

## BIJLAGEN

### Bijlage 1. Lijst geënuquêteerden en de gebouwen + functies

In deze bijlage volgt de lijst met geënuquêteerden en de gebouwen. De eerste negen gebouwen zijn nog niet gerealiseerd, de daaropvolgende zijn wel gerealiseerd. De functies (in het gebouw) zijn omschreven door de respondenten zelf.

<p><b>Gebouw:</b> Ambiance  <b>Functies in het gebouw:</b> wonen, winkelen  <b>Plaats:</b> Maastricht  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> S. Fieten  <b>Functie geënuquêteerde:</b> opdrachtgever, ontwikkelaar  <b>Enquête verstuurd naar:</b> Berginvest, postbus 63, 7920 AB, Zuidwolde</p>	<p><b>Gebouw:</b> Kulturhus IJselmuiden  <b>Functies in het gebouw:</b> basisschool, kinderdagverblijf, speltheek, buurthuis, muziekschool, gezondheidscentrum, woningen  <b>Plaats:</b> IJselmuiden  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> J. Blokland  <b>Functie geënuquêteerde:</b> architect  <b>Enquête verstuurd naar:</b> De FAME Groep, Postbus 5121, 6802 EC, Arnhem</p>
<p><b>Gebouw:</b> MFA Borgele  <b>Functies in het gebouw:</b> winkels, zorgdiensten, horeca, woningen (voor zorginstellingen)  <b>Plaats:</b> Deventer  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> P. Vermeulen  <b>Functie geënuquêteerde:</b> manager planontwikkeling  <b>Enquête verstuurd naar:</b> De FAME Groep, postbus 40, 7920 AA, Zuidwolde</p>	<p><b>Gebouw:</b> MFA Bovensmilde  <b>Functies in het gebouw:</b> buurtfuncties, sport, werk  <b>Plaats:</b> Bovensmilde  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> J. Blokland  <b>Functie geënuquêteerde:</b> architect  <b>Enquête verstuurd naar:</b> De FAME Groep, Postbus 5121, 6802 EC, Arnhem</p>
<p><b>Gebouw:</b> MFA Heerde-Oost  <b>Functies in het gebouw:</b> onderwijs, soc.-cult. activiteiten, sport, bibliotheek  <b>Plaats:</b> Heerde  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> P. van der Berg  <b>Functie geënuquêteerde:</b> projectcoördinator, manager  <b>Enquête verstuurd naar:</b> Triada, postbus 56, 8180 AB, Heerde</p>	<p><b>Gebouw:</b> MFA Heerde-Oost  <b>Functies in het gebouw:</b> onderwijs, soc.-cult. activiteiten, sport, bibliotheek  <b>Plaats:</b> Heerde  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> B. Vulker  <b>Functie geënuquêteerde:</b> procesmanager  <b>Enquête verstuurd naar:</b> De FAME Groep, postbus 674, 8000 AR, Zwolle</p>
<p><b>Gebouw:</b> MFA Onstwedde  <b>Functies in het gebouw:</b> onderwijs en sport  <b>Plaats:</b> Onstwedde  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> J. Roeland  <b>Functie geënuquêteerde:</b> facilitair directeur  <b>Enquête verstuurd naar:</b> Ubbo Emmius, postbus 137, 9500 AC, Stadskanaal</p>	<p><b>Gebouw:</b> Moordrecht  <b>Functies in het gebouw:</b> ontmoetingscentrum, kapper, pedicure, tandarts, fitness  <b>Plaats:</b> Capelle aan de IJsel  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> J. Beckers  <b>Functie geënuquêteerde:</b> haalbaarheidsonderzoeker  <b>Enquête verstuurd naar:</b> SGBB, postbus 153, 2130 AD, Hoofddorp</p>
<p><b>Gebouw:</b> Princenhof  <b>Functies in het gebouw:</b> woningen en bibliotheek  <b>Plaats:</b> Hoogeveen  <b>Gerealiseerd:</b> nee  <b>Geënuquêteerde:</b> Bottema  <b>Functie geënuquêteerde:</b> projectmanager  <b>Enquête verstuurd naar:</b> Actium, postbus 121, 9400 AC, Assen</p>	

