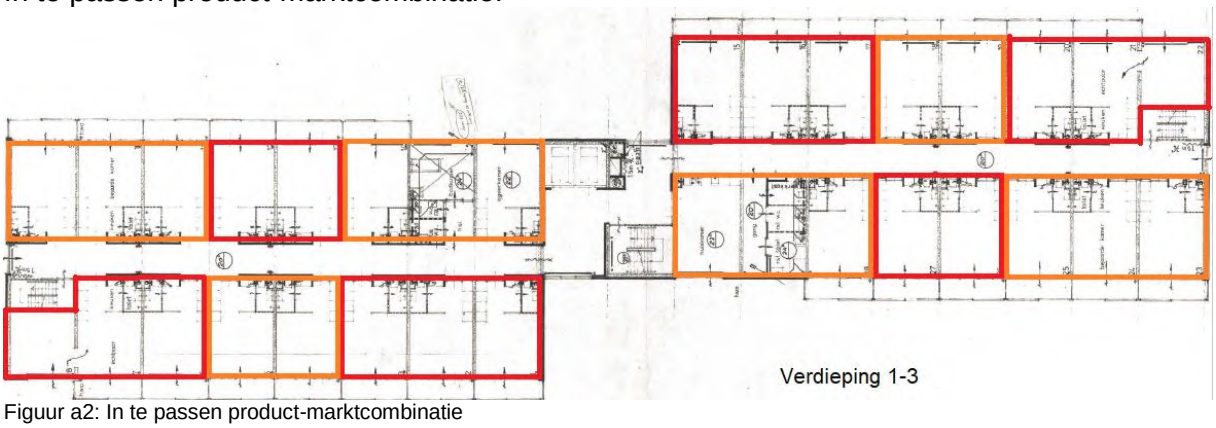
Informatie op basis van verkoopmemorandum:
Het voormalig zorgcentrum De Vijverhof te Berg en Dal. Het object biedt mogelijkheden voor herontwikkeling in de vorm van realisatie van woningen. De verkoop geschiedt onder de volgende uitgangspunten:
• Bestemmingsplanwijziging naar woningen is noodzakelijk.
• De voorbereiding, waaronder het gemeentelijk en planologisch voortraject en het bouw- en woonrijp maken, zal geschieden door en voor rekening van verkoper. Hiervoor wordt aan de koper een bijdrage gevraagd: € 330.000,-- excl. BTW;
• Gebouw wordt geleverd as-is;
• Westvleugel dient gesloopt te worden;
• Transformatie dient gasloos uitgevoerd te worden;
• Het stedenbouwkundige plan voor het terrein Vijverhof is momenteel in ontwikkeling in samenspraak met gemeente.

Het gebouw
Het voormalig verzorgingshuis “De Vijverhof” is gelegen aan de Kwakkenberg, een villawijk gelegen op de scheidslijn van Nijmegen en Berg en Dal. Het gebouw dateert uit eind jaren 60 van de twintigste eeuw. Het bestaat uit een hoogbouw bestaande uit 4 à 5 bouwlagen, totaal circa 3.950 m2, wat geschakeld is met een laagbouw bestaande uit één bouwlaag van circa 750 m2. De geschakelde westvleugel (niet in voornoemde oppervlakten opgenomen) zal gesloopt dienen te worden door koper. De verstrekte oppervlaktematen zijn slechts ter indicatie, er is géén meetrapport aanwezig.

