

r e n

d a

#3 augustus 2015

KENNIS-
NETWERK
BESTAANDE
BOUW



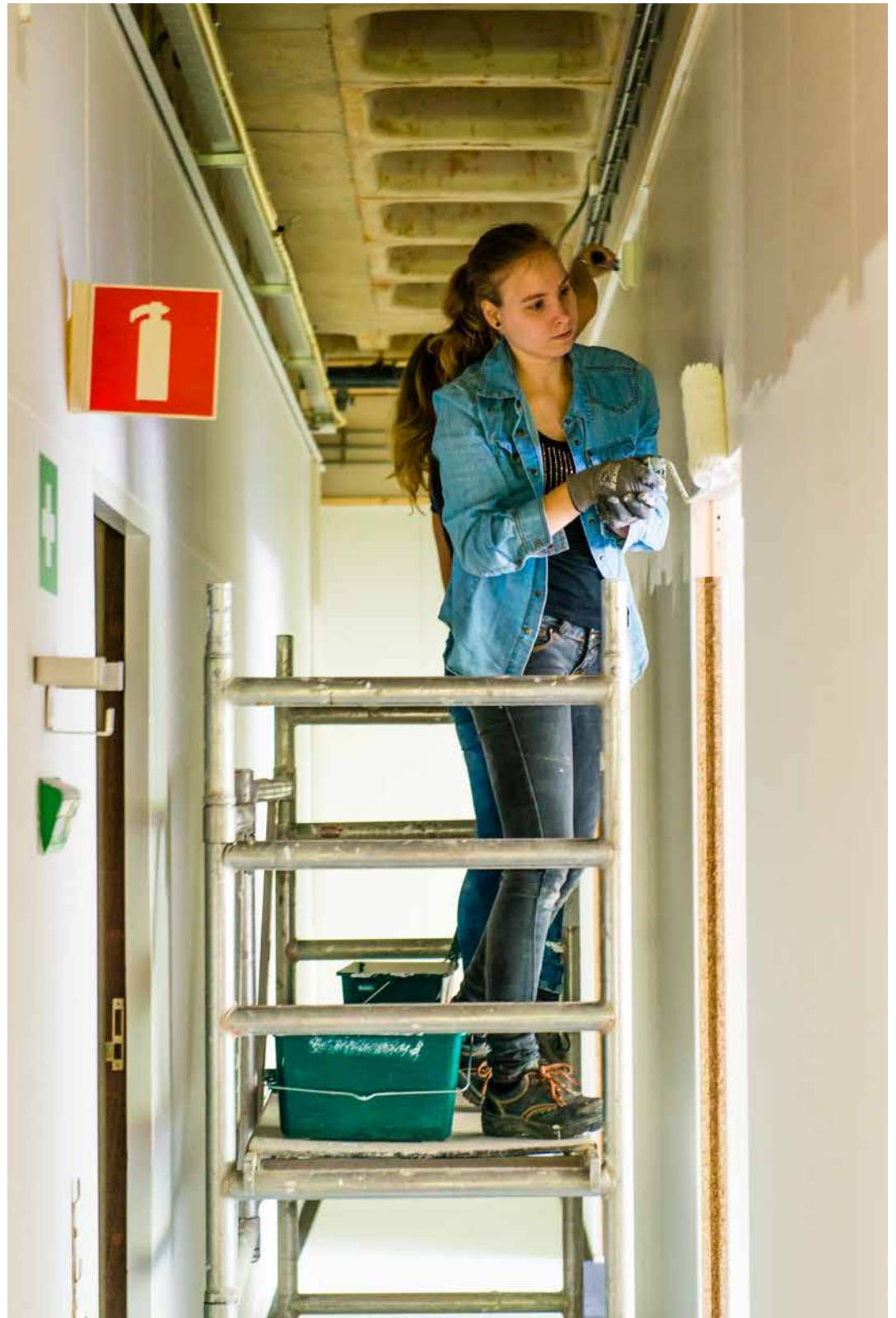
■ STROOMVERSNELLING HET WARE VERHAAL ■ RENDA BEWONERSPANEL ■ ANKE VAN HAL

bouw je eigen studentenkamer

project

Ondanks dat Stichting Studenten Huisvesting de laatste jaren flink wat complexen uit de grond stampte, blijft het voor de gemiddelde Utrechtse student een helse klus een geschikte kamer te vinden. Samen met toekomstige bewoners transformeert Socius daarom ongebruikte kantoorpanden in studentenkamers. Daarmee draagt de jongerenhuisvester bij aan het oplossen van de kamernood. Maar om dat financieel haalbaar te maken, moet het bedrijf creatief zijn.

