

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	2
1.1.	Achtergrond	2
1.2.	Aanleiding en opdracht	2
1.3.	Aanpak	2
1.4.	Status rapportage	3
2.	STAND VAN ZAKEN	3
2.1.	Plan van Aanpak	3
2.2.	Gesprekken	3
2.3.	Inventarisatie	3
2.4.	Kansen en bedreigingen	4
2.5.	Communicatie	4
2.6.	Werkdocument omzetten kantoren	5
3.	VERVOLG	5
3.1.	Gesprekken	5
3.2.	Inventarisatie	5
3.3.	Case-studies	5
3.4.	Communicatie	5
4.	RESULTATEN EN DOELSTELLING	6
4.1.	Behaalde resultaten	6
4.2.	Doelstelling	6
	BIJLAGE 1: AANJAAGTEAM EN HAAR LEDEN IN DE PERS	8

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

Jongeren- en studentenhuisvesting vormt in de provincie Utrecht een groot probleem. Er is een structureel tekort van onzelfstandige en kleine zelfstandige eenheden (< 30m² bruto vloeroppervlakte). Het tekort zal – naar het zich laat aanzien – de komende jaren alleen maar toenemen. Hoewel harde cijfers voor de hele provincie ontbreken, zijn er aanwijzingen dat het tekort in op provinciaal niveau enkele duizenden eenheden betreft.

Een belangrijke indicator van de woningbehoefte van studenten van de Universiteit Utrecht en Hogeschool van Utrecht in stad Utrecht is de Monitor Studentenhuisvesting. Volgens de laatste Monitor 2002 ligt het huidige kamertekort op 2030 eenheden (het gaat dan om onzelfstandige eenheden). Een prognose is nog niet gemaakt.

Utrecht staat bekend als een studentenstad bij uitstek en onderstreept het belang van de provincie als kennisregio. Een grote woningnood onder jongeren en studenten kan ten koste gaan van de aantrekkingskracht als vestigingsplaats.

1.2. Aanleiding en opdracht

Op 27 mei 2003 hebben gedeputeerde staten van Utrecht, naar aanleiding de motie Jongeren- en studentenhuisvesting (11 november 2002), besloten een aanjaagteam te formeren voor de duur van 2 jaar. Per 1 augustus 2003 is een externe procesmanager aangetrokken die het aanjaagteam aanvoert en sinds 1 oktober is het aanjaagteam operationeel. In het aanjaagteam nemen vertegenwoordigers van de gemeente Utrecht, Universiteit Utrecht, USF studentenbelangen, de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht (SSHU) en Provincie Utrecht deel. Het aanjaagteam heeft de volgende opdracht meegekregen:

- a) ontwikkelen van een draaiboek voor belanghebbenden, met oplossingen voor de knelpunten (o.a. brandveiligheid en bouwkundig) omtrent de bestemmingswijziging van kantoorpand naar (tijdelijke) woonruimte voor jongeren en studenten;
- b) inventariseren van de mogelijkheden voor de tijdelijke bewoning door jongeren en studenten van leegstaande panden in bezit van overheden binnen de provincie Utrecht en hierin te bemiddelen;
- c) in kaart brengen van de mogelijkheden (locaties) voor nieuwbouw ten behoeve van jongeren en studenten;
- d) in contacten met gemeenten waar de problemen zich voordoen te wijzen op de effectieve benutting van het instrumentarium dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt (met name voor wat betreft tijdelijke bestemmingswijzigingen).

1.3. Aanpak

Het aanjaagteam komt eens per zes weken bijeen. Dan wordt de stand van zaken doorgenomen en worden concrete acties gepland. Hierbij valt te denken aan de bezichtiging van panden en actief in overleg treden met gemeenten en corporaties.

Naast deze activiteiten heeft de procesmanager in de aanloopfase (augustus-december) een groot aantal gesprekken gevoerd met betrokken partijen zoals gemeenten, corporaties, zorginstanties, makelaars, projectontwikkelaars etcetera. Hierdoor zijn de activiteiten van het aanjaagteam bij een brede groep bekend, is er draagvlak gecreeërd en weten de verschillende partijen het aanjaagteam te vinden.