Globaal programma
• Ca. 50 wooneenheden in de sociale categorie, waarvan minimaal 40 eenheden voor woongroep Babylon; voornoemde woongroep zal rechtsreeks huren van koper dan wel via een woningcorporatie.
• Op het terrein dienen gemeenschappelijke voorzieningen te komen ten bate van de bewoners op het terrein en de omgeving.
Het gaat om ontmoetingsfuncties, restaurant, basisschool IBBO Dolomiet en voedselcoöperatie VOKO. Voor deze voorzieningen dient minimaal een exploitatie van 10 jaar voor te liggen. De woonwerkcorporatie Babylon heeft laten zien dit op een constructieve manier in te kunnen vullen. De koper heeft in deze een inspanningsverplichting om met Babylon te trachten tot overeenstemming te komen.
• Parkeernorm: 1 pp per woning. In het plangebied worden 34 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd, overige parkeerplaatsen op eigen terrein zelf oplossen. Voor de ondergrondse parkeerplaatsen wordt een bijdrage gevraagd voor de realisatie hiervan: € 900.000,-- excl. BTW.
• Transformatie dient gasloos uitgevoerd te worden.
• Het terrein moet openbaar toegankelijk blijven. Eigendom, beheer en onderhoud van het openbare terrein blijft bij de eigenaar. Vanaf overdracht dient de koper het beheer en onderhoud aan het terrein uit te voeren zodat deze blijft zoals die is op het niveau van de dag van levering.
• Alle woningen moeten minimaal levensloopgeschikt worden gebouwd, zie bijlage 2 conform Handboek Nijmegen Toegankelijk nov. 2016.
• Na de transformatie zal het gebouw een moderne architectonische uitstraling hebben, als voorbeelden zie de impressie op het voorblad (nieuwe houten schil) en hieronder (keimwerk) (REBM, 2020).

Figuur a1: Visual toekomstige look gebouw

In te passen product-marktcombinatie:



Figuur a2: In te passen product-marktcombinatie

EX ANTE TOETSING

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen				
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. Toelichting vetocriteria: De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden. Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen. Stap 2 is dan niet meer nodig.				
Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente	X	
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse	X	
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)		X	
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse	X	
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek	X	
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	X	
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling		X	
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar	X	
		RESULTAAT QUICKSCAN	JA	0

Tabel a1.17: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee.	Bestemmingsplan en ter plaatse	8	
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	5	
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse	5	
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein-park) <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch	0	
	12 Afstand tot bus/tram/metro <500m		5	
4 bereikbaarheid auto's+parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse	5	
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp	5	
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernormen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek	5	
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond	5	
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse	5	
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse	5	
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse	5	
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse	5	
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente	5	
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar	5	
Maximale locatie score = (21x 5)+(1x10)= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	18	x
		Default weging	5	=
		Score 1 (max 10)	8	
		Score locatie	105	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)	115	

Tabel a1.18: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen

Transformatie locatie = 93 - 115	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score	98
Transformatie locatie = 70 – 92	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	115
Transformatie locatie = 24 - 46	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie = 0 - 23	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	1

Toelichting transformatieklasse:
Transformatiescore is : 105
Dit levert een **zeer goed transformeerbaar** gebouw op.

Tabel a1.19: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 4: Financiële haalbaarheid

Programma

Type	Aantal	Opp.	Totale gbo
Type A	27	70	1890
Type B	18	47	846
Type C	9	59	531
	54		3267

Opbrengsten

Huuropbrengsten

Type		Huurprijs	Totale MH	Totale JH
Type A	€	737,14	€ 19.902,78	€ 238.833,36
Type B	€	625,00	€ 11.250,00	€ 135.000,00
Type C	€	680,00	€ 6.120,00	€ 73.440,00
Bruto aanvangsrendement			€ 37.272,78	€ 447.273,36
BAR		5,50%		
Totale opbrengst				
Totale opbrengst wonen			€ 8.132.242,91	€ 150.597,09

Kosten	Prijs exclusief	Prijs incl. btw
Parkeren		
Parkeerplaats kelder	€ 900.000,00	€ 1.089.000,00
Parkeerplaats maaiveld 5k/s	€ 100.000,00	€ 121.000,00
Gemeenschappelijke voorziening		
Kosten verplaatsen installatie + dak	€ 50.000,00	€ 60.500,00
Aansluiting parkeerbak + sloop	€ 75.000,00	€ 90.750,00
Overige kosten		
Ontwikkelbijdrage	€ 330.000,00	€ 399.300,00
Bouwkosten	€ 2.985.106,10	€ 3.611.978,38
Totaal	€ 4.440.106,10	€ 5.372.528,38
Staartkosten:		
Bijkomende kosten 12% (onderverdeeld in 5% algemene kosten en 7% overige bijkomende kosten)	€ 532.812,73	€ 644.703,41
Winst 7%		€ 569.257,00
Subtotaal		€ 6.586488,80
Residuele waarde		€ 1.545.754,11