tekst **robert dingemans**
foto's **bram berkien**



De reistijd van vier uur per dag is voor Lydia de Zwart genoeg reden om zelf te gaan klussen voor een woning

In het vernieuwde stationsgebied in Utrecht verrees vorig jaar het nieuwe stadskantoor; een gebouw van 64.000 m² dat inmiddels onderdak biedt aan afdelingen die voorheen nog op verschillende locaties in de stad zaten. Leegstand dreigde voor de verlaten panden. Hiervan neemt het circa 10.000 m² grote kantoorpand aan de Ravellaan een bijzondere plek in, omdat het eigendom is van de gemeente. Zij was bang dat leegstand van het middenin een woonwijk gelegen pand, grote maatschappelijke schade zou berokkenen. Daarbij wilde de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van transformatie en lag het creëren van studentenhuusvesting voor de hand. Dit was aanleiding om begin 2014 een aanbesteding voor een transformatieproject uit te schrijven. Een kolfje naar de hand van Socius, een jongerenhuusvester die maatschappelijk vastgoed en kantoren geschikt maakt voor kamerbewoning. De afgelopen jaren deed het bedrijf – voorheen onder de naam STW Nederland – al ervaring op met transformaties in diverse studentensteden.

SNELLE AANBESTEDING

Maarten Spil is directeur bij Socius. Hij vertelt over het aanbestedingsproject: “Eind 2014 kregen we het project toegewezen. Naast prijs waren daarbij een aantal zaken van doorslaggevend belang: we hadden een bewezen beheermodel, combineerden studentenhuusvesting met bedrijvigheid en hadden dankzij onze ervaring het best uitgewerkte plan. Belangrijk voor de gemeente, want de transformatie moest zo snel mogelijk worden volbracht.” De laatste ambtenaren vertrokken eind vorig jaar uit het pand. Nu, ruim een half jaar later, is de transformatie zo goed als afgerond en zijn de meeste bewoners gesetteld. In totaal realiseren Socius en bouwpartner Plegt-Vos 180 kamers in project De Ravel, verspreid over acht verdiepingen. Als de afrondende werkzaamheden volgens plan verlopen, krijgen de laatste bewoners begin september de sleutel. De huusvester transformeert het pand voor een looptijd van tien jaar. Ze incasseert de huur bij bewoners en draagt zelf huur af aan de gemeente.

GEMOTIVEERDE JONGEREN

Tijdens de renovatiewerkzaamheden die nog in volle gang zijn, kan de helft van de toekomstige huurders aan de slag om zo een huurkorting van



Aan de buitenzijde is de nieuwe functie van het gebouw niet af te zien

10% te verdienen. Het is deze vorm van zelfwerkzaamheid waarmee Socius al ruim tien jaar veel publiciteit krijgt. “De onderlinge sfeer wordt er beter van, huurders leren elkaar kennen en niet onbelangrijk: ze zijn straks trotser op het eindresultaat”, vertelt een enthousiaste Spil. Meehelpen aan de financiële exploitatie doet het niet echt. “Wat het oplevert aan werk, zijn we ook weer kwijt aan huurkorting.” Het zorgt voor een bijzondere situatie voor aannemer Plegt-Vos, die met de begeleiding van studenten ineens op een geheel nieuwe manier met bewonerscommunicatie bezig is. Uitvoerder Arnold de Hamer is al jaren betrokken bij projecten van de verhuurder en ziet er de lol wel van in. “Het is leuk om met gemotiveerde jongeren te werken. Bij dit project hebben we maar ongeveer de helft van de toekomstige bewoners nodig. Daardoor krijgen we vooral mensen die er ook echt enthousiast over zijn.”

TWEE LINKERHANDEN

Den Hamer geeft toe dat niet iedere student even handig is. “De kunst is om iedereen goed in te zetten; de een pakt het nu eenmaal makkelijker op dan de ander. Het bekleden van de radiatoren met MDF is een van de moeilijkere klussen.” Maar ook voor iemand met twee linkerhanden is er werk genoeg. “Die kan nog altijd schoonmaken of slopen. Motivatie is het belangrijkste. De mensen die bij hun ouders geen vinger uit hoefden te steken, pik je er zo uit.” De aannemer heeft zo zijn manieren om de meehelpende jongeren extra te enthousiasmeren. “Bij een vorig project kozen we de beste klusser; hij won een volledig ingerichte kamer. Deze keer doen we een loterij. Iedereen met een lot maakt kans op een hoogslaper. Een lot krijg je door drie dagen achter elkaar te werken. Door onze ervaring met deze projecten weten we inmiddels dat we daar profijt uithalen. Je hoeft klussers dan de volgende ochtend niet opnieuw te instrueren, maar ze weten zelf waarmee ze verder kunnen.”