Daarnaast wordt er half jaarlijks een kenniskring georganiseerd. Belanghebbenden en belangstellenden worden in de gelegenheid gesteld met elkaar kennis te maken, van gedachten te wisselen en kennis te nemen van de activiteiten van het aanjaagteam. Tussentijds worden de leden van de kenniskring (inmiddels zo'n 100 personen) op de hoogte gehouden door middel van een digitale nieuwsbrief.

1.4. Status rapportage

Middels deze rapportage stelt het aanjaagteam het college op de hoogte van haar eerste activiteiten en bereikte resultaten. Op 2 maart 2004 is deze rapportage vastgesteld door GS en op 5 april 2004 is deze ter kennisneming geagendeerd in de commissie Ruimte en Groen.

Deze rapportage wordt zowel in- als extern verspreid. Halfjaarlijks zal een voortgangsrapportage opgesteld worden.

2. Stand van Zaken

2.1. Plan van Aanpak

In september 2003 is, in overleg met het aanjaagteam, een Plan van Aanpak opgesteld. Hierin wordt allereerst het doel en de missie beschreven, om vervolgens de werkwijze en de aanpak uit te werken. Daarnaast worden de verantwoordelijkheden van het aanjaagteam en de procesmanager beschreven en tot slot wordt aandacht besteed aan de wijze van communiceren, zowel intern als extern.

2.2. Gesprekken

De afgelopen maanden zijn door het aanjaagteam benut om een helder beeld te krijgen van wat er leeft op de Utrechtse markt voor wat betreft jongeren- en studentenhuysvesting. De insteek van de gesprekken was in de eerste instantie meer inzicht te verwerven hoe en in welke mate het probleem van jongeren- en studentenhuysvesting wordt ervaren. Verder zijn de wensen en behoeften van de betreffende partijen verkend en zijn de diensten van het aanjaagteam aangeboden.

Uit de gesprekken blijkt dat de probleemanalyse breed wordt onderschreven, en veel partijen geven aan er ook 'iets' mee te willen. Het blijkt lastiger de aanpak concreet te maken. Aan potentiële initiatiefnemers geen gebrek, maar het ontbreekt voornamelijk aan locaties en gebouwen waar deze initiatieven tot uitvoering kunnen worden gebracht.

2.3. Inventarisatie

Er is begonnen met de aanleg van een database van mogelijke locaties en gebouwen, variërend van een vrijblijvende suggesties tot concrete locaties waar op korte termijn daadwerkelijk acties kunnen worden ondernomen. Op basis van een inschatting van de kansrijkheid wordt de beschikbare informatie nagetrokken en worden contacten gelegd met eigenaren. Dit leidt vaak tot de conclusie dat het geen reële optie betreft.

In een aantal andere gevallen is gebleken dat de locatie wel mogelijkheden bood:

- voormalig KPN-kantoor aan de Kanaalweg. De 150 kamers worden met provinciale steun door STW ontwikkeld. Eerste bewoners hebben hun intrek inmiddels genomen.
- voormalig verzorgingstehuis Albert van Koningsbrugge. De kamers in dit te slopen pand zijn verbouwd door bureau Magnus en worden tijdelijk verhuurd door SSHU.

2.4. Kansen en bedreigingen

De kleinere gemeenten zien het tekort aan jongeren- en studentenhuisvesting toch vooral als een probleem van de stad Utrecht. Voor 'eigen' jongeren willen zij wel beleid ontwikkelen, maar ook andere doelgroepen vragen speciale aandacht. In de gemeente Utrecht staat studentenhuisvesting hoog op de agenda, maar er moet per situatie een afweging gemaakt worden tussen de verschillende doelgroepen (ouderen, souterrain). Over een gemeentelijk beleid dat pro-actief inspeelt op de mogelijkheden tot herbestemming van bestaande panden, wordt op dit moment nader overleg gevoerd.

Verder zijn er vooral financiële belemmeringen; de kosten van de verwerving, het geschikt maken en het beheer staat vaak niet verhouding tot de opbrengsten. Het ontbreekt aan regelingen of subsidies die het aantrekkelijk maken om kantoren te herbestemmen. Daarnaast zijn de (sociale) huursector en de kantorensector twee totaal gescheiden werelden. Juist hiervoor zet het aanjaagteam zich actief in.

2.5. Communicatie

Het succes van het aanjaagteam is in belangrijke mate afhankelijk van de externe communicatie: partijen moeten weten dat het aanjaagteam er is en waar het team zich mee bezig houdt. Het creëren van een groot draagvlak en naamsbekendheid is van groot belang.