Tabel a1.20: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

Toelichting op stichtingskosten STAP 4			
Gebouwkosten	aantal m1/m²	€/m1-m²	prijs / post
Dakbedekking	1040	€ 30,00	€ 31.200,00
Lift	1	€ 45.000,00	€ 45.000,00
Gevel	1037	€ 75,00	€ 77.775,00
Kozijn type A	9	€ 1.575,00	€ 14.175,00
Kozijn type B	117	€ 2.730,00	€ 319.410,00
Kozijn type C	23	€ 1.125,00	€ 25.875,00
Afwerking kozijn Begin- midden eind	135	€ 150,00	€ 20.250,00
Wandafwerking gang	1872	€ 25,00	€ 46.800,00
Plafond afwerking gang	830	€ 6,50	€ 5.395,00
Vloerafwerking	830	€ 45,00	€ 37.350,00
Verlichting algemeen	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Balkon hekken	481,5	€ 150,00	€ 72.225,00
Brandveiligheid	50	€ 1.000,00	€ 50.000,00
Gasloos	50	€ 8.000,00	€ 400.000,00
			€ -
Kamer type A	23	€ 35.671,30	€ 820.439,90
Kamer type B	14	€ 28.017,00	€ 392.238,00
Kamer type C	5	€ 34.580,00	€ 172.900,00
Kamer type D	4	€ 40.271,90	€ 161.087,60
Kamer type E	4	€ 37.507,00	€ 150.028,00
Overige bouwkosten			€ 117.957,60
Totaal			€ 2.985.106,10

Tabel a1.21: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

Toelichting:
Naast de algemene verbouwingskosten zijn per kamertype de verbouwingskosten berekend. De kosten per kamer zijn bepaald op verbouwingskosten per onderdeel. De uitwerking van de stichtingskosten per kamer type zijn opvraagbaar bij de auteur.

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening + legionella	Uitbreiding voorzieningen + bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (Toetsing NEN255 + BMI)

Tabel a1.22: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

APPENDIX 7 ‘T RUIGE VELD, ROLDE

CASESTUDIE

’t Ruige Veld is een fraai gelegen zorglocatie even buiten de kern van Rolde, de gemeente Aa en Hunze. Het betreft een voormalig instellingsterrein voor kinder- en jeugdpsychiatrie en de voormalige RENN4 school.
’t Ruige Veld bestaat uit verschillende gebouwen (bouwjaren 1979 tot 1997) met een oppervlakte van ruim 6.000 m² BVO. Het totale oppervlak is ruim 20 hectare. Geldend is het bestemmingsplan Rolde Dorp (2010). De hierin opgenomen bestemming is Maatschappelijk-2, d.w.z. bestemd voor educatieve, sociaal-culturele en sociaal medische doeleinden, openbaar dienstverlenende instellingen etc.
Het College van B&W staat positief tegen een aanpassing van het bestemmingsplan zodat wonen, gerelateerd aan zorgvoorzieningen, wordt toegestaan tot maximaal 80 eenheden (totaal maximaal 15.000 m² BVO).

’t Ruige Veld bevindt zich aan de rand van Rolde midden in de natuur, op circa 1 kilometer van het hart van het dorp en is een veel bezochte plaats door toeristen. Dit vanwege de rijke historie, natuur en oudheidkundige bezienswaardigheden. In het dorp bevinden zich meerdere recreatieve voorzieningen waaronder hotels, kampeerterreinen en restaurants. Rolde is onderdeel van de gemeente Aa en Hunze, deze gemeente is vernoemd naar de gelijknamige rivieren, die bepalend zijn voor het gebied en de weidse veengebieden. Rolde is gelegen in de provincie Drenthe, op ca. 7 km. van Assen en ca. 35 km. van Groningen. De locatie is goed bereikbaar zowel per auto (A28) als via het openbaar vervoer.