Een kostenbesparende maatregel is het hergebruik van de bestaande systeemplafonds in de gangen

BEWONER ALS BEHEERDER

Toekomstige bewoners spelen niet alleen een grote rol bij de totstandkoming van het project, maar ook bij het beheer. Spil: "Elke verdieping krijgt een eigen gangbeheerder en assistent-gangbeheerder. Daarboven staat de pandbeheerder. Bewoners die die taak invullen, krijgen daar een kleine vergoeding voor. Ze zorgen dat klusjes worden verdeeld en zijn verantwoordelijk voor brandveiligheid. Gangen en nooduitgangen moeten vrij blijven van obstakels. De ervaring leert ons dat de sfeer op de gang beter blijft als we deze taak aan bewoners uitbesteden. En de brandweer weet inmiddels ook dat dit model ten goede komt aan de brandveiligheid."

€ 850.000 DANKZIJ CROWDFUNDING

Bijzonder is dat de verhuurder ook bij toekomstige bewoners en hun familie aanklopte om de transformatie van De Ravel te betalen. "Om de financiering van een dergelijk project rond te krijgen, moet je inventief zijn", vertelt Spil. "Banken zijn nog steeds niet happig om een dergelijk project te financieren, bovendien hebben we geen onderpand. Het pand is immers van de gemeente. Daarom zijn we een crowdfundingactie opgestart." Door € 10.000 te investeren, helpt de student zichzelf aan een kamer. Een andere optie is om 22 maanden kamerhuur vooruit te betalen tegenover 24 maanden wonen. Dankzij deze methode haalde Socius in iets meer dan drie maanden al ongeveer € 850.000 op van de € 1.900.000 die het nodig heeft. De rest wordt bijeengebracht door grotere beleggers. "Crowdfunding bij een dergelijk project is niet per se een goedkope oplossing", weet Spil. "We betalen onze beleggers een iets hoger rendement dan een bank zou vragen – als die zou financie-

ren. Qua uitvoeringskosten zit je ook iets hoger dan bij een banklening. Denk daarbij aan de fee die crowdfundingplatform Crowd About Now vraagt, maar ook aan publiciteitskosten. Om een dergelijke actie succesvol te maken, moet je zichtbaar zijn, zowel in de traditionele pers als op social media. Daarnaast organiseren we beleggersborrels."

FOEFJES VERZINNEN

Plegt-Vos en Socius deden al meerdere transformatieprojecten met elkaar. Bij al die projecten was Arnold den Hamer als uitvoerder betrokken. Niet eerder deden ze samen een transformatie met een exploitatieperiode van tien jaar, de langste tot nu toe. "Dat brengt hele andere afwegingen met zich mee over kwaliteit van de afwerking", zegt hij. "Zo werken we nu voor het eerst met prefab douchebakken. Die zijn iets duurder, maar kunnen wel tien jaar mee zonder dat je de voegen opnieuw moet kitten. Daardoor bespaar je weer in de beheerfase. Zo verzinnen we telkens foefjes om het voor hetzelfde geld net iets beter te doen." Bijvoorbeeld de bestaande systeemplafonds in de kantoren; ze worden niet weggegooid maar hergebruikt in de gangen. "We blijven met elkaar optimaliseren en hergebruiken waar mogelijk. Besparingen die we daarmee doen, steken we weer in duurzame oplossingen voor het project. Hierdoor zijn we bijvoorbeeld in staat om led-verlichting in de gangen te plaatsen en ECO radiatoren met digitale radiatorknoppen in de kamers." Die radiatoren hebben een hoger rendement en vallen na een bepaalde tijd terug in temperatuur. Bijvoorbeeld als een student vergeet de verwarming uit te zetten wanneer hij op vrijdag naar zijn ouders gaat voor het weekend.

"IK BEN EIGENLIJK HEEL ONHANDIG"

Op de begane grond zitten toekomstige bewoners en vaklui gebroederlijk aan de eettafel. Even een pauze tijdens het schilderen van de gang. "Ik heb ook al geïsoleerd, gefreesd en plafondplaten gesloopt", zegt Ami Kromhout. "En dat terwijl ik eigenlijk heel onhandig ben." De studente Liberal Arts and Sciences is blij dat ze op deze manier aan een betaalbare kamer komt. Binnenkort trekt ze in op de derde verdieping.

