

**Bijlagen:**

Bijlage 1: Kansen en bedreigingen van transformatie

Bijlage 2: Transformatiepotentiometer

Bijlage 3: Herbestemmingswijzer

Bijlage 4: ABT-Quickscan

Bijlage 5: Toetsingscriteria

Bijlage 6: Transformatie Quickscanmodel

Bijlage 7: Casestudie 1: HQ023

Bijlage 8: Casestudie 2: Churchilltorens

Bijlage 9: Casestudie 3: ZAO-gebouw

Bijlage 10: Verbouwkosten

Bijlage 11: Vragenlijsten interviews

## Bijlage 1: Kansen en bedreigingen van transformatie

<i>Transformatie op locatieniveau</i>	
Kansen	Bedreigingen
<p><b>Fysiek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van monofunctioneel naar multifunctioneel gebied</li> <li>• Inzetten op kritische massa voor vliegwieleffect in directe omgeving</li> <li>• Kwalitatieve impuls voor omgeving</li> <li>• Goede bereikbaarheid per auto (1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> generatie kantoorparken)</li> <li>• Goede OV-voorzieningen (2<sup>de</sup> generatie kantoorparken)</li> <li>• Aangrenzend aan een woonwijk/voorzieningen (1<sup>ste</sup> generatie kantoorparken)</li> </ul> <p><b>Financieel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegstand kan reden tot afwaardering zijn</li> <li>• Intensivering van het ruimtegebruik genereert meer opbrengsten</li> <li>• Bij meerdere projecten in een gebied kunnen onrendabele projecten verevend worden</li> <li>• Subsidieregelingen</li> <li>• Samenwerkingsconstructie met andere profit en/of non-profitpartijen</li> <li>• Fiscale constructies</li> <li>• Lange termijn rendement</li> <li>• Financiële haalbaarheid vergroten door mix van woningen en commerciële functies</li> <li>• Mogelijk te ontlenen rechten op andere projecten bij een transformatieproject</li> <li>• Erfpacht biedt de mogelijkheid tot het verlagen van pacht bij functiewijziging</li> </ul> <p><b>Procesmatig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In een vroegtijdig stadium partijen bij het transformatieproces betrekken</li> <li>• Het delen van één visie en gezamenlijke belangen door actoren</li> <li>• Verbetering imago (branding)</li> <li>• Beperking maximale bouwhoogte</li> </ul>	<p><b>Fysiek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laag voorzieningenniveau in het gebied door monofunctionaliteit</li> <li>• Milieucirkels (geluid, stank, luchtvervuiling)</li> <li>• Positionering in stad t.o.v. voorzieningen</li> <li>• Slechte bereikbaarheid per auto op bestaande stad (1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> generatie kantoorparken)</li> <li>• Slechte OV-voorzieningen (1<sup>ste</sup> generatie kantoorparken)</li> </ul> <p><b>Financieel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge boekwaarde door kantoorfunctie</li> <li>• Noodzaak tot het treffen van voorzieningen (1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> generatie kantoorparken)</li> <li>• Verkooprisico's van het nieuw ontwikkelde vastgoed door locatiefactor</li> <li>• Erfpacht is ongunstig voor de ontwikkeling van de grondwaarde</li> </ul> <p><b>Procesmatig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imago als onaantrekkelijk gebied</li> <li>• Het niet delen van gezamenlijke visie/plannen door actoren</li> <li>• Er dient vaak vrijstelling te worden verkregen van het bestemmingsplan</li> <li>• Passieve eigenaren (gokken op speculatie, onderdeel van portefeuille/ VG CV, gebrek aan expertise zelfinitiatief, gezichtsverlies), waardoor het lastiger is om positie te verwerven.</li> </ul>

Bron: Van der Voordt (2007a), Van der Voordt (2007b)

<i>Transformatie op gebouwniveau</i>	
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slimme oplossingen m.b.t. daglichtinval (krijtstreepmethode, megawoning)</li> <li>• Slimme functionele oplossingen dragen bij aan flexibiliteit en toekomstwaarde</li> <li>• Capaciteit vergroten door uitbreiding/optoppen</li> <li>• Bijzondere uitstraling v/h gebouw</li> <li>• Gunstige maatvoering van draagconstructie (5,4 m of 7,2 m)/ gevelstramien (1,8 m)/ Plafondhoogte (2,6 m – 6 m)</li> <li>• Bouwbesluit biedt de mogelijkheid om op onderdelen ontheffing te krijgen, waardoor minder aanpassingen noodzakelijk zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoor te ondiep/ diep</li> <li>• Verdiepingen te laag</li> <li>• Inflexibiliteit van constructie beperkt de indelingsmogelijkheden voor nieuwe ruimten</li> <li>• Weinig aansluitmogelijkheden voor wanden op gevel</li> <li>• Onvoldoende liften/ trappen</li> <li>• Onvoldoende parkeermogelijkheden door ontbreken parkeerkelder</li> <li>• Brandweereisen en geluidseisen zijn vaak lastig</li> <li>• Aanpassen van installaties (klimaat-, elektronische en sanitaire installaties)</li> </ul>

Bron: Gelinck (2007), Van der Voordt (2007b), Geraedts & Van der Voordt (2007), Remoy (2007b)

## Bijlage 2: Transformatiepotentiometer

### Stap 1: Quickscan, vetobeoordeling van een kantoorgebouw voor transformatie tot woningen

Aspect	Vetocriterium	Gegevens	Oordeel
<b>Markt</b>			
1. Vraag naar woningen	1. Er is geen woningvraag van lokale doelgroepen	Makelaar/gemeente	
<b>Locatie</b>			
2. Stedelijke ligging	2. Bestemmingsplan laat geen wijziging toe 3. Ernstig gevaar voor volksgezondheid (milieu, lawaai, stank)	Bestemmingsplan/ beleid gemeente Makelaar of ter plaatsse	
<b>Gebouw</b>			
3. Afmetingen casco	4. Vrije plafondhoogte < 2,50	Makelaar of ter plaatsse	
<b>Organisatie</b>			
4. Initiatiefnemer	5. Afwezigheid enthousiaste initiatiefnemer	Lokaal onderzoek	
5. Interne vetocriteria ontwikkelaar (het niet kunnen voldoen aan specifieke eisen)	6. Niet kunnen voldoen aan eisen t.a.v. regio/locatie/bereikbaarheid	Initiatiefnemer	
	7. Niet kunnen voldoen aan eisen t.a.v. Gebouw/grootte/uitstraling	Initiatiefnemer	
6. Eigenaar/ belegger	8. Geen bereidheid tot verkoop van kantoorgebouw	Overleg met eigenaar	