Het object was tot enige jaren geleden in gebruik als kinder- en jeugdpsychiatrische kliniek en bestaat uit een aantal gebouwen, al dan niet met elkaar verbonden. Het object is gelegen op een ruim perceel van ca. 20 ha, waarvan ca. 18 ha natuur- en bosgebied. Op het terrein

bevinden zich verschillende gebouwen, parkeerplaatsen (ca. 67), speelvoorzieningen en twee gebouwen die dienst doen als berging technische ruimte (o.a. fietsenstalling, traforuimte).
Op het terrein, direct ten zuiden van de gebouwen, ligt een perceel grond (ca. 523 m2) dat in eigendom is van de Nederlands Israëlitische Gemeente en in gebruik is als historische begraafplaats.

De locatie bestaat uit de volgende gebouwen dan wel gebouwdelen, deze gegevens vindt u ook terug bij de foto's.

HOOFDGEBOUW
In dit gebouw bevinden zich o.a. de entree met receptie, personeelsruimte, diverse therapie- en kantoorruimten, linnenkamer, wasruimte en een uitgebreide keuken met eigen aanvoerroute. Tussen het hoofdgebouw en MFC ligt een rechthoekig gebouw van ca. 96 m2 BVO waarin o.a. een (school)lokaal en een werkplaats zijn gelegen.

INTERMEZZO
Het totale gebouw bestaat uit meerdere gebouwdelen, waarin drie woonunits, recreatieruimten en een separeerafdeling zijn gesitueerd. De woonunits bestaan uit een woonkamer, keuken, sanitaire ruimtes en vijf of zes slaapkamers. In totaal zijn er 17 slaapkamers aanwezig. Onder één van de woonunits bevindt zich deels een kelder voor opslag en fietsenstalling.

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM (MFC)
Het vrijstaande gebouw bestaat uit twee leefruimten, een grote multifunctionele ruimte, keuken, sanitaire ruimtes en kantoorruimtes.

THERAPIEGEBOUW
In dit gebouw bevinden zich o.a. diverse therapieruimtes, waaronder een ruimte voor hydrotherapie en een oefenruimte voor psychomotorische therapie, wachtruimte, kleedruimtes en sanitaire ruimtes.

WOONUNITS
Deze units bestaan grotendeels uit twee bouwlagen; een van de units is deels onderkelderd, voor o.a. opslag en fietsenstalling. Op de begane grond zijn de entree, gang met trapopgang naar verdieping, speelruimten, kantoorruimte en een keuken gesitueerd. Op de verdieping liggen o.a. een badkamer, een kleine badkamer (gedeeld sanitair) en 7 slaapkamers per unit. De toenmalige totale capaciteit bedroeg circa 50 individuele slaapkamers (met gemeenschappelijk sanitair).

SCHOOLGEBOUW
Het gebouw bestaat uit een laag en heeft o.a. een entree, garderobe, centrale ruimte, zeven leslokalen, kantoorruimten en een gymzaal met sanitaire ruimtes (o.a. douches).

Voor de locatie geldt deels het bestemmingsplan Oude Dorp, dat is vastgesteld op 13 augustus 2010 en deels het
bestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze, vastgesteld op 29 september 2016.

Het huidige bestemmingsplan maakt het volgende mogelijk:
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden:
1. educatieve en informatieve doeleinden;
2. museale doeleinden;
3. openbaar dienstverlenende instellingen;
4. religieuze doeleinden;
5. sociaal-culturele doeleinden;