<p><b>Gebouw:</b> De Gent  <b>Functies in het gebouw:</b> verenigingen, kinderdagverblijf, orthopedisch, bloedprikken, ontmoeten  <b>Plaats:</b> Genderingen  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> F. Jansen  <b>Functie geënuquëteerde:</b> beheerder  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> Wonion, Boterstraat 2, 7051 DA, Varsseveld</p>	<p><b>Gebouw:</b> De Gerven  <b>Functies in het gebouw:</b> wonen, winkelen  <b>Plaats:</b> Putten  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> S. Fieten  <b>Functie geënuquëteerde:</b> opdrachtgever, ontwikkelaar  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> Berginvest, postbus 63, 7920 PA, Zuidwolde</p>
<p><b>Gebouw:</b> De Kamers  <b>Functies in het gebouw:</b> cultuur, welzijn, werkdagen bedrijven (Huis van cultuur &amp; ontmoeting)  <b>Plaats:</b> Amersfoort  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> J. van Oord  <b>Functie geënuquëteerde:</b> initiatiefnemer  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> Wezeperberg 8, postbus 2685, 3800 GE, Amersfoort</p>	<p><b>Gebouw:</b> Kulturhus Olst  <b>Functies in het gebouw:</b> zie volgende tabelcel  <b>Plaats:</b> Olst  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> B. Vulker  <b>Functie geënuquëteerde:</b> bouwteamportier namens een bouwbedrijf  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> De FAME Groep, postbus 674, 8000 AR, Zwolle</p>
<p><b>Gebouw:</b> Kulturhus Olst  <b>Functies in het gebouw:</b> horeca, wereldwinkel, VVV, bibliotheek, publieksbalie van gemeente, politiebureau, welzijn ouderen, werkplaats verstandelijk gehandicapten, kantoren, ROC , diverse informele ruimten ten behoeve van verenigingen  <b>Plaats:</b> Olst  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> A. Huisman  <b>Functie geënuquëteerde:</b> directeur stichting cultuurconcept Olst-Wijhe. Verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> Stichting Kulturhus Olst-Wijhe, Jan Schamhartstraat 5, 8121 CM, Olst</p>	<p><b>Gebouw:</b> MFA De Brink  <b>Functies in het gebouw:</b> kinderopvang, peuterspeelzaal, speltheek, jeugdsoos, VVV, kantoorruimte, historische vereniging, trouwzaal, vergaderruimte, ruimte voor diverse verenigingen  <b>Plaats:</b> Sleen  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> H. Jansen  <b>Functie geënuquëteerde:</b> secretariaat  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> De Brink, De Brink 1, 7841 CE, Sleen</p>
<p><b>Gebouw:</b> Vensterschool Hoogkerk  <b>Functies in het gebouw:</b> kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, onderwijs, bewonersorganisatie, kind/jongerenwerk, maatschappelijk werk, sport, soc.-cult. activiteiten  <b>Plaats:</b> Hoogkerk  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> F. de Jager  <b>Functie geënuquëteerde:</b> facilitair manager Vensterschool  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> Vensterschool Hoogkerk, Zuiderweg 70, 9744 AP, Groningen</p>	<p><b>Gebouw:</b> Vensterschool Koorenspoor  <b>Functies in het gebouw:</b> kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool, ontmoetingsruimten, kantoorruimten  <b>Plaats:</b> Groningen  <b>Gerealiseerd:</b> ja  <b>Geënuquëteerde:</b> N. Stutterheim  <b>Functie geënuquëteerde:</b> locatiemanager  <b>Enquëte verstuurd naar:</b> Vensterschool Koorenspoor, Molukkenstraat 1-3, 9715 NR, Groningen</p>

**Bijlage 2. Enquête onder diverse betrokkenen****Geachte heer/mevrouw.....,**

Om mijn afstudeeropdracht, die ik doe in het kader van de opleiding ‘Vastgoedkunde’ aan de Rijksuniversiteit Groningen, tot een goed einde te brengen, stuur ik u, zoals aangekondigd, een korte enquête die gaat over de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen.

De enquête gaat over ideeën die in verschillende boeken genoemd worden over multifunctionele gebouwen. Ik wil daarbij testen of u dezelfde ideeën/ervaringen hebt over het gebouw waarover u deze enquête invult. In dit geval vraag ik gegevens over ‘.....’. De meeste vragen zijn kort met ja/nee te beantwoorden (kruis het juiste vakje aan), bij een enkele vraag wordt een korte uitleg gevraagd. Bij eventueel ruimtetekort kunt u op de achterkant van de pagina schrijven met een verwijzing naar het vraagnummer. Bij niet ingevulde vragen ga ik er van uit dat u het antwoord niet weet en ook niet in staat bent deze te achterhalen. Omdat het een enquête is die naar verschillende ‘soorten’ betrokkenen gaat, kan dit voorkomen.

Met een ‘multifunctioneel gebouw’ wordt, in het kort, een gebouw bedoeld waarin meerdere functies gehuisvest zijn, te denken valt aan wonen, winkels, werken, leisure/pleisure en maatschappelijke voorzieningen. Een gebouw met appartementen boven winkels is bijvoorbeeld een multifunctioneel gebouw. Alleen een appartementencomplex is een voorbeeld van een ‘monofunctioneel gebouw’. Hier zit namelijk maar één functie in.

Bij een groot deel van de vragen staat een ‘\*’, streep daarbij door wat niet van toepassing is.

U kunt na het invullen van de enquête deze in de toegevoegde (kleinere) retourenvelop doen en terugsturen naar het bedrijf waar ik de afstudeeropdracht doe, dit is de FAME Groep, afdeling planontwikkeling (Zuidwolde, Drenthe).

Wilt u de resultaten van mijn onderzoek via de email doorgestuurd krijgen? (kruis dit hier aan)

ja, emailadres.....

nee

**Hartelijk bedankt voor uw tijd, ik waardeer dit enorm.**

Arno Hoogeveen

(voor vragen: FAME Groep: 0528-229700; of mobiel: 06-42712583. Email: a.j.hoogeveen@student.rug.nl)

*Onderzoek naar de meerkosten en meeropbrengsten van multifunctionele gebouwen*

1. Wat zijn/waren\* uw werkzaamheden met betrekking tot het gebouw?
2. Welke functies zijn/worden\* in het gebouw gehuisvest?
3. Is/was\* er een wijziging van het bestemmingsplan nodig omdat het een multifunctioneel gebouw is in plaats van een monofunctioneel gebouw?

**ja, ervaren vertraging +/- .....weken**       **nee**

4. Tegen welke verdere extra regelgeving is/werd\* aangelopen tijdens het ontwikkelen van het multifunctionele gebouw; waarvan u verwacht dat er niet tegen aan zou worden lopen als het een vergelijkend monofunctioneel gebouw was met alleen de functie wonen, werken, winkels, leisure of maatschappelijke voorzieningen?

