

Van Leegstand naar nuttig gebruik

***Een beslisinstrument teneinde te kunnen bepalen of leegstaand
vastgoed getransformeerd kan worden naar huisvesting voor
statushouders in Nederland***

H. Kocer, augustus 2015

Colofon

Afstudeeronderwerp: Het ontwerpen van een beslisinstrument teneinde te kunnen bepalen of (leegstaand) vastgoed getransformeerd kan worden naar huisvesting voor statushouders in Nederland.

Gegevens afstudeerbedrijf

Afstudeerbedrijf: Camelot Europe
Afstudeerbegeleider bedrijf: F. Rauws
Functie afstudeerbegeleider: Operational Manager zakelijk

Gegevens opleiding

School: Hogeschool Rotterdam
Afstudeerbegeleider school: M. R. de Voogd
Functie: Kerndocent
Opleiding: Vastgoed & Makelaardij

Gegevens auteur

Auteur: Habin Kocer
Afstudeerjaar: 2015



Voorwoord

Na een schijnbaar eindeloze reis door Turkije, Griekenland, voormalig Joegoslavië en de rest van Europa was Nederland de eindbestemming. Op 3 mei 1992 werd ik, Habin Kocer, geboren in een voormalig asielzoekerscentrum in Lunteren, een klein dorpje in de gemeente Ede in de provincie Gelderland. Het was een reis met bestemming onbekend. Het doel stond echter als een paal boven water: studerende kinderen met diploma's. Slechts enkele maanden later verkreeg ik een verblijfsstatus, de Nederlandse nationaliteit volgde gauw. Huisvesting werd ons aangeboden in Den Haag.

23 jaar en 4 maanden later ben ik in het kader van het afronden van de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hogeschool in Rotterdam, bezig met het afronden van mijn opleiding, nota bene over het huisvesten van voormalige asielzoekers met een verblijfsstatus, ofwel statushouders in Nederland. Dit in hetzelfde appartement dat wij 23 jaar geleden kregen toegewezen door de gemeente, in samenwerking met het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Door mijn grote interesse voor de gebouwde omgeving te combineren met een persoonlijk onderwerp, heb ik het schrijven van mijn onderzoeksrapport als zeer prettig ervaren.

Bij het schrijven van dit onderzoeksrapport ben ik bijgestaan door dhr. de Voogd van de Hogeschool Rotterdam. Hierbij wil ik dhr. de Voogd dan ook bedanken voor de deskundige begeleiding en inspiratie gedurende mijn afstudeerperiode. Verder wil ik dhr. Rauws bedanken voor het bieden van een afstudeerstage binnen Camelot Europe, een erg leerzame ervaring op het gebied van onder andere property management en transformaties. Als laatst wil ik de beleidsadviseurs en huisvesting coördinatoren van de gemeenten Rotterdam, Amsterdam, Eindhoven, Den Haag en Strijen bedanken. De afgenomen interviews met deze personen vormde belangrijke input voor het ontwerpen van mijn beslismodel, het eindresultaat van dit rapport.

Habin Kocer

Den Haag, augustus 2015



Managementsamenvatting

Dit onderzoeksrapport is opgesteld in het kader van het afronden van de opleiding Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool te Rotterdam, in opdracht van Camelot Europe. Camelot is een snelgroeijende multinational op het gebied van leegstandsbeheer, met achttien kantoren in zes Europese landen. Camelot gebruikt de opgedane kennis ook voor het extrapoleren van woonruimte voor doelgroepen zoals studenten en arbeidsmigranten, door middel van transformatie van leegstaand vastgoed. In dit onderzoek is er getracht antwoord te krijgen op de vraag of Camelot Europe woonruimte kan bieden aan asielzoekers met een verblijfsvergunning, ofwel statushouders, middels transformatie van leegstaand vastgoed. De probleemstelling luidt als volgt:

Welk model kan Camelot Europe ontwikkelen om leegstaande panden te toetsen op de transformatiegeschiktheid voor de doelgroep van asielzoekers met een verblijfsvergunning in Nederland?

Het doel van het onderzoek is het ontwikkelen van een beslisinstrument waarmee Camelot Europe leegstaande panden kan toetsen op de transformatiegeschiktheid voor de doelgroep van statushouders in Nederland. Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden wordt er antwoord gezocht op onder andere de volgende deelvragen. Hoe ziet de doelgroep “statushouders” eruit? Welke stakeholders zijn er? Welke beslisinstrumenten zijn er reeds ontwikkeld en welke factoren dienen meegenomen te worden bij het ontwerp van het nieuw beslisinstrument voor Camelot Europe?

Er is op basis van literatuur- en kwalitatief onderzoek antwoord gegevens op de hoofdvraag van dit onderzoek. De doelgroep van statushouders is middels het literatuuronderzoek in kaart gebracht. De stakeholders zijn op basis van literatuur- en kwalitatief onderzoek onderzocht in de vorm van een interview met Paul Keijsers, hoofd transformatie binnen Camelot. De invloedrijkste stakeholders in het proces bleken de lokale overheden te zijn. Daarom zijn er interviews afgenomen met beleidsmedewerkers van 5 gemeenten in Nederland, waarin is gevraagd naar criteria en voorwaarden bij het huisvesten van statushouders. Deze interviews zijn vervolgens getranscribeerd en gecodeerd. Op basis van literatuurstudie, de bestaande beslisinstrumenten en de interviews met de gemeenten is er een nieuw beslisinstrument ontwikkeld, genaamd de ‘QuickScan Statushouders’.

De asielzoekersstromen naar Nederland nemen enorm toe. Op dit moment krijgt ongeveer de helft van deze mensen een verblijfsstatus. Zij dienen gehuisvest te worden door de gemeenten, maar die geven aan hier behoorlijke moeite mee te hebben. Daarom steunen zij het plan om leegstaand vastgoed te transformeren tot woonruimte voor statushouders. Echter, er zijn een aantal criteria en voorwaarden die zij stellen aan de huisvesting van statushouders. Zo dient de minimale huisvestingsduur 3 jaar te zijn. Ook willen zij dat bij transformatie een mix gecreëerd wordt tussen statushouders en overige doelgroepen zoals studenten. Maximaal 30% van een pand mag bewoond worden door statushouders. De eisen aan woonruimten zijn exact gelijk aan de wooneisen van studenten, evenals parkeernormen. Samengevat kan geconcludeerd worden dat Camelot zich dient te richten op het extrapoleren van kleine woonunits ($\pm 30 \text{ m}^2$) voor alleenstaande statushouders en studenten in stedelijke gebieden, op basis van de leegstandswet met een exploitatieduur van 10 jaar. Op deze manier biedt dit conceptplan perspectief voor Camelot. Een belangrijk aandachtspunt volgens de gemeenten is het beheer ná transformatie. Hier dient Camelot nader onderzoek naar te doen om zo een beheerplan op te stellen.

Inhoudsopgave

Colofon.....	- 2 -
Voorwoord	- 3 -
Managementsamenvatting.....	- 4 -
1. Inleiding	- 8 -
2. Onderzoeksopzet	- 9 -
2.1 Inleiding	- 9 -
2.2 Aanleiding	- 9 -
2.3 Probleemstelling.....	- 10 -
2.4 Doelstelling	- 10 -
2.5 Afbakening.....	- 10 -
2.6 Deelvragen	- 11 -
2.7 Onderzoeksmethodologie	- 11 -
3. Trends en ontwikkeling	- 12 -
3.1 Inleiding	- 12 -
3.2 Herbestemmen anno nu	- 12 -
3.3 Succes- en faalfactoren.....	- 13 -
3.4 Transformatie voor specifieke doelgroepen	- 13 -
3.4.1 Studentenhuisvesting.....	- 13 -
3.4.2 Starters.....	- 14 -
3.4.3 Sociale huur.....	- 14 -
3.4.4 Overige bestemmingen	- 14 -
3.5 Transformatie voor asielzoekers en statushouders	- 15 -
3.6 Toekomst van het herbestemmen	- 16 -
3.7 Conclusie.....	- 16 -
4. Van asielzoeker tot Nederlander	- 17 -
4.1 Inleiding	- 17 -
4.2 VN-Vluchtelingenverdrag	- 17 -
4.3 De Asielaanvraag	- 17 -
4.4 De Statushouder	- 17 -
4.5 De nieuwe toewijzingsprocedure statushouders.....	- 18 -
4.6 Feiten en cijfers	- 18 -
4.6.1 Aantallen	- 18 -
4.6.2 Taakstelling 2015	- 19 -
4.6.3 Taakstelling 2016	- 19 -

4.6.4 Afkomst	- 19 -
4.6.5 Leeftijd	- 19 -
4.6.6 Gezinssamenstelling	- 19 -
4.6.7 Inkomen Statushouders	- 20 -
4.6.8 Woonquote	- 20 -
4.7 Aanbod: de woningcorporatie	- 20 -
4.8 Conclusie	- 21 -
5. Stakeholdersanalyse	- 22 -
5.1 Inleiding	- 22 -
5.2 Moeten- Willen- Kunnen analyse.....	- 22 -
5.3 Vastgoedeigenaren	- 23 -
5.4 Vastgoedontwikkelaars	- 23 -
5.5 De overheid	- 23 -
5.6 Woningbouwcorporaties	- 24 -
5.7 Banken.....	- 24 -
5.8 COA	- 24 -
5.9 VluchtelingenWerk Nederland.....	- 25 -
5.10 IND.....	- 25 -
5.11 Omwonende	- 25 -
5.12 De statushouder	- 26 -
5.13 Camelot Europe.....	- 26 -
5.14 Conclusie.....	- 26 -
6. Bestaande instrumenten.....	- 27 -
6.1 Inleiding	- 27 -
6.2 De leegstandsrisicometer.....	- 27 -
6.3 De transformatiepotentiometer	- 28 -
6.4 De ABT QuickScan.....	- 29 -
6.5 INKOS.....	- 30 -
6.6 De Herbestemmingswijzer	- 30 -
6.7 TOK-Lijst.....	- 31 -
6.8 Beoordeling instrumenten	- 32 -
6.9 Conclusie	- 32 -
7. Modelvorming.....	- 33 -
7.1 Inleiding	- 33 -
7.2 Voorwaarden en criteria transformatie statushouders	- 33 -
7.3 Modelvorming: QuickScan Statushouders.....	- 34 -

7.3.1 Stap 1: QuickScan met vetocriteria	- 35 -
7.3.2 Stap 2 Doorlopen beslisboom.....	- 36 -
7.3.3 Stap 3 Bepalen samenwerkingsvorm.....	- 37 -
7.3.4 Stap 4 Financiële scan	- 38 -
7.4 Fine-tuning QSS-model door professional.....	- 38 -
7.5 Conclusie	- 39 -
8. Casestudie in de praktijk	- 40 -
8.1 Inleiding	- 40 -
8.2 Rijswijkstraat 175, 1062 EV te Amsterdam.....	- 40 -
8.2.1 Stap 1: Vetocriteria QSS-model	- 40 -
8.2.2 Stap 2: Doorlopende beslisboom.....	- 40 -
8.2.3 Stap 3: Bepalen samenwerkingsvorm	- 41 -
8.2.4 Stap 4: Financiële scan	- 41 -
8.3 Slotermeerlaan 1, 1064 GX te Amsterdam.....	- 42 -
8.4 Bomansplaats, 5611 NT te Eindhoven	- 42 -
8.5 Conclusie	- 42 -
9. Risicoanalyse.....	- 43 -
9.1 Inleiding	- 43 -
9.2 De onbekende doelgroep	- 43 -
9.3 Financieel risico	- 43 -
9.4 Juridisch risico.....	- 43 -
9.5 Bezwaren omwonenden	- 44 -
9.6 Het beheer	- 44 -
9.7 Conclusie	- 44 -
10. Conclusie en aanbevelingen	- 45 -
Hoofdstuk 11 Literatuurlijst	- 47 -

1. Inleiding

‘De Kantorenmarkt is doodziek’ en ‘Staatssecretaris luidt noodklok om toename aantal asielzoekers’. Deze recente krantenkoppen zijn belangrijke ingrediënten geweest voor de totstandkoming van het onderwerp en vormen de aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek. Het mag duidelijk zijn dat de Nederlandse kantorenmarkt zwaar onder druk staat. Jarenlang zijn er door ontwikkelaars kantoren uit de grond gestampt, zonder enige rekening te houden met de mogelijke vraag. Het resultaat is acht miljoen meter aan leegstaande kantoren, dit is 16 procent van het geheel (DTZ Zadelhoff,2015). Daarnaast heeft het nieuwe werken sterke invloed gehad op de vraagontwikkeling naar kantoorruimte. Het flexwerken heeft ervoor gezorgd dat een medewerker per saldo minder vierkante meter kantoorruimte nodig heeft (DTZ Zadelhoff,2015). Dit zijn de twee belangrijkste oorzaken waardoor Nederland koploper is als het gaat om kantorenleegstand in Europa.

Een ander onderwerp dat wekelijks het nieuws haalt is het toenemende aantal vluchtelingen in de wereld. Door conflicten in het Midden- Oosten en Afrika slaan er meer mensen dan ooit op de vlucht, op zoek naar een toevlucht in Europa. Nederland kent het hoogste aantal instromende asielzoekers sinds 2001. Ongeveer 50% van deze mensen krijgen daadwerkelijk een verblijfsvergunning (COA,2015). Dit betekent dat deze mensen gehuisvest dienen te worden. De gemeenten en corporaties geven aan hier steeds meer moeite mee te hebben.

Camelot Europe is een leegstandsbeheerder, maar gebruikt de jarenlange opgedane kennis van de markt ook voor het extrapoleren van woonruimte voor onder andere studenten en arbeidsmigranten. Een ontwikkelingsstak van Camelot is hier fulltime mee bezig. Vanuit deze afdeling is de vraag ontstaan of Camelot leegstaand vastgoed zoals kantoren kan transformeren naar woonruimte voor statushouders. Dit zijn asielzoekers met een verblijfsvergunning. Hierbij wil Camelot weten welke panden eventueel geschikt zijn, wat de wensen en eisen van de gemeenten zijn en wat de risico's van het conceptplan zijn. De probleemstelling luidt dan ook als volgt:

Welk model kan Camelot Europe ontwikkelen om leegstaande panden te toetsen op de transformatiegeschiktheid voor de doelgroep asielzoekers met een verblijfsvergunning in Nederland?

De relevantie van het onderzoek is om meerdere redenen hoog. Het uitvoeren van dit onderzoek heeft zowel economische als politiek-maatschappelijk relevantie. Camelot ziet economische kansen in het conceptplan om leegstaand vastgoed te transformeren voor statushouders. Dit onderzoeksrapport geeft antwoord op de vraag of dit economisch rendabel is en wat de risico's zijn. Het onderwerp heeft ook politiek- maatschappelijke relevantie, omdat vluchtelingen op basis van het VN-vluchtelingenverdrag (1951) opgevangen dienen te worden en recht hebben op huisvesting. Dit onderzoeksrapport beantwoordt de vraag of Camelot hieraan bij kan dragen.

Dit onderzoeksrapport bestaat uit 11 hoofdstukken. Het rapport begint met een beschrijving van de onderzoeksopzet en de trends en ontwikkelingen op het gebied van herbestemmen. Hierna wordt de doelgroep in kaart gebracht in hoofdstuk 4, de stakeholders in hoofdstuk 5 en de bestaande beslisinstrumenten in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 betreft de modelvorming. Hierna volgt een casestudie en risicoanalyse. In hoofdstuk 10 zijn de conclusies en aanbevelingen geschreven.

2. Onderzoeksopzet

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de onderzoeksopzet. Hierbij wordt allereerst de aanleiding van het onderzoek beschreven. Hierna wordt de probleemstelling met de bijbehorende deelvragen belicht, evenals de doelstelling van het onderzoeksrapport. Als laatste wordt de onderzoeksmethodologie beschreven, welke tevens fungeert als onderzoeksverantwoording.

2.2 Aanleiding

Het verschijnsel waarbij gebouwen zoals woningen, kantoren, scholen en winkelruimten leegstaan, is een wereldwijd verschijnsel. Leegstand van vastgoed kan toegespitst worden in structurele leegstand en frictieleegstand. Frictieleegstand is noodzakelijk om de markt naar behoren te doen functioneren. Het gaat hierbij om leegstand door verhuizing, verbouwing of verkoop. Er is sprake van structurele leegstand wanneer gebouwen langer dan drie jaar leegstaan (DTZ Zadelhoff, 2012). Structurele leegstand leidt tot waardeverlies voor kantooreigenaren. Het is ook een maatschappelijk probleem door verlies van overheidsinkomsten en kans op verpaupering waardoor locaties in een neerwaartse spiraal terecht kunnen komen (Remoy, 2013).

Nederland kent de hoogste kantoorleegstand van Europa. Volgens het rapport van DTZ Zadelhoff 'Nederland compleet' van januari 2015 is de kantorenleegstand in 2014 toegenomen tot zestien procent van het geheel. Dit komt neer op bijna acht miljoen vierkante meter leegstaande kantoorruimten. Volgens dit rapport is de leegstand in Amsterdam en omgeving gestegen tot 18,4%, ruim 1,2 miljoen vierkante meter. DTZ heeft de leegstaande kantoorvoorraad ingedeeld in drie categorieën: kansrijk, kanshebbend en kansarm. In 2013 behoorde 35% tot het kansarme, perspectiefloze deel. De hoge leegstand is het gevolg van te lang bouwen zonder rekening te houden met de mogelijke vraag. Ook hebben beleggers, ontwikkelaars en gemeenten consequent de risico's onderschat van het gebrek aan vraag, aldus de onderzoekers. Ook het aantal leegstaande scholen (624.000 m²) en winkelruimten (8,7%) blijft toenemen (Leegstand detailhandel herbezien, 2013).

Het herbestemmen, herontwikkelen c.q. transformeren van vastgoed wordt steeds vaker gebruikt als wapen tegen leegstand. "De definitie van herbestemmen of herontwikkeling is een zodanig ingrijpende aanpassing van een bestaand vastgoedobject, dat daardoor- en mede ten gevolge van wijziging van de oorspronkelijke functionele bestemming- voldaan kan worden aan de vraag van een nieuwe doelgroep, waardoor het object vervolgens geclassificeerd kan worden in een andere categorie" (Van Gool, 2013).

Een ander actueel verschijnsel is de toename van het aantal asielzoekers in Nederland. Volgens de immigratie- en naturalisatiedienst (IND, 2015) is het aantal asielaanvragen in 2014 met 75% gestegen ten opzichte van 2013. Het aantal steeg van 17.189 naar ruim 30.000. In 2012 bedroeg het aantal asielaanvragen nog 13.170. Volgens Fred Teeven, inmiddels voormalig staatssecretaris van Veiligheid en Justitie, zal dit aantal blijven toenemen en is het een hele opgave om deze asielzoekers, voornamelijk afkomstig uit Syrië op te vangen. Het gaat hierbij volgens Fred Teeven om 'echte' vluchtelingen en geen gelukszoekers. Dit betekent dat veel van deze mensen daadwerkelijk een verblijfsvergunning zullen krijgen.

