



Opdracht van de opdrachtgever

De opdrachtgeversrol voor de BIMCaseweek 2011 wordt ingevuld door Nico ten Bosch. Nico is manager van de afdeling Vastgoedverbetering van Woningbouwcorporatie Stadgenoot in Amsterdam. Het geleverde gebouw is eigendom van Stadgenoot. Stadgenoot is in werkelijkheid plannen aan het ontwikkelen om het gebouw te renoveren. Daarnaast is men zich aan het oriënteren op ketenintegratie en BIM en de mogelijkheden en betekenis daarvan voor Stadgenoot.

Stadgenoot

Hoewel het dus een echt gebouw is, met een echte renovatieopgave, is onderstaande projectomschrijving voor de BIMCaseweek 2011, volkomen fictief. Ook de resultaten die worden geproduceerd door de teams worden als fictief beschouwd.

Het is aan de teams om de volgende projectscenario's te onderzoeken, daar relevante beslisinformatie over te produceren en een eenduidig gefundeerd advies aan de opdrachtgever te geven.

Algemeen:

De gebouwen staan aan de Louis Couperusstraat in Amsterdam. Het zijn twee L-vormige gebouwen met 136 portiekwoningen en 10 winkels. Ze zijn gebouwd in 1958.

De gebouwen en het omliggende gebied dienen volledig gerenoveerd te worden. Zodanig dat een sterke kwaliteitsverbetering bereikt wordt, zowel in de woningen, als in de buurt. Het moet een moderne aantrekkelijke buurt worden. De samenstelling van de bewoners is gemengd: jongeren en ouderen, gezinnen en een- en tweepersoonshuishoudens.





De gebouwen

Huidige situatie:



Marktpositionering van de woningen

De woningen hebben de status van sociale huurwoningen, er zijn dan ook geen afzetproblemen te verwachten. De marktwaarde gaat door de voorzieningen en aanpassingen aanzienlijk omhoog.

De mutatiegraad van de woningen ligt over de afgelopen jaren gemiddeld op 7,7 % De bewoners hebben de afgelopen jaren veelvuldig verzoeken ingediend voor het aanbrengen van verbeteringen in de woning, waaronder een cv installatie en het verbeteren van de ventilatie mogelijkheid, vooral in de douche.

Marktpositionering van de winkels

De winkels zijn in de afgelopen 20 jaar nooit een succes geweest, omdat in het stadsdeel verschillende winkelcentra zijn gebouwd, waar alle winkels aanwezig zijn. In de naaste omgeving zijn bijna alleen kleine tweekamer woningen. De overlevingskans voor een kleine winkelier is hier niet groot, waardoor er vaak vage winkeliers terecht komen. De huuropbrengsten zijn laag. De omloopsnelheid en daarmee gepaard gaande leegstand als gevolg van faillissement is hoog. Betalingsachterstanden zijn meer regel dan uitzondering. De kelders geven een mogelijkheid voor niet transparante bijverdiensten. Verder straalt deze winkelstraat niets uit, je geeft eerder gas dan dat je zal stoppen bij deze winkels in deze straat.

Scenario's

Drie scenario's dienen te worden onderzocht. Deze drie scenario's onderscheiden zich in de restlevensduur van het gebouw. Scenario één heeft een restlevensduur van ongeveer 15 jaar, scenario twee van ongeveer 25 jaar en scenario drie van ongeveer 40 jaar. Het is aan de teams om een gefundeerde vergelijking te maken tussen mogelijke invulling van de scenario's en te komen met een advies voor een





keuze. In alle gevallen dienen zo optimaal mogelijk onderstaande randvoorwaarden te worden gehanteerd.

Randvoorwaarden

Algemeen:

- huurwaardebepaling conform het nieuwe Woningwaarderingstelsel (WWD). Realisatie staat gepland in 2012. Uitgangspunt is dat dan het nieuwe WWD van toepassing is.
- De woningen houden de status van sociale huurwoningen
- investeringen t.b.v. energiebesparing moeten rendabel zijn, dus kostendekkend via huurverhoging, WWD-stijging en aftreksubsidies
- uitgangspunt is dat alle bestaande en nieuwe huurders de huurverhoging accepteren
- de wens is dat de huurder in de woning blijft, mogelijk een kortstondig gebruik van een “gebruikswoning” voor maximaal 15 werkdagen. Wel mogelijk om actief door te schuiven, zonder herhuisvestingsvergoeding en wooncarrière
- uitgangspunt is dat ongeveer 20% van de bewoners na renovatie elders gaat wonen
- gewenste samenstelling van de bewoners: 50 gezinnen (3 tot 5 personen); 35 tweepersoons huishoudens; 25 eenpersoons huishoudens
- kostenberekeningen dienen opgesplitst te worden in vier posten:
 - Onderhoud (casco en cyclisch onderhoud), geen verbetering van ICR.
 - Verbetering van levensduur (denk dan aan vernieuwen van bouwdelen bijvoorbeeld balkonhekken, dakbedekking, fundering)
 - Verbetering onrendabel (dit zijn nieuwe elementen die de gebruikswaarde verbeteren maar geen opbrengst hebben, denk dan aan Mechanische ventilatie, aanpassen elektra, verbeteren hoofdentree enz.)
 - Verbetering rendabel, dit zijn in principe 100% kostendekkende maatregelen, zoals Isolatie, aanbrengen CV, plattegrondaanpassingen en verbeteren wand- en vloerafwerkingen.
- op de beganegrond mogen goede, algemeen bereikbare, commerciële ruimtes komen voor supermarkt, kapper, drogist, bakker en kranten en tijdschriften en enkele andere speciaalzaken. Ook moet een kinderopvang (0-12 jaar) en jongeren activiteiten centrum (12-18 jaar) worden gerealiseerd, beide met voldoende buitenruimte





Scenario 1

- restlevensduur ongeveer 15 jaar
- in 15 jaar een vervanging van bewoners van ongeveer 30%
- investering dient te worden terugverdiend binnen 15 jaar
- het energielabel dient minimaal C te worden

Scenario 2

- restlevensduur ongeveer 25 jaar
- in 25 jaar een vervanging van bewoners van ongeveer 70%
- investering dient te worden terugverdiend binnen 25 jaar
- het energielabel dient minimaal A te worden

Scenario 3

- restlevensduur ongeveer 40 jaar
- in 40 jaar een vervanging van bewoners van 100%
- investering dient te worden terugverdiend binnen 25 jaar
- de energielabel dient minimaal A++ te worden

Als indicatie zijn voor elk scenario ideeën van de opdrachtgever in een bijlage beschreven. Dit moet gezien worden als een minimum wensenlijstje.

Buitenruimte

De buitenruimte moet volledig worden heringericht onafhankelijk van de drie scenario's voor de gebouwen. De volgende zaken moeten worden gerealiseerd.

- plaatsen van een stadsbrug met aansluitende wegen/fietspaden/wandelpaden
- parkeerplaatsen moeten conform de huidige normen worden ingevuld
- scheiding van riolering van schoon en vuil water
- bij de scenario's passende bekabeling en datamogelijkheden, uitbreidbaar/aanvulbaar in verband met toekomstige omstandigheden
- herinrichten groenvoorzieningen om de gebouwen
- nieuw stratenplan om de gebouwen, scheiding gemotoriseerd verkeer van fietsers, wandelaars en spelende kinderen
- aanbrengen (kunstmatige) hoogteverschillen





BIJLAGE

Wensenlijst Stadgenoot behorende bij de scenario's

Scenario 1

- CV installatie aanbrengen
- Nisbussen moederhaard/haard dichtzetten en afwerken, ook op het dak
- Aarding vanuit meterkast controleren/aanvullen
- Vervanging dakbedekking incl. isolatie en asbesthoudende dakrand
- Asbestsanering
- Koudebruggen appartementen op bovenste verdieping oplossen
- Reparatie metstelwerk aan korte gevel zijde
- Brandoverslag boven woningscheidende wanden oplossen.
- Het vernieuwen van de standleidingen in de woningen
- Schilderwerk houten delen

Scenario 2

- MV aanbrengen (alleen in combinatie met cv)
- Rookmelders aanbrengen
- Diverse beluchtinggaten in buitengevels dichtzetten aan binnenzijde
- Schoonmaak balkon(hekken)
- Preventieschema duivenoverlast
- Woning toegangsdeuren (in trappenhuisen) vervangen
- Schilderen wandje tussen 2 voordeuren trappenhuiszijde
- Kopgevels voorzien van isolatie
- Isolatie plafonds bergingen aanbrengen
- Aanzicht bergingen straatzijde esthetische opwaarderen

Scenario 3

- Woonwerkruimte maken door de erboven liggende woning samen te voegen met de eronder liggende winkel
- Horizontaal samenvoegen van twee winkels met zo breed mogelijke openingen in de bouwmuren zonder samenvoeging van de erboven liggende woning
- Aanvullende maatregelen voor de aanleg van duurzame installaties voor verwarming en ventilatie in de woningen
- Optimalisering van de plattegronden in de woningen, met daarbij de achterliggende gedachte van verkoop in de toekomst
- Centrale entrees op de beganegrond aanpassen/uitbouwen met daarbij ook aandacht voor de trappenhuisen met als doel het complex meer uitstraling te geven.