**Stap 2a: Quickscan, graduele beoordeling van een kantoorgebouw voor transformatie tot woningen: locatie**

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Stedelijke ligging	1	Kantoor op afgelegen industrieterrein of kantorenpark	Google earth/ Gemeenteplattegrond
	2	Geen/ zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse
	3	Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing	Ter plaatse
	4	Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km	Ter plaatse
	5	Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein/ park) > 500 m	Ter plaatse
2. Afstand & kwaliteit voorzieningen	6	Horeca (van snackbar tot café/ restaurant) > 500 m	Ter plaatse
	7	Bank/ postkantoor > 2 km	Ter plaatse
	8	Medische basisvoorzieningen (huisarts/ wijkcentrum) > 5 km	Ter plaatse
	9	Sportaccommodatie > 2 km	Ter plaatse
	10	Onderwijsaccommodatie > 2 km	Ter plaatse
3. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	11	Afstand tot station > 2 km	Plattegrond
	12	Afstand tot bus/metro/tram > 1km	Plattegrond/ OV-dienst
	13	Slechte doorstroming	Ter plaatse
4. Bereikbaarheid met auto en parkeren	14	Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m	Ter plaatse of nieuw ontwerp
	15	Parkeernorm > 1:100 m <sup>2</sup> vvo	Ter plaatse of nieuw ontwerp
<b>Cultureel</b>			
5. Representativiteit	16	Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar
	17	Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Ter plaatse
	18	Levenloze omgeving	Ter plaatse
	19	Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse
	20	Slechte reputatie sociaal milieu, imago, vandalisme	Ter plaatse
21	Gevaar, stank of geluidsoverlast	Ter plaatse	
<b>Juridisch</b>			
6. Stedelijke ligging	22	De geluidbelasting op de gevel is > 50 dB (Artikel 41 Wet Geluidshinder)	Gemeente
<b>Aantal x</b>	<b>ja</b>		

**Stap 2b: Quickscan, graduele beoordeling van een kantoorgebouw voor transformatie tot woningen: gebouw**

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Bouw of renovatiejaar	1	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar
	2	Recent Kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar
2. Leegstand	3	Kantoor staat gedeeltelijk leeg	Neprom o.i.d.
	4	Kantoor staat < 3 jaar leeg	Neprom o.i.d.
3. Nieuwe wooneenheden	5	Capaciteit ≤ 20 1p-eenheden realiseerbaar á 50m <sup>2</sup>	≥ 1000 m <sup>2</sup> VVO
	6	Geen plattegronden inpasbaar voor lokale doelgroepen	Schetsontwerp
4. Uitbreidbaarheid	7	Geen horizontale uitbreiding mogelijk	Ter plaatse
	8	Geen optoppen mogelijk	Ter plaatse
	9	Geen mogelijkheid tot onderkeldering	Ter plaatse en/of makelaar
<b>Technisch</b>			
5. Staat van onderhoud	10	Veel achterstallig onderhoud, verpauperd	Ter plaatse/ buitenschil
	11	Kantoordiepte < 10 m	Ter plaatse/ makelaar
6. Afmetingen casco	12	Stramien draagconstructie < 3,60 m	Ter plaatse/ makelaar
	13	Verdiepingshoogte > 6 m	Ter plaatse/ makelaar
7. Draagconstructie	14	Staat draagconstructie slecht/ gevaarlijk	Ter plaatse/ makelaar
	15	Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse/ makelaar
8. Gevel	16	Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse
	17	Ramen in gevel kunnen niet hergebruikt/ geopend worden	Ter plaatse
9. Installaties	18	Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse of nieuw ontwerp
<b>Cultureel</b>			
10. Representativiteit	19	Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse
	20	Helemaal geen eigen identiteit te realiseren passend bij nieuwe functie	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp
11. Ontsluiting (entree/ liften/ trappen)	21	Onduidelijk, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp
<b>Juridisch</b>			
12. Milieu	22	Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente
	23	Geluidsisolatie vloeren < 4 dB	Ter plaatse/ nieuw ontwerp
	24	Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse/ gemeente
	25	Daglichttoetreding < 10% in nieuwe units	Ter plaatse
13. Bouwbesluiten	26	Geen liften aanwezig/ realiseerbaar in gebouw (> 4 verdiepingen)	Ter plaatse/ makelaar
	27	Geen (nood)trappenhuis(zen)	Ter plaatse/ nieuw ontwerp
	28	Afstand van nieuwe units tot trap en/of lift ≥ 50 m	Ter plaatse/ nieuw ontwerp
<b>Aantal x</b>	<b>ja</b>		

Bron: Geraedts &amp; Van der Voordt (2007)

## Bijlage 3: Herbestemmingswijzer

### Overzicht van de verschillende stappen:

#### Fase 1: Functieselectie

De eerste fase bepaalt systematisch vanuit een overzicht van alle mogelijke bestemmingen de meest geschikte functies. Beoordeling vindt plaats op basis van financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

##### *Stap 1: Locatie*

Doel: Stedenbouwkundige toets  
 Toetsing: Infrastructuur, kavel en situatie  
 Middelen: Veto voor elk negatief beoordeeld aspect betreffende stedenbouwkundige toets  
 Uitkomst: Functiecategoriën die op de locatie kunnen worden toegepast

##### *Stap 2: Functie grof*

Doel: Functiegroepen onderwerpen aan haalbaarheidsstudies  
 Toetsing: Financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid  
 Middelen: Oordeel over verschillende criteria per haalbaarheidsaspect  
 Uitkomst: Functiegroepen die binnen het bestaande gebouw kunnen worden toegepast

##### *Stap 3: Functie fijn:*

Doel: Specifieke functies onderwerpen aan haalbaarheidstoets  
 Toetsing: Financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid  
 Middelen: Oordeel over verschillende criteria per haalbaarheidsaspect  
 Uitkomst: Specifieke functies die binnen het bestaande gebouw kunnen worden toegepast

#### Fase 2: Functiecombinatie

De tweede fase behelst het combineren, afstemmen en positioneren van functies binnen het gebouw. De functiecombinatie past de meest geschikte functies uit fase 1 toe binnen de structuur van het bestaande gebouw. Hierbij worden functies beoordeeld op gecombineerd gebruik binnen het gebouw.

##### *Stap 4: Onderlinge afstemming functies*

Doel: Samenhang verschillende functies tot stand brengen  
 Toetsing: Matrices invullen, waarbij de functies met elkaar gecombineerd worden  
 Middelen: Ondersteuning bedrijfsproces, ondervinden van hinder en uitzichtbelemmering  
 Uitkomst: Te combineren functies binnen gebouw

##### *Stap 5: Gebouwconcept*

Doel: Het combineren van de mogelijke functies in het gebouw tot een concept  
 Toetsing: Een gebouwthema dat de onderlinge relaties van functies in het gebouw beschrijft  
 Middelen: Brainstormsessie, waarin verschillende varianten de revue passeren  
 Uitkomst: Samenhangend concept van functies voor het totale gebouw

##### *Stap 6: Positie in het gebouw*

Doel: Onderlinge verhoudingen van functies visualiseren  
 Toetsing: Grondgebondenheid, overlast van andere functies, clustering van functie, routing  
 Middelen: Doorsnee, relatieschema of afbeelding om positie van functies weer te geven  
 Uitkomst: Visuele weergave van zowel de positie als de onderlinge relaties van functies

#### Fase 3: Vlekkenplan

De derde fase creëert een schematisch ontwerp. Vanuit de functiecombinaties worden indelingsvarianten ontwikkeld, waarbij de vierkantemeterverdeling, de onderlinge relaties en positionering in het gebouw worden bepaald.