Een etage lager komt Lydia de Zwart te wonen. Met bus en tram doet zij er elke dag ruim twee uur over om van haar huidige woonplaats naar Utrecht te komen, waar ze studeert aan de Hogeschool voor de Kunsten. "Dat is voor mij genoeg motivatie om hier aan de slag te gaan. Ik ben

redelijk handig, dus de werkzaamheden gaan me goed af", vertelt ze. Om deze kamer te bemachtigen, betaalde ze 22 maanden huur vooruit, waardoor ze de twee maanden daarna gratis woont. Joy Otten, studente medische biologie, weet ook van aanpakken, uitgaande van het grote aantal verfvlekken op haar kleding. Ze hecht veel waarde aan het sociale aspect. "Je leert elkaar op deze manier echt kennen." De samenwerking met de vakmensen van Plegt-Vos gaat haar ook goed af. "Ik vind het hartstikke gezellig. Bovendien heb ik al goed leren zagen, dat neem ik toch weer mee." Otten wil straks graag een bijdrage leveren tijdens de beheerfase. "Gangbeheerder, dat lijkt me wel wat."



Toekomstige bewoners en vaklui samen aan de eettafel tijdens een pauze



PROJECTGEGEVENS

Naam en plaats De Ravel, Utrecht
 Aantal woningen voor 0
 Aantal woningen na 180
 Type woningen (studenten)kamers
 Bouwjaar 1970
 Eigenaar gemeente Utrecht
 Projectontwikkelaar Socius

Bouwmanagement Vaspro
 Hoofdaannemer Plegt-Vos Middelkoop
 Projectfase in uitvoering
 Verbeterniveau transformeren
 Start initiatief juli 2014
 Start uitvoering mei 2015
 Oplevering september 2015

Transformatieproject De Ravel in Utrecht is opgenomen in de projectendatabase van Renda. Deze vind je op projecten.renda.nl.

LEVERANCIER ALS INVESTEERDER

De langere exploitatietijd noopte de aannemer ook een andere oplossing te verzinnen voor de benodigde 6200 m² aan scheidingswanden. Den Hamer: "Eerst werkten we met gipskartonplaten. Op zich prima voor een korte verhuurperiode, maar minder duurzaam op de lange termijn. Daarom nam ik contact op met Faay Vianen, met de vraag of zij interesse hadden hun VP70-wanden te leveren. Die zijn beter en hebben een veel kortere montagetijd." Directeur Mark Faay was direct enthousiast, maar er was wel een probleem. Want de kwalitatief betere wanden van Faay zijn logischerwijs duurder dan de gipskartonplaten die waren begroot. "Maar door de hoge schadegevoeligheid waren die eigenlijk geen optie", reageert Den Hamer. Mark Faay: "We kregen het verzoek om naast leverancier ook investeerder te worden." Daarmee werd Faay verrast. In de praktijk komt het erop neer dat de leverancier de helft van de kostprijs in rekening brengt en de andere helft van het bedrag inzet als lening aan Socius. Een vernuftige oplossing, volgens Faay. "Alleen daarom al vond ik het leuk om mee te doen. Er zit natuurlijk wel een ondernemersrisico in, er is immers geen onderpand. Reden ook voor onze juristen om er kritisch naar te kijken. Mijn gevoel vertelde me echter dat het goed zat. Daarbij werd ik ook aangemoedigd door het enthousiasme van andere investeerders."

AFVALARME BOUWPLAATS

Dankzij de slimme financieringsconstructie hebben de bewoners in De Ravel straks dus betere wanden. Ook boekt de aannemer tijdwinst door de goede afspraken op het gebied van aanlevering en logistiek. Faay: "We leveren de wanden aan op klant specifieke breedtemaat. De standaardmaat van de VP70-wand is 400 mm of 600 mm, maar voor dit project berekenden we dat 608 mm ideaal is om het zaagverlies tot een minimum te beperken. Dat scheelt de verwerker veel tijd en beperkt het afval op de bouwplaats. Daarnaast worden de wanden per verdieping gepalleteerd en gecodeerd." Belangrijk omdat elke verdieping verschillende wandhoogten kent. In overleg met Plegt-Vos is het gebruikelijke verpakkingsmateriaal achterwege gelaten. De wanden hoeven immers maar een klein stukje te worden vervoerd, van de fabriek in Vianen naar de bouwplaats in Utrecht. Daar aangekomen, worden de wanden op een innovatieve manier op de juiste verdieping afgeleverd. Den Hamer: "Beneden worden de wanden op een speciaal daarvoor ontwikkelde transportbok gereden, voorzien van rollerbanen. Die wordt naar boven gehesen, waar we zonder al te veel mankracht de platen weer van de bok kunnen afrollen." Een oplossing op maat, want je kunt niet verwachten van jongeren dat ze op 43 m hoogte een tussenwand naar binnen dragen. "We besparen er een hoop tijd en mankracht mee", zegt Den Hamer tot besluit. "Dus die oplossing gaan we in de toekomst zeker vaker gebruiken."