**Regelgeving:**

**Vertraging daardoor: +/-.....weken**

5. Zijn/waren\* er verder bezwaren door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is? Welke?

6. Kunt u een schatting maken van het aantal overlegavonden die er zijn geweest/zullen zijn\* met verschillende eindgebruikers totdat er overeenstemming is/was\* bereikt over het ontwerp, hoeveel uren zijn hier ongeveer ingestoken en hoeveel partijen (eindgebruikers) waren betrokken?

**Uren:****Aantal partijen:**

7. Hadden/hebben\* de eindgebruikers ook daadwerkelijk invloed (gehad) op het eindresultaat tijdens eventuele overlegavonden?

**ja**       **nee**

8. Tijdens eventuele overlegavonden richt(te) men zich voornamelijk op de korte termijn.

**helemaal mee eens**     **mee eens**     **mee oneens**     **helemaal mee oneens**

9. Is/was\* het lastig een verdeelsleutel vast te stellen over wie de gemeenschappelijke ruimten financiert? (korte toelichting)

**ja**       **nee**

**Uitleg:**

10. Lagen/licgen\* naar uw inzicht de architectkosten hoger door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is? (moest de architect bijvoorbeeld extra gesprekken voeren met gebruikers om te komen tot een ontwerp?)

ja, +/-.....% van de stichtingskosten  nee

11. Verwacht/heeft u\* meer klachten van gebruikers door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is? (Doordat functies bijvoorbeeld niet samen gaan → wonen boven een muziekschool zou bijvoorbeeld tot problemen kunnen leiden)

ja  nee

**Evt. uitleg (soort klachten):**

12. Hoeveel mensen zijn/zullen\* er per dagdeel ongeveer gemiddeld in het gebouw (zijn)?

Werktijd:

's Avonds:

's Nachts:

13. Verwacht u/ is er\* meer levendigheid door het feit dat het een multifunctioneel gebouw is in plaats van een vergelijkend monofunctioneel gebouw in de buurt met alleen de functie wonen, werken, winkels, leisure/pleisure of maatschappelijke voorzieningen?

ja  nee

14. Hoeveel uren per dag is het gebouw in gebruik/gaat het gebruikt worden\* en hoeveel dagen?

**Uren:**

**Dagen:**

15. Verwacht/ervaart\* u over het algemeen dat gebruikers in en rondom het gebouw zich veiliger voelen doordat er meerdere functies in het gebouw zijn en daardoor waarschijnlijk langer op de dag intensiever gebruikt wordt?

ja  nee

16. Verwacht / ervaart\* u dat gebruikers van het gebouw zich minder snel vervelen doordat meerdere functies in het gebouw gehuisvest zijn?

ja  nee

17. Verwacht u / is het zo\* dat de installatiekosten hoger liggen tov. een vergelijkend monofunctioneel gebouw? (hoeveel/leg uit)

**Installatiekosten:**

18. Verwacht/ ervaart\* u over het algemeen dat gebruikers het gebouw attractiever vinden doordat het een multifunctioneel gebouw is in plaats van een vergelijkend monofunctioneel gebouw in de buurt met alleen de functie wonen, werken, winkels, leisure of maatschappelijke voorzieningen?

ja  nee

### Bijlage 3. Lijst met geïnterviewden

In deze bijlage volgt de lijst met geïnterviewden over diverse multifunctionele en monofunctionele gebouwen.

<p><b>Datum:</b> 26 mei 2008  <b>Geïnterviewden:</b> Peter Vermeulen (senior planontwikkelaar, de FAME Groep) en Rogier Bosch (junior planontwikkelaar, de FAME Groep)  <b>Gebouw:</b> 't Klooster te Elst (nog niet gerealiseerd)</p>
<p><b>Datum:</b> 30 mei 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Nico Nijenhuis (coördinator brede scholen Hoogeveen)  <b>Gebouw:</b> Zuiderbreedte te Hoogeveen (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p>
<p><b>Datum:</b> 30 mei 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Alex Werkman (directeur basisschool Het Mozaïek)  <b>Gebouw:</b> Het Mozaïek te Hollandscheveld (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p>
<p><b>Datum:</b> 3 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Alexander Wenker (projectontwikkelaar, Van Wijnen Noord B.V.)  <b>Gebouw:</b> Raadhuispark te Wolvega (gerealiseerd)</p>
<p><b>Datum:</b> 5 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Martijn Reukers (beheerder, Rebo Vastgoed Deventer) en Leo Hoveling (eigenaar van het gebouw namens Fortis Vastgoed)  <b>Gebouw:</b> Maagjesbolwerk te Zwolle (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p>
<p><b>Datum:</b> 6 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Erwin van Leeuwen (directeur planontwikkeling, FAME Groep Zuidwolde)  <b>Gebouw:</b> Blughut te Oldeberkoop ((nog) niet gerealiseerd))</p>
<p><b>Datum:</b> 10 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Marieke Bosch (facility manager Achmea) en Ben van Bruggen (manager bouwzaken Achmea)  <b>Gebouw:</b> Achmea-gebouw te Zwolle (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p>
<p><b>Datum:</b> 11 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Sanne Vos (Mitros) en Erik Leisink (Schaal 11)  Algemeen verhaal over het beheer van multifunctionele gebouwen</p>
<p><b>Datum:</b> 12 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Johan Blokland (architect, FAME Groep Arnhem)  <b>Gebouw:</b> 't Klooster te Elst (nog niet gerealiseerd)</p>
<p><b>Datum:</b> 18 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Arturo Calviño Alonso (projectontwikkelaar, Pebem Vastgoed Almere)  <b>Gebouw:</b> Quality Centre te Almere (gerealiseerd)  <b>Gebouw:</b> Centra Plaza te Lelystad (gerealiseerd)</p>
<p><b>Datum:</b> 24 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Maurits Lans (assistent manager, Stayokay Hostel Vondelpark)  <b>Gebouw:</b> Stayokay Vondelpark te Amsterdam (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p>
<p><b>Datum:</b> 25 juni 2008  <b>Geïnterviewde:</b> Rob de Ruyter (locatiemanager bedrijven &amp; onroerend goed, Ymere Ontwikkeling)  <b>Gebouw:</b> Timorplein te Amsterdam (gerealiseerd/belevingsonderzoek)</p>
<p><b>Datum:</b> 1 juli 2008  <b>Geïnterviewden:</b> Hans Regelink en Hugo Nijhof (beiden werkzaam als ontwikkelaar voor AM Nieuwegein)  <b>Gebouw:</b> Appartementencomplex Fortuna/winkelcentrum Overkapel te Utrecht (nog niet gerealiseerd)</p>