##### *Stap 7: Indelingsvariant*

Doel: In kort tijdsbestek grootte en vorm van functies bepalen  
 Toetsing: Uit plattegrond de oppervlakte van de verschillende functies berekenen  
 Middelen: Indelingsvarianten gebouw tekenen  
 Uitkomst: Grootte, positionering en globale vorm van functies

#### **Fase 4: Financiële toets**

De vierde fase berekend door middel van een integrale kostenbenadering de haalbaarheid van herbesteding. Er wordt een financiële exploitatie voor de resterende levensduur van het gebouw gemaakt. Naast het investeringsniveau worden de huurprijzen van de verschillende functies vastgesteld.

*Stap 8: Financiële beoordeling*

Doel: Een financiële beoordeling van de herbesteding van een gebouw

Toetsing: Diverse financiële kerngetallen, zoals bouwkosten, huuropbrengsten en indices

Middel: Berekeningsmodel waarin de indelingsvariant uit stap 7 wordt doorgerekend

Uitkomst: Beoordeling van de financiële haalbaarheid van de herbesteding van een gebouw

*Bron: Hek e.a. (2004)*

## Bijlage 4: ABT-Quickscan

### Voorbeeld van een 'customized' Quickscan

		Volume 1	Volume 2	V3	
<b>RENVOOI</b>	<b>Ambitie</b> Welke waarde hecht de opdrachtgever aan...	<b>Gebruiksfuncties</b>			
	<b>Regelgeving</b> Hoe ingrijpend zijn de maatregelen die nodig zijn om gebouw te laten voldoen aan de eisen van...	<b>Woonfunctie</b>	<b>Kantoren</b>	<b>Bijeenkomstfunctie</b>	
	<b>Kwaliteit</b> Wordt kwaliteit van gebouwdeel ingrijpend negatief beïnvloed door de gevolgen van maatregelen	<b>Casco</b>	<b>Wellness</b>		
	Weinig ingrepen Gemiddeld Intensief n.v.t.				
<b>AMBITIE</b>	Architectonische kwaliteit door industrieel karakter				
	Energiezuinigheid, lage energiekosten				
	Comfort				
	Woonkwaliteit, nieuwbouweisen bouwbesluit				
	kwaliteit door ruimte/gebouw				
	Hoogwaardige afwerking				
	Groepsgevoel (introvert gebouwgebruik)				
	<b>REGELGEVING</b>	<b>Draagconstr.</b> Weerstand tegen bezwijken door brand			
		<b>Gebouwschil</b> Constructieve sterkte			
		Geluidwering tussen ruimte h/v			
Vrije hoogte en breedte					
Brandoverslag					
Geluidwering schil					
Daglichttoetreding					
Thermische isolatie					
Energieprestatie					
<b>Toegang</b> Vluchtwegen					
Afmetingen trappen					
<b>Inhoud</b> Liftinstallatie (brandweerlift)					
<b>Inbouw</b> Branddoorslag (horizontaal)					
<b>Installatie</b> Energieprestatie					
<b>W</b> Installatie infrastructuur					
<b>Locatie</b> Brandveiligheidsinstallaties					
Bestemmingsplan					
Wet monumenten					
Invloeden van de omgeving					
Invloeden naar de omgeving					
Wet milieubeheer					
Parkeren					
<b>REGELGEVING</b>		4 3 1 2	4 2 1	2	
<b>KWALITEIT</b>	Draagconstructie				
	Gebouwschil				
	Toegangen				
	Inbouw				
	Installatie				
	Gebouw				
	Locatie				
	<b>KWALITEIT</b>	3	2	1	2
<b>FUNCTIESELECTIE</b>	4	3	1	2	

Bron: Hofmans e.a. (2007)