Eerder dit jaar stonden de partijen VVD en PvdA lijnrecht tegen elkaar wat betreft de bed-bad en brood regeling. VVD vond dat er geen hulp geboden moest worden aan illegalen, waar de PvdA deze mensen in de basisbehoefte wil voorzien, mede op verzoek van de Raad van Europa. VVD denkt dat dat een aantrekkende werking zal hebben en PvdA vindt dat er humane hulp moet worden geboden. VVD wil alleen de regeling bieden voor mensen die bereid zijn mee te werken aan een terugkeer. In het uiteindelijke compromis is opgenomen dat 5 gemeenten de bed-bad en brood voorzieningen zullen bieden en in de andere gemeenten worden deze voorzieningen gesloten.

Camelot Europe is een leegstandspecialist en ziet kansen om de twee hierboven beschreven componenten samen te voegen tot een conceptplan, namelijk het transformeren van leegstaande panden tot woningen voor voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning, die op zoek zijn naar een eerste woning in Nederland. Op deze manier wordt enerzijds de leegstand een halt toegeroepen en anderzijds woonruimte geboden aan deze alsmaar groeiende doelgroep in Nederland. Zodoende vraagt de transformatietak van Camelot zich af welke panden hiervoor in aanmerking komen. Het onderzoek richt zich expliciet op het huisvesten van statushouders, en niet de opvang van asielzoekers. Omdat de doelgroep statushouders bestaat uit voormalige asielzoekers is deze doelgroep vanzelfsprekend grondig onderzocht en benoemd in het rapport. De doelgroep binnen dit onderzoek, voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning, worden in het vervolg van dit onderzoeksrapport statushouders genoemd. Een uitgebreide interne analyse van Camelot Europe, op basis van het 7S-model van McKinsey, is terug te vinden in bijlage I.

2.3 Probleemstelling

Welk model kan Camelot Europe ontwikkelen om leegstaande panden te toetsen op de transformatiegeschiktheid voor de doelgroep asielzoekers met een verblijfsvergunning in Nederland?

2.4 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het ontwerpen van een nieuw beslisinstrument waarmee Camelot Europe leegstaande panden kan toetsen op de transformatiegeschiktheid. Het beslismodel zal vervolgens op een aantal objecten worden getoetst waarbij één object financieel zal worden uitgewerkt.

2.5 Afbakening

Dit rapport geeft Camelot Europe inzicht in de haalbaarheid betreffende het transformeren van leegstaand vastgoed voor de doelgroep statushouders in Nederland. Een integrale haalbaarheidsstudie op het gebied van transformatieprojecten bestaat doorgaans uit een juridische, bouwtechnische en financiële analyse (Keijzers, 2015). Ter afbakening is ervoor gekozen om de bouwtechnische aspecten niet mee te nemen in dit onderzoek. Hier is voor gekozen omdat het vraagstuk vanuit Camelot geen raakvlakken heeft met de bouwtechnische aspecten. Camelot heeft ervaren bouwkundig personeel in dienst, dat exact weet aan welke bouwtechnische eisen leegstaande panden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor transformatie. Nader onderzoek naar dit aspect zou geen toegevoegde waarde opleveren volgens Camelot. De vraag die wél raakvlak heeft met het onderwerp is de vraag wat de voorwaarden en criteria zijn met betrekking tot het huisvesten van statushouders en of/hoe dit financieel aantrekkelijk is voor Camelot.

2.6 Deelvragen

1. *Wat zijn de huidige trends en ontwikkelen van het transformeren van leegstaande gebouwen?*
2. *Wie is de doelgroep en hoe verloopt de toewijzing van woonruimte aan deze doelgroep momenteel?*
3. *Welke stakeholders zijn er en wat zijn hun belangen?*
4. *Welke beslisinstrumenten zijn er reeds ontwikkelt en welke aspecten worden er binnen deze instrumenten behandeld?*
5. *Welke factoren dienen in de beslisboom opgenomen te worden, teneinde de toetsing van de transformatiegeschiktheid van panden?*
6. *Casestudie in de praktijk & beoordeling instrument door een professional.*
7. *Welke aandachtspunten en risico's heeft het transformeren van leegstaand vastgoed naar huisvesting voor statushouders?*

2.7 Onderzoeksmethodologie

Op basis van de literatuur van Baarda(2009) is er een keuze gemaakt voor het type onderzoek om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. Allereerst is er een keuze gemaakt tussen kwalitatief en kwantitatief onderzoek. Deze keuze wordt vooral bepaald door de onderzoeksvraag. De onderzoeksvraag is in dit geval een open onderzoeksvraag, waarbij er nieuwe ideeën worden ontwikkeld. De dataverzameling zal niet standaard zijn. De grootste input voor het onderzoek wordt gevormd door open interviews met professionals en gemeenten, die resulteren in gespreksverslagen. Op basis hiervan dient er volgens Baarda (2009) gekozen te worden voor kwalitatief onderzoek.

Het onderzoek bestaat uit literatuuronderzoek/theoretisch gedeelte en kwalitatief onderzoek. In het theoretisch gedeelte is er op basis van literatuur onderzoek gedaan naar de trends en ontwikkelingen op het gebied van herbestemmen en de doelgroep van statushouders. De stakeholdersanalyse is gemaakt op basis van literatuurstudie en kwalitatief onderzoek in de vorm van een interview met Paul Keijzers, hoofd transformatie binnen Camelot. Hierna is op basis van de literatuurstudie onderzoek gedaan naar bestaande beslisinstrumenten, teneinde bruikbare elementen en werkwijzen over te nemen bij het ontwikkelen van een nieuw instrument. Vervolgens zijn de voorwaarden en criteria vanuit de gemeenten onderzocht op basis van kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews met senior beleidsadviseurs van de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Eindhoven en Strijen. Hierbij is homogeniteit van de interviewvragen toegepast om de betrouwbaarheid van de uitkomsten te waarborgen. De interviewvragen zijn opgesteld aan de hand van het interview met Paul Keijzers.

De interviewuitkomsten zijn vervolgens getranscribeerd en gecodeerd ten behoeve van een juiste verwerking en interpretatie van de uitkomsten. Op basis van de literatuurstudie, de bestaande instrumenten en interviewresultaten is er een nieuw beslisinstrument ontworpen. Hierna is het instrument voorgelegd aan een externe vastgoedprofessional. Op deze manier is de validiteit van het onderzoek gewaarborgd. Er is op deze manier namelijk onderzocht of het instrument meet wat het dient te meten en of dit instrument in de praktijk van toegevoegde waarde kan zijn. Als laatste stap is het model getoetst in de praktijk middels een casestudie. Op deze manier is de functionaliteit van het ontwikkelde model in de praktijk getoetst. Een schematische weergave van de onderzoeksopzet is te vinden in bijlage XI.

3. Trends en ontwikkeling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzoek gedaan naar de huidige trends en ontwikkelingen betreffende het herbestemmen van vastgoed. Het doel van dit hoofdstuk is het beschrijven van de actuele ontwikkelingen en meest recente beschikbare kennis van experts op het werkgebied van herbestemmen. Getracht wordt om een degelijke basis te leggen die fungeert als fundament voor het vervolgonderzoek. Allereerst wordt het herbestemmen anno nu beschreven, vervolgens de succesfactoren, transformatieprojecten voor bepaalde doelgroepen, transformatieprojecten voor asielzoekers/statushouders en afsluitend is de toekomst van herbestemmen geanalyseerd.

3.2 Herbestemmen anno nu

‘Herbestemmen is de projectontwikkeling van nu’ (Gelinck & Strolenberg, 2014).

Voor het schrijven van het boek ‘Rekenen op herbestemming’ onderzochten de auteurs Sander Gelinck en Frank Strolenberg de ontwikkelingen en de toekomst van het herbestemmen van gebouwen. Volgens Sander Gelinck en Frank Strolenberg (2014) is herbestemmen de projectontwikkeling van nu. Dit wordt mede geconcludeerd op basis van de werkzaamheden en visies van de ‘klassieke’ projectontwikkelaars in Nederland zoals AM, Heijmans, Syntrus Achmea, Blauwhoed en OVG. Deze ontwikkelaars zijn momenteel allen actief bezig met herbestemmen. De grootste transformatie in Nederland vindt op dit moment plaats in het Haagse Wijnhavenkwartier, 125.000 vierkante meter groot. Heijmans realiseert hier een concept bestaande uit wonen, werken en studeren. Meer actuele activiteiten van de partijen worden beschreven in bijlage III, paragraaf 3.1.

‘Herbestemming en transformatie worden bepalend voor de toekomst van de bouw, beleggings- en ontwikkelwereld. Dit betekent dat herbestemmen steeds meer gemeengoed wordt, en het beïnvloed ook de manier waarop we nieuwbouwprojecten ontwikkelen’ (Actieagenda Bouw, 2014).

Projectontwikkeling is herbestemmen geworden, al is herbestemmen in wezen projectontwikkeling. Volgens Sander Gelinck en Frank Strolenberg (2014) worden dezelfde stappen doorlopen als bij een nieuwe ontwikkeling. Het begint bij het opstellen van een plan. Deze moet door gemeentelijke diensten worden goedgekeurd. Vervolgens wordt het plan aangepast, wordt er draagvlak gecreëerd, gezocht naar financiering en in de laatste fase wordt er verbouwd en opgeleverd. In de kern is dit dus hetzelfde als een nieuwe ontwikkeling.

Er zijn verschillende motieven voor bedrijven om leegstaande panden te herbestemmen. De voornaamste reden vloeit voort uit economisch belang. Een leegstaand pand levert geen cashflow op waardoor vastgoedeigenaren geneigd zijn de klus uit te besteden aan een externe partij zoals een ontwikkelaar. Andere motieven die nauwelijks onder doen voor het economisch belang is het sociaal-maatschappelijk ondernemen en duurzaamheid.

Steeds meer bedrijven zien het als hun taak om de grote leegstand, met name op de kantorenmarkt, terug te dringen in plaats van nieuwbouw te realiseren. Door middel van het maatschappelijk verantwoord ondernemen trachten bedrijven zich op een positieve manier te manifesteren op de markt wat ten gunste komt aan hun concurrentiepositie.

Om welke reden er dan ook wordt herstemd, herbestemmen anno 2015 is 'in' en het aantal transformatieprojecten zal naar verwachting toenemen. Dit door de stimulerende maatregelen van de overheid. Zo is het mogelijk om vrijstelling te krijgen op de verhuurdersheffing voor omgebouwd leegstaand vastgoed en wordt er subsidie toegekend (Gelinck en Strolenberg, 2014).

3.3 Succes- en faalfactoren

In opdracht van de directie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrelaties (BZK) is het rapport 'Slim Transformeren' (2014) opgesteld. Hiervoor zijn kantoortransformaties tot woningen geanalyseerd. Aan de hand hiervan hebben de onderzoekers een aantal succesfactoren benoemd met betrekking tot het transformeren van leegstaand vastgoed tot huisvesting. Deze succesfactoren worden hieronder benoemd en zijn afkomstig uit de factsheet Transformatie en corporaties (2014). De toelichting van deze factoren is te vinden in bijlage III, paragraaf 3.2.

- Locatie
- Onderhandelen over aankoop prijs en residueel rekenen
- Eerst zorgen voor een omgevingsvergunning
- Samenwerken met de gemeente
- Werken met het gebouw
- Regisserend opdrachtgeverschap

3.4 Transformatie voor specifieke doelgroepen

De voornaamste nieuwe bestemming van leegstaand vastgoed na transformatie bestaat hedendaags uit woonruimte voor de doelgroepen studenten, starters, sociale huurders en overige niet-woning bestemmingen zoals retail, horeca en overige gelegenheden ten behoeve van de vrijetijdsbesteding. Hieronder wordt per doelgroep een toelichting gegeven inclusief een referentieproject. Kerngetallen en informatie van de referentieprojecten zijn terug te vinden in bijlage III, paragraaf 3.3.

3.4.1 Studentenhuisvesting

Studenten vormen hedendaags een belangrijke doelgroep op het gebied van herbestemmen. Op dit moment is er een grote vraag naar studentenkamers in de studentensteden zoals Amsterdam, Delft en Leiden. Volgens Kences (2015), de brancheorganisatie voor studentenhuisvesting, stijgt de vraag naar kamers in studentensteden in 2020 met 33.000 kamers. Dit komt neer op een toename tot 85.000 studenten. De doelgroep van studenten is een geliefde doelgroep voor transformaties van kantoren omdat er relatief veel kleine wooneenheden kunnen worden gecreëerd. Dit is bouwkundig goed toepasbaar op grote kantoorpanden, wat al snel een goed rendement oplevert.

Een succesvol voorbeeld is het voormalig kantoorpand aan de Rijswijkstraat te Amsterdam. Dit pand is in 2014 volledig getransformeerd door Clever Real Estate naar 229 zelfstandige woonunits voor studenten.

3.4.2 Starters

De trend waarbij men kiest voor een goede locatie zo dicht mogelijk in het stadshart, ten koste van het aantal vierkante meters, zet zich voort (Keijzers, 2015). Dit is het concept wat AM bedacht, namelijk hip en stedelijk wonen. Relatief kleine, betaalbare woningen voor starters op goede locaties in de stad. Een voorbeeld hiervan is het voormalig kantoorpand aan de Jan Tooropstraat in Amsterdam. Op 15 minuten fietsen van de stad worden er 36 appartementen gerealiseerd door Heilijgers, zie bijlage III.

3.4.3 Sociale huur

Het aantal huishoudens in de Randstad tot 2020 blijven toenemen, dat terwijl de vraag naar sociale huurwoningen nog steeds toeneemt (CBS, 2014). Uit onderzoek van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (2014) blijkt dat 36% van de corporaties meer dan 10.000 woningzoekende op de wachtlijst heeft staan. Slechts 16% van de ondervraagde corporaties heeft geen wachtlijst. De wachttijd voor een sociale huurwoning kan oplopen tot 15 jaar. De schaarste zoals hierboven beschreven is de reden waarom steeds meer corporaties hedendaags kiezen voor het transformeren van leegstaand vastgoed naar sociale huurwoningen. Een voorbeeldproject is het gebouw ‘de Hulk’ in Almere. Het voormalig kantoorpand uit de jaren 70 heeft in de loop der jaren verschillende functies gehad en is in opdracht van de eigenaar, ‘de Alliantie’, getransformeerd naar 27 huurappartementen en 2 bedrijfsruimtes. Verdere informatie is te vinden in bijlage III, paragraaf 3.3.3.

3.4.4 Overige bestemmingen

Leegstaande panden worden niet per definitie getransformeerd tot woningen. Vandaag de dag wordt leegstaand vastgoed eveneens getransformeerd tot kantoorruimte, hotel, horeca cultuur uitleen etc. Het nieuwe werken beïnvloedt de kantorenmarkt. Er is minder vierkante meter kantoorruimte per werknemer benodigd (Deloitte, 2015). Enerzijds is er dus een ruim overschot aan ‘kansloze’ grootschalige kantoorpanden, en anderzijds blijft de vraag naar kleinere kantoorruimte op goede locaties met flexibele huurcontracten stijgen (Deloitte, 2015). Dit wordt veroorzaakt door de stijging van het aantal jonge startende ondernemers, meestal in zzp vorm (CBS, 2015). Vaak gaat het hierbij om tijdelijke transformatie.

‘Ik weet dat de Rijksgebouwendienst en de gemeenten met ontzettend veel leegstaand vastgoed zitten en gaan komen. Dit wordt een steeds groter probleem. Dit door thuis werken, flexibilisering van de arbeidscontracten en de digitalisering van het werk. Hierdoor blijft de behoefte aan kantoorruimte dalen. Weliswaar hoogwaardiger maar wel minder’ (Keijzers, 2015).

Herbestemmen van vastgoed vraagt om creativiteit, en dat heeft De Tramremise Ontwikkelings-Maatschappij (TROM) getoond met het herbestemmen van De Hallen in Amsterdam. Deze tramremise uit 1900-1928 is getransformeerd tot multifunctioneel complex, met onder meer een hotel, filmtheater, bibliotheek, kunstuitlen, studio's, ambachtscentrum, restaurant en ruimten voor kleine ondernemers. Het betreft een relatief groot project van circa 15.000 m² VVO en 5.000 m² parkeren. Met een totale waarde van € 38 miljoen, opgesplitst in drie fasen en verdeeld over twee jaar, is de herbestemming van zeven monumentale tramremisehallen een uitermate omvangrijke en bijzonder project, meer informatie is te lezen in bijlage III, paragraaf 3.3.4. (Rekenen op herbestemming, 2014).

Volgens de initiatiefnemers kunnen er belangrijke conclusies getrokken worden na realisatie van dit grote project. Eén van de succesfactoren is creativiteit. ‘Vandaag de dag dient er als project-ontwikkelaar op alle aspecten creatief gedacht te worden, van idee en plan tot financiering en beheer’, aldus de architect (André van Stigt, 2014). Eisse Kalk, van stichting TROM is ervan overtuigd dat een herbestemmingsopgave niet met geld begint.

Het begint met draagvlak, niet met geld! (Kalk, 2014).

3.5 Transformatie voor asielzoekers en statushouders

Opvang is wettelijk geregeld voor een asielzoeker tot de asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt of, bij geen vergunning, gedurende de tijd die hij heeft gekregen om het land te verlaten. Het is de taak van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) om ervoor te zorgen dat er altijd voldoende opvanglocaties zijn. Als er onverwacht veel instroom van asielzoekers is kan het nodig zijn tijdelijke locaties in te zetten, zoals bungalowparken of hotels. Aan de andere kant is het nodig opvangcentra af te stoten, als het aantal op te vangen asielzoekers afneemt (COA, 2015).

Het hierboven beschreven heeft betrekking op tijdelijke transformatie voor asielzoekers. Deze groep wordt tijdelijk opgevangen omdat er op dat moment nog geen zekerheid bestaat over hun toekomst in Nederland, zie bijlage III, paragraaf 3.4. Dit onderzoek richt zich expliciet op statushouders. Statushouders zijn in het bezit van een verblijfsvergunning en zijn op zoek naar een permanente verblijfplaats om zo snel mogelijk te beginnen aan het integratieproces. Deze personen worden door COA gekoppeld aan een gemeente, de zogeheten taakstelling. Deze gemeenten dienen vervolgens de statushouders te huisvesten. Vaak gaat dit in samenwerking met de corporaties in de gemeente. Dit proces wordt uitgebreid beschreven in het volgende hoofdstuk.

‘Het kost ons steeds meer moeite om de vergunninghouders gespreid over de stad Amsterdam te plaatsen in sociale huurwoningen. Dat komt door enerzijds door de stagnatie op de sociale woningmarkt door de economische crisis en anderzijds de grote toename aan statushouders’’ (Borger, 2015).

Steeds meer gemeentes hebben moeite met het huisvesten van statushouders. Niet alleen vanwege de verdubbeling van het aantal statushouders, maar ook vanwege het feit dat er meer voorrangsgroepen zijn op de woningmarkt zoals jongeren gehandicapten, ouderen en mensen met psychische problemen. Op deze manier ontstaan er grote spanningen op de huurmarkt (Borger, 2015).