6. sociaal-medische doeleinden;
b. bos, natuur en waarde
c. archeologie

Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt zorgwoningen toe te staan op het perceel. De bestemming ‘Maatschappelijk 2’ kan door Burgemeester en Wethouders worden gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Milieuaspecten
In juli 2015 is een asbestinventarisatie type A uitgevoerd door Gebouwen Inspectie Nederland. De gegevens zijn verwerkt in het rapport van 8 juli 2015. Conclusie is dat een aantal onderzochte gebouwen op het terrein asbesthoudende materialen bevatten, die bij renovatie of sloop gesaneerd dienen te worden. Er bestaat een redelijk vermoeden dat er nog verborgen asbest aanwezig is. Een aanvullend type B-asbestinventarisatie wordt aanbevolen voorafgaand aan de (sloop)werkzaamheden ter plaatse van deze locaties.
Er zijn geen gegevens bekend over eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

https://www.fundainbusiness.nl/zorg/rolde/object-40547461-asserstraat-23/ (Makelaars Van Schuppen, 2019)

EX ANTE TOETSING

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria.
Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie.
Toelichting vetocriteria:
De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden.
Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen.
Stap 2 is dan niet meer nodig.

Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente	X	
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse		X
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)		X	
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse	X	
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek		X
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	X	
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling		X	
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw	Overleg met eigenaar	X	
		RESULTAAT QUICKSCAN		NEE

Tabel a1.23: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee.	Bestemmingsplan en ter plaatse	2	
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	5	
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse	5	
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	5 Buurt- ontmoetingsplaatsen (plein-park) <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	5	
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse	0	
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch	0	
	12 Afstand tot bus/tram/metro <500m		0	
4 bereikbaarheid auto's+parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse	5	
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp	5	
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernomen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek	5	
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond	0	
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse	0	
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse	5	
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse	5	
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse	5	
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente	5	
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar	5	
Maximale locatie score = (21x 5)+(1x10)= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	12	x
		Default weging	5	=
		Score 1 (max 10)	2	
		Score locatie	62	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)	115	

Tabel a1.24: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen

Transformatie locatie = 93 - 115	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score	115
Transformatie locatie = 70 – 92	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	115
Transformatie locatie = 24 - 46	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie = 0 - 23	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	3

Toelichting transformatieklasse:
Transformatiescore is : 62
Dit levert de transformatieklasse beperkt transformeerbaar op.

Tabel a1.25: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 4: Financiële haalbaarheid

De casus komt niet in aanmerking voor transformatie naar wonen. De financiële haalbaarheid is daarom niet van belang.

Daarnaast is de financiële haalbaarheid van deze casus op basis van de beschikbare gegevens niet in te schatten. Gezien de uitstraling van het gebouw, de leeftijd, de gebouwgroottes, aanwezigheid van asbest, onderhoudskosten, omvang perceel etc. zijn de stichtingskosten hoog.

Tabel a1.26: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening + legionella	Uitbreiding voorzieningen + bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (Toetsing NEN255 + BMI)

Tabel a1.27: Transformatiepotentiemeter ex ante toetsing (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

APPENDIX 8 HET DEFINITIEVE MODEL

In deze appendix is het definitieve model weergegeven.

Transformatiepotentiemeter				
Stap	Actie	Niveau	Resultaat	
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande verzorgingshuizen	Voorraad	Inzicht waar leegstaande verzorgingshuizen staan	
Stap 1	Quickscan: eerste verkenning Beoordeling verzorgingshuizen met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van verzorgingshuizen, wel of niet geschikt voor transformatie: Go/No go	
Stap 2	Quickscan: haalbaarheidsscan Beoordeling verzorgingshuizen met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over transformatiepotentie van verzorgingshuis	
Stap 3	Quickscan: bepaling transformatieklasse	Locatie gebouw	Transformatieklasse van verzorgingshuizen Transformatiepotentie van gebouw Go/No Go	
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):				
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financiële haalbaarheid kosten/batenanalyse; Go/No Go	Schetsplan;
Stap 5	Checklist risico's planvorming	Locatie gebouw	Transformatieplan	Go/No Go