Hieronder volgt een overzicht van de diverse middelen die zijn ingezet om dit te bereiken.

Digitale nieuwsbrief

In week 43 is de eerste digitale nieuwsbrief verspreid onder bijna 100 contacten. De reacties hierop waren zeer positief en naar aanleiding van doorgestuurde nieuwsbrieven zijn ook nieuwe aanmeldingen binnengekomen. Op basis van de eerste ervaringen lijkt een digitale nieuwsbrief een efficiënte manier om een groot aantal organisaties en personen te bereiken.

De nieuwsbrief is ook te downloaden van de provinciale site (www.provincie-utrecht.nl/wonen). Aan- en afmelden verloopt eenvoudig via e-mail, al dan niet via een link op de site of in de nieuwsbrief.

Eerste kenniskring

Op 27 november 2003 heeft de eerste kenniskring plaatsgevonden. De bijeenkomst werd bezocht door zo'n 50 personen met uiteenlopende achtergronden. Zo waren uiteraard de studenten goed vertegenwoordigd, waaronder ook een aantal studenten die op dit onderwerp (willen gaan) afstuderen, maar ook de commerciële partijen waren aanwezig. Opvallend was dat gemeenten slecht vertegenwoordigd waren. Dit pakt het aanjaagteam als aandachtspunt op; voor een volgende kenniskring zetten we actiever in op het uitnodigen van gemeentelijk vertegenwoordigers. Desalniettemin was het een zeer geslaagde bijeenkomst waar veel positieve reacties op zijn gekomen.

Perscontacten

Het belang van goede perscontacten wordt door het aanjaagteam onderkend. Er zijn een tweetal persberichten aangaande het aanjaagteam uitgegaan, waarop steeds veel reacties binnen zijn gekomen in de vorm van vragen en artikelen. Zie voor een overzicht van het aanjaagteam in de pers bijlage 1.

2.6. Werkdocument omzetten kantoren

Een van de opdrachten van het aanjaagteam was het ontwikkelen van een draaiboek voor het omzetten van kantoren in jongeren- en studentenhuisvesting.

Op basis van literatuurstudie en consultatieronde is een werkdocument opgesteld. Om niet opnieuw het wiel uit te vinden is gebruik gemaakt van bestaande literatuur en kennis, onder andere de reeds in 1994 door de SEV opgestelde handleiding en de door de TU Delft ontwikkelde transformatiemeter. Hiermee is op stadgewest niveau te bepalen welke panden wel en welke niet in aanmerking zouden komen voor herbestemming.

Het werkdocument geeft een eerste aanzet tot een draaiboek dat de komende tijd in de praktijk getoetst zal worden.

3. Vervolg

3.1. Gesprekken

Na in de eerste maanden vooral verkennende gesprekken gevoerd te hebben, zal het accent de komende maanden meer komen te liggen op concrete situaties en acties. Verder concentreren de gesprekken zich op de rol die marktpartijen en corporaties kunnen en willen spelen.

Anderzijds is gebleken dat er ook kansen liggen in de herbestemming van verzorgingstehuizen, die door extramuralisering in de zorg vrijkomen. Hiertoe zullen gesprekken gevoerd gaan worden met zorginstanties. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het provinciale project Wel Thuis! en de activiteiten van Kences op dit vlak.

Verder blijft het aanjaagteam uiteraard meldpunt voor initiatieven en locaties en verwacht wordt dat zich op deze wijze nieuwe gesprekspartners blijven aandienen.

3.2. Inventarisatie

De database met mogelijke locaties en panden zal steeds actueel gehouden worden. In de voortgangsrapportages zal hiernaar verwezen worden.

3.3. Case-studies

Het aanjaagteam wil door middel van case-studies het inzicht op lokaal niveau vergroten. Daartoe zijn de eerste stappen gezet. Over de resultaten van de case-studies zal de komende maanden worden gerapporteerd

3.4. Communicatie

Ook in de komende maanden zal het aanjaagteam van zich laten horen via de digitale nieuwsbrief en de kenniskring. Deze manier van communiceren en informatie overdracht wordt door de leden van de kenniskring op prijs gesteld.

In mei wordt de volgende kenniskring georganiseerd. We zullen ons dan met name er voor inzetten ook gemeenten te interesseren deze bijeenkomst bij te wonen.