Naast de tijdelijke opvangprojecten voor asielzoekers van het COA zijn er op dit moment geen transformatieprojecten bekend voor de doelgroep van statushouders in Nederland. Omdat het een groeiende doelgroep betreft en het van maatschappelijk belang is deze mensen zo spoedig mogelijk te huisvesten, kan transformatie voor deze doelgroep in theorie een goede uitkomst bieden. De mogelijkheden en onmogelijkheden hiertoe worden in de volgende hoofdstukken onderzocht.

3.6 Toekomst van het herbestemmen

Voor een commercieel bedrijf als Camelot is het van belang om inzicht te verkrijgen in de toekomst van het werkveld waarin het actief is. Daarom is er onderzoek gedaan naar de toekomst van het herbestemmen. De toekomst van herbestemmen is afhankelijk van vijf inspiratiebronnen, namelijk de demografie, economie, digitalisering, de producerende netwerksamenleving en de nanotechnologie (Gelinck & Strolenberg, 2014). Op basis van deze punten kan volgens Gelinck & Strolenberg (2014) geconcludeerd worden dat herbestemmen dé toekomst is en steeds vaker zal plaatsen. De bijbehorende toelichting op de inspiratiebronnen is te vinden in bijlage III, paragraaf 3.5.

‘Elke gemeente heeft vandaag de dag een agenda voor de duurzame verstedelijking. In de toekomst zal hier steeds kritischer naar gekeken worden. Dit zal ook invloed hebben op de manier waarop herbestemming in de toekomst zal worden ingevuld.’ (Keijsers, 2015).

3.7 Conclusie

In dit hoofdstuk is er onderzoek gedaan naar de huidige trends en ontwikkelingen met betrekking tot het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Er kan geconcludeerd worden dat herbestemmen de projectontwikkeling van nu is. De klassieke projectontwikkelaars houden zich intensief bezig met herbestemmen omdat zij hier enerzijds economische kansen in zien, en anderzijds hierdoor bewust en maatschappelijk verantwoord ondernemen (Gelinck & Strolenberg, 2014).

Met betrekking tot de trends en ontwikkelingen van het transformeren van leegstaand vastgoed kan op basis van dit hoofdstuk het volgende worden geconcludeerd:

- De locatie is één van de belangrijkste voorwaarden voor een succesvolle transformatie. De nabijheid van een stadscentrum, openbaarvervoersverbindingen, een supermarkt en onderwijsinstellingen zijn hierin doorslaggevende factoren.
- De belangrijkste succesfactor is het samenwerken met de gemeenten.
- Transformatie voor de doelgroep studenten en starters vindt hedendaags vaak plaats omdat het bouwkundig veelal haalbaar is en financieel biedt het kansen. Volgens Kences (2015), stijgt de vraag naar betaalbare studentenwoningen tot 2020 met 33.000 kamers. Het tekort aan studentenkamers in de studentensteden is structureel terwijl de vraag blijft stijgen.
- Voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers worden door COA leegstaande gebouwen zoals scholen, gevangenissen en kloosters gebruikt. Het gaat hierbij om tijdelijke huisvesting.
- Statushouders zijn aangewezen op de reguliere sociale huurmarkt, waar steeds meer spanning ontstaat door krapte. Gemeente geven aan de toenemende vraag naar sociale huurwoningen moeizaam bij te kunnen benen. Na onderzoek blijken er tot op heden, voor zover bekend, geen transformatieprojecten voor statushouders gerealiseerd te zijn.

De verwachting is dat transformatie de komende jaren vaker dan ooit toegepast zal worden. De kantorenleegstand zal verder oplopen en de bevolking groeit evenals de vraag naar binnenstedelijke (huur)woningen. Herbestemmen is ‘in’ en zal alleen maar toenemen (Keijsers, 2015).

Het volgende hoofdstuk betreft een doelgroep- en marktanalyse. De doelgroep van statushouders wordt uitgebreid beschreven evenals het traject van asielzoeker tot gehuisveste Nederlander.

4. Van asielzoeker tot Nederlander

4.1 Inleiding

Het doel van dit onderzoek is het ontwerpen van een beslisinstrument waarmee objecten kunnen worden getoetst op de transformatiegeschiktheid tot woonruimte voor statushouders. Daarom is het van essentieel belang dat de doelgroep statushouders zo goed mogelijk in kaart wordt gebracht. Hiertoe is in dit hoofdstuk onderzoek gedaan naar de doelgroep statushouders in Nederland. Het doel van dit hoofdstuk is het in kaart brengen van de doelgroep, teneinde het benodigde inzicht te krijgen ten behoeve van het transformeren van leegstaand vastgoed voor deze specifieke doelgroep. Als eerst wordt het Vluchtelingenverdrag en de huisvestingswet beschreven waarop de opvang en huisvesting van de doelgroep wettelijk is gebaseerd. Hierna wordt het huisvestingsproces en de doelgroep uitgebreid beschreven, onder andere door middel van feiten en cijfers.

4.2 VN-Vluchtelingenverdrag

Het Vluchtelingenverdrag van Genève (1951) stelt dat vluchtelingen met gegronde vrees voor vervolging niet mogen worden teruggestuurd naar een land waarin zij vervolging te vrezen hebben. Het Vluchtelingenverdrag is in 1951 gesloten, kort na de Tweede Wereldoorlog. Het was oorspronkelijk bedoeld voor mensen die waren gevlucht tijdens en na de Tweede Wereldoorlog. In dat jaar heeft Nederland samen met ruim 100 landen het Vluchtelingenverdrag ondertekend. Inmiddels zijn er meer dan 150 landen hier bij aangesloten (VluchtelingenWerk Nederland, 2015).

4.3 De Asielaanvraag

Het asielproces begint bij een asielaanvraag. Asiel is een vorm van bescherming. Iedereen kan asiel aanvragen in Nederland. Een (tijdelijke) verblijfsvergunning kan iemand pas krijgen als hij ook vluchteling is: als hij terecht bang is voor vervolging in zijn land. Vanwege zijn ras, godsdienst, nationaliteit of politieke mening, of omdat hij bij een bepaalde sociale groep hoort zoals homoseksuelen. Indien dit het geval is spreekt men van een vluchteling. Een asielzoeker is dus een vreemdeling die zijn land heeft verlaten en bij de Nederlandse overheid een asielaanvraag indient (IND,2015). De asielaanvraag bestaat uit 5 stappen. In bijlage IV, paragraaf 4.1, is een uitgebreide beschrijving van de asielprocedure beschreven.

1. De aanmelding en registratie na aankomst in Nederland
2. De rust- en voorbereidingstijd
3. De algemene asielprocedure
4. De verlengde asielprocedure
5. Verblijf of vertrek

4.4 De Statushouder

Een statushouder is een voormalige asielzoeker met een verblijfsvergunning. Nederlandse gemeenten hebben de wettelijke taak om op grond van de huisvestingswet 2014 om vergunninghouders, ofwel statushouders, met urgentie te huisvesten. De huisvestingswet 2014 wordt in bijlage IV, paragraaf 4.2 beschreven. Statushouders worden naar rato over de Nederlandse gemeenten verdeeld. Elk half jaar wordt door het Rijk een taakstelling opgelegd aan de gemeenten voor een aantal te huisvesten statushouders. De afgelopen jaren hebben veel gemeenten hier achterstanden in opgelopen (VNG,2015). De uitgebreide omschrijving hiervan is te vinden in bijlage IV, paragraaf 4.4.

4.5 De nieuwe toewijzingsprocedure statushouders

Vertrekpunt in de nieuwe toewijzingsprocedure is, dat het COA een kandidaat (of kandidaten) aan de gemeente toewijst en dat de gemeente in samenwerking met de woningcorporatie vervolgens de huisvesting regelt (de omgekeerde match). Achtergrond van de nieuwe procedure is het tot stand brengen van een versnelling en verbetering van het huisvestingsproces (Severijn, 2012).

Het COA heeft na vergunningverlening twee weken de tijd om een informatieprofiel op te stellen en de koppeling aan een gemeente tot stand te brengen. Na de koppeling heeft de gemeente gemiddeld tien weken de tijd om huisvesting te regelen en twee weken om de verhuizing te laten plaatsvinden. De totale doorlooptijd – van vergunning tot verhuizing – zal daardoor in totaal gemiddeld 14 weken moeten bedragen (Severijn, 2012).

De statushouder is verplicht het aanbod van een woning van een gemeente te accepteren. Indien dit niet wordt gedaan vervalt het recht op opvang. Na toewijzing dient de statushouder zich in te schrijven in de gemeentelijke basis administratie (GBA), ontvangt de statushouder een verblijfpas en kan een betaalpas aanvragen. Op deze manier kan de statushouder vanaf dat moment een uitkering ontvangen (Severijn, 2012). In bijlage IV, paragraaf 4.5, is een schematische weergave te zien van de nieuwe toewijzingsprocedure voor statushouders.

4.6 Feiten en cijfers

Het aantal asielaanvragen is in de loop der jaren sterk veranderd. In deze paragraaf zijn daarom de facts & figures met betrekking tot asielzoekers en statushouders weergegeven. Er is onderzoek gedaan naar aantallen, afkomst, leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Op deze manier is de doelgroep en het besteedbaar inkomen wat men kan ‘verwonen’ in kaart gebracht. Hiertoe zijn bronnen van COA, CBS en Vluchtelingenwerk (de Integratie Barometer, 2014) gebruikt. Voor de Integratiebarometer 2014 is er een cohort onderzocht van 66.245 statushouders die vanaf het jaar 2000 zich in Nederland hebben gevestigd. In bijlage IV, paragraaf 4.6, worden meer feiten en cijfer met betrekking tot de doelgroep statushouders weergegeven.

4.6.1 Aantallen

Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) gaat uit van 200.000 tot 250.000 vluchtelingen in Nederland, 11.000 statushouders wachten op een woning. Hierbij is wel de tweede generatie en gezinshereniging meegeteld. Het aantal asielaanvragen is in 2014 met 75% gestegen ten opzichte van 2013. Het aantal steeg van 17.189 naar ruim 30.000. In 2012 bedroeg het aantal asielaanvragen nog 13.170 (IND,2015). Het gaat hierbij om het totaal aantal asielzoekers. In april 2015 bedroeg het aantal aanvragen al 22.214. In 2013 kreeg 56% van deze asielzoekers een verblijfsvergunning, in 2012 kreeg 45%, in 2011 57% en in 2010 bedroeg dit percentage eveneens 57% (CBS,2015). Er kan dus gesteld worden dat het percentage asielzoekers dat een verblijfvergunning krijgt rond de 50% ligt. Volgens voormalig staatssecretaris Fred Teeven (2015) zal dit percentage in 2015 hoger uitvallen omdat het hier om echte vluchtelingen gaat, afkomstig uit oorlogsgebieden en geen gelukszoekers. Het aantal asielaanvragen hangt sterk samen met het aantal conflicten in de wereld en de ernst hiervan. Verder is er op dit moment 0,51 woning nodig per statushouder (COA,2015).

4.6.2 Taakstelling 2015

De taakstellingen van het jaar 2015 zijn bepaald en gepubliceerd door het Rijk. De taakstelling van het huisvesten van statushouders in de eerste helft van 2015 bedraagt 14.000. Hier komt de achterstand van 2.631 uit de vorige taakstelling bij. In totaal bedraagt de taakstelling voor de eerste helft dus 16.631. Hiervan is er tot en met maart 5.109 gerealiseerd. De taakstelling van de tweede helft van 2015 bedraagt 14.900. In totaal moeten er dus ruim 30.000 statushouders zijn gehuisvest in Nederland aan het eind van 2015 (Opnieuwthuis, 2015). Volgens het CBS (2015) is het na de tweede helft van 2012 niet meer gelukt om de taakstelling te realiseren. Statushouders worden door het Rijk naar rato verdeeld over alle gemeenten.

4.6.3 Taakstelling 2016

Volgens de huidige staatssecretaris, Klaas Dijkhoff (2015), zullen de asielzoekersstromen in 2016 verder toenemen. Klaas Dijkhoff verwacht in de eerste helft van 2016 20.000 personen met een verblijfsstatus die moeten worden gehuisvest. Bij deze prognose wordt rekening gehouden met asielzoekers in asielzoekerscentra die kunnen rekenen op een verblijfsstatus, nareizende familieleden en de capaciteit van de IND om deze stromen überhaupt te verwerken (Opnieuwthuis, 2015). Hiervan zal naar verwachting de helft een verblijfsvergunning krijgen.

4.6.4 Afkomst

Het grootste gedeelte van de vluchtelingenstromen is afkomstig uit Syrië (39%), gevolgd door Eritrea (12%), Irak (6%), Afghanistan (5%) en Somalië (4%). Vanuit deze landen kent Nederland de grootste asielzoekersstromen. De praktijk leert dat de situatie in deze landen sterke invloed heeft op het aantal asielzoekers in Nederland. Een onrustige situatie zoals in Syrië leidt vrijwel direct tot een grote stijging in het aantal asielaanvragen in Nederland (Integratie Barometer, 2014).

4.6.5 Leeftijd

Er is onderzoek gedaan naar de leeftijd van alle asielzoekers in de centrale opvang op 20 april 2015. De meeste vluchtelingen zijn momenteel tussen de 18 en 39 jaar. De grootste groep is te kwalificeren in de categorie 18 t/m 29 gevolgd door de leeftijdscategorie van 30 t/m 39 jaar. Opvallend is dat er meer mannelijke asielzoeker zijn dan vrouwelijke asielzoekers. Ruim 65% is man (Integratie Barometer, 2014).

4.6.6 Gezinssamenstelling

Het grootste gedeelte van de statushouders bestaat uit alleenstaande. Van de statushouders die zich vanaf het jaar 2000 in Nederland hebben gevestigd, is 31% alleenstaand. De grootste groep statushouders bestaande uit alleenstaande wordt gevolgd door een 'paar met kinderen'. Van de onderzochte cohort bestond 16,7% uit deze gezinssamenstelling. Gezinssamenstellingen met een eenoudergezin betreft 9% van de statushouder en paren zonder kinderen beslaat 5,4% van de huishoudens. Opgemerkt moet worden dat de overige 37,9% valt onder de categorie overig/onbekend (Integratie Barometer, 2014). Het COA bevestigt het feit dat de grootste groep statushouder bestaat uit alleenstaande met de leeftijd tussen de 18 en 39 jaar.

De meeste vluchtelingen zijn momenteel tussen de 0 en 40 jaar. Daarvan is een grote groep tussen 18 en 25 jaar. Ook zijn er heel veel meer alleenstaande mannen dan vrouwen tussen 18-39 jaar (van Genderen, 2015).

4.6.7 Inkomen Statushouders

Asielzoekers mogen onder bepaalde voorwaarden 24 weken per jaar betaald werk verrichten. In feite zijn asielzoekers in opvangcentra afhankelijk van weekgeld voor onder meer eten, drinken en kleding. Wanneer een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt en hiermee statushouder wordt, heeft deze persoon recht op een eigen huisvesting en inkomen. Vanaf het moment dat een persoon een verblijfsstatus heeft ontvangen mag men dus deelnemen aan de arbeidsmarkt. In de praktijk zijn statushouders de eerste jaren sterk afhankelijk van een bijstandsuitkering (IntegratieBarometer, 2014).

Statushouders die langer in Nederland zijn, hebben vaker een baan. Van de statushouders die drie jaar in Nederland zijn, heeft slechts 25,8% een betaalde baan. Daarna stijgt het percentage snel. 41,6% van de statushouders die vier jaar in Nederland zijn hebben een baan. Hierna blijft dit percentage rond de 50% hangen. Nadat statushouders 10, 11 of 12 jaar in Nederland zijn, heeft respectievelijk 49,7%, 52,3% en 51,8% een betaalde baan (IntegratieBarometer, 2014). De verschillende uitkeringen waar statushouders gebruik van maken betreft de bijstandsuitkering (WWB) 39% en WW uitkering 6%. In bijlage IV, paragraaf 4.7 zijn de hoogtes van de uitkeringen te vinden.

4.6.8 Woonquote

De woonquote wordt aangeduid als het percentage van het bruto inkomen dat men kan ‘verwonen’, ofwel het percentage van het bruto inkomen wat men kan uitgeven aan huur en alle bijkomende kosten wat betreft de huisvesting. Camelot Europe hanteert een woonquote van één derde van het bruto inkomen. Dit betekent dat een samenwonend stel met een bijstandsuitkering € 452,96 te besteden heeft voor woonruimte. Voor een alleenstaand met een bijstandsuitkering bedraagt het € 317,06. Een belangrijk aandachtspunt in deze is het recht op huursubsidie. Indien dit het geval is dient dit meegenomen te worden in de berekening van de woonquote. Huishoudens met huurtoeslag ontvangen gemiddeld € 173 per maand (CBS,2014). Verdere toelichting is te vinden in bijlage VI, paragraaf 4.7.

4.7 Aanbod: de woningcorporatie

In 2014 kregen 14.000 statushouders een woning in Nederland. In bijna alle gevallen gaat het hierbij om een corporatiewoning (Aedes, 2015). Doordat woningcorporaties ook andere groepen dienen te huisvesten met een urgentieverklaring, zoals jongeren en psychiatrische patiënten, wordt de problematiek op de sociale huurwoningenmarkt steeds scherper. Verder wordt de helft van corporatiewoningen bewoond door eenpersoonshuishoudens (Aedes, 2015).

‘Vooral eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen wonen in een corporatiewoning, vaak is juist hier een tekort aan’ (Aedes, 2015).

Een flink gedeelte van de statushouders (31%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Hier komt nog bij dat er in Nederland een sterke toename plaats vindt wat betreft eenpersoonshuishoudens. Er zijn op dit moment 2,8 miljoen alleenstaande in Nederland. Dit zal binnen 10 jaar toenemen tot 3 miljoen (CBS, 2015). Er kan dus gesteld worden dat er een tekort is aan kleine, goedkope woningen.

4.8 Conclusie

In dit hoofdstuk is de doelgroep, statushouders, beschreven met de bijbehorende feiten en cijfers. Asielzoekers hebben op grond van het VN-Vluchtelingenverdrag (1951) recht op opvang indien zij niet veilig zijn in eigen land. Bij het verkrijgen van een zogenaamde verblijfsstatus, worden asielzoekers “statushouders” genoemd.

De asielzoekersstromen blijven toenemen. De grootste groep asielzoekers is afkomstig uit Syrië en wordt erkend als vluchteling. Het gaat hier vooral om personen tussen de 18 en 39 jaar. Het grootste gedeelte van de statushouders bestaat uit eenpersoonshuishoudens (31%). Dit is precies de doelgroep die in Nederland sterk toeneemt, waardoor er de laatste jaren een tekort is ontstaan aan huisvesting voor eenpersoonshuishoudens. Tevens is dit de doelgroep waar Camelot zich reeds op richt bij transformatieprojecten. Met betrekking tot de doelgroep kan het volgende worden geconcludeerd:

- Camelot dient zich te richten op het extrapoleren van kleine woonunits voor eenpersoonshuishoudens. Volgens Aedes (2015), de vereniging van woningcorporaties, is hier een groot tekort aan. Deze problematiek zal in de toekomst nog scherper worden.
- Statushouders zijn veelal afhankelijk van een bijstandsuitkering. Daarom is het een vereiste dat deze personen in aanmerking komen voor huursubsidie.
- Om in aanmerking te komen voor huursubsidie dient het om zelfstandige woonruimte te gaan.
- Om in aanmerking te komen voor huursubsidie is de leeftijd van de huurder van invloed op de maximale huurprijs. Voor personen tot 23 jaar is de maximale huurprijs €403,06,= en voor personen boven de 23 jaar is de maximale huurprijs €576,87,= voor een één of tweepersoonshuishouden. (WelWonen,2015)

Nu de doelgroep in kaart is gebracht, wordt er in het volgende hoofdstuk een beschrijving gegeven van de stakeholdersanalyse, teneinde inzicht te verkrijgen in de verschillende stakeholders binnen het transformatieproces.