Bijlage 5: Toetsingscriteria

Transformatiepotentiemeter	Herbestemmingswijzer	ABT-Quickscan
<p><b>Stap 1: Quickscan: eerste verkenning</b>  <i>Vetobeoordeling op:</i>                      - Marktvraag                      - Stedelijke ligging (bestemmingsplan, overlast)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Afmetingen casco</li> <li>2. Initiatiefnemer (aanwezigheid)</li> <li>3. Interne vetocriteria ontwikkelaar (locatie eisen, gebouw eisen)</li> <li>4. Eigenaar/ belegger (bereidheid tot verkoop)</li> </ol> <p><b>Stap 2: Quickscan locatie</b>  <i>Graduele beoordeling op:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Stedelijke ligging (bedrijventerrein/ kantorenpark, bezonning, uitzicht, geluidsbelasting)</li> <li>6. Afstand voorzieningen (dagelijkse boodschappen, buurtontmoetingsplaats-en, horeca, bank/ postkantoor, medische basisvoorziening, sport- en onderwijsacc.)</li> <li>7. Bereikbaarheid OV (afstand station, bus-/metro-/tramhalte )</li> <li>8. Bereikbaarheid auto (doorstroming, afstand parkeerplaatsen, parkeernorm)</li> <li>9. Representativiteit (ligging, aanwezigheid andere gebouwen, levendigheid, buurtgroen, imago, milieucirkels)</li> </ol> <p><b>Stap 3: Quickscan gebouw</b>  <i>Graduele beoordeling op:</i>                      -Bouw- en renovatiejaar</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Leegstand (deelleegstand, structurele leegstand)</li> <li>11. Nieuwe wooneenheden (capaciteit, indeelbaarheid)</li> <li>12. Uitbreidbaarheid (horizontaal, optoppen, onderkelderen)</li> <li>13. Staat van onderhoud</li> <li>14. Afmetingen casco (kantoor diepte, stramienmaat, verdiepingshoogte)</li> <li>15. Draagconstructie (kwaliteit)</li> <li>16. Gevel (aansluitmogelijkheden, aanpasbaarheid, hergebruik/te openen ramen)</li> <li>17. Installaties</li> <li>18. Representativiteit (niet herkenbaar, geen eigen woonidentiteit te realiseren )</li> <li>19. Ontsluiting (Entree)</li> <li>20. Milieu (licht, lucht, geluid, schadelijke stoffen)</li> <li>21. Bouwbesluiteisen (liften, trappenhuizen, afstand tot stijgpunten)</li> </ol>	<p><b>Stap 1: locatie</b>  <i>Vetobeoordeling functies op:</i>                      - Bereikbaarheid                      - Functie(grootte) past op kavel                      - Functie geschikt binnen omringende bebouwing</p> <p><b>Stap 2: Functie grof</b>  <i>Graduele beoordeling functies op:</i>                      - Financiële haalbaarheid (22. (bouwkosten, exploitatiekosten, huuropbrengsten)                      - Maatschappelijke haalbaarheid (verblijfsduur in gebouw, buurtgebruik, aanwezigheid functie)                      - Technische haalbaarheid (aanpassing gebouw, belasting, installaties)                      - Procedurele haalbaarheid (weerstand bewoners, bestemmingsplan, bouw- en regelgeving)</p> <p><b>Stap 3: Functie fijn</b>  <i>Graduele beoordeling functies op:</i>                      - Financiële haalbaarheid (bouwkosten, exploitatiekosten, huuropbrengsten)                      - Maatschappelijke haalbaarheid (verblijfsduur in gebouw, buurtgebruik, aanwezigheid functie)                      - Technische haalbaarheid (aanpassing gebouw, belasting, installaties)                      - Procedurele haalbaarheid (weerstand bewoners, bestemmingsplan, bouw- en regelgeving)</p> <p><b>Stap 4: Onderlinge afstemming</b>  <i>Graduele beoordeling functies op:</i>                      - Ondersteuning bedrijfsproces                      - Ondervinden van overlast                      - Visuele hinder</p>	<p><b>Stap 1: Conditie</b>  <i>Graduele beoordeling per functie op:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>23. Draagconstructie (beton, hout, staal)</li> <li>24. Gebouwschil (verticaal, horizontaal)</li> <li>25. Toegangen (trappen/hellingen, balustrades/leuningen)</li> <li>26. Inbouw (horizontaal/verticaal)</li> <li>27. Installaties (E &amp; W installaties)</li> <li>28. Locatie (geografische ligging, bruikbaarheid, voorzieningen, parkeren)</li> </ol> <p><b>Stap 2: Kwaliteit</b>  <i>Graduele beoordeling per functie op:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>29. Draagconstructie (aanpasbaarheid, flexibiliteit)</li> <li>30. Gebouwschil (verbijzondering, aanpasbaarheid, flexibiliteit)</li> <li>31. Toegangen (aanpasbaarheid, flexibiliteit)</li> <li>32. Inbouw (verbijzondering, aanpasbaarheid, flexibiliteit)</li> <li>33. Installaties (verbijzondering, capaciteit, accumulerend vermogen)</li> <li>34. Locatie (verbijzondering)</li> </ol> <p><b>Stap 3: Regelgeving</b>  <i>Graduele beoordeling per functie op:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>35. Draagconstructie (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu)</li> <li>36. Gebouwschil (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu)</li> <li>37. Toegangen (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu)</li> <li>38. Inbouw (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu)</li> <li>39. Installaties (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu)</li> </ol> <p>Locatie (bestemmingsplan, omgevingsinvloeden, milieu)</p>

Bron: Geraedts & Van der Voordt (2007); Hek e.a. (2004); Hofmans e.a. (2007)

## Bijlage 6: Transformatie Quickscanmodel

### Fase 1: Eerste verkenning o.b.v. vetocriteria

	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Kant. 1	Kant. 2	Kant. 3	Kant. 4	Kant. 5	Kant. 6
<b>Ligging</b> (aansluiting met woongebied/voorzieningen/ treinstation, gelegen aan water/ groenzones)						
<b>Leegstand</b> (niet = --, 1 jr = -, 2 jr = +/-, 3 jr = +, >3jr = ++)						
<b>RO-Beleid</b> (Geen medewerking = --, Neutraal = +/-, Positief = +, Zeer positief = ++)						
<b>Beoordeling</b>						

### Fase 2.a: Quickscan op locatieniveau

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Stedelijke ligging	1	Kantoor grenst niet aan een ontsluitingsweg	Google earth/ Gemeenteplattegrond
	2	Geen/ zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse
	3	Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing	Ter plaatse
	4	Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km	Ter plaatse
	5	Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein/ park) > 500 m	Ter plaatse
2. Afstand & kwaliteit voorzieningen	6	Horeca (van snackbar tot cafe/ restaurant) > 500 m	Ter plaatse
	7	Bank/ postkantoor > 2 km	Ter plaatse
	8	Medische basisvoorzieningen (huisarts/ wijkcentrum) > 5 km	Ter plaatse
	9	Sportaccommodatie > 2 km	Ter plaatse
	10	Onderwijsaccommodatie > 2 km	Ter plaatse
3. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	11	Afstand tot station > 2 km	Plattegrond
	12	Afstand tot bus/metro/tram > 1km	Plattegrond/ OV-dienst
	13	Slechte doorstroming	Ter plaatse
4. Bereikbaarheid met auto en parkeren	14	Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m	Ter plaatse of nieuw ontwerp
	15	Parkeernorm > 1:100 m2 vvo	Ter plaatse of nieuw ontwerp
<b>Cultureel</b>			
5. Representativiteit	16	Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Ter plaatse
	17	Levenloze omgeving	Ter plaatse
	18	Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse
	19	Slechte reputatie sociaal milieu, imago, vandalisme	Ter plaatse
	20	Gevaar, stank of geluidsoverlast	Ter plaatse
<b>Juridisch</b>			
6. Stedelijke ligging	21	De geluidbelasting op de gevel is > 50 dB (Artikel 41 Wet Geluidshinder)	Gemeente
<b>Aantal x</b>	<b>ja</b>		

## Fase 2.b: Quickscan op gebouwniveau

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Bouw of renovatiejaar	1	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar
	2	Recent Kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar
2. Uitbreidbaarheid	3	Geen horizontale uitbreiding mogelijk	Ter plaatse
	4	Geen optoppen mogelijk	Ter plaatse
	5	Geen mogelijkheid tot onderkeldering	Ter plaatse
<b>Technisch</b>			
3. Staat van onderhoud	6	Veel achterstallig onderhoud, verpauperd	Ter plaatse/ makelaar
	7	Kantoordiepte < 10 m	Ter plaatse/ makelaar
4. Afmetingen casco	8	Stramien draagconstructie < 3,60 m	Ter plaatse/ makelaar
	9	Verdiepingshoogte > 6 m	Ter plaatse/ makelaar
5. Draagconstructie	10	Staat draagconstructie slecht/ gevaarlijk	Ter plaatse/ makelaar
	11	Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse/ makelaar
6. Gevel	12	Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse
	13	Ramen in gevel kunnen niet hergebruikt/ geopend worden	Ter plaatse
7. Installaties	14	Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse of nieuw ontwerp
<b>Cultureel</b>			
8. Representativiteit	15	Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse
	16	Helemaal geen eigen identiteit te realiseren passend bij nieuwe functie	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp
9. Ontsluiting (entree/ liften/ trappen)	17	Onduidelijk, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp
<b>Juridisch</b>			
10. Milieu	18	Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente
	19	Geluidsisolatie vloeren < 4 dB	Ter plaatse/ nieuw ontwerp
	20	Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse/ gemeente
	21	Daglichttoetreding < 10% in nieuwe units	Ter plaatse
11. Bouwbesluiteisen	22	Geen liften aanwezig/ realiseerbaar in gebouw (> 4 verdiepingen)	Ter plaatse/ makelaar
	23	Geen (nood)trappenhuis(zen)	Ter plaatse/ nieuw ontwerp
	24	Afstand van nieuwe units tot trap en/of lift $\geq$ 50 m	Ter plaatse/ nieuw ontwerp
<b>Aantal x</b>	<b>ja</b>		