De afgelopen maanden hebben veel studenten die op dit onderwerp (willen) afstuderen met ons contact gezocht. Dit heeft ons er toe gebracht ook een 'junior' kenniskring te organiseren. Studenten

die met dit onderwerp bezig zijn komen bijeen om ideeën en gedachten uit te wisselen. Deze bijeenkomst zal in het voorjaar 2004 plaatsvinden, en hiervoor zullen verschillende universiteiten en hogescholen voor worden aangeschreven.

Ook zal het aanjaagteam op geschikte momenten via persberichten naar buiten toe communiceren over haar activiteiten en behaalde resultaten.

4. Resultaten en doelstelling

4.1. Behaalde resultaten

Het aanjaagteam is geformeerd voor de duur van twee jaar en heeft een duidelijke opdracht meegekregen; het ontwikkelen van een draaiboek en het vergroten van het kameraanbod via verschillende wegen (zie verder 1.2 aanleiding en opdracht). Het aanjaagteam is hier als volgt mee omgegaan.

1) *Draaiboek omzetten kantoren* De eerste versie van het te ontwikkelen draaiboek is inmiddels gereed en zal op korte termijn aan de praktijk getoetst worden, waarna het draaiboek definitief wordt gemaakt.

2) *Tijdelijke bewoning* De mogelijkheden om te wonen in kantoren zijn door het aanjaagteam breder genomen dan alleen panden in bezit van overheden en ook breder dan alleen kantoren. Het aanjaagteam heeft besloten niets op voorhand uit te sluiten en hierdoor de kans op geslaagde herbestemmingen zo groot mogelijk te maken. In de voorbereidende fase van de formele totstandkoming van het aanjaagteam heeft de provincie middels een borgstelling reeds bijgedragen aan de realisatie van 150 kamers aan een kantoorpand aan de Kanaalweg in Utrecht.

3) *Nieuwbouw* De plannen voor nieuwbouw zijn door het aanjaagteam actief ondersteund. Dit door een tweetal projecten voor te dragen voor de verdeling van het MAP geld (Meerjaren Actie Programma) in het kader van het streekplan. Een beslissing hierover zal in 2004 genomen worden. Daarnaast dreigde de nieuwbouw van 1000 jongeren- en studentenwoningen vast te lopen op de geluidsnormering. Na overleg tussen enerzijds het aanjaagteam en de sector milieu van de provincie en vervolgens de sector milieu en de ontwikkelaar is het uiteindelijk gekomen tot een voor alle partijen bevredigende oplossing.

4) *Procedures WRO* De effectieve benutting van de Wet Ruimtelijke Ordening is onderwerp van gesprek in overleg met (met name) de gemeente Utrecht. Zo heeft de afdeling bouwbeheer van de gemeente Utrecht mede op verzoek van het aanjaagteam één coördinator aangewezen voor alle verzoeken tot (tijdelijke) herbestemming die binnen komen voor herbestemming ten behoeve van jongeren- en studentenhuysvesting. Via het gemeentelijk lid van het aanjaagteam blijft het aanjaagteam van de aanvragen op de hoogte. Tevens worden overleggen gevoerd met de afdelingen Bouwbeheer, Stedelijke Ontwikkeling en Economische Zaken met betrekking tot het actief inspelen op transformatiemogelijkheden.

4.2. Doelstelling

Het doel van het aanjaagteam is meer woonruimte voor jongeren en studenten beschikbaar te krijgen; het aanjaagteam bouwt of verbouwt zelf echter niet. De door het aanjaagteam gestarte initiatieven worden overgedragen aan lokale partijen en zij ondersteunt en versnelt bestaande initiatieven. Hierdoor is het zeer moeilijk een reële schatting te maken van het aantal kamers dat daadwerkelijk is te realiseren in de komende twee jaar.

Het gaat dan vooral om het scheppen van de juiste condities en het juiste klimaat waarin initiatieven tot uitvoering kunnen komen.

Het aanjaagteam stelt zichzelf tot doel om in directe of indirecte zin een bijdrage te leveren aan het gereedkomen van minstens *1000 extra eenheden* voor jongeren en studenten in de Provincie Utrecht in een periode van twee jaar. Het gaat hier om een bruto aantal, aangezien een aantal van de gerealiseerde kamers tijdelijk zullen zijn en bestaande kamers aan de markt onttrokken zullen worden.