5. Stakeholdersanalyse

5.1 Inleiding

Zoals bekend is het doel van dit onderzoek het ontwerpen van een beslismodel waarmee de opdrachtgever leegstaande panden kan toetsen op de transformatiegeschiktheid. Alvorens tot het opstellen van een beslismodel overgegaan kan worden, dient nader onderzocht te worden welke partijen betrokken zijn bij dit proces. Dit is enerzijds gedaan op basis van literatuurstudie en anderzijds op basis van kwalitatief onderzoek in de vorm van een interview met Paul Keijsers, hoofd van de afdeling transformaties binnen Camelot. Het getranscribeerde interview met Paul Keijsers is te vinden in Bijlage II. Er wordt in dit hoofdstuk nader beschreven wie de betrokken stakeholders bij de transformatie van leegstaand vastgoed naar wooneenheden zijn, wat hun belangen hierbij zijn en tot slot, welke urgentie de betreffende stakeholder hierbij heeft. Dit is gedaan middels een Moeten-Willen-Kunnen Analyse (MWK-Analyse), welke ontleed is aan de Praktijkacademie voor Gebiedsontwikkeling. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 omschreven hoe de MWK-Analyse het krachtenveld tussen de belangen van de verschillende stakeholders weergeeft. Vervolgens wordt in de volgende paragrafen per stakeholder ingegaan op de individuele belangen, verplichtingen, mogelijkheden, ambities en belangstelling voor transformatieontwikkelingen. Een uitgebreide stakeholdersanalyse per stakeholder is terug te vinden in bijlage V.

5.2 Moeten- Willen- Kunnen analyse

Om de belangen van de vooraf beschreven actoren in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van een Moeten-Willen-Kunnen Analyse, ofwel een MWK-Analyse. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe dit model wordt toegepast binnen de stakeholdersanalyse. Met de MWK-Analyse wordt het krachtenveld geanalyseerd met betrekking tot het realiseren van transformatie projecten voor statushouders. Bij elke stakeholder wordt gekeken naar de verplichtingen, mogelijkheden, ambitie en belangstellingen om de ontwikkeling uit te voeren. Binnen de MWK-Analyse staat telkens één vraag centraal. Hieronder staat per term weergegeven welke vraag relevant is en waarop antwoord dient te worden gegeven.

Moeten: Staat voor beleidsurgenties en gebiedsurgenties. Is het verplicht voor de partij om deze ontwikkelingen uit te voeren?

Kunnen: Staat voor condities (fysiek, instrumentarium en financiën) en competenties. Beschikt de partij over de middelen om deze ontwikkelingen uit te voeren?

Willen: Staat voor ambities en ambassadeurs. Heeft de partij de ambitie/belangstelling om deze ontwikkelingen uit te voeren? Wil de partij dat het in de praktijk plaatsvindt?

Na het beantwoorden van bovenstaande vragen per stakeholder, wordt een cijfer toegekend op een schaal van één tot tien, in bijlage V, paragraaf 5.8, worden deze cijfers gedefinieerd. De resultaten worden vervolgens verwerkt in een radarmodel. Het radarmodel geeft in één oogopslag weer welke partij(en) de meeste wilskracht, mogelijkheden en noodzaak hebben om mee te werken aan transformatie. In de paragrafen hierna wordt per stakeholder een beschrijving gegeven. De belangrijkste stakeholders bij transformatieprojecten blijken na literatuurstudie vastgoedeigenaren, vastgoedontwikkelaars, de overheid, banken woningbeleggers en corporaties te zijn. Voor transformatieprojecten specifiek voor statushouders kunnen volgens Keijsers (2015) hier de volgende stakeholders aan toe worden gevoegd: COA, VluchtenlingenWerk Nederland, omwonende, Camelot en de statushouder zelf. Hierna volgt een beschrijving per stakeholder.

5.3 Vastgoedeigenaren

Vastgoedeigenaren spelen een belangrijke rol bij het tot stand komen van transformatieprojecten. De vastgoedeigenaren zijn eigenaren van de vastgoedproblematiek, omdat zij inkomen mislopen, maar hebben aan de andere kant het initiatief naar creatieve oplossingen in eigen handen (Benkhelifa, 2014).

Vastgoedeigenaren		
Moeten	Willen	Kunnen
Vastgoedeigenaren zijn niet verplicht om transformatieprojecten uit te voeren. Echter draagt leegstaand vastgoed niet bij aan een positief rendement en moeten zij het vastgoed rendabel zien te krijgen. Dus in zoverre moeten zij. (7)	De core-business van beleggers is het behalen van maximaal rendement uit beleggingen. Leegstaand vastgoed draagt hier niet aan bij. De wil om vastgoed rendabel te maken door bijvoorbeeld transformatie is om die reden hoog (7).	Vastgoedeigenaren kunnen in veel gevallen kiezen voor transformatie, tenzij het gebouw en de locatie dit niet toelaat. Als dit niet het geval is hebben zij de keuze voor transformatie bijna volledig in de hand, met uitzondering van het draagvlak hiervoor (8).

5.4 Vastgoedontwikkelaars

Na vastgoedeigenaren spelen vastgoedontwikkelaars een belangrijke rol bij het tot stand komen van transformatieprojecten. Vastgoedontwikkelaars hebben de kennis en kunde om transformatieprojecten tot stand te brengen, met het vooruitzicht op een aantrekkelijk rendement. Transformaties brengen net zoals andere ontwikkelingen risico's met zich mee. Nu transformatie van leegstaand vastgoed steeds vaker plaatsvindt, zijn projectontwikkelaars vaker bereid om met de beschikbare kennis van nu het marktrisico aan te gaan (Benkhelifa, 2014).

Vastgoedontwikkelaars		
Moeten	Willen	Kunnen
Vastgoedontwikkelaars zien kansen in het transformeren van leegstaand vastgoed. Zij hebben geen verplichtingen als het gaat om het realiseren van transformaties. Dit doen zij enkel als er financiële baten in het vooruitzicht liggen. (2)	Vastgoedontwikkelaars willen transformatieprojecten tot stand brengen, indien hier geld mee kan worden verdiend. Er heerst een stagnatie op de ontwikkelmarkt en ontwikkelaars willen maar al te graag een winstgevend project initiëren (8).	Vastgoedontwikkelaars hebben doorgaans de competenties om transformatieprojecten tot stand te brengen. De kennis is ruimschoots aanwezig. De financiering blijkt in praktijk soms nog lastig te zijn (7).

5.5 De overheid

De overheid speelt een belangrijke rol bij het tot stand komen van transformatieprojecten. Draagvlak van de gemeente is noodzakelijk om een transformatie tot stand te brengen. Immers dient de bestemming in het bestemmingsplan vaak gewijzigd te worden en een omgevingsvergunning af gegeven te worden. Draagvlak vanuit de gemeente is een must.

De overheid		
Moeten	Willen	Kunnen
Het is de taak van de overheid om de leegstandsproblematiek op de kantorenmarkt te bezweren en de leefbaarheid van de steden te bevorderlijke. Steeds meer gemeenten doen dit door middel van een transformatiebeleidsplan om transformaties toegankelijker te maken. De overheid moet (9).	De gemeenten hebben grote belangen bij het verbeteren van de leefomgeving, waar leegstand niet aan bijdraagt. De gemeente wil zorgen voor een vitale leefomgeving met een correcte voorraad aan wonen, werken en recreëren. Door transformatie kan dit bereikt worden (9).	Gemeenten hebben de condities en competenties om transformatieprojecten tot stand te brengen. Zij kunnen het proces versoepelen en bespoedigen. Gemeenten kunnen, moeten en willen structurele leegstand in de gemeente zo veel mogelijk bestrijden (9).

5.6 Woningbouwcorporaties

Het is de taak van woningcorporaties om goedkope woningen aan te bieden voor mensen met een lager inkomen. Dit doen zij door middel van de zogenaamde sociale huurwoningenvoorraad. Er is in de afgelopen jaren een grote druk ontstaan op de sociale huurwoningenvoorraad. Daarom richten steeds meer corporaties zich op binnenstedelijke herstructurering. Dit kunnen zij toeschrijven op de zogeheten onrendabele top, waardoor projecten soms financieel haalbaar worden.

Woningcorporaties		
Moeten	Willen	Kunnen
Woningcorporaties hebben de taak om te zorgen voor voldoende huurwoningen. Het gebeurt steeds vaker dat dit door middel van transformatie wordt bereikt, echter is het budget van deze woningcorporaties vaak beperkt waardoor de mogelijkheden tot transformatie ook beperkt zijn (5).	Indien het voor corporaties mogelijk is om projecten tot stand te brengen willen zij wel. Er is op dit moment een groot tekort aan geliberaliseerde huurwoningen, het aanbod van de corporaties. Transformatie zou bedragen aan de doelstelling van de corporaties, daarom wil deze partij wel. (6).	Woningcorporaties kunnen in zekere mate zorgen voor het tot stand komen van transformatieprojecten. Zij kunnen opdracht geven aan projectontwikkelaars om dit proces tot stand te brengen. Echter is het bekend dat de financiële middelen van deze partij gering zijn(5).

5.7 Banken

Zonder financiering is een transformatie per direct onmogelijk. Daarom spelen ook banken een belangrijke rol bij het tot stand komen van transformatieprojecten. Het verkrijgen van financiering tegen gunstige voorwaarde is een vereiste om tot een transformatie te komen.

Banken		
Moeten	Willen	Kunnen
Banken zijn op geen enkele manier verplicht mee te werken aan transformatieprojecten door het verlenen van financiering. Dit zullen banken alleen doen als het risico beperkt is en zij de kans groot achten dat de leniging plus rente kan worden afgelost (2).	De behoefte van banken om transformatieprojecten mede mogelijk te maken door financiering is beperkt. Bij transformatie komen een aantal risico's kijken. Deze risico's willen de banken niet lopen. Aan de andere kant wordt er geld verdiend bij een vitale transformatie (5).	De banken kunnen een doorslaggevende rol spelen bij het tot stand brengen van transformatieprojecten. Dit komt doordat banken kunnen zorgen voor de financiering en de financieringsvoorwaarden, essentieel bij een transformatie (8).

5.8 COA

Het Centraal Orgaan opvang van Asielzoekers (COA) zorgt gedurende de asielaanvraag voor huisvesting in asielzoekerscentra (AZC) en is een zelfstandig bestuursorgaan (zbo). Dit bestuursorgaan valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie, namelijk de heer Dijkhoff, de opvolger van Teeven.

COA		
Moeten	Willen	Kunnen
Het COA is verantwoordelijk voor de huisvesting van asielzoekers tijdens de asielprocedure. Hierna is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van de statushouder. De COA is hierin dus tot niets verplicht (2).	Het is de taak van het COA om onder andere te zorgen voor een snelle integratie van de vluchteling. Hierin kan deze instelling van toegevoegde waarde zijn voor de eigenaar en de ontwikkelaar. Ter bevordering van de integratie wil het COA wel (7).	Het COA kan zelf weinig doen om transformatieprojecten tot stand te brengen. Zij zorgen enkel voor de tijdelijke opvang tijdens de asielprocedure in asielzoekerscentra. Hierna is het aan de gemeente (2).

5.9 VluchtelingenWerk Nederland

VluchtelingenWerk Nederland behartigt de belangen van asielzoekers gedurende enerzijds het gehele traject van asielzoeker tot Nederlander en het integratie proces, of anderzijds gedurende de asielprocedure tot de uitzetting van een asielzoeker. Hierdoor kent deze organisatie de doelgroep door en door. De organisatie kent 7000 vrijwilligers.

VluchtelingenWerk Nederland		
Moeten	Willen	Kunnen
Vluchtelingenwerk Nederland begeleidt asielzoekers en statushouders tijdens en na de asielprocedure. Dit doen zij door middel van overheidsgegeld. Zij hebben verder niets te maken met de huisvesting van statushouders en moeten dus niet(2).	De taak is om onder andere te zorgen voor een snelle integratie van de vluchteling. Hierin kan deze instelling van toegevoegde waarde zijn voor de eigenaar, de ontwikkelaar en de beheerder. Ter bevordering van de integratie van deze doelgroep willen zij wel (7).	Vluchtelingenwerk heeft geen enkele mogelijkheid tot het tot stand brengen van projecten. Dit is niet hun taak en hier hebben zij dan ook geen middelen voor. Welk kan deze organisatie waardevol zijn omdat zij de doelgroep het best kennen (4).

5.10 IND

De Immigratie- en naturalisatiedienst (IND) werkt functioneert onder het Ministerie van Veiligheid en justitie en voert de Vreemdelingenwet en de Rijkswet uit. Deze organisatie behandelt dan ook alle aanvragen van personen die in aanmerking willen komen voor het Nederlanderschap.

IND		
Moeten	Willen	Kunnen
De IND behandelt aanvragen van mensen die naar Nederland willen komen of Nederlander willen worden. Zij hebben dus belang bij een snelle integratie, echter hebben zij hier geen tot weinig invloed op en hebben zij geen verplichtingen met betrekking tot de huisvesting (2).	De IND is gebaat bij een snelle integratie van statushouders. Huisvesting draagt hieraan bij. Echter heeft deze instelling geen ambitie of taak om deze ontwikkelingen in gang te zetten. Echter willen zij wel dat deze ontwikkelingen tot stand komen door andere partijen(7).	De IND heeft geen middelen om transformatieprojecten tot stand te brengen. Wel kunnen zij waardevolle informatie leveren aan bijvoorbeeld een ontwikkelaar of eigenaar met betrekking tot de doelgroep van statushouders (4).

5.11 Omwonende

“Pandeigenaren vanwege vluchtelingenhuisvesting met de dood bedreigt” (Vastgoedjournaal, 2015). Omwonende vormen een zeer belangrijke stakeholder in dit proces. Een grote groep mensen in Nederland is huiverig en angstig als het gaat om de huisvesting van deze mensen binnen hun woongebied. De huisvesting van deze doelgroep gaat vaak gepaard met negativiteit. Dat geeft het recente bovengenoemde artikel goed weer. Bij het huisvesten van statushouders is dit dan ook een belangrijk aandachtspunt.

Omwonende		
Moeten	Willen	Kunnen
Omwonende van een transformatielocatie spelen een belangrijke rol. Zij kunnen namelijk bezwaar maken tegen de komst van een bepaalde functie in de buurt. Daarom dienen zij tijdig en correct te worden ingelicht, maar de bewoners moeten niets (2).	Omwonende hebben belang bij een vitale leefomgeving. Door een nieuwe invulling van een leegstaand pand kan hieraan worden bijgedragen. Aan de andere kant is het de verwachting, dat omwonende zeer septisch zullen zijn over de komst van statushouders, door de vaak negatieve beeldvorming (2).	Omwonende van potentiële transformatielocaties kunnen weinig betekenen bij het op gang komen van het proces. Zij zijn afhankelijk van andere partijen zoals ontwikkelaars, eigenaren en overheden (2).

5.12 De statushouder

De statushouder zelf is vanzelfsprekend ook een stakeholder in het proces. Statushouders zijn vluchtelingen die vaak noodgedwongen hun land hebben verlaten omdat hun leven in het thuisland niet veilig meer is. Statushouders zijn gebaat bij een snelle permanente huisvesting zodat zij een nieuwe start kunnen maken en kunnen beginnen aan het integratieproces in Nederland.

De statushouder		
Moeten	Willen	Kunnen
De statushouder moet niets. Het is de doelgroep die voorzien moet worden in de huisvestingsbehoefte door de andere stakeholders (2).	Statushouders willen en hebben behoefte aan stabiliteit en zekerheid in de vorm van gepaste huisvesting, al dan niet d.m.v. transformatie (7).	Statushouders kunnen niets bijdragen bij het tot stand komen van projecten. Zij zijn slechts de doelgroep die voorzien dient te worden (2).

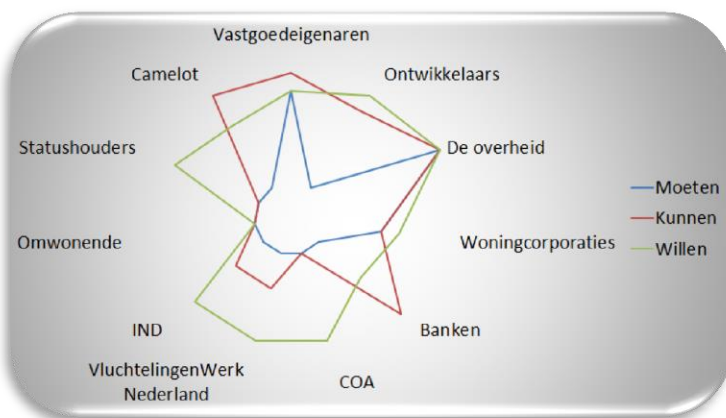
5.13 Camelot Europe

Camelot Europe is initiatiefnemer van het plan en hiermee automatisch ook een stakeholder. Camelot ziet enerzijds economische kansen in het plan, en anderzijds kan het bedrijf meehelpen aan het oplossen van een relevant maatschappelijk vraagstuk.

De statushouder		
Moeten	Willen	Kunnen
Camelot is tot niets verplicht. Het plan zal enkel worden toegepast wanneer Camelot hier financieel voordeel bij heeft (2).	Camelot treedt steeds meer op als ontwikkelaar. Zij willen dan ook door middel van transformatie geld verdienen, echter enkel tegen gunstige vooruitzichten (6).	Camelot heeft de kennis, kunde en middelen. Camelot bijdrage aan het tot stand komen van een project, zij zijn immers de initiatiefnemer (8).

5.14 Conclusie

Op basis van deze stakeholdersanalyse in de vorm van een MKW-Analyse is het onderstaande radarmodel ontworpen. Hierdoor kunnen er een aantal conclusies worden getrokken. Opvallend is het feit dat de partijen die willen dat er transformatieprojecten voor statushouders worden gerealiseerd, het meest willen maar het minst kunnen. Dit zijn de partijen VluchtelingenWerk Nederland, COA, IND en de statushouder zelf. De omwonende zijn de enige die niet ‘moeten’, niet ‘willen’ en niet ‘kunnen’ als het gaat om transformatieprojecten voor statushouders. De partij die als enige ‘moet’, ‘kan’ en ‘wil’ is de overheid, ofwel de gemeente. Dit zijn dus op basis van dit hoofdstuk de belangrijkste stakeholders. Daarom zijn er interviews met verschillende gemeenten afgenomen in het vervolg van dit onderzoek, maar eerst wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op bestaande beslisinstrumenten.