Fase 4: Financiële Haalbaarheid

Verbouwkosten					
Functie	Oppervlakte (m2 BVO)	Bouwkosten (m2 BVO)	Correctiefactor	Totaal	
Leeg		€ -	0%	€	-
Leeg		€ -	0%	€	-
Leeg		€ -	0%	€	-
Leeg		€ -	0%	€	-
Leeg		€ -		€	-
Leeg		€ -		€	-
<b>Totale kosten</b>				€	-

Opbrengsten						
Functie	Oppervlakte (m2 VVO/GBO)	Huurprijs (m2 VVO/GBO p.j.)	Koopprijs (VVO/GBO m2)	BAR (%)	Totaal	
Leeg					€	-
Leeg					€	-
Leeg					€	-
Leeg					€	-
Leeg					€	-
Leeg					€	-
<b>Totale opbrengsten</b>					€	-

Verwerving		
Totale opbrengsten	€	-
Totale kosten	€	-
Staartkosten	€	-
<b>Financiële ruimte</b>	€	-

Functie	Verbouwkosten m2 BVO	Vormfactor
Leeg	€ -	
Parkeerbox (aantal pp)	€ 8.500	1
Kantoor	€ 890	0,85
Bedrijf	€ 860	0,9
Recreatie	€ 915	0,85
Horeca	€ 1.045	0,9
Maatschappelijk	€ 730	0,85
Cultureel	€ 730	0,85
Studentenkamer (Huur)	€ 535	0,75
Studentenkamer (Koop)	€ 535	0,75
Studio (Huur)	€ 765	0,75
Studio (Koop)	€ 765	0,75
2 - 3 kamerwoning starters (Huur)	€ 895	0,75
2 - 3 kamerwoning starters (Koop)	€ 895	0,75
4 kamerwoning starters (Huur)	€ 955	0,75
4 kamerwoning starters (Koop)	€ 955	0,75
3 kamerwoning senioren (Huur)	€ 460	0,75
3 kamerwoning senioren (Koop)	€ 460	0,75
4-5 kamerwoning senioren (Huur)	€ 820	0,75
4-5 kamerwoning senioren (Koop)	€ 820	0,75

## Bijlage 7: Casestudie 1: HQ023

### Fase 1

	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Kant. 1	Kant. 2	Kant. 3	Kant. 4	Kant. 5	Kant. 6
<b>Ligging</b> (aansluiting met woongebied/voorzieningen/ treinstation, gelegen aan water/ groenzones)	+					
<b>Leegstand</b> (niet = --, 1 jr = -, 2 jr = +/-, 3 jr = +, >3jr = ++)	-/±					
<b>RO-Beleid</b> (Geen medewerking = --, Neutraal = +/-, Positief = +, Zeer positief = ++)	++					
<b>Beoordeling</b>	+					

### Fase 2.a

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			
1. Stedelijke ligging	1 Kantoor grenst niet aan een ontsluitingsweg	Google earth/ Gemeenteplattegrond	nee
	2 Geen/ zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	nee
	3 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing	Ter plaatse	nee
2. Afstand & kwaliteit voorzieningen	4 Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km	Ter plaatse	nee
	5 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein/ park) > 500 m	Ter plaatse	ja
	6 Horeca (van snackbar tot cafe/ restaurant) > 500 m	Ter plaatse	nee
	7 Bank/ postkantoor > 2 km	Ter plaatse	nee
	8 Medische basisvoorzieningen (huisarts/ wijkcentrum) > 5 km	Ter plaatse	nee
	9 Sportaccommodatie > 2 km	Ter plaatse	nee
	10 Onderwijsaccommodatie > 2 km	Ter plaatse	nee
3. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	11 Afstand tot station > 2 km	Plattegrond	nee
	12 Afstand tot bus/metro/tram > 1km	Plattegrond/ OV-dienst	nee
4. Bereikbaarheid met auto en parkeren	13 Slechte doorstroming	Ter plaatse	nee
	14 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
	15 Parkeernorm > 1:100 m2 vvo	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
<b>Cultureel</b>			
5. Representativiteit	16 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Ter plaatse	nee
	17 Levenloze omgeving	Ter plaatse	ja
	18 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	nee
	19 Slechte reputatie sociaal milieu, imago, vandalisme	Ter plaatse	ja
	20 Gevaar, stank of geluidsoverlast	Ter plaatse	ja
<b>Juridisch</b>			
6. Stedelijke ligging	21 De geluidbelasting op de gevel is > 50 dB (Grens kantoren >60 dB)	Gemeente	ja
<b>Aantal x ja</b>			<b>5</b>

Fase 2.b.

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Bouw of renovatiejaar	1 Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar	nee
	2 Recent Kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar	nee
2. Uitbreidbaarheid	3 Geen horizontale uitbreiding mogelijk	Ter plaatse	ja
	4 Geen optoppen mogelijk	Ter plaatse	ja
	5 Geen mogelijkheid tot onderkeldering	Ter plaatse	ja
<b>Technisch</b>			
3. Staat van onderhoud	6 Veel achterstallig onderhoud, verpauperd	Ter plaatse/ makelaar	nee
4. Afmetingen casco	7 Kantoordiepte < 10 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
	8 Stramien draagconstructie < 3,60 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
	9 Verdiepingshoogte > 6 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
5. Draagconstructie	10 Staat draagconstructie slecht/ gevaarlijk	Ter plaatse/ makelaar	nee
6. Gevel	11 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
	12 Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse	nee
	13 Ramen in gevel kunnen niet hergebruikt/ geopend worden	Ter plaatse	nee
7. Installaties	14 Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
<b>Cultureel</b>			
8. Representativiteit	15 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse	nee
	16 Helemaal geen eigen identiteit te realiseren passend bij functie	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	ja
9. Ontsluiting (entree/ liften/ trappen)	17 Onduidelijk, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
<b>Juridisch</b>			
10. Milieu	18 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente	nee
	19 Geluidisolatie vloeren < 4 dB	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	ja
	20 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse/ gemeente	nee
	21 Daglichttoetreding < 10% in nieuwe units	Ter plaatse	nee
11. Bouwbesluiten	22 Geen liften aanwezig/ realiseerbaar in gebouw (> 4 verdiepingen)	Ter plaatse/ makelaar	nee
	23 Geen (nood)trappenhuis(zen)	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
	24 Afstand van nieuwe units tot trap en/of lift $\geq$ 50 m	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
<b>Aantal x ja</b>			<b>5</b>