#### **Bijlage 4. De diepte-interview vragen**

Globaal zijn tijdens de diepte-interviews de volgende vragen aan bod gekomen. De vragen waren een houvast. Op veel onderwerpen is dieper ingegaan dan deze bijlage doet vermoeden. Benadrukt wordt dat niet tijdens ieder diepte-interview alle hieronder genoemde vragen aan bod zijn gekomen, afhankelijk van de functie van de geïnterviewde.

##### *Algemeen*

- 1) Kunt u uzelf kort introduceren?
- 2) Wat zijn/waren uw werkzaamheden met betrekking tot dit gebouw?
- 3) Kunt u algemene data geven over het gebouw (architect, opdrachtgever, oplevering, grootte, enz.)?

##### *Proceskosten*

- 4) Welke fasen werden onderscheiden voordat tot de bouw werd overgegaan?
- 5) A) Welke partijen waren bij het proces betrokken voordat het gebouw gerealiseerd werd?  
B) Geef per partij (niet de eindgebruikers, maar de architect/constructeur/installateur enz.) aan hoeveel uren/kosten deze extra heeft gemaakt door multifunctionaliteit.  
C) Waardoor werden per partij die extra uren/kosten veroorzaakt?
- 6) Hoeveel overlegmomenten zijn er met eindgebruikers/opdrachtgevers geweest?
- 7) A) Hoeveel jaren duurde het vanaf het eerste overleg tot het begin van de bouw?  
B) Zou dit korter zijn geweest wanneer het een monofunctioneel gebouw was geweest?
- 8) A) Is het proces voordat tot de bouw kon worden overgegaan door de hoeveelheid partijen/functies vertraagd tov. een proces bij een monofunctioneel gebouw?  
B) Hoeveel is het proces ongeveer vertraagd?
- 9) Was het proces voordat tot de bouw kon worden overgegaan naar uw inzien complex en ingewikkeld? (leg uit)

##### *Overleg gemeenschappelijke ruimten*

- 10) A) Is er veel tijd besteed aan het overleg wie de huur/het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten financiert (verdeelsleutel)?  
B) Op basis waarvan is de verdeelsleutel berekend?  
C) Is het proces voordat tot de realisatiefase kon worden overgegaan door het overleg/de berekeningen vertraagd? Zo ja, hoeveel?

##### *Bestemmingsplan/procedures*

- 11) A) Was er een wijziging van het bestemmingsplan nodig?  
B) Zo ja, tot hoeveel weken ervaren vertraging heeft dit geleid?
- 12) A) Waren er bezwaren?  
B) Zo ja, welke bezwaren?
- 13) A) Moesten er verdere procedures doorlopen worden?  
B) Zo ja, hoeveel weken hierdoor vertraagd?
- 14) A) Met welke verdere regelgeving moest rekening worden gehouden?  
B) Hoeveel weken hierdoor vertraagd?

##### *Bouwkosten*

- 15) Lagen de bouwkosten hoger omdat het een multifunctioneel gebouw is? (Denk aan extra isolatie, meer ingangen, dubbele wanden, installatiekosten, verschillende stramienmaten enz.).
- 16) Is er (verder) nog iets aan gedaan om de klachten te minimaliseren, waardoor de bouwkosten hoger werden?

##### *Klachten*

- 17) Hoeveel officiële klachten van gebruikers komen gemiddeld per jaar bij u binnen?

18) Welke klachten komen binnen?

19) Zou het aantal minder zijn, denkt u, als het geen multifunctioneel maar een monofunctioneel gebouw was (of vice versa)?

#### *Procesopbrengsten*

20) Welke invloed hebben de verschillende partijen op het plan gehad voordat met de bouw werd begonnen? Hiermee bedoel ik niet de ontwikkelaars, maar de opdrachtgevers/eindgebruikers van het gebouw.

21) A) Heeft het proces er toe geleid dat de gebruikers later meer zijn gaan samenwerken? (leg uit)

B) Wie waren er echt gebaat bij latere samenwerking en wie wilde alleen een nieuw onderkomen?

#### *Belevingswaarde*

22) Zijn de gebruikers van het gebouw te omschrijven als divers?

A) Leeftijd?

B) Geslacht?

C) Nationaliteit?

23) A) Is er hangjeugd rondom het gebouw?

B) Hoe vaak en hoeveel mensen?

#### *Benuttingmogelijkheden*

24) A) Hoelang is het gebouw per dag in gebruik?