Figuur 1: Het radarmodel op basis van de MKW-analyse

6. Bestaande instrumenten

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de trends en ontwikkelingen van het herbestemmen onderzocht, tezamen met de doelgroep statushouders en de stakeholders in het transformatieproces. Op deze manier is er een goed beeld geschetst van wat er komt kijken bij een transformatie. In dit hoofdstuk wordt er onderzoek gedaan naar bestaande beslissingsondersteunende instrumenten met betrekking tot de transformatiepotentie van leegstaand vastgoed, onder meer ontwikkelt door dhr. Van der Voordt en de Technische Universiteit van Delft. De opgedane informatie uit de bestaande instrumenten fungeren als startpunt bij het nieuw te ontwikkelen instrument voor de huisvesting van statushouders.

Er is gekozen voor het analyseren van zes beslisinstrumenten, namelijk de leegstandsrisicometer (Geraedts en van der Voordt, 2006), de transformatiepotentiemeter (Geraedts en van der Voordt, 2000, 2003), de ABT- QuickScan (ABT consult), INKOS (Bijleveld, 2005), de Herbestemmingswijzer (Hek, 2010) en de TOK-lijst (de Witte, 2001). Ondanks het feit dat er ook recentere beslisinstrumenten zijn, is gekozen voor de eerder genoemde zes instrumenten. De recentere instrumenten bevatten namelijk allemaal wel de aspecten die voorkomen binnen de zes genoemde beslisinstrumenten. Geconcludeerd kan dus worden dat de gekozen instrumenten de basis hebben gelegd waarop alle andere instrumenten zijn gebaseerd (Keijsers, 2015).

6.2 De leegstandsrisicometer

De leegstandsrisicometer is ontwikkeld door Rob Geraedts en Theo van der Voordt. De leegstandsrisicometer bestaat uit een aantal besluitvormings- en beoordelingsstappen van globaal naar gedetailleerd. Daarmee is dit instrument inzetbaar voor zowel een snelle scan als een gedetailleerde scan (Geraedts en van der Voordt, 2006). Deze tool meet hoofdzakelijk het leegstandsrisico van (kantoor)gebouwen en niet zo zeer de transformatiepotentie van leegstaand vastgoed. Echter verschaft dit instrument waardevolle informatie in de vorm van essentiële kenmerken als het gaat om de toekomstige verhuurbaarheid van leegstaand vastgoed. Daarom is besloten dit instrument te analyseren voor dit onderzoek. De uitgebreide beschrijving van dit beslisinstrument is te vinden in bijlage VI.

Het instrument brengt een hoog leegstandsrisico automatisch in verband met een hoge transformatiepotentie. Hierin wordt een hoog leegstandsrisico gekoppeld aan vastgoed aan de onderkant van de markt.

Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 1	Beoordeling marktaanbod met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek
Stap 2	Beoordeling marktaanbod met graduele criteria	Locatie gebouw	Gradueel oordeel over het leegstandsrisico van betreffende gebouw
Stap 3	Vaststellen van het Leegstandsrisico	Locatie	Leegstandsrisico van het gebouw
		Gebouw	
Vervolgstappen			
Stap 4	Gedetailleerde scan met REN norm, Trafometer of Herbestemmingswijzer	Locatie gebouw	Herbestemming als kantoor of transformatie naar andere functie

Figuur 2: De verschillende stappen van de leegstandsrisicometer (Bron: Geraedts en van der Voordt, transformatie van kantoorgebouwen, 2006).

Vormen de resultaten van de vetoscan uit stap 1 een aanwijzing voor mogelijke geschiktheid voor herbestemming als kantoor (geen enkele vraag met 'ja' beantwoord), dan kan vervolgens door een meer gedetailleerde scan met zogenaamde graduele criteria een nauwkeuriger beeld ontstaan van de daadwerkelijke onderkantposities van desbetreffende kantoren. Met graduele criteria wordt bedoeld dat de afzonderlijke beoordeling van een criterium niet leidt tot goed- of afkeuring van een pand, maar dat het totaal aan criteria een gradueel beeld geeft van het leegstandrisico van het gebouw (Geraedts en van der Voordt, 2006).

Op locatieniveau zijn er negen graduele criteria genoemd, onderverdeeld in 23 deelaspecten. Op gebouwniveau zijn er acht criteria genoemd, onderverdeeld in 37 deelaspecten. In beide gevallen betekend een 'ja' dat het pand slecht is voor herbestemming als kantoor en een grote kans op langdurige leegstand. Het totaal aantal keert 'ja' beoordeelt uiteindelijk de score voor de onderkant van de kantorenmarkt (Geraedts en van der Voordt, 2006). Anders dan bij de beoordeling van de vetocriteria kunnen de graduele criteria gecorrigeerd worden. Dit is gedaan omdat bijvoorbeeld op een bepaald moment niet aan het criterium wordt voldaan, maar over een half jaar wel.

De leegstandsrisicometer biedt op deze manier een relatief snelle toetsing van het leegstandrisico van een kantoorgebouw en toetst of het pand deel uit maakt van de onderkant van de kantorenmarkt. Het instrument beschrijft essentiële aspecten in de vorm van graduele criteria die invloed hebben op de toekomstige verhuurbaarheid. Bij een classificering in de risicoklasse drie en hoger leent het gebouw zich wellicht voor transformatie en kan de haalbaarheid worden getoetst aan de hand van de transformatiepotentiometer, eveneens ontwikkeld door van der Voordt.

6.3 De transformatiepotentiometer

De transformatiepotentiometer is ontwikkeld om op een relatief gemakkelijke en inzichtelijke werkwijze te toetsen of een leegstaand, of leegkomend pand, in aanmerking komt om getransformeerd te worden tot een andere functie, in dit geval woningen (Geraedts en van der Voordt, 2000, 2003). De transformatiepotentiometer wordt kortgezegd gevormd door een aantal vetocriteria en graduele criteria, net zoals bij de leegstandsrisicometer. Deze criteria geven aan in hoeverre bepaalde aspecten met betrekking tot het gebouw en de locatie bijdragen of afdoen aan de transformatiegeschiktheid van het gebouw. De volledige beschrijving van de transformatiepotentiometer is te vinden in bijlage VI.

De transformatiepotentiometer bestaat uit vijf stappen. Net als bij de leegstandsrisicometer dienen een aantal vetocriteria beantwoord te worden in de vorm van een QuickScan. Indien één van deze vragen met een 'ja' wordt beantwoord, is het pand op voorhand niet geschikt voor transformatie. Als de vetocriteria negatief worden beantwoordt, volgt de haalbaarheidstoets op wederom gebouw en locatieniveau. Dit geschiedt aan de hand van 50 graduele criteria op locatie en gebouwniveau.

Net zoals de leegstandsrisicometer, beschreven in paragraaf 6.2, wordt na de toetsing aan de hand van de vetocriteria een oordeel gevormd over de transformatiepotentie van het kantoorgebouw. Dit wordt wederom gedaan door het pand te toetsen aan graduele criteria op locatie en gebouwniveau. Op locatieniveau worden de panden getoetst op functionele, culturele en juridische aspecten. Op gebouwniveau worden de technische aspecten hieraan toegevoegd. Op de graduele aspecten is geen wegingsfactor van toepassing (Geraedts en van der Voordt, 2000, 2003).

De vijf stappen van de transformatiepotentiometer volgen hieronder.

De verschillende stappen van de transformatiepotentiometer			
Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzicht waar leegstaande kantoren staan
Stap 1	Quick Scan: eerste verkenning	Locatie	Snelle selectie van kantoren; wel of niet
	Beoordeling gebouw met vetocriteria	Gebouw	geschikt voor nader onderzoek: Go/ No Go
Stap 2	Quick Scan: haalbaarheidscan	Locatie	Oordeel over de transformatiepotentie
	Beoordeling gebouw met graduele criteria	Gebouw	van kantoorgebouw
Stap 3	Quick Scan: bepaling Transformatieklasse	Locatie	Transformatieklasse van kantoorgebouw
		Gebouw	transformatiepotentie van gebouw; Go/ No Go
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):			
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financieel/econom. Haalbaarheid Schetsplan; Kosten/batenanalyse; Go/ No Go
Stap 5	Checklijst risico's planvorming	Locatie Gebouw	Transformatieplan Go/No Go

Figuur 3: De 5 stappen van de transformatiepotentiometer (Bron: Van der Voordt, transformatie van kantoorgebouwen).

Stap vier bestaat uit een financiële haalbaarheidsscan, in de vorm van een kosten- en baten analyse. De transformatiepotentiometer geeft kerncijfers op basis van referentieprojecten. Deze zijn te vinden in bijlage VI. Afsluitend wordt een checklijst met risico's afgewerkt, ook deze is te vinden in de bijlage.

6.4 De ABT QuickScan

De ABT QuickScan is ontwikkeld door ABT consult, een adviesbureau in de bouwtechniek. Vanuit de ambitie en visie van ABT om bouwwerken te realiseren welke zo veel mogelijk passen binnen de huidige maatschappelijke omgeving is de ABT QuickScan ontwikkeld. De ABT QuickScan is ontwikkeld om antwoord te geven op de vragen welke nieuwe functies er passen binnen een bestaand gebouw en wat daarvan de kosten zullen zijn.

Centraal bij dit instrument staat het gebouw en de techniek. Het gebouw wordt beoordeeld aan de hand van 6 beoordelingsaspecten, namelijk installaties, inbouw, locaties, toegangen, draagconstructie en het gebouwschil. Deze beoordelingsaspecten worden beoordeeld op de conditie, kwaliteit en regelgeving. Bij de conditionele beoordeling van het gebouw wordt er gekeken naar de bouwtechnische staat van het pand. Bij de beoordeling van de kwaliteit van het gebouw wordt de flexibiliteit van het gebouw beoordeeld, ofwel de potentie om het pand een andere functie te geven. Het bestemmingsplan, de eisen van het bouwbesluit en overige lokale wet- en regelgeving vormen belangrijke beoordelingscriteria als het gaat om de regelgeving.

Na het analyseren van de eerder genoemde zes hoofdpunten aan de conditie, kwaliteit en regelgeving kan er geconcludeerd worden welke nieuwe functies de meeste potentie hebben. Dit geschiedt aan de hand van een functieanalyse. De mate van geschiktheid is afhankelijk van de huidige situatie, de gewenste situatie en de omvang van de benodigde ingrepen die noodzakelijk zijn om deze gewenste situatie te bereiken, uiteraard passend binnen de wet- en regelgeving. De ABT- Quickscan is dus sterk gericht op het technische aspect. Opvallend is dat marktaspecten en locatie eisen niet zijn meegenomen in de tool. Verder wordt er minimaal gekeken naar de financiële haalbaarheid van de transformatie. De schematische weergaven zijn te vinden in bijlage VI, paragraaf 6.3.

6.5 INKOS

INKOS staat voor ‘instrument kosten en opbrengsten simulatie’ en is ontwikkeld door S. Bijleveld (2005) aan de TU Delft. Het instrument betreft een plattegrond van een specifiek pand met daarin de verschillende toekomstige functies ingetekend. Aan de hand van deze plattegrond en verschillende kerngetallen voor de kosten en opbrengsten van het plan kan de financiële haalbaarheid van het project worden bepaald. De hoogte van de kerngetallen is sterk afhankelijk van de aard van de ingreep en het gewenste afwerkingsniveau. Het instrument wordt hiermee dus sterk gevormd door tekenen en rekenen.



Figuur 4: Voorbeeld van een vlekkenplan (Bron: INKOS)

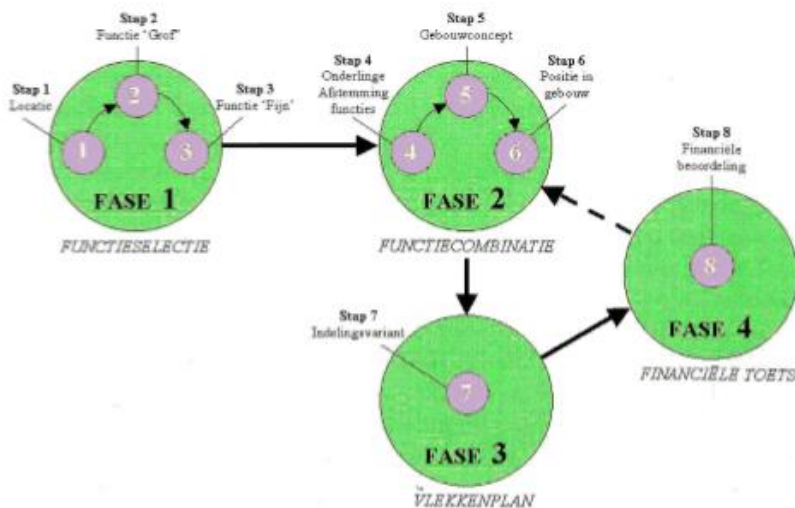
De berekeningen volgens het INKOS model zijn vrij simpel en toegankelijk. Er wordt allereerst een waarde aan het nieuwe pand gegeven op basis van de BAR (bruto aanvangs rendement) methode. Door de huuropbrengsten te delen door de investering wordt op een relatief eenvoudige manier de waarde berekend. Vervolgens worden de kosten van de ingreep ervan af gehaald wat resulteert in de residuele waarde van het oude object. Volgens het instrument is de transformatie haalbaar indien de residuele waarde van het object hoger ligt dan de sloop c.q. verkoopopbrengsten. Hiermee biedt het instrument niet meer dan een sigarendoos-berekening, te veel aspecten worden niet meegenomen.

Het INKOS model is dus gericht op de financiële haalbaarheid van een transformatieobject. Het instrument verschaft in een vroeg stadium, en op een relatief gemakkelijke manier inzicht in de globale financiële haalbaarheid. Het instrument gaat niet in op marktaspecten, juridische aspecten, locatieaspecten en de technische aspecten.

6.6 De Herbestemmingswijzer

Hek heeft in 2010 in het kader van zijn afstudeeropdracht aan de TU Delft faculteit bouwkunde de herbestemmingswijzer ontworpen. Omdat er veel meer mogelijke functies zijn dan ‘wonen’ binnen een transformatieproject, heeft Hek het accent gelegd op de verschillende functies en combinaties die het best binnen een bestaand pand passen (Herbestemmingswijzer, 2010).

De herbestemmingswijzer bestaat uit 195 functiecategorieën. Van deze functies wordt onderzocht welke opties het best in het bestaand pand tot hun recht komen. Dit wordt gedaan door deze opties te toetsen aan verscheidene aspecten, namelijk locatie aspecten, financiële aspecten, maatschappelijke aspecten, technische aspecten en procedurele aspecten. Ook dit model kent vetocriteria. Deze hebben betrekking tot de infrastructuur, kavel en situatie. De gebruiker van het instrument geeft op basis van eigen inzichten antwoord op deze criteria (Herbestemmingswijzer, 2010).



Figuur 5: Stappenplan Herbestemmingswijzer (Bron: Herbestemmingswijzer (2010), Hek, M.)

Bij dit model draait het om het vinden van de ideale functiecombinatie. Ook bij dit model wordt er duidelijk onderscheid gemaakt tussen onderzoek op locatieniveau en op gebouwniveau. Het instrument bestaat uit vier fases en het doorlopen van acht stappen. De eerste fase betreft de functieselectie, hierbinnen staat de locatie centraal. De tweede fase betreft de functiecombinatie. Hierbinnen staat het gebouw en de functiecombinatie centraal. Binnen de derde fase wordt er een eerste indelingsvariant ontworpen, ofwel een vlekkenplan. Deze indeling en invulling door nieuwe functies wordt binnen de vierde fase getoetst aan de financiële haalbaarheid (Herbestemmingswijzer, 2010).

De herbestemmingswijzer van Hek bekijkt dus de mogelijkheden van verschillende functies binnen het te transformeren pand. De beste functiecombinatie wordt gekozen door middel van 3 vetocriteria en 12 graduele criteria. Het nadeel van dit instrument is dat het vrij ingewikkelde stappen kent, welke niet door een leek uitgevoerd kunnen worden. Het inhuren van externe adviespartijen is vaak noodzakelijk. Deze financiële scan is onvoldoende om in de praktijk gebruikt te worden.

6.7 TOK-Lijst

Door De Witte (2001) is als afstudeeronderzoek aan de TU Delft de 'Transformatiegeschikte Ontwerp criteria Kantoren Checklist' (TOK- Checklist) ontwikkeld. Het instrument is ontwikkeld om te analyseren in hoeverre kantoorgebouwen geschikt zijn om getransformeerd te worden tot woningen. Hierbij wordt er voornamelijk rekening gehouden met de bouwtechnische aspecten van gebouwen. Het instrument laat zien hoe goed gebouwen te transformeren te zijn naar woningen. Dit wordt gedaan door een uitgebreide checklist van bouwtechnische aspecten door te lopen. Er wordt ook bij dit instrument gekeken naar zowel de locatie als het gebouw. Het instrument behandelt in totaal 45 technische aspecten. Deze bouwtechnische aspecten worden in vraagvorm gesteld en kunnen met ja of nee worden beantwoord. Op deze manier is het instrument redelijk gemakkelijk te gebruiken.

Het instrument geeft inzicht in corrigeerbare en corrigeerbare technische aspecten van gebouwen. De financiën dienen op een andere manier in kaart gebracht te worden. Deze worden namelijk niet behandeld binnen dit model. Het model geeft relatief snel antwoord op de essentiële bouwtechnische aspecten spelend binnen een transformatie van een gebouw.

6.8 Beoordeling instrumenten

In dit hoofdstuk zijn er een zestal transformatiepotentie tools onderzocht. Op deze manier is er inzicht verkregen in de reeds bestaande tools. De informatie en werkwijze van deze tools vormt een startpunt bij het ontwerpen van een nieuw instrument. De onderzochte instrumenten zijn inhoudelijk beoordeeld op de bouwtechnische, juridische, financiële en locatie aspecten. Verder zijn de tools beoordeeld op de gebruiksvriendelijkheid en de beoordelingssystematiek. Opvallend is het feit dat er geen één tool op alle aspecten een voldoende scoort. Alle tools behandelen de bouwtechnische aspecten, maar lang niet alle tools behandelen alle beoordelingsaspecten. Het accent wordt op slechts een paar aspecten gelegd. Een uitzondering hierin is de Herbestemmingswijzer. Het gevolg is dat het een langdradig, ingewikkeld model is en daarom een onvoldoende scoort voor het gebruiksgemak. De meeste tools scoren een onvoldoende met betrekking tot de financiële haalbaarheid. Bij geen van de tools komen er samenwerkingsvormen ter sprake. In dit geval is dit een belangrijk aspect.