Tabel a1.28: Transformatiepotentiemeter (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 1 Quickscan: Vetobeoordeling van gebouw voor transformatie naar woningen				
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria Normering antwoord "Ja" is positief voor transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. Toelichting vetocriteria: De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of deze criteria daadwerkelijk tot een veto leiden. Als één van de betreffende criteria niet van toepassing is (oordeel= nee), dan vervalt het betreffende pand voor herbestemmen naar woningen. Stap 2 is dan niet meer nodig.				
Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel	
Vetocriteria product-marktcombinatie			Ja	Nee
1 Vraag naar wonen	1 Er is woonvraag voor lokale of maatschappelijke doelgroepen en het daarbij horende product is realiseerbaar in het gebouw.	Makelaar/gemeente		
Vetocriteria locatie				
2 Stedelijke ligging	2 Gemeente heeft plancapaciteit en bestemmingsplan laat wijzigen toe of gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging of afwijking.	Bestemmingspl./beleid gem./makelaar of ter plaatse		
	3 Weinig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)			
Vetocriteria gebouw				
3 Afmetingen casco	4 Vrije plafondhoogte > 2.1m	Makelaar of ter plaatse		
Vetocriteria organisatie				
4 Initiatiefnemer	5 Aanwezigheid enthousiaste initiatiefnemer en gemeente	Lokaal onderzoek		
5 Interne vetocriteria ontwikkelaar	6. Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer		
	7 Er kan voldaan worden aan eisen t.a.v. gebouw/grootte/uitstraling			
6 Eigenaar/belegger	8 Er is bereidheid tot verkoop of verhuur van gebouw of in eigendom initiatiefnemer	Overleg met eigenaar		
		RESULTAAT QUICKSCAN	0	0

Tabel a1.29: STAP 1: Quickscan (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 2 Haalbaarheidsscan: Graduele beoordeling van gebouw voor transformatie

Normering: Antwoord "Ja" is positief voor de transformatie naar woningen; "Nee" is negatief voor de transformatiepotentie. De gebruiker van de checklist kan zelf heroverwegen of een gradueel criterium voor hem/haar een vetocriterium is. Indien één van de criteria door gebruikers van de meter als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de vetocriteria stap 1 en vice versa.

LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	GRADUEEL CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
Functioneel				
1 Stedelijke ligging	1 Hoe passend is de locatie voor dit project, geef dit aan met een cijfer tussen de 0-10 in plaats van ja of nee.	Bestemmingsplan en ter plaatse		
	2 Goede bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse		
	3 Geen last door beperkt uitzicht door andere bebouwing bij 75% vloer opp.	Ter plaatse		
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen (kwaliteit, brede variëteit, aantal)	4 Winkel in de buurt voor dagelijkse boodschappen <1km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	5 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein-park)<500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	6 Horeca <500m	Buurtonderzoek ter plaatse		
	7 Bank/postkantoor <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	8 Medische basis voorziening <5km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	9 Sportacc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
	10 Onderwijs acc <2km	Buurtonderzoek ter plaatse		
3 Bereikbaarheid openbaar vervoer	11 Afstand tot station <2km	Deskresearch		
	12 Afstand tot bus/tram/metro <500m			
4 bereikbaarheid auto's + parkeren	13 Weinig obstakels/belemmeringen; goede doorstroming	Ter plaatse		
	14 Afstand tot parkeerplaatsen <250m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	15 Gemeentelijke parkeerverordening/CROW parkeernomen afhankelijk van product-marktcombinatie.	Ter plaatse / nieuw ontwerp/ bureauonderzoek		
Cultureel				
5 Representativiteit (afhankelijk doelgroep)	16 Andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond		
	17 Levendige omgeving	Ter plaatse		
	18 Aanwezigheid buurtgroen	Ter plaatse		
	19 Normale tot goede reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse		
	20 Geen gevaar, stank of geluidsoverlast (fabrieken/trein/auto)	Ter plaatse		
Juridisch				
6 Stedelijke ligging	21 Geluidsbelasting op de gevel <50dB	Gemeente		
7 Grondeigendom	22 Erfpacht	Makelaar		
Maximale locatie score = (21x 5)+(1x10)= 115		Totaal locatie (=aantal x ja):	0	x
		Default weging	5	+
		Score 1 (max 10)	0	=
		Score locatie	0	A
		Maximum locatie (21x5)+(1x10)	115	