B) Hoeveel dagen per week/jaar?

25) Worden de parkeerplaatsen alleen door gebruikers van het gebouw gebruikt?

26) Wat is de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen per dagdeel (weekend/week)?

#### *Veiligheid*

27) A) Zijn er wel eens opmerkingen bij u binnengekomen van mensen die zich niet veilig voelen in of rondom het gebouw?

B) Waardoor werden deze opmerkingen veroorzaakt?

28) A) Is er binnen dit gebouw wel eens aangifte gedaan?

B) Zo ja, hoe vaak?

C) Was deze aangifte ook gedaan als het een multifunctioneel dan wel monofunctioneel gebouw was?

#### *Kosten- en ruimtebesparing door gezamenlijk gebruik gemeenschappelijke ruimten*

29) A) Is er sprake van ruimtebesparing doordat er gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke ruimten (+ eventueel ontsluitingswegen)? (ik bedoel dat wanneer alles monofunctioneel gevestigd zou zijn, hoeveel extra ruimte had je dan nodig?)

B) Hoeveel vierkante meter wordt er ongeveer bespaard?

30) A) Is er sprake van kostenbesparing doordat er gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke ruimten?

B) Hoeveel euro wordt er ongeveer bespaard?

#### *Divers*

31) Heeft u verder nog toevoegingen die van belang kunnen zijn voor mijn onderzoek?



**Bijlage 5. Korte vragenlijst onder de gebruikers van de gebouwen**

*Belevingsonderzoek multifunctionele gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen*

*Voor mijn opleiding 'Vastgoedkunde' aan de Rijksuniversiteit Groningen doe ik een onderzoek naar de meeropbrengsten en meerkosten van multifunctionele ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Hierbij een korte vragenlijst naar voornamelijk door u toegekende waarden over het gebouw '...':*

1) Welke vier woorden komen in uw gedachten als u denkt aan het gebouw?

- a)..... b).....
- c)..... d).....

2) Ik geef het gebouw qua attractiviteit het volgende rapportcijfer (van 0 tot 10):

3) Ik voel me thuis in dit gebouw

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

4) Het is een sfeervol gebouw

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

5) Het gebouw straalt gezelligheid uit

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

6) Het is vaak druk in en rondom het gebouw

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

7) Ik voel mij verbonden met andere gebruikers van dit gebouw

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

8) Ik verveel me wel eens als ik in het gebouw ben

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

9) Ik vind het een gevarieerd gebouw

Helemaal eens        Mee eens    Niet eens/oneens     oneens

**Helemaal oneens**

10) Ik vind het een overzichtelijk gebouw

**Helemaal eens**      **Mee eens**      **Niet eens/oneens**      **Mee oneens**  
**Helemaal oneens**

11) Ik voel me altijd veilig in en rondom het gebouw

**Helemaal ee**       **Mee**  **s**      **Niet eens/**  **eens**      **M**  **oneens**  
**Helemaal oneens**

12) Bent u in dit gebouw wel eens in een onveilige situatie terecht gekomen?

**Ja**       **Nee**

Zo ja, wilt u deze omschrijven?

13) Zijn er aspecten die u aan het gebouw wilt veranderen?

**Ja**       **Nee**

Zo ja, welke en waarom?

14) Associeert u positieve gevoelens met dit gebouw?

**Ja**       **Nee**

Zo ja, welke?

15) Associeert u negatieve gevoelens met dit gebouw?

**Ja**       **Nee**

Zo ja, welke?

16) Heeft u klachten over het gebouw?

**Ja**       **Nee**

Zo ja, welke?

**Hartelijk bedankt voor uw tijd!**

Arno Hoogeveen

**Bijlage 6. In dit onderzoek meegenomen (nog) niet gerealiseerde gebouwen**

De drie omschreven casussen in deze bijlage zijn meegenomen in dit onderzoek (hoofdstuk 4). Met verschillende betrokken actoren bij deze gebouwen zijn diepte-interviews gevoerd. In deze bijlage volgt algemene informatie over de gebouwen.

**Case 4.1 't Klooster te Elst (gemeente Overbetuwe)**

Nabij het station te Elst wordt 't Klooster gerealiseerd. Het project 't Klooster bevindt zich in de overgang van de haalbaarheidsfase naar de planvormingfase. De eerste ontwerpen zijn gemaakt en aangepast. Hiermee is het grootste deel van het proces voor de planontwikkelaars achter de rug en kan deze door een diepte-interview met de heren Vermeulen en Bosch geanalyseerd worden. De opdrachtgevers zijn SGBB (Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden) en ZZG (Zorggroep Gelderland). Het concept van 't Klooster is uitgedacht door beide opdrachtgevers. Verder waren naast FAME Planontwikkeling tot nu toe de volgende partijen bij het proces betrokken: een gemeente, een kinderdagverblijf en een apotheek

Het plan is om in totaal circa 190 appartementen (gemiddeld circa 95 m<sup>2</sup> gebruiksvloeroppervlak (GBO)) winkels, een grand café, een kinderdagverblijf en verdere commerciële dienstverlening (samen 2492 m<sup>2</sup> BVO) in het gebouw te huisvesten. Tevens komt er een ondergrondse parkeergarage. De appartementen zijn onderverdeeld in PG-woningen (woningen voor Psycho Geriatrische patiënten), sociale huurwoningen en koopwoningen.

Om een goed overzicht te krijgen is ook een interview gehouden met Johan Blokland. Hij is de architect van het gebouw en heeft inzicht kunnen verschaffen in de meerkosten die architecten maken doordat het een multifunctioneel gebouw is.