Beoordeling tools	Inhoudelijk						Algemeen
	Bouwtechnische potentie	Locatie potentie	Juridische haalbaarheid	Financiële haalbaarheid	Gebruiksvriendelijkheid	Beoordelingssystematiek	
	1. De leegstandsrisicometer	G	G	M	O	G	G
	2. De transformatiepotentiometer	G	G	V	O	G	G
	3. De ABT QuickScan	U	V	V	O	V	V
	4. INKOS	M	O	O	G	V	V
	5. Herbestemmingswijzer	V	V	V	V	O	V
	6. TOK-lijst	G	V	O	O	G	G
Score beschrijving: O= Onvoldoende, M= Matig, V= Voldoende, G= Goed, U= Uitstekend							

Figuur 6: Beoordelingsmatrix bestaande beslisinstrumenten

6.9 Conclusie

Bij het ontwikkelen van een beslisinstrument ten behoeve van de transformatiegeschiktheid van leegstaand vastgoed voor statushouders kan op basis van dit hoofdstuk het volgende worden geconcludeerd:

- Het model dient in te gaan op samenwerkingsvormen. Wie is eigenaar van het pand? Wie treedt op als ontwikkelaar? Wie doet het beheer? Dus een keuze van de samenwerkingsvorm.
- Er dient een financiële scan te worden ontwikkeld. Bij de bestaande tools is dit een zwak punt en juist de financiële haalbaarheid is een belangrijk aspect binnen dit onderzoek.
- De transformatiepotentiometer is een gebruiksvriendelijk instrument. Het gebruik van vetocriteria en het gebruik van verschillende stappen is efficiënt. Vragen met betrekking tot de haalbaarheid dienen de vragen met 'ja' en 'nee' beantwoord te kunnen worden. Dit is een effectieve werkwijze. De beoordeling op pand- en locatie niveau is eveneens bruikbaar.
- In tegenstelling tot de transformatiepotentiometer zullen er geen wegingsfactoren en transformatieklassen worden gebruikt, dit heeft geen meerwaarde. Het pand is geschikt of ongeschikt. Daarom kan het best worden gekozen voor het ontwerpen van een beslisboom in plaats van het gebruik van graduele criteria met wegingsfactoren.

In het volgende hoofdstuk wordt de modelvorming beschreven. Er is op basis van voorgaand literatuurstudie en kwalitatief onderzoek, dat wordt beschreven in het volgende hoofdstuk, een nieuw beslisinstrument ontwikkeld.

7. Modelvorming

7.1 Inleiding

Het doel van dit onderzoek is zoals bekend het ontwerpen van een beslisinstrument waarmee de transformatiegeschiktheid van een object kan worden onderzocht. Alvorens het model opgesteld kan worden zijn er allereerst interviews afgenomen met beleidsmedewerkers en huisvestingscoördinatoren van de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Strijen. Hierin is voornamelijk gevraagd naar de visie, zienswijze, voorwaarde en criteria vanuit de gemeenten met betrekking tot het huisvesten van statushouders. Dit is gedaan omdat in hoofdstuk 5 is gebleken dat de gemeenten de belangrijkste stakeholders zijn. De antwoorden van dit kwalitatieve onderzoeksgedeelte zijn opgesomd in paragraaf 7.2. Op deze manier is er op basis van enerzijds het voorgaande literatuuronderzoek, bestaande uit een markt- en doelgroepanalyse, stakeholdersanalyse, de bestaande instrumenten en anderzijds kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews met gemeenten zoals beschreven wordt in paragraaf 7.2, een nieuw beslisinstrument ontwikkeld. Met dit instrument kan Camelot leegstaand vastgoed toetsen op de transformatiegeschiktheid tot woonruimte voor statushouders.

Dit model, genaamd het QuickScan Statushouders model (QSS-model), wordt in paragraaf 7.3 nader beschreven en onderbouwd. Nadat het beslismodel ontworpen is in paragraaf 7.3, wordt het beslisinstrument ‘gefinetuned’. Dit is gedaan door het ontwikkelde beslisinstrument (QSS-model) voor te leggen aan een externe vastgoedprofessional. Het ontwikkelde beslisinstrument is voorgelegd aan dhr. Ir. F.B. Minhas, vastgoedontwikkelaar bij Provast. Dit is een ontwikkelaar gespecialiseerd in binnenstedelijke herstructurering en transformatie. Op deze manier is het beslismodel ontworpen op basis van literatuur- en kwalitatief onderzoek en vervolgens ‘gefinetuned’ met behulp van een externe vastgoedprofessional. Allereerst worden de interviewresultaten weergegeven in paragraaf 7.2.

7.2 Voorwaarden en criteria transformatie statushouders

Uit de succesfactoren uit hoofdstuk drie en de stakeholders analyse in hoofdstuk vijf, is gebleken dat de gemeenten de belangrijkste en meest invloedrijke stakeholders zijn in dit proces. Daarom zijn er interviews afgenomen met bovengenoemde gemeenten om zodoende de voorwaarde en criteria betreffende het transformeren van vastgoed voor statushouders te onderzoeken. Er is bewust gekozen voor het interviewen van 4 grote gemeenten en 1 kleine gemeente, om op deze manier het verschil in problematiek betreffende dit onderwerp te kunnen onderzoeken. De getranscribeerde interviews zijn te vinden in bijlage II. Op deze manier zijn onderstaande uitkomsten tot stand gekomen.

- Alle geïnterviewde gemeenten vinden het concept om leegstaand vastgoed te transformeren (gedeeltelijk) voor statushouders een uitstekend initiatief en zouden hier draagvlak voor creëren. Zij kunnen alle hulp gebruiken bij het huisvesten van de toenemende statushouders.
- De locatie van het pand in de stad niet aan strikte eisen verbonden, locaties aan de rand van de stad zijn het meest voor de hand liggend, omdat deze locaties relatief goedkoper zijn.
- Voorzieningen dienen op maximaal 15 minuten loopafstand te zijn. Het gaat hierbij om voorzieningen zoals winkels, parken en pleinen, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, en onderwijsinstellingen.
- Openbaar vervoerverbinding op maximaal 15 minuten loopafstand. Statushouders zullen naar verwachting sterk afhankelijk zijn van het openbaar vervoer, hierdoor is openbaar vervoerverbinding een belangrijk aspect.

- Grote steden hebben voornamelijk moeite met huisvesten van jonge alleenstaande. Het aanbod van kleine woningen is in de grote steden zeer beperkt. Dit terwijl de vraag naar kleine woningen alleen maar toeneemt, door de zogenaamde verstedelijking (zie paragraaf 4.7). Huisvesting dient daarom gericht te worden op eenpersoonshuishoudens.
- Kleine gemeenten lenen zich niet voor transformatieprojecten. De problematiek is minder en de taakstellingen worden tot nog toe behaald. Kleine gemeenten als Strijen hebben een relatief lage taakstelling.
- Door samen te werken met de omliggende gemeenten weten zij tot dusver hun taakstellingen redelijk goed te behalen. Verder zijn er vaak geen potentiële objecten aanwezig.
- Eisen aan de woning voor deze eenpersoonshuishoudens zijn exact gelijk aan de eisen van studentenhuusvesting. Het gaat hierbij om minimale eisen om aan het bouwbesluit te voldoen.
- Tijdelijke huisvesting van statushouders is niet gewenst. Deze mensen hebben vastigheid nodig om aan het integratieproces te beginnen. De minimale huisvestingsduur is vijf jaar. Hierna zijn deze statushouders namelijk reguliere woningzoekende. Het liefst zo lang mogelijk; permanent. Transformatie op basis van leegstandswet (5+5 jaar) is dus de beste optie. Dit is goedkoper dan permanent transformeren. Het antikraak concept is niet geschikt.
- Maximaal 30% van een pand mag na transformatie gevuld worden met statushouders. Meer is niet gewenst vanuit de gemeenten omdat er anders een klein asielzoekerscentrum wordt gecreëerd. Het overige gedeelte dient ingevuld te worden door andere doelgroepen zoals studenten, starters en ouderen.
- De gemeenten zijn bereid tot het aanpassen van de omgeving op de nieuwe locatie. Hierbij moet gedacht worden aan tijden van het openbaar vervoer, verlichting en bestrating.
- Samenwerkingsvorm bespreekbaar. Mogelijkheid bestaat dat de gemeente leegstaande panden beschikbaar stelt. Anders dient Camelot of een derde partij een pand in te brengen.
- Subsidie in principe niet verkrijgbaar.
- Parkeernorm volgens de parkeernorm van studenten. Parkeren mag geen struikelblok vormen binnen een potentieel project. Statushouders zullen geen auto in hun bezit hebben.
- Gemeente is bereid een inhuurgarantie te geven op de plekken gereserveerd voor statushouders, dit dekt een gedeelte van het exploitatierisico van de eigenaar af.
- Aandachtspunt is de beeldvorming betreffende statushouders. Dit is vaak negatief, terwijl het ambitieuze, leergierige en 'gewone' Nederlanders zijn.
- Belangrijk aandachtspunt is het beheer. Dit kan volgens de gemeenten belangrijker zijn dan de transformatie zelf. Hier moet een doordacht beheerplan voor worden opgesteld.

7.3 Modelvorming: QuickScan Statushouders

Zoals eerder beschreven is het doel van dit onderzoek het ontwerpen van een beslismodel waarmee Camelot leegstaande panden kan toetsen op de transformatiegeschiktheid voor de doelgroep statushouders in Nederland. In deze paragraaf wordt het ontwikkelde model beschreven. Het ontwikkelde model heeft de naam QuickScan Statushouders model (QSS-model) gekregen. Het QuickScan Statushouders model (QSS-model) is dus ontwikkeld om de transformatiegeschiktheid van leegstaande panden te peilen voor de doelgroep statushouders. Dit beslisinstrument is ontwikkeld op basis van enerzijds het literatuuronderzoek, bestaande uit een doelgroep- en marktanalyse, stakeholdersanalyse, de bestaande instrumenten en anderzijds kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews met verschillende gemeenten, zoals beschreven in paragraaf 7.2.

Het QSS-model bestaat uit 4 stappen. Stap 1 bestaat uit het beantwoorden van vetocriteria met een ja of nee. Op deze manier kan eenvoudig worden onderzocht of een pand op voorhand afvalt of dat het pand geschikt is voor nader onderzoek. Deze effectieve stap binnen het model is afgeleid van de transformatiepotentiometer en de leegstandsrisicometer, zoals uiteen gezet in paragraaf 6.2 en 6.3. Stap 2 bestaat uit het doorlopen van een beslisboom. Deze beslisboom is ontwikkeld aan de hand van gecodeerde interviewresultaten. Stap 3 staat hoofdzakelijk in het teken van het kiezen van een samenwerkingsvorm. Hierbij is de belangrijkste vraag wie het pand inbrengt tegen welke voorwaarden en condities. In de laatste stap, stap 4, wordt de financiële haalbaarheid getoetst. Hiertoe is een financieel model ontwikkeld. Dit is gedaan op basis van bestaande literatuur. De volgende deelparagrafen omschrijven en onderbouwen het model per stap.

De verschillende stappen van het QuickScan Statushouders model zijn hieronder schematisch weergegeven. Naast de weergave van de verschillende stappen van het ontwikkelde model wordt er ook per stap weergegeven op welk niveau het onderzoek plaats vindt en wat het concrete resultaat van de verschillende stappen is, om op deze manier uiteindelijk een conclusie te kunnen trekken met betrekking tot de transformatiegeschiktheid voor de bijbehorende doelgroep statushouders en studenten in Nederland. Een schematische weergave is te zien in figuur 7.

Stappen QSS-model			
Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 1	QuickScan met vetocriteria	Locatie Gebouw Gemeente	Snelle selectie; wel of niet geschikt voor nader onderzoek
Stap 2	Doorlopen beslisboom	Locatie Gebouw Gemeente	Pand en locatie geschikt ja of nee
Stap 3	Onderzoeken samenwerkingsvormen	Gebouw	Bepalen samenwerkingsvorm
Stap 4	Financiële scan	Gebouw	Inzicht financiële haalbaarheid

Figuur 7: Stappenplan QuickScan Statushouders model

7.3.1 Stap 1: QuickScan met vetocriteria

Om op voorhand een beeld te schetsen betreffende de transformatiegeschiktheid van een bepaald pand, dient in de eerste stap de QuickScan te worden uitgevoerd. Dit is dus een QuickScan binnen een QuickScan. De QuickScan geschiedt door het beantwoorden van de vetocriteria met een 'ja' of 'nee'. Op deze manier kan er relatief eenvoudig worden bepaald of verder onderzoek gewenst is, of dat een pand op voorhand afvalt en niet voldoet aan de kernvoorwaarden en eisen, ofwel de zogenoemde vetocriteria. Het gebruik van vetocriteria die binnen het model de eerste stap vormen, is afgeleid van de leegstandsrisicometer en de transformatiepotentiometer, zie paragraaf 6.2 en 6.3.

De vetocriteria zijn bepaald aan de hand van de interviewresultaten met de gemeenten en dienen positief beantwoord te worden zodat het pand op voorhand in aanmerking komt voor transformatie voor de bijbehorende doelgroepen. De vetocriteria hebben betrekking op de locatie, het pand en gemeentelijke aspecten. Indien één van de vragen negatief wordt beantwoord valt het pand af en is het op voorhand niet geschikt, verder onderzoek is dan niet gewenst. In bijlage VII, paragraaf 7.1, wordt per vetocriteria de totstandkoming nader beschreven, onderbouwd en uitgelegd.

De vijf vetocriteria die positief beantwoord dienen te worden zodat het pand voorhand in aanmerking komt voor transformatie volgen hieronder.

STAP 1: Vetocriteria QSS- model	
1.	Is de gemeente een stedelijk (1500-2.500) of sterk stedelijke gemeente (>2.500) op basis van de omgevingsadressendichtheid?
2.	Heeft de desbetreffende gemeente problemen met het huisvesten van statushouders, ofwel het behalen van de taakstellingen, door een tekort aan geschikte woningen?
3.	Zijn er in desbetreffende gemeente leegstaande objecten met herontwikkelpotentie?
4.	Past het transformeren van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor statushouders binnen de visie van de gemeente?
5.	Is er in desbetreffende gemeente een tekort aan geschikte woonruimte voor eenpersoonshuishoudens?

Figuur 8: Vetocriteria QuickScan Statushouders model

7.3.2 Stap 2 Doorlopen beslisboom

De tweede stap binnen het ontwikkelde QSS- model is het doorlopen van de beslisboom. De beslisboom is een belangrijk onderdeel van het nieuwe model, omdat de wensen, eisen en criteria van de gemeenten zijn verwerkt binnen het model. Zoals beschreven in hoofdstuk vijf zijn de gemeente de belangrijkste stakeholders. Anders dan bij de huidige instrumenten zoals de leegstandsrisicometer en de transformatiepotentiometer wordt er dus niet gewerkt met graduele criteria en wegingsfactoren. De reden voor de keuze voor een beslisboom, zoals beschreven in paragraaf 6.9, ligt in het feit dat een pand simpelweg geschikt is of niet geschikt is. Er bestaat hierin geen middenweg en/of indeling in een transformatieklasse. Het is ja of nee. Het gebruik van een beslisboom is daarom een effectieve en overzichtelijke werkwijze. Dit is de reden waarom er is gekozen voor het ontwerpen van een beslisboom en dat er is afgeweken van de gerenommeerde bestaande beslisinstrumenten zoals de leegstandsrisicometer en de transformatiepotentiometer zoals beschreven in paragraaf 6.2 en 6.3.

De beslisboom is net zoals andere bestaande instrumenten toegespitst op het pand en de locatie, met aanvulling van gemeentelijke aspecten. De beslisboom is tot stand gekomen aan de hand van de interviewresultaten met vijf gemeenten. Er zijn vijf gemeenten geïnterviewd, zoals beschreven in paragraaf 7.2 Voorafgaand aan de interviews met de gemeenten zijn er constructen, ofwel hypothesen geformuleerd. Dit zijn de verwachte interviewuitkomsten met betrekking tot de belangrijkste aspecten binnen dit onderzoek. Dit worden constructen genoemd (Baarda, 2009). Vervolgens zijn de interviews afgenomen, getranscribeerd en als laatst deductief gecodeerd. Dit houdt in dat er gezocht is naar vooraf geformuleerde constructen in de interviewresultaten, om deze zo nodig te bevestigen, ontkrachten of bij te stellen. Op deze manier zijn er belangrijke voorwaarden geformuleerd met betrekking tot het transformeren van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor de doelgroepen statushouders en studenten. Op basis van deze informatie is er een beslisboom ontworpen.

De ontworpen beslisboom is te vinden in bijlage VIII. De vooraf geformuleerde constructen en de codering van de interviewresultaten ten behoeve van het opstellen van de beslisboom zijn terug te vinden in bijlage VII, paragraaf 7.2. De getranscribeerde interviews met de gemeenten, zonder codering, zijn terug te vinden in bijlage II.

7.3.3 Stap 3 Bepalen samenwerkingsvorm

Indien de locatie en het pand geschikt worden bevonden in stap 2 middels de beslisboom, wordt er in de derde stap een samenwerkingsvorm geformuleerd. Er zijn twee redenen te benoemen waarom er is gekozen voor het implementeren van een separate stap binnen het model, met als doel het bepalen van de samenwerkingsvorm. De eerste reden is het feit dat er geen sprake is van een ‘standaard’ transformatieproject van een ‘klassieke’ ontwikkelaar. De gemeente heeft zoals beschreven in paragraaf 7.2 te kennen gegeven dat zij mee willen denken om woonruimte te bieden aan de doelgroep statushouders. Zij stellen wellicht panden beschikbaar. Door het maatschappelijke component en de betrokkenheid vanuit de gemeenten in deze, zijn er meer samenwerkingsmogelijkheden dan bij een ‘traditionele’ transformatie. De tweede reden is het feit dat er binnen geen van de onderzochte bestaande instrumenten samenwerkingsmodellen ter sprake komen, zie paragraaf 6.9. Daarom is ervoor gekozen om extra aandacht te besteden aan dit aspect binnen het ontwikkelde QSS- model.

Bij een eventuele transformatie voor deze doelgroep zal het getransformeerde pand op basis van de leegstandswet worden geëxploiteerd. Hiervoor zijn een aantal redenen te benoemen. Allereerst is uit de interviewresultaten gebleken dat de minimale periode van huisvesting van statushouders 3 tot 5 jaar is. Wat dat betreft sluit exploitatie vanuit de leegstandswet (10 jaar) hier op aan. Als tweede argument kan worden benoemd het feit dat de opdrachtgever, Camelot, de voorkeur geeft voor exploitatie op basis van de leegstandswet. Hier heeft de opdrachtgever twee redenen voor. De eerste reden is het feit dat de bouwkosten per vierkante meter lager zijn. De tweede reden is het feit dat een object gevuld met de doelgroep statushouders bij permanente transformatie niet aan een belegger te verkopen is. Daarom is er gekozen voor exploitatie op basis van de leegstandswet.

Er zijn drie mogelijke opties met de gemeente besproken, welke alle drie tot de mogelijkheden behoren. Dit zijn volgens de gemeenten de meest gangbare samenwerkingsvormen. Hier kan echter van af worden geweken. Indien Camelot een eigen ontwikkeling start, is het mogelijk om een inhuurgarantie te verkrijgen voor de woonruimte gereserveerd voor statushouders. Het is ook mogelijk dat een andere vastgoedeigenaar het pand inbrengt en eigenaar blijft. Camelot realiseert de transformatie en exploitatie van het object en betaald wel, of geen huur aan de eigenaar van het pand. De mogelijkheid bestaat namelijk dat de gemeente zonder tegenprestatie panden beschikbaar stelt. De getranscribeerde en deductief gecodeerde interviewresultaten waarop deze opties zijn gebaseerd zijn te vinden in bijlage VII, paragraaf 7.3. Hieronder zijn de opties zoals beschreven weergegeven.