Tabel a1.30: STAP 2: Haalbaarheidsscan (Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* Gradueel criterium 1 en 16 uit het basismodel zijn samengevoegd naar gradueel criterium 1.
** De maximale locatie score wordt bepaald aan de hand van de 22 gradueel criteria. Criterium 1 levert een score van op van 0t tot 10. De volgende 21 criteria waaraan voldaan wordt levert een 'ja oordeel' met een daarbij behorende score van 5 punten op en een score van 0 punten als het criteria er niet aan voldoet en dus een 'nee oordeel' heeft. Derhalve is de maximale te behalen score 115 punten

STAP 3: Bepaling transformatieklasse van verzorgingshuizen

Transformatie locatie = 93 - 115	Transformatie klasse 1: zeer goed transformeerbaar	Totaal score	0
Transformatie locatie = 70 – 92	Transformatie klasse 2: transformeerbaar		
Transformatie locatie = 47 – 69	Transformatie klasse 3: beperkt transformeerbaar	Maximumscore	11
Transformatie locatie = 24 - 46	Transformatie klasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatie locatie = 0 - 23	Transformatie klasse 5: niet transformeerbaar	Transformatie klasse	5

Tabel a1.31: STAP 3: Transformatieklasse (Geraedts en Van der Voordt, 2015)

STAP 4: Financiële haalbaarheid

Residuele gebouwwaarde =VON-prijs* of marktwaarde-/-stichtingskosten-/-redelijke winst voor betrokken partijen (Van Gool, 2013)

Tabel a1.32: STAP 4: Financiële haalbaarheid (Geraedts en Van der Voordt, 2015)
* De VON-prijs kan bepaald worden op basis van X keer de huur, BAR methode, NAR methode en de contante waarde methode/DCF met een daarbij horende rendementseis of IRR.