**Case 4.2 Blughut te Oldeberkoop (gemeente Ooststellingwerf)**

Als (nog) niet gerealiseerd multifunctioneel gebouw is de 'Blughut' te Oldeberkoop een interessant project. Het haalbaarheidsonderzoek voor dit gebouw is in december 2007 afgerond en de keuze uit de varianten is inmiddels genomen. Momenteel is de huidige Blughut een multifunctioneel centrum waarin een activiteiten organiserende stichting zit en een peuterspeelzaal. Het plan was de Blughut om te bouwen ten behoeve van woningbouw, dit in de vorm van een gebouw met een statige uitstraling. Op een deel van het sportveld naast de huidige basisschool 'De Tjongeling' werd het plan geopperd een nieuw multifunctioneel gebouw te realiseren. Allereerst wilde men onder andere onderwijs, kinderopvang, sociaal-cultureel werk, sport, pleisure, horeca, kantoren en diverse balies in het gebouw huisvesten.

In het begin waren veertien partijen bij het proces betrokken (exclusief de opdrachtgevers, de gemeente Ooststellingwerf en woonstichting Actium). Dit waren diverse (sport)verenigingen, een school, diverse stichtingen en een bibliotheek.

Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek dat het project op de meest gewenste manier niet rendabel was. Vandaar dat voorlopig gekozen is voor een minimale variant, waarin het hele plan is uitgekleeft. Veel partijen konden het financieel niet opbrengen een nieuw gebouw te betrekken. Voorstel is nu de functies in de huidige Blughut over te plaatsen naar de bestaande sporthal, deze zal daarvoor uitgebreid dienen te worden met een multifunctioneel bouwblokje ernaast. Ook zullen er misschien woningen worden gerealiseerd.

Dit gebouw is meegenomen in het onderzoek, omdat nog niet duidelijk is of het plan doorgaat. De gemeente dient financieel en planmatig hulp te verlenen en het is de vraag of dit gaat gebeuren. In veel gevallen is dit een struikelblok bij dit soort multifunctionele gebouwen.

Een interview is gehouden met Erwin van Leeuwen, hij is directeur planontwikkeling bij FAME en nauw betrokken geweest bij het haalbaarheidsonderzoek. Haalbaarheid in fysieke zin, haalbaarheid omtrent het feit dat de partijen samen wilden werken en haalbaarheid in economische zin was de doelstelling.

**Case 4.3 Appartementencomplex Fortuna/winkelcentrum Overkapel te Utrecht-Overvecht**

Boven op en deels naast het nieuwe winkelcentrum Overkapel in Utrecht-Overvecht ontwikkelt AM 84 koopappartementen. Het gebouw wordt gevestigd aan de Fortunadreef. De appartementen variëren van 66 m<sup>2</sup>

tot 106 m<sup>2</sup> GBO en hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 10.000 m<sup>2</sup>. Redema is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het winkelcentrum, dat een oppervlakte heeft van circa 4.000 m<sup>2</sup>. Het winkelcentrum is verkocht aan een belegger. In dit geval zijn er twee opdrachtgevers die nauw moe(s)ten samenwerken. Inmiddels is het gebouw in aanbouw en wordt in fasen opgeleverd. Een interview is gehouden met Hans Regelink en Hugo Nijhof. Regelink is stafdirecteur bij AM en kostendeskundige. Tevens houdt hij zich bezig met project risico analyses. Nijhof is ontwikkelingsmanager bij AM, bij dit project deed hij de acquisitie tot en met de VO/DO-fase.

## **Bijlage 7. De in dit onderzoek meegenomen gerealiseerde gebouwen**

De negen omschreven casussen in deze bijlage zijn meegenomen in hoofdstuk 5. Algemene informatie over de gebouwen wordt gegeven. Met verschillende actoren die betrokken zijn/waren bij deze gebouwen, zijn diepte-interviews gevoerd. Bij de casussen 5.4 tot en met 5.6 zijn tevens observaties gedaan en belevingsonderzoeken gehouden.

### **Case 5.1 Raadhuispark te Wolvega (gemeente Weststellingwerf)**

In het centrum van Wolvega is eind 2006 het appartementencomplex Raadhuisplein opgeleverd. In totaal bestaat het complex uit 44 appartementen, waarvan 28 koopwoningen en zestien huurwoningen. De appartementen, die gevestigd zijn op de eerste, tweede en derde verdieping, hebben een gemiddelde GBO van 90 m<sup>2</sup>. Op de begane grond zijn een bibliotheek en een supermarkt gehuisvest. In totaal beschikken deze beide functies gezamenlijk over 3.200 m<sup>2</sup> BVO. De initiatiefnemers voor dit project zijn Van Wijnen Projectontwikkeling Noord en Woonbedrijf de Stellingwerfen. Een interview is gehouden met Alexander Wenker van Van Wijnen Noord B.V.. Wenker was de projectontwikkelaar van het gebouw en verantwoordelijk voor de (financiële) haalbaarheid.