STAP 3: Samenwerkingsvorm QSS- model		
Wie brengt het pand in?		Diensten
Optie 1	Camelot koopt een pand en ontwikkelt voor eigen risico, obv de leegstandswet (5+5 jaar)	Reserveren x-aantal wooneenheden voor statushouders- statushouders + inhuurgarantie van gemeente
Optie 2	De eigenaar brengt het pand in en blijft eigenaar. Camelot exploiteert en betaalt geen huur.	Het realiseren van de transformatie + Exploitatie en beheer na transformatie
Optie 3	De eigenaar brengt het pand in en blijft eigenaar. Camelot is exploitant en betaalt wel huur.	Het realiseren van de transformatie + Exploitatie en beheer na transformatie

Figuur 9: Het samenwerkingsvormen binnen het QSS-model

7.3.4 Stap 4 Financiële scan

Het doel van dit onderzoek is het ontwerpen van een beslisinstrument waarmee de opdrachtgever, Camelot, inzicht krijgt in de transformatiegeschiktheid van (leegstaande) panden. Zoals beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf 2.5, is het financiële aspect binnen een haalbaarheidsstudie een belangrijk punt (Keijzers, 2015). Bovendien wil de opdrachtgever inzicht verkrijgen in de financiële mogelijk- en onmogelijkheden van het plan om vastgoed te transformeren (gedeeltelijk) voor statushouders. Verder is in hoofdstuk zes, paragraaf 6.9, geconcludeerd dat de bestaande beslisinstrumenten onvoldoende inzicht geven in de financiële consequenties van transformatieprojecten. Daarom is er voor gekozen om een nieuwe financiële scan te ontwikkelen en te implementeren binnen het QSS-model. Hiermee kan de opdrachtgever de financiële haalbaarheid betreffende het transformeren van vastgoed, specifiek voor de doelgroepen statushouders en studenten, onderzoeken.

De laatste stap van het QSS- model is dus het toetsen van de financiële haalbaarheid. Het financieel model is op basis van bestaande literatuur ontworpen. Hiervoor is het boek ‘Rekenen met spreadsheets’ (Van den Berg, Volkers, Wytema, 2014) gebruikt. Er is een format opgesteld waarbij er op een relatief toegankelijke manier kan worden berekend of een pand voor transformatie in aanmerking komt. Binnen het model wordt onderscheid gemaakt tussen personen onder, en personen boven de 23 jaar. Dit is gedaan omdat de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor huursubsidie samenhangt met die leeftijdsgrens, zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.8. Het in aanmerking komen voor huursubsidie is dus een vereiste. Vervolgens worden de grondkosten (aankoopkosten), bouwkosten en overige kosten berekend. Onder de overige kosten vallen de algemene kosten, financieringskosten, de overheidslasten en de post onvoorzien. Op basis van de totale kosten en de totale inkomsten excl. btw kan er een opbrengstwaarde worden bepaald, op basis van een te hanteren bruto aanvangsrendement (BAR). Vervolgens kan er op basis van de Discounted Cash Flow methode (DCF) de beleggingswaarde worden berekend op basis van de interne rendementseis (IRR), uitgaande van een beleggingshorizon van 10 jaar, zoals bepaald in paragraaf 7.2. Het is de bedoeling dat Camelot zelf de parameters bepaald en invult. Binnen de gehele spreadsheets is cel verwijzing toegepast. Op deze manier kunnen medewerkers van Camelot ‘aan de knoppen draaien’, om te onderzoeken op basis van welke invoergegevens een bepaalde transformatie financieel haalbaar gemaakt kan worden. In bijlage VII, paragraaf 7.4 wordt het financieel model nader beschreven, onderbouwd en uitgelegd. Het financiële model is te vinden in bijlage IX. Hierbij zijn de invoercellen niet ingevuld.

7.4 Fine-tuning QSS-model door professional

In de voorgaande paragrafen is op basis van literatuuronderzoek en kwalitatief onderzoek het QuickScan Statushouder model ontwikkeld. De laatste stap binnen het ontwerpproces is het voorleggen van het ontwikkelde model aan een externe professional. Op deze manier is er getracht feedback te krijgen met betrekking tot het model van een professional, werkzaam binnen het vakgebied van vastgoedontwikkeling en transformatie.

Daarom is ervoor gekozen om, nadat het model ontwikkeld is, een interview af te nemen met dhr. Ir. F.B. Minhas. Dhr. Minhas is een vastgoedontwikkelaar in dienst bij Provast te Den Haag. Provast is een innovatieve (her)ontwikkelingsspecialist voor binnenstedelijke projecten op het vlak van wonen, werken, winkelen en verblijven. Sinds 1985 ontwikkelt Provast hoogwaardig en duurzaam vastgoed. Dhr. Ir. F.B. Minhas is commercieel ontwikkelaar en beschikt over de nodige praktijkkennis om het ontwikkelde model te kunnen beoordelen en van feedback te voorzien.

Het ontwikkelde model is voorgelegd aan de vastgoedprofessional. De feedback van dhr. Minhas is in het ontwikkelde model verwerkt, en vormt de zogenaamde 'finetuning'. Een verslag van het gesprek met deze vastgoeddeskundige is te vinden in bijlage II.

De inhoud van de QuickScan kan dhr. Minhas onvoldoende beoordelen. Daarvoor heeft hij te weinig kennis van het onderzoek. De opzet is wel slim gedaan. Er kan binnen een zeer kort tijdsbestek worden nagegaan of een pand met bijbehorende locatie verder onderzoek vereist. Dit kan veel tijd schelen. Als de inhoud/ criteria kloppen en voortvloeien uit het onderzoek is het een prima eerste stap van het model.

De beslisboom is een goed instrument om op een snelle manier een aantal vragen te doorlopen die met een ja of een nee beantwoord dienen te worden. Minhas geeft aan dat het een effectieve en overzichtelijke werkwijze is. Over de inhoud kan hij niet veel zeggen, hiervoor moet de gehele inhoud van het onderzoek bekend zijn, of tenminste de interviewuitkomsten. Minhas heeft 1 opmerking. De stappen dienen te worden genummerd. Onderaan de beslisboom moeten de stappen worden toegelicht. Wat zijn bijvoorbeeld Rotterdamwet gebieden? Dus de stappen nummeren en onderaan toelichten.

Stap 3 van het ontwikkelde model is duidelijk volgens dhr. Minhas. Er kan eventueel gezocht worden naar meer samenwerkingsvormen. Verder kan er concreter worden beschreven hoe de samenwerking verloopt. Wie betaalt de kosten voor verbouwing? Wie doet hierna het beheer? Dit kan concreter worden geformuleerd binnen stap 3.

Dhr. Minhas heeft een aantal punten aangehaald betreffende het financieel model. Allereerst is er geen huurstijging ten opzichte van de inflatie meegenomen in de berekeningen. Dit is in de praktijk wel van toepassing. Gemiddeld is dit percentage 1%. Verder is er geen leegstand meegenomen. Een 'gezond' leegstandspercentage is doorgaans 5%. Dit kan het best direct verwerkt worden in de jaarlijkse huurprijs door deze met 5% te minderen. Verder dient de terugverdientijd van een investering berekend te worden met de netto huuropbrengsten en niet met de contant gemaakte inkomsten op basis van de IRR eis. Als laatst dient er een restwaarde van het pand meegenomen te worden bij aankoop van een pand. Deze feedback van deze professional is vervolgens verwerkt binnen het model.

7.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is het QuickScan Statushouders model ontwikkeld, bestaande uit het doorlopen van vier stappen. Door het gebruik van dit model wordt er antwoord gegeven op de vraag of een (leegstaand) object geschikt is voor transformatie tot huisvesting voor statushouders en studenten. Het model is ontwikkeld op basis van enerzijds literatuuronderzoek en anderzijds kwalitatief onderzoek. Zoals beschreven in paragraaf 2.5, zijn de bouwtechnische aspecten niet meegenomen in het model. Hier dient de opdrachtgever naar eigen kennis en kunde onderzoek naar te doen. Nadat het model is ontworpen is het model voorgelegd aan een externe vastgoedontwikkelaar. De feedback van deze professional, voornamelijk gericht op het ontwikkelde financieel model, is verwerkt in het model. Hiermee is het QuickScan Statushouder model definitief vastgesteld.

Nu er een nieuw beslisinstrument is ontwikkeld ten behoeve van het onderzoeken van de transformatiegeschiktheid van panden, is het van belang dit instrument te toetsen in de praktijk. Op deze manier kan de werking en de functionaliteit van het model worden getoetst. Daarom wordt het model in het volgende hoofdstuk getoetst aan een aantal panden in Nederland.

8. Casestudie in de praktijk

8.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is gewerkt aan het doel van dit onderzoek. Er is een beslisinstrument ontwikkeld waarmee leegstaand vastgoed getoetst kan worden op de geschiktheid voor transformatie tot huisvesting voor statushouders. Zoals in paragraaf 2.4 van dit rapport beschreven, behoort eveneens tot het doel van dit onderzoek het toetsen van het beslismodel op een aantal objecten. Dit wordt gedaan om de functionaliteit, effectiviteit en de gebruiksvriendelijkheid van het model in de praktijk te toetsen. Daarom wordt er in dit hoofdstuk een drietal panden getoetst op de transformatiegeschiktheid door het inzetten van het beslismodel. Van één object wordt ook de financiële haalbaarheid uitgewerkt.

De panden die in dit hoofdstuk worden getoetst zijn reeds getransformeerd door Camelot. Hiervoor is gekozen omdat; ten eerste de bouwkundige eisen niet zijn meegenomen binnen het ontwikkelde model. Het willekeurig toetsen van panden zou derhalve geen enkele inzicht verschaffen in de transformatiepotentie. Immers, er kan geen oordeel geveld worden over de bouwkundige haalbaarheid. Ten tweede wenst de opdrachtgever inzicht te krijgen in de transformatiegeschiktheid van de -op basis van bestaande criteria- geselecteerde panden voor de doelgroep statushouders. In de volgende paragrafen worden dus drie panden getoetst middels het model, waarvan er één ook nog financieel wordt uitgewerkt middels een scenarioanalyse. Op deze manier is het model, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, op basis van literatuuronderzoek en kwalitatief onderzoek ontworpen en gefinetuned door een vastgoedprofessional, om dit model vervolgens in dit hoofdstuk te toetsen in de praktijk.

8.2 Rijswijkstraat 175, 1062 EV te Amsterdam

Het eerste pand dat getoetst wordt door het QSS-model is het pand aan de Rijswijkstraat 175 te Amsterdam. Het voormalige kantoorgebouw van 8.700 vierkante meter in Amsterdam Nieuw-West is begin 2015 getransformeerd en opgeleverd en bevat circa 229 zelfstandige woonunits voor studenten en jongeren. De transformatie is uitgevoerd door Clever Real Estate, een gezamenlijke onderneming van Camelot en bouwonderneming Klok Groep. De appartementen variëren in oppervlakte van 24 tot 36 vierkante meter waarbij er in de huurprijs geen rekening is gehouden met het in aanmerking komen van huursubsidie. In de volgende deelparagrafen wordt dit pand geanalyseerd middels het QSS-model zoals ontwikkeld en beschreven in hoofdstuk zeven.

8.2.1 Stap 1: Vetocriteria QSS-model

Stap 1 bestaat uit het beantwoorden van een vijftal vetocriteria zoals ook in paragraaf 7.3.1 beschreven. Voor dit object kunnen alle vragen van de eerste stap van het QSS-model met een 'ja' worden beantwoord. Het object bevindt zich in een sterk stedelijk gebied en de huisvesting van statushouders is problematisch te noemen. Er zijn panden met herontwikkelpotentie in de gemeente en transformatie sluit aan bij de visie van de gemeente. Als laatst heerst er een groot tekort aan kleine woningen. Stap 1 is dus positief doorlopen.

8.2.2 Stap 2: Doorlopende beslisboom

Nadat de eerste stap positief is afgerond, dient in de tweede stap de beslisboom te worden doorlopen. De ingevulde beslisboom voor dit object is terug te vinden in bijlage X. Een noemenswaardig punt is stap 8 binnen de beslisboom.

Bij deze stap is het de vraag of het pand op basis van de leegstandswet kan worden geëxploiteerd. Dit object is momenteel permanent getransformeerd door Camelot. Binnen stap 8 is ervan uitgegaan dat transformatie op basis van de leegstandswet destijds eveneens mogelijk zou zijn. Derhalve is stap twee ook positief afgerond. Het verloop van de beslisboom is te vinden in bijlage X.

8.2.3 Stap 3: Bepalen samenwerkingsvorm

De derde stap binnen het QSS-model is het bepalen van de samenwerkingsvorm, zoals beschreven in paragraaf 7.3.3. De samenwerkingsvorm is afhankelijk van meerdere factoren en partijen, zoals de vastgoedeigenaren, gemeenten, maar ook simpelweg de mogelijkheden. Een pand exploiteren zonder tegenvergoeding is vanzelfsprekend aantrekkelijker dan het betalen van een huurvergoeding aan de eigenaar van het pand. In dit geval heeft Camelot het leegstaande kantorengedouw niet aangekocht, maar heeft het in opdracht van de eigenaar, Woonzorg Nederland, het pand getransformeerd. Binnen de volgende stap worden de financiële consequenties onderzocht indien Camelot had gekozen voor één van de drie samenwerkingsvormen zoals vastgesteld binnen de derde stap van het QSS- model. Ter herinnering; transformatie op eigen rekening en risico, transformatie op eigen rekeningen en risico, zonder het verkrijgen van het eigendom van een pand. Deze tweede optie kan gedifferentieerd in één waarbij er huur betaald dient te worden en een waarbij het object kosteloos in bruikleen wordt gegeven (optie 3). In de volgende deelparagrafen wordt de financiële scan voor deze verschillende opties zoals tevens beschreven in paragraaf 7.3.3. nader uitgewerkt.

8.2.4 Stap 4: Financiële scan

De laatste stap binnen het QSS-model is het uitvoeren van een financiële scan met de ontwikkelde spreadsheets. Op deze manier wordt er inzicht verschaft met betrekking tot de financiële haalbaarheid van een project. Dit is gedaan middels de scenarioanalyse. Dit kan gemakkelijk omdat de spreadsheets zo zijn ingesteld dat het model na invoer van de parameters alles automatisch doorrekent. De financiële haalbaarheid van het pand aan de Rijswijkstraat is getoetst aan de hand van drie scenario's, namelijk de drie mogelijke samenwerkingsvormen zoals bepaald en beschreven in paragraaf 7.3.3. De vraag die hierbij beantwoord is, kan als volgt worden omschreven: Welke financiële gevolgen hebben de verschillende mogelijke samenwerkingsvormen uit stap 3 van het ontwikkelde QSS- model op de financiële haalbaarheid van het pand aan de Rijswijkstraat 175? Hiertoe is het financiële model dus drie keer ingevuld, voor elke mogelijke samenwerkingsvorm één keer. Voor een overzicht van de ingevulde spreadsheets en uitgebreide onderbouwing van de financiële scenarioanalyse wordt er doorverwezen naar bijlage X.

Scenario 1 heeft betrekking op de eerste samenwerkingsvorm van het QSS-model, namelijk de optie waarbij Camelot een ontwikkeling start voor eigen risico en het pand aankoopt. Hiertoe is het financieel model ingevuld met de benodigde parameters. De invoer van de parameters is essentieel voor de uitkomsten van het financieel model. De uitgangspunten, zoals bouwkosten per m², de overige kosten, de verhouding student en statushouder zijn voor alle drie de scenario's hetzelfde ingevuld. Alleen het verschil in samenwerkingsvorm wordt aangepast binnen de verschillende scenario's. Bij deze eerste scenario zijn de grondkosten, ofwel aankoopkosten van het pand € 2.000.000,=, met een restwaarde van € 1.500.000. Op basis van gebruikte parameters is voor de eerste samenwerkingsvorm de opbrengstwaarde bepaald op € 11.273.244, =. De beleggingswaarde op basis van een IRR eis van 4% is vastgesteld op € 9.388.657, =. Hierbij zijn de totale kosten € 7.186.267, =. De terugverdientijd van de investering betreft zeven jaar, een financieel rendabel project dus.

De tweede scenario die financieel is uitgewerkt is het scenario waarbij Camelot van een derde partij een pand in bruikleen krijgt, en hier verder geen huur aan verschuldigd is. Dit is een reële optie omdat de gemeente er over nadenkt om leegstaand gemeentelijk vastgoed beschikbaar te stellen. Op basis van dezelfde invoergegevens als bij scenario 1, maar met het weglaten van de aankoopprijs van het gebouw, is de beleggingswaarde op basis van de IRR eis van 4% bepaald op € 8.375.311, =. Hierbij zijn de totale kosten € 5.146.267. Het verschil in de totale kosten bij scenario 1 zit dus in de aankoopkosten en de bijbehorende notariskosten. Het verschil in de beleggingswaarde zit in het feit dat er dus geen restwaarde meegenomen is binnen de DCF berekening. De terugverdiëntijd van het tweede scenario is vijf jaar, zoals verwacht is dit een aantrekkelijkere investering dan scenario 1.

De derde en laatste scenario is gebaseerd op het feit dat Camelot een pand voor eigen rekening en risico transformeert, en gedurende 10 jaar een vergoeding in de vorm van huur betaalt aan de eigenaar van het pand. Hierbij is gerekend met een huurprijs van €10, = per m² BVO per jaar, dit is doorerekend naar 10 jaar en met inflatie geïndexeerd, vervolgens meegenomen als grondkosten in de berekening. De terugverdiëntijd van de investering is derhalve vastgesteld op 6 jaar. Voor alle berekeningen en uitleg met betrekking tot de scenarioanalyse wordt doorverwezen naar bijlage X.

8.3 Slotermeerlaan 1, 1064 GX te Amsterdam

Het voormalige Gerhardhuis in Amsterdam was de eerste onkerkelijke opvang voor oudere ouderen. Het gebouw is in bezit van Woonzorg Nederland en heeft een aantal jaren leeggestaan. Het pand is afgelopen zomer door Camelot getransformeerd tot circa 140 woonunits voor studenten en jongeren, op basis van de leegstandswet. Het pand is door middel van de eerste stappen van het QSS- model getoetst op de potentie om er statushouders te huisvesten. De financiële haalbaarheid is hierbij niet onderzocht. De eerste stap van het QSS-model kan gunstig worden doorlopen. Alle vragen kunnen met een 'ja' worden beantwoord. Ook de beslisboom in stap 2 kan positief worden doorlopen. Op basis hiervan is het pand eveneens geschikt bevonden, indien de financiële haalbaarheid buiten beschouwing wordt gelaten. Het verloop van de beslisboom is te vinden in bijlage X.

8.4 Bomansplaats, 5611 NT te Eindhoven

Bomansplaats is een voormalig kantoor en is door Camelot in 2012 getransformeerd tot 83 zelfstandige woningen voor studenten. Het pand heeft een centrale ligging in het stadshart. Op basis van de eerste stappen van het QSS-model zou dit pand eveneens geschikt zijn voor transformatie tot woningen voor statushouders en studenten. Het verloop van de beslisboom is te vinden in bijlage X.