Bijlage 1: Aanjaagteam en haar leden in de pers

Aedes Magazine, 23/2003, "Provinciale actie tegen woningnood"

Aede Magazine. 24/2003, "Woningen studenten in verpleeghuis"

Aedes Magazine, 25-26/2003, "Tijdelijke remedie voor kamernood"

Binnenlands Bestuur, 17 oktober 2003/week 42, "Op jacht naar kamers in Utrecht"

Hogeschool Utrecht nieuwsbulletin, oktober , "Aanjaagteam op jacht naar kamers" (talkshow)

IKC RO nieuwsflits, 10 oktober 2003, "Aanjaagteam jongeren en studenten van start"

SVn nieuwsbrief, 3/2003, "Het enige alternatief is camping De Berekuil"

U-blad, september 2003, "Plan voor ruim duizend extra kamers"

U-blad, september 2003, "Woontorens"

U-blad, september 2003, "Spaceboxen"

U-blad, 13 november 2003, "Legitiem de boel verbouwen"

U-blad, 13 november 2003, "Tippelzone" (nieuwbouw Europalaan)

Utrechts Nieuwsblad, 1 juli 2003, "Provincie wil studenten in leeg kantoor"

Utrechts Nieuwsblad, 14 augustus 2003, "Kamers voor klussende student"

Utrechts Nieuwsblad, 10 september 2003, "Particulier plan voor 800 studentenhuizen"

Utrechts Nieuwsblad, 20 oktober 2003, "Kantoren lastig om te bouwen tot kamers"

Utrechts Nieuwsblad, 11 november 2003, "Bouw 1000 huizen voor jongeren"

VERSLAG

4.3. Bevindingen praktijktoets

4.4. ‘kantoren omzetten in studenten- en jongerenhuisvesting’

16 maart 2004, Aanjaagteam jongeren- en studentenhuisvesting, Provincie Utrecht

- Aanleiding** Aan de hand van een concreet voorbeeld in het centrum van Houten is de afgelopen maanden gestudeerd op de mogelijkheden om een leegstaand kantoorpand om te zetten in studenten- en jongerenhuisvesting. Het Aanjaagteam jongeren- en studentenhuisvesting van de Provincie Utrecht en de betrokken lokale partijen (Gemeente Houten en woningcorporaties AWH en dr Schaepman) hebben begin februari 2004 gezamenlijk besloten het project op dit moment niet verder voort te zetten. De praktijktoets heeft aan het gestelde doel voldaan: inzicht verwerven in de mogelijkheden en onmogelijkheden van het omzetten van kantoren in jongeren- en studentenhuisvesting aan de hand van een concreet voorbeeld.
- Doel** Doel van deze notitie is om op hoofdlijnen verslag te doen van de praktijktoets en daar conclusies en aanbevelingen aan te verbinden voor lokale partijen (gemeenten, corporaties, maar bijvoorbeeld ook jeugdhulpverlenings- en andere instanties).
- Werkwijze** Er is een ad hoc werkgroep samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, het aanjaagteam (provincie en SSHU) en plaatselijke woningcorporaties (AWH en dr Schaepman). Deze werkgroep heeft in enkele maanden een viertal stappen gezet:
1. Het voeren van gesprekken met eigenaar en mogelijke partners.
 2. Het uitvoeren van een technische opname en schetsten van de contouren van een verbouwingsplan.
 3. Het ramen van de kosten en het opstellen van een exploitatieopzet.
 4. Het peilen van de interesse onder studenten voor het mogelijke woningaanbod.
- Er is concreet gekeken naar de mogelijkheden van het omzetten van een leegstaand kantoorpand in het centrum van Houten.
- Typering pand** Het pand laat zich als volgt typeren:
- | | |
|----------------------------|---|
| Oppervlakte | totaal bijna 1.900m ² ; |
| Huur/koop | indicatie vraagprijs circa €135 m ² op jaarbasis/ruim €1.600 m ² ; |
| Verdiepingen | begane grond en 2 verdiepingen; |
| Bouwjaar | gebouwd in 1980, recent gerenoveerd; |
| Ligging/
bereikbaarheid | direct nabij NS-station (2 minuten lopen) en stadswinkelcentrum per auto direct vanaf de rondweg te bereiken; |
| Voorzieningen | diverse winkels (o.a. HEMA, Blokker, AH, C1000, DA) en horecagelegenheden op loopafstand. |

5. Stap 1 gesprekken met eigenaar en mogelijke partners

Bestemmingswijziging is mogelijk maar vereist het doorlopen van wettelijk verplichte planologisch juridische procedures. Vrijstelling ex. Art.19 lid 2 WRO is toe te passen. Een plan voor bestemmingswijziging moet – in verband met ligging aan het spoor - wel getoetst worden aan de Wet Geluidhinder. Deze procedure is in 16 weken te doorlopen. De gemeente is in principe bereid medewerking aan omzetting te verlenen, en de behandeling van een verzoek tot omzetting prioriteit te geven.