### **Case 5.2 Centra Plaza te Lelystad**

Centra Plaza is gevestigd aan de Plaats, deze straat bevindt zich aan de noordkant van Lelystad. Het gebouw is medio 2003 opgeleverd. Er zijn meerdere functies in het gebouw gehuisvest die allemaal vallen onder leisure/pleisure en maatschappelijke voorzieningen. Er is onder andere een fitnessruimte, massageruimte, oefenruimte, aerobicruimte en een bar. Verder worden er verschillende diensten met betrekking tot de gezondheid aangeboden. Het gebouw is 2.436 m<sup>2</sup> BVO en ontwikkeld op basis van turn-key. De Companen (nu Onis Vastgoed, Pebem Vastgoed is hier een onderdeel van) was destijds de ontwikkelaar en Medigym de afnemer van het grootste deel van het gebouw en daarmee als het ware de 'opdrachtgever'. Uiteindelijk is het gebouw verkocht aan een belegger. Een interview is gehouden met Arturo Calviño Alonso, hij was namens Pebem Vastgoed (plan)ontwikkelaar en is bezig geweest met de uitwerking en uitvoering van dit project.

### **Case 5.3 Quality Centre te Almere**

Quality Centre is gevestigd aan de Transistorstraat, gelegen op het bedrijvenpark Gooise Poort aan de zuidkant van Almere. Het gebouw is eind 2006 opgeleverd. In het gebouw zijn onder andere een restaurant, een kinderdagverblijf, een businessclub, kantoorruimten, vergaderzalen en commerciële ruimten gehuisvest. Het gebouw bevat 2.549 m<sup>2</sup> BVO en is net als Centra Plaza ontwikkeld op basis van turn-key. In dit geval was Quality de 'opdrachtgever' en Onis de ontwikkelaar. Uiteindelijk is het gebouw verkocht aan een belegger. Er is een interview gehouden met Arturo Calviño Alonso die hier dezelfde werkzaamheden heeft verricht als bij het vorige besproken gebouw.

### **Case 5.4a**

#### **Brede school Zuiderbreedte te Hoogeveen**

In de wijk Hoogeveen-Zuid is sinds september 2006 de Zuiderbreedte in gebruik. Opdrachtgever was de gemeente Hoogeveen. In deze brede school zijn de volgende instanties gehuisvest: PCBS De Sprong, OBS Het Spectrum (basisscholen), Peuterspeelzaal 't Köppeltie, Stichting Kinderopvang Hoogeveen (naschoolse opvang), een bibliotheek, Stichting Welzijnswerk (vroeg- en voorschoolse educatie, verlengde schooldag, maatschappelijk werk) ICARE (consultatiebureau, wijkverpleegkundige) ROC

### **Case 5.4b**

#### **Basisschool Het Mozaïek te Hollandscheveld**

Aan Hoogeveen-Zuid is het dorp Hollandscheveld nagenoeg vastgegroeid. Aan de oostkant van dit dorp wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld, waarvan het grootste deel inmiddels is opgeleverd. In deze wijk heeft PCBS Het Mozaïek haar hoofdvestiging. De opdrachtgevers waren de gemeente Hoogeveen en Het Mozaïek. Net als de Zuiderbreedte is het gebouw sinds kort in gebruik (maart, 2008). Het is een monofunctioneel gebouw met alleen een onderwijsfunctie. In totaal heeft het gebouw een BVO

Alfacollege (volwasseneneducatie). In totaal heeft het gebouw een BVO van 4.750 m<sup>2</sup>. Met Nico Nijenhuis is een interview gehouden, hij is inhoudelijk coördinator brede scholen en werkzaam voor de Stichting Brede Scholen. Hij gaat onder andere over het beheer van het gebouw.



van 1.600 m<sup>2</sup>, wat kleiner is dan die van de Zuiderbreedte. Toch zijn de gebouwen goed met elkaar te vergelijken, daarover hieronder meer. Met Alex Werkman is een interview gehouden, hij is directeur van Het Mozaïek en was nauw bij het bouwproces betrokken.



De Zuiderbreedte is groter dan Het Mozaïek; 4.750 m<sup>2</sup> om 1.600 m<sup>2</sup> BVO. De Zuiderbreedte heeft echter 900 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke ruimte en wordt gebruikt door ongeveer 600 mensen, Het Mozaïek wordt gebruikt door ongeveer 300 mensen. Toch heeft Het Mozaïek circa 700 m<sup>2</sup> van dit soort 'gemeenschappelijke' ruimten. Onder gemeenschappelijke ruimten worden in dit geval ruimten verstaan die voor iedereen toegankelijk zijn binnen het gebouw, zoals de gangen, keukens, aula, enzovoorts. Klaslokalen vallen hier bijvoorbeeld niet onder. Hoewel Het Mozaïek een monofunctioneel gebouw is, wordt voor het gemak toch gesproken over gemeenschappelijke ruimte. Ondanks het feit dat Het Mozaïek een BVO heeft dat ongeveer een derde bedraagt van het BVO van de Zuiderbreedte, is er voor gekozen de gebouwen met elkaar te vergelijken. Hiervoor zijn meerdere redenen te benoemen. Naast het feit dat het in beide gevallen een school betreft, is de omgeving van beide scholen vrijwel gelijk. Hoogeveen-Zuid en Hollandscheveld zijn nagenoeg aan elkaar vastgegroeid. In zowel Hoogeveen-Zuid als Hollandscheveld zijn huizen die dateren uit verschillende periodes. Beide scholen zijn slechts 1,5 jaar na elkaar in gebruik genomen. Omdat bij het vergelijken van deze gebouwen voornamelijk de door gebruikers toegekende belevingswaarde centraal stond, is het noemenswaardig dat deze in beide gebouwen beïnvloed werd door het feit dat de klimaatsbeheersing niet onder controle is. Verder is basisschool Het Mozaïek ongeveer even groot als het gemiddelde van de andere twee basisscholen, die beiden binnen het gebouw gevestigd zijn in een aparte vleugel. Ondanks de verschillen in grootte zijn hierboven dus meerdere redenen benoemd om beide gebouwen toch met elkaar te vergelijken. Tevens is ieder gebouw uniek, waardoor een precieze gelijkenis altijd een utopie is.