8.5 Conclusie

Nadat het QSS-model in hoofdstuk zeven is ontworpen, is het model in dit hoofdstuk getoetst op een drietal panden. Eén pand is financieel uitgewerkt op basis van de drie mogelijke samenwerkingsvormen. Op deze manier is de functionaliteit van het model onderzocht. Op basis hiervan is er geconcludeerd dat model naar behoren werkt. Tevens zijn alle getoetste panden geschikt bevonden. Een belangrijke kanttekening die gemaakt dient te worden is het feit dat de financiële haalbaarheid sterk samenhangt met de in te voeren parameters. Dit dienen de medewerkers van Camelot naar eigen kennis en inzicht te doen. Er kan geconcludeerd worden dat het model functioneel, effectief en gebruiksvriendelijk werkt in de praktijk.

Het model is in deze fase van het onderzoek ontworpen, gefinetuned door een professional en getoetst. Alvorens de conclusie kan worden geschreven is er een inventarisatie gemaakt van de risico's.

9. Risicoanalyse

9.1 Inleiding

Het ontwikkelde model ten behoeve van het bepalen van de transformatiegeschiktheid is tot dusver ontworpen, gefinetuned door een professional en getoetst in de praktijk. Op deze manier is in het vorige hoofdstuk geconcludeerd dat het ontwikkelde model daadwerkelijk werkt in de praktijk. Alvorens de conclusie en aanbevelingen geschreven kunnen worden, dient er eerst een inventarisatie gemaakt te worden van de risico's betreffende het transformeren van vastgoed voor statushouders en studenten. Deze risico's, die gaande weg het onderzoek in beeld zijn gekomen, worden daarom in dit hoofdstuk uiteen gezet en er wordt per risico beschreven of- en hoe deze beheerst kan worden.

9.2 De onbekende doelgroep

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven dat het vanuit de gemeente niet gewenst is om vastgoed te transformeren enkel voor de doelgroep van statushouders. Er dient een mix gecreëerd te worden met bijvoorbeeld studenten. Maximaal 30% van de woonruimte wordt toegewezen aan statushouders. De doelgroep van statushouders vormt het grootste risico binnen het plan. Er zijn tot op heden geen transformatieprojecten gerealiseerd waarbij er statushouders zijn gehuisvest, zoals dit bij studenten wel het geval is. De doelgroep is dus onbekend. De invloed van een x- aantal statushouders gemixt met een x- aantal studenten in een getransformeerd pand is vooraf moeilijk, dan wel onmogelijk in te schatten. Deze factor 'onbekend' ten aanzien van de doelgroep kan niet beheerst worden. Na navraag blijkt een samenwerking met Vluchtelingenwerk Nederland tot de mogelijkheden om deze risico's te enigszins beheersen. Vluchtelingenwerk Nederland ondersteunt asielzoekers en statushouders tijdens en na de asielprocedure. Deze instelling kent de doelgroep dus goed. Vluchtelingenwerk Nederland is bereid om (kosteloos) input te leveren bij een transformatieproject voor statushouders. Als laatst is een inhuurgarantie vanuit de gemeenten een sterk instrument ten aanzien van de risicobeheersing. De geïnterviewde gemeenten zijn bereid een inhuurgarantie te geven voor de units gereserveerd voor de statushouders.

9.3 Financieel risico

De doelgroep van alleenstaande en samenwonende statushouders is financieel niet draagkrachtig. Dit vormt een risico binnen het plan. Zoals in hoofdstuk 4 beschreven is meer dan de helft afhankelijk van een uitkering. Dit is op zich geen groot probleem. In Nederland betalen immers meer huishouden de kosten van de huisvesting met een uitkering. Echter, de transformatie dient wel rendabel te zijn. Camelot is en blijft een commerciële organisatie met een winst oogmerk. Omdat een uitkering voor een alleenstaande slechts circa € 960, = is, is het in aanmerking komen voor huursubsidie een belangrijk aandachtspunt. Hier is rekening mee gehouden bij de financiële haalbaarheidsanalyse. Een tweede noemenswaardig financieel risico is gelegen in de bouwkosten. De bouwkosten kunnen om verschillende renden oplopen, wat ten koste gaat van het beoogde rendement.

9.4 Juridisch risico

Vanuit juridisch oogpunt kleven er een aantal risico's aan het plan. Het plan is om op basis van de leegstandswet (5+5 jaar) en huurcontracten op basis van de leegstandswet een pand te exploiteren. Echter, het is voor een belegger niet aantrekkelijk om een dergelijk pand te kopen. Daarom moet er gerekend worden vanuit een belegginshorizon van 10 jaar waarbij de eigenaar van het pand ook de eigenaar blijft en zo snel mogelijk de investering terugverdiend.

Wijziging in beleid en wet- en regelgeving vanuit de overheden vormt een risico. Op dit moment steunen de gemeenten tijdelijke invulling van een leegstaand pand op basis van de leegstandswet. Dit kan in de loop der tijd veranderen. Daarom is een belangrijk aandachtspunt ten behoeve van de risicobeheersing van de juridische aspecten het overtuigen en betrekken van de lokale overheden ter verkrijging van draagvlak en de benodigde vergunningen. Dit is van belang omdat de gemeente een vergunning dient af te geven voor een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, om zodoende een pand te transformeren en met een beleggingshorizon van 10 jaar te exploiteren. Ook dient er een vergunning verkregen te worden die de tijdelijke verhuur mogelijk maakt. Op deze manier genieten de gebruikers geen reguliere huurbescherming (Blok, 2014).

9.5 Bezwaren omwonenden

Zoals geconcludeerd in paragraaf 5.14 vormen de overheden en omwonende de belangrijkste stakeholders. De wensen en eisen van de gemeenten zijn na het afnemen van interviews duidelijk naar voren gebracht. Er is geen verder onderzoek gedaan naar de andere belangrijke doelgroep, namelijk personen woonachtig in de directe omgeving van een pand dat getransformeerd wordt voor gedeeltelijk statushouders. Afgaand op de mediaberichten zullen niet alle bewoners hier voorstander van zijn. Een dergelijk project kan dan ook stuiten op bezwaren vanuit de buurt. Bewoners zijn vaak huiverig over de komst van statushouders/asielzoekers, omdat zij vrezen dat de komst van deze doelgroep impact zal hebben op de leefbaarheid van de omgeving (de Jong, 2015). Om bezwaren te voorkomen is de wijze waarop het plan wordt geïntroduceerd naar de stakeholders toe erg van belang.

Het project dient geïntroduceerd te worden als een transformatieproject voor verschillende doelgroepen, in plaats van een verkapt asielzoekerscentrum ter opvang van asielzoekers. De geïnterviewde gemeenten gaven aan dat de beeldvorming betreffende deze doelgroep wel eens te wensen over laat, terwijl de doelgroep vaak enthousiaste, ambitieuze en ‘gewone’ Nederlanders zijn (de Jong, 2014). Bij het in de markt zetten van het project dient hierover na gedacht te worden.

9.6 Het beheer

Het beheer is een belangrijk aandachtspunt volgens de geïnterviewde gemeenten. Omdat er steeds vaker leegstaande panden worden getransformeerd, is er relatief veel informatie over het transformeren beschikbaar. Dit is niet meer iets nieuws volgens de gemeenten. Wat wél een belangrijke vraag is, is de vraag hoe het beheer dient te worden verzorgd. Statushouders kunnen analfabetisch zijn. Het lezen en verwerken van post en het betalen van de huur kan al een probleem vormen. Er dient door Camelot een beheerplan te worden opgesteld. Deze willen de gemeenten zien alvorens zij akkoord gaan en draagvlak bieden voor de verdere ontwikkeling van het project. Vluchtelingenwerk heeft aangegeven bij het beheer kosteloos te kunnen helpen. Een vrijwilliger van deze organisatie kan bijvoorbeeld op gezette tijden optreden als aanspreekpunt/huismeester.

9.7 Conclusie

Het grootste risico is de ‘onbekende’, financieel zwakke doelgroep statushouders. Door samen te werken met Vluchtelingenwerk Nederland kan de doelgroep beter in kaart worden gebracht. Ondanks de financieel zwakke doelgroep kan het transformeren van leegstaand vastgoed voor deze doelgroep een aantrekkelijk rendement opleveren. Het juridische risico is beperkt. Gemeenten geven aan gebaat te zijn bij de realisering van transformatieprojecten en zullen het tot stand brengen van dergelijke projecten steunen. Het risico van het niet krijgen van vergunningen is daarom zeer beperkt.

10. Conclusie en aanbevelingen

Het hogere doel van alle deelvragen waarop in de voorgaande hoofdstukken een antwoord is gezocht is het ontwerpen van een beslisinstrument. Het beantwoorden van de hoofdvraag tezamen met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen wordt daarom in dit hoofdstuk beschreven. Dit vormt de laatste stap van het onderzoek. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt als volgt:

Welk model kan Camelot Europe ontwikkelen om leegstaande panden te toetsen op de transformatiegeschiktheid voor de doelgroep 'asielzoekers met een verblijfsvergunning' in Nederland?

Op basis van literatuuronderzoek en kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews met vijf gemeenten is het beslisinstrument genaamd QuickScan Statushouder (QSS) model ontwikkeld. Met dit eerste instrument kan Camelot leegstaande panden toetsen op de transformatiegeschiktheid tot woonruimte voor de doelgroepen statushouders en studenten. Het model bestaat uit het doorlopen van vier stappen. In de eerste stap dienen er een aantal vetocriteria beantwoord te worden. Dit zijn de kerningrediënten die aanwezig moeten zijn alvorens een pand op voorhand in aanmerking komt voor transformatie. De tweede stap bestaat uit het doorlopen van een beslisboom. Daarmee kan overzichtelijk en relatief makkelijk onderzocht worden of een locatie en pand voldoen aan de criteria die voor gemeenten van belang zijn.

De derde en voorlaatste stap van het ontwikkelde Quick Scan Statushouders (QSS) model bestaat uit het kiezen van een samenwerkingsvorm. Als samenwerkingsvorm kan Camelot kiezen uit diverse varianten. Allereerst kan het een pand inbrengen en voor eigen risico en rekening op basis van de leegstandswet 10 jaar exploiteren. De minimale huisvestingsduur van statushouders is 3 jaar. Een andere mogelijkheid is dat een derde het pand inbrengt en eigenaar blijft, waarna Camelot de transformatie voor haar rekening neemt en 10 jaar exploiteert. Hierbij betaalt Camelot een vergoeding aan de eigenaar in de vorm van huur. Tot slot is een variant mogelijk waarbij Camelot geen huurvergoeding betaalt aan een eigenaar. Gemeenten geven aan zeer serieus te overwegen om gemeentelijk vastgoed beschikbaar te stellen, zonder tegenvergoeding. Op deze manier wordt enerzijds een halt toegeeroepen aan de leegstand binnen gemeenten en anderzijds wordt hiermee woonruimte gecreëerd voor een alsmaar groeiende doelgroep, studenten én statushouders. Twee vliegen in één klap dus.

De laatste stap binnen het model betreft de financiële analyse. Er is een format opgesteld in Excel waarmee de financiële haalbaarheid van een transformatieproject relatief gemakkelijk berekend kan worden door het invullen van data zoals omvang van een object, bouwkosten en huuropbrengsten. Na het invullen rekt het model automatisch de beleggingswaarde en terugverdientijd uit. Op deze manier kunnen medewerkers van Camelot 'aan de knoppen draaien' om te onderzoeken wanneer een transformatieproject voor de bijbehorende doelgroepen financieel rendabel is.

Het financiële model maakt ook onderscheid tussen gebruikers (statushouders en studenten) en leeftijdscategorieën (personen tot 23 jaar en personen vanaf 23 jaar). Dit is gedaan omdat de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor huursubsidie afhankelijk is van deze leeftijdsgrens. Op deze manier kunnen de jaarlijkse inkomststromen worden berekend. Vervolgens worden de totale bouwkosten berekend. Hierna kan door middel van een BAR de opbrengstwaarde worden bepaald.

Omdat in deze berekening nog geen rekening is gehouden met factoren als inflatie, huurstijging, leegstand, onderhoudskosten etc. is vervolgens een DCF model opgesteld. Aan de hand daarvan kan dus de werkelijke beleggingswaarde (NAR) op basis van de IRR en de terugverdiendtijd worden bepaald. De casestudie bewijst dat het financieel best aantrekkelijk kan zijn om voor deze relatief niet financieel draagkrachtige doelgroepen te transformeren, met het vooruitzicht op een aantrekkelijk rendement.

Echter, het plan kent ook een aantal risico's. Ten eerste is de doelgroep statushouders een 'onbekende' doelgroep. Er zijn geen eerdere ervaringen met het mixen van statushouders en studenten in één pand. Gemeenten vragen op hun beurt om een afgesneden beheerplan. Er dient daarom een beheerplan te worden opgesteld door Camelot waarin is nagedacht over het beheer met betrekking tot deze 'onbekende' doelgroep. Daarmee kunnen gemeentes overtuigd worden om een samenwerking aan te gaan. Een (kosteloze) samenwerking in deze met vrijwilligers van Vluchtelingen Werk Nederland of lokale maatschappelijke instellingen behoort tot de mogelijkheden. Hier dient Camelot intern nader onderzoek naar te doen.

Tot slot dient Camelot dit beslisinstrument permanent te implementeren. De implementatie kan kosteloos geschieden. Het is de bedoeling dat de medewerkers van het transformatieteam over dit instrument kunnen beschikken. Hiertoe dient het instrument geïmplementeerd te worden in het systeem waarmee zij werken. Daarmee wordt voorkomen dat het wiel elke keer opnieuw uitgevonden moet worden.

Door het transformeren van leegstaand vastgoed voor statushouders in Nederland wordt enerzijds de leegstandsproblematiek een halt toegeeroepen en anderzijds op een positieve manier bijgedragen aan een actueel maatschappelijk vraagstuk. Dit allemaal met een aantrekkelijk rendement in het vooruitzicht. Kortom, Een échte win-win situatie.

Hoofdstuk 11 Literatuurlijst

ABT (2015). *Quickscan hergebruik van gebouwen*, ABT bv., de Rijn, Velp.

Aedes. (2015). *Feiten en cijfers bewoners van een corporatie woning*. Geraadpleegd op 15 april, van <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de->

Aedes. (2015). *Huisvestingswet 2014: Wat is daarin geregeld?* Geraadpleegd op 15 april 2015, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/huisvestingswet/huisvestingswet-2014--wat-is-daarin-geregeld-.xml>

Aedes. (2015). *Wat is de rol van een corporatie bij de huisvesting van vergunninghouders?* Geraadpleegd op 15 april, van <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-van/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-v.xml>

Benkhelifa, M. (2014). *Een transformatietool voor de vastgoedbelegger met leegstaande kantoren*. Bouwmanagement en vastgoed, Avans Hogeschool, Tilburg.

Bijleveld, S. W. (2007). *De markt voor transformatie van kantoren tot woningen*, uit Van der Voordt, 'Transformatie van kantoorgebouwen'. Uitgeverij 010, Rotterdam

Blom, S. & Dieters, M. (2014). *Slim transformeren*. Een analyse van 10 recente transformatieprojecten met bijbehorende succesfactoren. Amsterdam: DSP groep.

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers. (2015). *COA-locaties*. Geraadpleegd op 4 april 2015, van <https://www.coa.nl/nl/over-coa/coa-locaties>

Doelen, A., & Weber, A. (2006). *Organiseren en managen; het 7s-model toegepast*. Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.

DTZ Zadelhoff. (2015). *Factsheet Nederland; Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*. Den Haag: Auteur.

Fikse, R. (2008). *Transformatie uncovered; een zoektocht naar de toepassingsmogelijkheden van de transformatie instrumenten* (master thesis). Technische Universiteit Delft, Delft

Gelinck, S., & Strolenberg, F. (2014). *Rekenen op herbestemming*. Rotterdam: Nai010 uitgevers.

Hek, M., Kamstra, J. & Geraedts, R (2004), *Herbestemmingswijzer*. Delft: Publicatieburo Bouwkunde

Hek, M., & Kamstra, J., & Geraedts, R. P. (2010). *Herbestemmingswijzer; herbestemming van bestaand vastgoed*. Delft: Publikatieburo Bouwkunde.

Herbestemmingsacademie. (2015). *Vijf ontwikkelingen die toekomst herbestemmen (of projectontwikkeling) bepalen*. Geraadpleegd op 19 maart 2015, van <http://www.herbestemmingacademie.nl/herbestemmen-als-inspiratie-voor-het-nieuwe-projectontwikkelen/>

Hobma & Weijenberg, uit Voordt, van der, *Transformatie van kantoorgebouwen*, Uitgeverij 010, Rotterdam 2007

- Mackay, R. & De jong, P. & Remoy, H. (2008). *Transformation Building costs; understanding building costs by modelling*. Delft: Delft University of Technology.
- NOS. (2015). *Huurwoningen schaarser door meer vluchtelingen*. Geraadpleegd op 15 maart 2015, van <http://nos.nl/artikel/2014702-huurwoningen-schaarser-door-meer-vluchtelingen.html>
- Passie voor projecten. (2015). *Instrument Moeten- Willen- Kunnen analyse; bij wie zit nu de werkelijke urgentie* (rapport). Den Haag: Auteur.
- Remoy, H. (2007). *De markt voor transformatie van kantoren tot woningen*, uit Van der Voordt, 'Transformatie van kantoorgebouwen'. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Remoy, H. & Van der Voordt, D. J. M. (2008). *Sustainability by adaptable and functionally neutral buildings*. Delft: Delft University of Technology.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2014). *Transformatie en corporaties, van het expertteam (kantoor) transformaties*. Rapportnummer RVO- 034-1401/ FD- DUZA. Den Haag: Auteur.
- Schrieken, B. J. (2000). *Geloof in transformatie* (master thesis). Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft, Delft.
- Severeijn, R. M. (2012). *Handreiking realisatie huisvesting verblijfsgerechtigden; vanaf 1 oktober 2012*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties.
- Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen. (2008). *Kansen voor kwaliteit*. Den Haag: VROM.
- Van den Berg, S., & Volkers, E., Wytema, L. (2014). *Vastgoedrekenen met spreadsheets*, Vlaardingen: Management Producties.
- Van der Voordt, D. J. M., & Geraedts, R. P. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen; thema 's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Vluchtelingenwerk Nederland. (2014). *VluchtelingenWerk IntegratieBarometer 2014; een onderzoek naar de integratie van vluchtelingen in Nederland*. Amsterdam: Auteur.
- Vluchtelingenwerk. (2015). *Wie is asielzoeker?* Geraadpleegd op 21 maart 2015, van <http://www.vluchtelingenwerk.nl/feiten-cijfers/wie-asielzoeker>
- Voordt, van der, D.J.M., R.P. Geraedts, H. Remøy & C. Oudijk (2007), *Transformatie van kantoorgebouwen*, Rotterdam: Uitgeverij 010
- Baarda, B. (2009). *Dit is onderzoek!* Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Witte, A.R. (2001). *Het woonkantoor, ontwikkeling van transformatiegeschikte kantoren* (master thesis). Real Estate & Housing Delft, Delft University of Technology.