



Transformatie van een kantoor tot kleine, tijdelijke woningen

Presentatie 2 juni 2016

Agenda:

- **Voorstellen**
- **Waarom transformatie?**
- **Waarom kleine, zelfstandige, tijdelijke woningen?**
- **Wat is klein?**
- **Financiën**
- **Verhuurbaarheid**

Voorstellen



Nienke Vermeulen-Geerars

Asset manager bij Zayaz

**Daarvoor adviseur
vastgoedbeleid,
projectleider renovatie,
projectontwikkelaar**

**Afgestudeerd op
transformatie van
monumentaal vastgoed**

Waarom transformatie?

Leeg na verhuizing

Scenario's:

- Verhuur kantoor
- Verkoop kantoor
- Sloop/nieuwbouw
- Transformatie
 - Permanent
 - Tijdelijk



Waarom transformatie?

Urgente vraag huisvesting vergunninghouders

Toenemende druk op woningmarkt

Doorlooptijd nieuwbouwprojecten



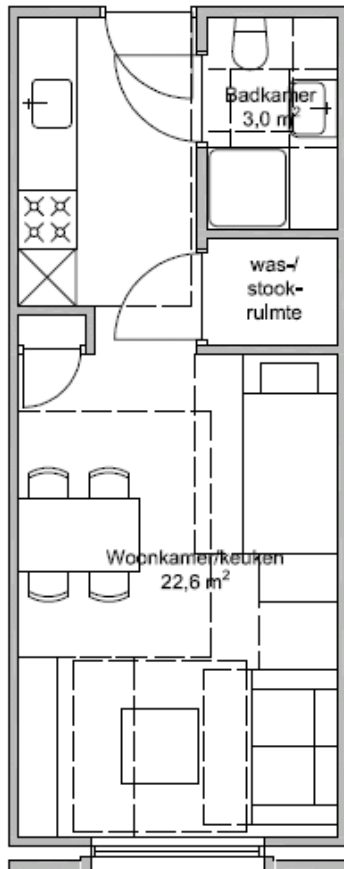
Waarom kleine, zelfstandige, tijdelijke woningen?

- Klein:**
- Huishoudens worden steeds kleiner
 - Veel alleenstaande vergunninghouders
 - Veel grote eengezinswoning in portefeuille

- Zelfstandig:**
- Behoeftte privé voorzieningen
 - Mogelijkheid huurtoeslag

- Tijdelijk:**
- Geen zicht op ontwikkeling instroom vergunninghouders
 - Snelheid procedure

Wat is klein?



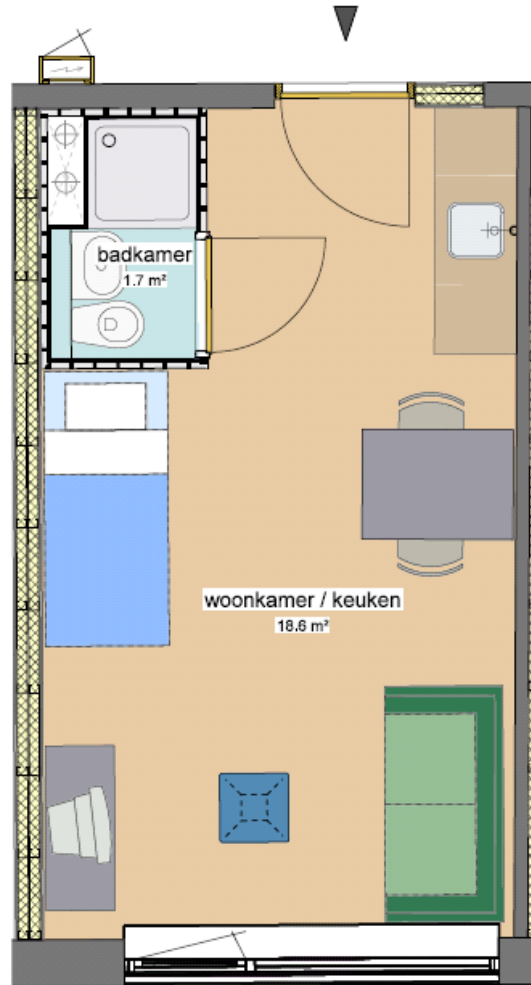
← 28 m²



↑ 32 m²

Wat is klein?

Of 21 m²



Wat is klein?

Uitgangspunten:

- Zo veel als mogelijk aansluiten op bestaande structuur
- Zo veel mogelijk zelfstandige woningen realiseren



Financiën

Investering per woning



Bouwkosten € 28.000,-

Bijkomende kosten € 5.500,-

BTW € 7.000,-

Totaal € 40.500,-

Korting verhuurdersheffing € 10.000,-

Financiën

Vergelijking transformatie - nieuwbouw (excl. grond)

Ketsheuvel (28 m2) € 30.000,- (10 jr.)

Tijdelijke units (25 m2) € 46.000,- (10 jr.)

Cataloguswoning (70 m2) € 130.000,- (50 jr.)



Verhuurbaarheid

Doelgroep:

- Vergunninghouders: 1/3 deel
- Spoedzoekers: 2/3 deel

Geen alternatief
Te weinig mutaties
Te weinig inschrijftijd
Niet urgent



Verhuurbaarheid



**Ruim 9.000 actief
woningzoekenden**

**Meerderheid minder dan
5 jaar inschrijftijd**

**Steeds meer afwijzingen
urgentie toch schrijnend**

Maar het blijft een risico!

NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON



NACHAN
WOON&ONGEWOON