De woningcorporaties zijn de mogelijkheden voor samenwerking met elkaar, SSHU en plaatselijke jeugdhulpverleningsinstanties nagegaan. Hoewel de bereidheid tot samenwerken zeker aanwezig is, levert het onvoldoende bijdrage aan het vergroten van de financiële haalbaarheid.

De eigenaar heeft aangegeven het pand bij voorkeur te willen verkopen. In het geval van verhuur, is een andere dan kantoorfunctie wat de eigenaar betreft niet aan de orde. Verwacht wordt dat de lokale kantorenmarkt aantrekt. Voor de eigenaar zal het beoogde rendement de doorslag geven.

6. Stap 2 technische opname en contouren verbouwingsplan

In december 2003 heeft de SSHU een (globale) technische opname gedaan. De eerste indruk van het pand was positief: goed onderhouden, brandveiligheid in orde, ruime toiletgroepen op de verdiepingen aanwezig, stenen muren en goed te herindelen.

In opdracht van de AWH heeft een architect een globale haalbaarheidsstudie verricht. Met het oog op de voorgenomen spooruitbreiding, heeft de gemeente gekeken naar maatregelen die dienen te worden genomen om de geluidshinder van het naastgelegen spoor terug te dringen tot een voor een woonfunctie acceptabel niveau. Het aanbrengen van gevelisolatie is absoluut noodzakelijk.

7. Stap 3 globale kostenraming en exploitatieopzet

Op basis van de globale opname heeft SSHU een indicatieve kostenraming opgesteld. In opdracht van AWH heeft een architect gestudeerd op een nieuwe indeling van het gebouw en de plattegronden van de wooneenheden.

De SSHU raamt de verbouwingskosten ten behoeve van tijdelijke huisvesting op €250.000 exclusief BTW en bijkomende kosten. SSHU verwacht 60 kamers te kunnen realiseren. De verbouwingskosten zijn dan in 4 jaar uit de huur terug te verdienen, er van uitgaande dat het pand voor die periode om niet ter beschikking wordt gesteld.

De AWH raamt de verbouwing uitgaande van verwerving en permanente omzetting

op

Bijna €885.000 exclusief BTW en bijkomende kosten voor de realisatie van 54 kamers. Inclusief het verwerven en verbouwen gaat het om een investering van bijna €88.000 (exclusief BTW en bijkomende kosten) per kamer. Volgens de regels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw komt dit neer op een onacceptabel hoog onrendabel. De corporaties kunnen een dergelijke onrendabele investering maatschappelijk niet verantwoorden.

8. Stap 4 **peiling interesse onder studenten**

USF studentenbelangen heeft op verzoek van het aanjaagteam en de lokale partijen een panel van studenten samengesteld. Het panel heeft op in januari 2004 een bezoek aan pand gebracht. De uitkomst is positief. De bereikbaarheid, ligging en het gebouw zelf worden positief beoordeeld. Een minpunt is echter wel de bereikbaarheid per openbaar vervoer in de nacht. Verwacht wordt dat er zeker een bepaalde groep woningzoekende studenten in het aanbod geïnteresseerd zal zijn.

De AWH verhuurt op dit moment elders in het centrum tijdelijk kamers. De eerste ervaringen met verhuur aan Houtense jongeren zijn positief. Het aanbod voorziet in een behoefte. Inmiddels is de SSHU in opdracht van de AWH begonnen met het aanbieden van deze kamers aan studenten. Bij het opstellen van deze rapportage waren de eerste resultaten daarvan nog niet bekend, maar de verwachtingen zijn – mede ook gezien de uitkomst van het studentenpanel – positief.