Totaal Score

Totaal Locatie (= aantal ja):	5
Wegingsfactor	5
<b>Score Locatie</b>	<b>25</b>
Totaal Gebouw (= aantal ja):	5
Wegingsfactor	3
<b>Score Gebouw</b>	<b>15</b>
<b>Totaal Score</b>	<b>40</b>

Fase 4

Bouwkosten				
Funcie	Oppervlakte (m2 BVO)	Bouwkosten (m2 BVO)	Correctiefactor	Totaal
Studio (Koop)	2.582	€ 645	0%	€ .665.390,00
2 - 3 kamerwoning starters (Koop)	518	€ 755	0%	€ 391.090,00
<b>Totale kosten</b>				<b>€ 2.056.480,00</b>

Opbrengsten				
Funcie	Oppervlakte (m2)	Koopprijs (m2)	BAR (%)	Totaal
Studio (Koop)	1.937	€ 2.400		€ 4.647.600
2 - 3 kamerwoning starters (Koop)	389	€ 2.500		€ 971.250
Subsidies				- € 750.000
<b>Totale opbrengsten</b>				<b>€ 6.368.850,00</b>

Verwerving		
Totale opbrengsten	€	6.368.850
Totale kosten	€	2.056.480
Staartkosten	€	411.296
<b>Financiële ruimte</b>	<b>€</b>	<b>3.901.074</b>

## Bijlage 8: Casestudie 2: Churchilltorens

## Fase 1

	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Kant. 1	Kant. 2	Kant. 3	Kant. 4	Kant. 5	Kant. 6
<b>Ligging</b> (aansluiting met woongebied/voorzieningen/ treinstation, gelegen aan water/ groenzones)	+ / ++					
<b>Leegstand</b> (niet = --, 1 jr = -, 2 jr = +/-, 3 jr = +, >3jr = ++)	++					
<b>RO-Beleid</b> (Geen medewerking = --, Neutraal = +/-, Positief = +, Zeer positief = ++)	+					
<b>Beoordeling</b>	+ / ++					

## Fase 2.a

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			
ja / nee			
1. Stedelijke ligging	1 Kantoor grenst niet aan een stadsontsluitingsweg	Google earth/ Gemeenteplattegrond	nee
	2 Geen/ zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	nee
	3 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij vloeroppervlak >75%	Ter plaatse	nee
2. Afstand & kwaliteit voorzieningen	4 Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km	Ter plaatse	nee
	5 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein/ park) > 500 m	Ter plaatse	nee
	6 Horeca (van snackbar tot cafe/ restaurant) > 500 m	Ter plaatse	nee
	7 Bank/ postkantoor > 2 km	Ter plaatse	nee
	8 Medische basisvoorzieningen (huisarts/ wijkcentrum) > 5 km	Ter plaatse	nee
	9 Sportaccommodatie > 2 km	Ter plaatse	nee
	10 Onderwijsaccommodatie > 2 km	Ter plaatse	nee
3. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	11 Afstand tot station > 2 km	Plattegrond	nee
	12 Afstand tot bus/metro/tram > 1km	Plattegrond/ OV-dienst	nee
4. Bereikbaarheid met auto en parkeren	13 Slechte doorstroming	Ter plaatse	nee
	14 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
	15 Parkeernorm > 1:100 m2 vvo	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
<b>Cultureel</b>			
5. Representativiteit	16 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Ter plaatse	nee
	17 Levenloze omgeving	Ter plaatse	nee
	18 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	nee
	19 Slechte reputatie sociaal milieu, imago, vandalisme	Ter plaatse	ja
	20 Gevaar, stank of geluidsoverlast	Ter plaatse	ja
<b>Juridisch</b>			
6. Stedelijke ligging	21 De geluidbelasting op de gevel is > 50 dB (Grens kantoren >60 dB)	Gemeente	ja
<b>Aantal x ja</b>			<b>3</b>



Fase 2.b

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel	Score
			ja / nee	
<b>Functioneel</b>				
1. Bouw of renovatiejaar	1 Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar	nee	0
	2 Recent Kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar	nee	0
2. Uitbreidbaarheid	3 Geen horizontale uitbreiding mogelijk	Ter plaatse	nee	0
	4 Geen optoppen mogelijk	Ter plaatse	nee	0
	5 Geen mogelijkheid tot onderkeldering	Ter plaatse	nee	0
<b>Technisch</b>				
3. Staat van onderhoud	6 Veel achterstallig onderhoud, verpauperd	Ter plaatse/ makelaar	ja	1
4. Afmetingen casco	7 Kantoordiepte < 10 m	Ter plaatse/ makelaar	nee	0
	8 Stramien draagconstructie < 3,60 m	Ter plaatse/ makelaar	nee	0
	9 Verdiepingshoogte > 6 m	Ter plaatse/ makelaar	nee	0
5. Draagconstructie	10 Staat draagconstructie slecht/ gevaarlijk	Ter plaatse/ makelaar	nee	0
6. Gevel	11 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse/ makelaar	ja	1
	12 Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse	nee	0
	13 Ramen in gevel kunnen niet hergebruikt/ geopend worden	Ter plaatse	ja	1
7. Installaties	14 Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee	0
<b>Cultureel</b>				
8. Representativiteit	15 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse	nee	0
	16 Helemaal geen eigen identiteit te realiseren passend bij functie	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee	0
9. Ontsluiting (entree/ liften/ trappen)	17 Onduidelijk, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee	0
<b>Juridisch</b>				
10. Milieu	18 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente	nee	0
	19 Geluidisolatie vloeren < 4 dB	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	ja	1
	20 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse/ gemeente	ja	1
	21 Daglichttoetreding < 10% in nieuwe units	Ter plaatse	nee	0
11. Bouwbesluiten	22 Geen liften aanwezig/ realiseerbaar in gebouw (> 4 verdiepingen)	Ter plaatse/ makelaar	nee	0
	23 Geen (nood)trappenhuis(zen)	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee	0
	24 Afstand van nieuwe units tot trap en/of lift $\geq$ 50 m	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee	0
<b>Aantal x ja</b>				<b>5</b>

**Totaal Score**

Totaal Locatie (= aantal ja):	3
Wegingsfactor	5
<b>Score Locatie</b>	<b>15</b>
Totaal Gebouw (= aantal ja):	5
Wegingsfactor	3
<b>Score Gebouw</b>	<b>15</b>
<b>Totaal Score</b>	<b>30</b>