#### Case 5.5a

##### Timorplein, Indische Buurt, stadsdeel Zeeburg te Amsterdam

Het gebouw Timorplein is gevestigd aan een gelijknamig plein. Medio 2007 is het gebouw na een verbouwing opgeleverd. Historie is duidelijk terug te vinden in dit gebouw. Dit geldt overigens ook voor het Stayokay Vondelpark, waarmee het vergeleken wordt. In het Timorplein zijn verschillende functies gehuisvest: een bar/restaurant, vergaderzalen, een podium en een bioscoop (deze functies vallen onder

#### Case 5.5b

##### Stayokay Vondelpark, stadsdeel Oud-Zuid te Amsterdam

Aan het zandpad te Amsterdam is een ander Stayokay hostel gevestigd. Het gebouw bevat wel meerdere functies, maar deze zijn absoluut afhankelijk van het hostel. Het gebouw, waarvan NJHC Beheer de eigenaar is, bevat een bar, vergaderzaal en een restaurant. Deze vallen echter onder dezelfde organisatie van het Stayokay. Eén van de randvoorwaarden voor multifunctionaliteit die gesteld

Studio-K), een 'digitaal trapveld' van 'Cybersoek', kleinschalige bedrijfsruimten, IIRE (instituut voor onderzoek en educatie) en een Stayokay hostel. Er zijn drie eigenaren in het gebouw. De functies opereren merendeels onafhankelijk van elkaar. Het gebouw is 12.000 m<sup>2</sup> BVO.

Met Rob de Ruyter is een interview gehouden, hij is namens Ymere de beheerder van het gebouw en heeft nauwe contacten met de andere eigenaren. Ymere is eigenaar van het gedeelte waar Cybersoek, Studio-K en de bedrijfsruimten in gevestigd zijn. Omdat het om een renovatie- in plaats van een nieuwbouwproject ging, zijn de uitkomsten deels uitgewerkt in box 1.



is in dit onderzoek, is het onafhankelijk functioneren van de verschillende functies. Dit is hier absoluut niet het geval. Het restaurant en de bar zijn bijvoorbeeld alleen geopend voor gasten. Ook de vergaderzaal wordt voornamelijk gebruikt door het personeel van het hostel/restaurant en functioneert niet op zichzelf. In dit onderzoek kan het Stayokay dus als een monofunctioneel gebouw worden aangemerkt.

Het gebouw, dat qua oppervlakte ongeveer de helft is van het Timorplein, bestaat uit drie aparte segmenten, allen gebouwd in een andere tijdperiode en uitgedacht door verschillende architecten. Het Timorplein had ook verschillende architecten.

Met Maurits Lans is een interview gehouden, hij is assistent manager van Stayokay Vondelpark.



#### Case 5.6a

##### Maagjesbolwerk (Zwolle, centrum)

Het Maagjesbolwerk is een multifunctioneel gebouw gevestigd aan de rand van het centrum van Zwolle, namelijk aan de Jufferenwal. De ontwikkeling van het gebouw had heel wat voeten in aarde; hiervoor kan 'Het Handboek Projectontwikkeling' van Nozeman, pagina 57, geraadpleegd worden. Het gebouw is in 2003 opgeleverd. De opdrachtgever was destijds Amstelland Ontwikkeling Vastgoed (nu AM wonen). In totaal bestaat het gebouw uit 6.500 m<sup>2</sup> winkelruimte (2/3 in beslag door Mediamarkt, 1/3 door lokale detaillisten), 66 koopappartementen, 1.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte en horecaruimte. Tevens zijn er 500 parkeerplaatsen aanwezig. Een interview is gehouden met Martijn Reukers en Leo Hoveling. Reukers is werkzaam voor Rebo Vastgoed, het bedrijf dat over het beheer van het Maagjesbolwerk gaat. Het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en serviceonderhoud zijn de hoofdwerkzaamheden van

#### Case 5.6b

##### Achmea-gebouw (Zwolle, centrum)

Het Achmea-gebouw is, net als het Maagjesbolwerk, aan de rand van het centrum van Zwolle gevestigd, aan de Burgemeester Roelenweg. Het gebouw is in 2007 opgeleverd. De opdrachtgever was Groene Land Achmea Zwolle, nadat het eerste initiatief genomen was door houdstermaatschappij Riezebeek en DLH Ontwikkeling. Het is een monofunctioneel gebouw met alleen de functie werken. In totaal heeft het gebouw, exclusief parkeergelegenheid, een oppervlakte van 19.000 m<sup>2</sup> BVO en is daarmee goed te vergelijken met het Maagjesbolwerk. Ook qua locatie zijn de gebouwen te vergelijken. Tevens vormt de functie werken een belangrijk onderdeel van het Maagjesbolwerk. Een interview is gevoerd met Marieke Bosch. Bosch is facilitair manager bij Achmea in Zwolle. Haar werkzaamheden bestaan onder andere uit het contact met de gebruikers, de inrichting van het gebouw en de klachtenafhandeling.



Rebo Vastgoed. Hoveling werkt voor Fortis, de eigenaar van het gebouw.



Tevens is een gesprek gevoerd met Ben van Bruggen. Hij is manager bouwzaken binnen Achmea en was betrokken bij de bouw. Deze bevindingen zijn deels in de hoofdttekst verwerkt en deels in Box 2.