STAP 5 Risico checklijst Planontwikkeling		
Markt en locatie	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Onvoldoende parkeren	Deelauto's, andere parkeernorm
	2 Afwezigheid voorzieningen	Kleinschalige voorzieningen in gebouw
	3 Afwezigheid openbaar vervoer	Overleg ov maatschappij
	4 Onduidelijke routing pand	Analyse omgeving, aanpassen entree etc.
2. Technisch	5 Stankoverlast	Speciale isolatie van gevel
	6 Geluidsoverlast (interne geluidsoverlast)	Mogelijkheden ontheffing (zwevende vloeren en isoleren wanden)
3. Cultureel	7 Slechte reputatie en/of onveilige buurt	Buurtverbetering met partijen
	8 Buurt is tegen bestemmingswijziging	Duidelijke communicatie, borging maatschappelijke functie etc.
4. Financieel	9 Te hoge koopprijs woningen	Extra opbrengsten met functie mix, herziening ontwerp
	10 Slechte verhuurbaarheid woningen	Verbeteren prijs/kwaliteitsverhouding, andere doelgroep
	11 Noodzaak overige voorzieningen	Financiële haalbaarheid vergroten door commerciële ruimte
5. Juridisch	12 Bestemmingsplan procedure	Overleg lokaal bestuur, toetsing aan gemeentelijk beleid
	13 Grondeigendom erfpacht	Afslag koopprijs, afkopen erfpacht
	14 Bodemverontreiniging	Schone grond verklaring, afslag koopprijs
	15 Beperking bouwhoogte	Onderzoek horizontale uitbreidingsmogelijkheden
Gebouw	Risico	Suggesties voor oplossingen
1. Functioneel	1 Foute aannames bij mogelijkheid gebouw	Analyse vormfactoren/ kengetallen, bruto/netto verhouding, uitbreid mogelijkheden
	2 Maatschappelijke ruimte te ondiep	Aanpassing woningplattegronden, vergroting diepte, galerij
	3 Maatschappelijke ruimte te diep	Aanpassing woningplattegronden, portiek, uitkernen gebouw (nieuw daglicht)
	4 Geen kelder aanwezigheid	Kelder toevoegen (indien mogelijk)
	5 Te hoge verdiepingshoogte	Aanbrengen lichte tussenverdiepingen/entresols in combinatie met tussenwanden
	6 Ramen niet te openen	Vervangen van de niet te openen ramen
	7 Weinig aansluitmogelijkheden voor wand op gevel	Aansluiting wanden op panelen t/m volledige gevelrenovatie
	8 Afwezigheid buitenruimte (bij 50m²+)	Doelgroep afhankelijk, toevoegen balkons/franse balkons/daktuinen
	9 Onvoldoende en/of kwaliteit liften/trappen	Nieuwe liften/trappen intern of extern gebouw
	10 Onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden	Analyse verschillende ontsluitingsmogelijkheden
	11 Kwalitatief/kwantitatief bestaande binnenwanden	Aanpassen bestaande en/of toevoegen nieuwe tussenwanden
	12 Onvoldoende natte cellen	Bij maken natte cellen
	13 Onvoldoende waterdicht voor natte cellen	Waterdichte afwerking wanden en vloeren
	14 Gangen voorzien van vides	Bouwkundig dichtmaken vides
2. Technisch	13 Foute aannames bouwkundige situatie	Analyse op locatie
	14 Niet toereikende klimaatinstallaties	Vervanging - vernieuwing
	15 Kwaliteit/kwantiteit leidingen/kanalen/schachten	Uitbreiding – vernieuwing voorzieningen
	16 Onvoldoende watervoorziening + legionella	Uitbreiding voorzieningen + bijhouden legionella beheer
	17 Onvoldoende elektriciteitsvoorziening	Uitbreiding voorzieningen
	18 Onvoldoende warmte isolatie gevels	Spouw isolatie of binnen isolatie
	19 Onvoldoende warmte isolatie vloer	Verhoging isolatie door dekvloeren en/of isolerende plafonds
	20 Onvoldoende warmte isolatie dak	Isoleren bestaand dak, vervangen bestaand dak of combi
	21 Onvoldoende warmte isolatie gevelopeningen	Vervanging dubbelglas, voorzetramen
	22 Aanwezigheid vocht	Analyse oorzaken
	23 Voegen in slechte staat	Gevel reinigen en opnieuw voegen
	24 Onvoldoende daglichttoetreding en bezonning	Toepassen middengang, extra vides, nieuwe ramen, ontheffing
	25 Slecht/gevaarlijke draagconstructie	Renovatie
	26 Beperkte draagkracht of slechte fundering	Renovatie
	27 Onvoldoende draagkracht voor optoppen	Toepassen lichte staalconstructie of houtskeletbouw
3. Cultureel	28 Beperkingen monumenten status	Vroegtijdig overleg met monumentenzorg
	29 Slechte herkenbaarheid gebouw	Plaatsing nieuwe gevels, toevoeging balkons
	30 Niet duidelijk herkenbare gebouwentree	Benadrukking door luifel of verplaatsen naar andere positie
4. Financieel	31 Pand niet/moeilijk te verwerven	Stapsgewijze aankoop
	32 Grote investering in beginfase	Financiële haalbaarheidsanalyse
	33 Moeilijk financieel haalbaar	Analyse uitbreidingsmogelijkheden
	34 Gevaar van leegstand/verpaupering	Tijdelijke verhuur antikraak
5. Juridisch	35 Aanwezigheid asbest	Bedingen lagere koopprijs of asbest inventarisatie
	36 Beperkingen bouwbesluit	Ontheffing
	37 Onduidelijkheid bouwvergunning	Vroegtijdig overleg gemeente en op tijd aanleveren informatie
	38 Onvoldoende inpassing brandveiligheid	Vroegtijdig overleg over eisen en de te leveren informatie (Toetsing NEN255 + BMI)

Tabel a1.33: STAP 5: Risico checklijst planontwikkeling (Geraedts en Van der Voordt, 2015)