9. Conclusies

- a. Het betreffende kantoorpand is goed geschikt te maken voor kamerbewoning, zowel in woontechnisch opzicht als qua brandveiligheid en gebruikseisen.
- b. Er kan gebruik gemaakt worden van vrijstellingsmogelijkheden ex. Art. 19 lid WRO.
- c. Probleem vormt geluidshinder van het naastgelegen spoor; met het oog op de voorgenomen spooruitbreiding is geluidsisolatie van de gevel noodzakelijk – deze kosten zijn slechts ten dele in de haalbaarheidsstudie meegenomen.
- d. Er is een aantrekkelijk aanbod voor jongeren en studenten te realiseren – waarbij gezien recente ervaringen met verhuur van kamers in het centrum van Houten – misschien wel de nadruk moet worden gelegd op het aanbod voor Houtense jongeren.
- e. De lokale partijen zijn bereid tot het nemen van initiatieven op dit vlak en het aangaan van samenwerking met bijvoorbeeld jeugdhulpverleningsinstanties.
- f. SSHU zou het beheer, onderhoud en verhuur op zich willen nemen. Zij hebben deskundigheid en ervaring met vergelijkbare projecten.
- g. Er is een basis voor bestuurlijk draagvlak, niet alleen vanuit volkshuisvestelijk perspectief (gaat om aanbod dat nu niet of nauwelijks voorhanden is en waar wel behoefte aan is), maar ook met het oog op de centrumontwikkeling.
- h. De eigenaar verwacht het pand in de huidige functie goed te kunnen verhuren of verkopen en ziet om die reden onvoldoende aanleiding om aan het herbesteden van het kantoorpand mee te werken.
- i. Er zijn subsidiemogelijkheden, met name het provinciaal Experimentenkrediet Volkshuisvesting en stimuleringsregeling woonkwaliteit BRU, die in principe voor initiatieven op dit vlak zijn aan te wenden.
- j. De landelijke kenniscentra SEV/KEI moedigen het initiatief aan. De mogelijkheden voor een concrete bijdrage zijn echter beperkt. Het Rijk stelt voornamelijk geen financiële middelen ter beschikking.
- k. De gevraagde huurprijs is niet op te brengen uit verhuur aan jongeren en studenten, en de prijs van het verwerven staat een rendabele exploitatie in de weg en leidt tot een onacceptabel hoog onrendabel.

Kortom De verwachting is dat er maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak voor de aanpak is te verwerven, technisch en programmatisch biedt het pand goede mogelijkheden, het te realiseren aanbod voorziet in een behoefte en er is vraag naar, maar financieel is de

omzetting naar woonruimte voor jongeren en studenten onhaalbaar – zelfs als mogelijke subsidiebijdragen in de exploitatieopzet worden meegenomen.

De financiering is niet het probleem – er zijn vormen van collegiale financiering denkbaar en de SSHU heeft aangegeven, naast het beheer, onderhoud en verhuur, een bijdrage te willen leveren. De verbouwingskosten zijn te overzien, zowel in het geval van een tijdelijke als permanente omzetting.

De gevraagde prijs is echter niet uit de verhuur van kamers op te brengen, c.q. terug te verdienen. In het kader van een verantwoorde exploitatie zou een bod rond de helft van de vraagprijs liggen (rekening houdend met verbouwings- en bijkomende kosten), in dit geval een koopprijs van €800 m². Voor de verkopende partij zal dit geen optie zijn.

Aanbevelingen

- (1) Voorlopig laten rusten. De praktijktoets biedt referentiemateriaal voor het toetsen van de haalbaarheid van de aanpak van kantoorpanden.
- (2) Vooraf stellen van financiële randvoorwaarden. Eerst vaststellen welke (huur- en/of koop-) prijs uit exploitatie is op te brengen en pas aan het project beginnen als m² prijs rond deze grens ligt.
- (3) Inventarisatie/selectie naar prijsrange. Wellicht interessant om een inventarisatie van aanbod in deze prijsrange te maken, en vervolgens een selectie naar ligging, bereikbaarheid en nabijheid van (centrum)voorzieningen.
- (4) Kijken naar ander type panden. Andere functies met veranderende huisvestingsbehoefte, bijvoorbeeld verzorgingshuizen, komen wellicht eerder voor omzetting in aanmerking dan kantoorpanden.
- (5) Combinatie met commerciële functies als kostendrager nader onderzoeken. Daartoe samenwerking zoeken met marktpartij, bijvoorbeeld een hierin gespecialiseerde projectontwikkelaar.