Fase 4

Bouwkosten				
Functie	Oppervlakte (m2)	Bouwkosten (m2)	Correctiefactor	Totaal
3 kamerwoning senioren (Koop)	23.600	€ 460	0%	€ 10.856.000,00
4-5 kamerwoning senioren (Koop)	815	€ 820	25%	€ 835.375,00
Parkeerbox	111	€ 8.500	0%	€ 943.500,00
<b>Totale kosten</b>				<b>€ 12.634.875</b>

Opbrengsten				
Functie	Oppervlakte (m2 VVO/GBO)	Koopprijs (m2 GBO)	Totaal	
3 kamerwoning senioren (Koop)	17.700	€ 1.730	€	30.621.000
4-5 kamerwoning senioren (Koop)	611	€ 2.735	€	1.671.769
Parkeerbox	111	€ 5.000	€	1.665.000
Parkeerplaats	163	€ 10.000	€	1.630.000
<b>Totale opbrengsten</b>			<b>€</b>	<b>35.587.769</b>

Verwerving		
Totale opbrengsten	€	35.587.769
Totale kosten	€	12.634.875
Staartkosten	€	2.526.975
<b>Financiële ruimte</b>	<b>€</b>	<b>20.425.919</b>

## Bijlage 9: Casestudie 3: ZAO-gebouw

## Fase 1

	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Kant. 1	Kant. 2	Kant. 3	Kant. 4	Kant. 5	Kant. 6
<b>Ligging</b> (aansluiting met woongebied/voorzieningen/ treinstation, gelegen aan water/ groenzones)	±					
<b>Leegstand</b> (niet = --, 1 jr = -, 2 jr = +/-, 3 jr = +, >3jr = ++)	+ / ++					
<b>RO-Beleid</b> (Geen medewerking = --, Neutraal = +/-, Positief = +, Zeer positief = ++)	++					
<b>Beoordeling</b>	+					

## Fase 2.a

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Stedelijke ligging	1 Kantoor grenst niet aan een stadsontsluitingsweg	Google earth/ Gemeenteplattegrond	ja
	2 Geen/ zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	nee
	3 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij vloeroppervlak >75%	Ter plaatse	nee
2. Afstand & kwaliteit voorzieningen	4 Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km	Ter plaatse	ja
	5 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein/ park) > 500 m	Ter plaatse	nee
	6 Horeca (van snackbar tot cafe/ restaurant) > 500 m	Ter plaatse	ja
	7 Bank/ postkantoor > 2 km	Ter plaatse	nee
	8 Medische basisvoorzieningen (huisarts/ wijkcentrum) > 5 km	Ter plaatse	nee
	9 Sportaccommodatie > 2 km	Ter plaatse	nee
	10 Onderwijsaccommodatie > 2 km	Ter plaatse	nee
3. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	11 Afstand tot station > 2 km	Plattegrond	nee
	12 Afstand tot bus/metro/tram > 1km	Plattegrond/ OV-dienst	nee
4. Bereikbaarheid met auto en parkeren	13 Slechte doorstroming	Ter plaatse	nee
	14 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
	15 Parkeernorm > 1:100 m2 vvo	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
<b>Cultureel</b>			
5. Representativiteit	16 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Ter plaatse	nee
	17 Levenloze omgeving	Ter plaatse	ja
	18 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	ja
	19 Slechte reputatie sociaal milieu, imago, vandalisme	Ter plaatse	ja
	20 Gevaar, stank of geluidsoverlast	Ter plaatse	ja
<b>Juridisch</b>			
6. Stedelijke ligging	21 De geluidbelasting op de gevel is > 50 dB (Grens kantoren >60 dB)	Gemeente	ja
<b>Aantal x ja</b>			<b>8</b>

Fase 2.b

Aspect	Gradueel criterium	Gegevens	Oordeel
<b>Functioneel</b>			ja / nee
1. Bouw of renovatiejaar	1 Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar	nee
	2 Recent Kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar	nee
2. Uitbreidbaarheid	3 Geen horizontale uitbreiding mogelijk	Ter plaatse	nee
	4 Geen optoppen mogelijk	Ter plaatse	ja
	5 Geen mogelijkheid tot onderkeldering	Ter plaatse	ja
<b>Technisch</b>			
3. Staat van onderhoud	6 Veel achterstallig onderhoud, verpauperd	Ter plaatse/ makelaar	nee
4. Afmetingen casco	7 Kantoordiepte < 10 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
	8 Stramien draagconstructie < 3,60 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
	9 Verdiepingshoogte > 6 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
5. Draagconstructie	10 Staat draagconstructie slecht/ gevaarlijk	Ter plaatse/ makelaar	nee
6. Gevel	11 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse/ makelaar	nee
	12 Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse	nee
	13 Ramen in gevel kunnen niet hergebruikt/ geopend worden	Ter plaatse	nee
7. Installaties	14 Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse of nieuw ontwerp	nee
<b>Cultureel</b>			
8. Representativiteit	15 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse	nee
	16 Helemaal geen eigen identiteit te realiseren passend bij functie	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
9. Ontsluiting (entree/ liften/ trappen)	17 Onduidelijk, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
<b>Juridisch</b>			
10. Milieu	18 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente	nee
	19 Geluidisolatie vloeren < 4 dB	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	ja
	20 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse/ gemeente	nee
	21 Daglichttoetreding < 10% in nieuwe units	Ter plaatse	nee
11. Bouwbesluiten	22 Geen liften aanwezig/ realiseerbaar in gebouw (> 4 verdiepingen)	Ter plaatse/ makelaar	nee
	23 Geen (nood)trappenhuis(zen)	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
	24 Afstand van nieuwe units tot trap en/of lift $\geq$ 50 m	Ter plaatse/ nieuwe ontwerp	nee
<b>Aantal x ja</b>			<b>3</b>

Totaal Score

Totaal Locatie (= aantal ja):	8
Wegingsfactor	5
<b>Score Locatie</b>	<b>40</b>
Totaal Gebouw (= aantal ja):	3
Wegingsfactor	3
<b>Score Gebouw</b>	<b>9</b>
<b>Totaal Score</b>	<b>49</b>

## Bijlage 10: Verbouwkosten

### Verbouwkosten INKOS

Functie	Verbouwkosten *
Onderwijs	€ 750
Kantoor	€ 850
Bedrijf/ winkel	€ 825
Recreatie	€ 875
Horeca	€ 1.000
Maatschappelijk	€ 700
Cultureel	€ 700

\* Verbouwkosten in € per m2 BVO, prijspeildatum 01-01-07

Bron: INKOS (2007)

### Verbouwkosten Stadswonen

Woningtypes	Verbouwkosten *	
	Weinig aanpassingen	Veel aanpassingen
Studentenkamer	€ 390 - € 520	€ 460 - € 620
Studio	€ 520 - € 780	€ 620 - € 940
2 à 3-kamerwoning, jonge stellen	€ 650 - € 870	€ 780 - € 1040
4-kamerwoning, jonge stellen	€ 650 - € 970	€ 780 - € 1160
3-kamerwoning, senioren	€ 310 - € 470	€ 380 - € 560
4 à 5-kamerwoning, senioren	€ 420 - € 970	€ 510 - € 1160

\* Verbouwkosten in € per m2 BVO, prijspeildatum 01-04-06

Bron: : Geraedts & Van der Voordt, 2007

## Bijlage 11: Interviews t.b.v. literatuuronderzoek

### Vragenlijsten:

De vragen t.b.v. de literatuurstudie, die gesteld zijn aan de geïnterviewde personen, zijn onder te verdelen in algemene vragen en specifieke vragen op hun vakgebied. De algemene vragen, m.b.t. transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden, zijn in alle interviews gesteld. Voor het inzicht verkrijgen op vakgebiedspecifieke aspecten, zijn per actor verdiepvragen gesteld.

Daarnaast hebben product-/ casusspecifieke gesprekken plaatsgevonden over transformatiemethodieken en de casestudies.

### *Algemene vragen (m.b.t. transformatie)*

- Wat zijn uw ervaringen met het transformeren van kantoren?
- Geloof u in transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden? Waarom wel/ niet?
- Waar liggen volgens u de kansen bij transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden?
- Waar liggen volgens u de risico's bij transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden?
- Kunt u praktijkvoorbeelden van transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden noemen?

### *Vragen aan belegger*

- Heeft u kantoorgebouwen in (verouderde) monofunctionele gebieden in portefeuille zitten?
- Wat zijn redenen voor beleggers om panden in (verouderde) monofunctionele gebieden te kopen?
- Hoe gaat u om (of zal u omgaan) met het verhoogde leegstandsrisico van de kantoren in (verouderde) monofunctionele gebieden
- Hoe zal de leegstand van kantoren in monofunctionele gebieden zich de komende jaren gaan ontwikkelen?
- Maakt leegstandsheffing het hebben van kantoren in verouderde monofunctionele gebieden minder interessant? Betekent dit ook dat beleggers eerder afwaarderen?
- Stel, u heeft een kantoorgebouw in een verouderd monofunctioneel gebied in uw portefeuille. De vorige huurder heeft het pand verlaten en u bent al enige tijd op zoek naar een nieuwe huurder. U besluit iets met het pand te moeten doen, maar weet nog niet wat.
  - Wat zijn de condities waarop u besluit het kantoor te revitaliseren?
    - Na hoeveel jaar leegstand/ bij welke marktperspectieven?
    - Locatiefactoren?
    - Gebiedsfactoren?
    - Bereidheid tot afwaarderen?
  - Wat zijn de condities waarop u besluit het kantoor af te stoten?
    - Na hoeveel jaar leegstand/ bij welke marktperspectieven?
    - Locatiefactoren?
    - Gebiedsfactoren?
    - Bereidheid tot afwaarderen?

- Wat zijn de condities waarop u besluit het kantoor te transformeren?
  - Na hoeveel jaar leegstand/ bij welke marktperspectieven?
  - Locatiefactoren?
  - Gebiedsfactoren?
  - Bereidheid tot afwaarderen?
- Wat zijn de condities waarbij een ontwikkelaar u kan verleiden tot een samenwerking voor het transformeren van een kantoorgebouw in een monofunctioneel gebied, dat u in portefeuille heeft?

### ***Vragen aan gemeente***

- Voor wie is de leegstand in monofunctionele een probleem?
- Is transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden wenselijk?
- Waarom zou u transformatie van kantoren in monofunctionele gebieden wel/niet willen stimuleren?
- Welk beleid hanteert uw gemeente t.o.v. transformatie?
- Over welke beleidsinstrumenten beschikt u om transformatie van kantoren te stimuleren?
- Over welke financiële stimulerende middelen beschikt u t.b.v. transformatie van kantoren?
- Wat zijn uw ervaringen in samenwerking met commerciële partijen bij transformatie van kantoren? Waar vullen deze partijen elkaar aan en waar liggen strubbelingen?
- Is transformatie van verouderde kantoren in monofunctionele gebieden de toekomst voor het revitaliseren van deze gebieden?

### ***Vragen aan makelaar/ vastgoedadviseur***

- Wat zijn de verwachtingen m.b.t. de ontwikkeling van opname en aanbod op de Nederlandse kantorenmarkt?
- Wat zijn de verwachtingen m.b.t. de ontwikkeling van nieuwbouw en onttrekkingen op de Nederlandse kantorenmarkt?
- Hoe zal de leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt zich de komende jaren ontwikkelen? En in welke mate kan er over structurele leegstand gesproken worden?
- Wat zijn de locatiekenmerken van het aanbod met structurele leegstand?
- Wat zijn de gebouwkenmerken van het aanbod met structurele leegstand?
- Wat is uw visie ten aanzien van de marktontwikkeling in (verouderde) monofunctionele gebieden?
- Wat zijn uw verwachtingen t.o.v. de ontwikkeling van het huurprijsniveau en het bruto aanvangsrendement (bar) in (verouderde) monofunctionele gebieden?
- Wanneer adviseert u een belegger om een pand te renoveren? En wanneer af te stoten?
- Wat is de transformatiepotentie van kantoren in monofunctionele gebieden?
- Aan wat voor soort functies is behoefte in monofunctionele gebieden? En voor welke functies is marktpotentie?
- Kan met transformatie van kantoren in (verouderde) monofunctionele gebieden op de lange termijn meer rendement behaald worden?

### ***Vragen aan (gebieds-)ontwikkelaar***

- Wat zijn de kansen bij transformatie van monofunctionele gebieden?
- Wat zijn de bedreigingen/ bottlenecks bij transformatie van monofunctionele gebieden?
- Wat zijn de succesfactoren voor een geslaagde gebiedstransformatie?
- Welke rol dient een ontwikkelaar te moeten aannemen in een gebiedstransformatieproces?
- Welke rol dient een gemeente in het proces aan te nemen?
- Wat zijn de succes- en faalfactoren bij PPS-constructies?
- Geloof u in het ontpoppen van monofunctionele gebieden?
- Wanneer heeft transformatie van één kantoor positief effect op een monofunctioneel gebied?

### ***Transformatiemethodieken***

De interviews over de transformatiemethodieken zijn telefonisch afgenomen. Het doel van deze interviews was de werking, mogelijkheden en betrouwbaarheid van de verschillende methodieken nader toegelicht te krijgen. Hiervoor zijn geen specifieke vragenlijsten opgesteld.

### ***Casestudies***

Ten behoeve van de casestudies zijn interviews gehouden. Het doel van de interviews was het verkrijgen van de benodigde input voor het Transformatie Quickscanmodel. Afhankelijk van de partij zijn de vragen, of een deel daarvan, voortkomend uit het Transformatie Quickscanmodel gesteld.