

REVISEREN

DE TOEKOMST VAN COMPLEX 95

Afstudeerscriptie

Rémon Olsman & Vincent Sloesen
Bedrijfseconomie, Hogeschool Rotterdam

In opdracht van
Vestia Rotterdam Noord

13 juni 2008
Rotterdam



Voorwoord

Wij hebben vier jaar aan de Hogeschool Rotterdam, afdeling HES, gestudeerd. Daarvan hebben wij de eerste twee jaar Accountancy gestudeerd, maar daarna voor Bedrijfseconomie gekozen.

Bedrijfseconomie is een opleiding waar erg veel met cijfers wordt gewerkt die op een bedrijfeconomische balans of resultatenrekening komen. Ook is er sprake van administratieve organisatie, wat het herkennen en het zoveel mogelijk afdekken van risico's inhoudt.

De keuze voor de minor "Vernieuw je stad" (specialisme of verbreding in de opleiding) was voor ons een experimentele. We merkten dat onze studiegenoten al begonnen te "roesten" in de omgeving van Bedrijfseconomie. Wij wilden iets heel anders proberen.

In het afgelopen jaar hebben wij ons dus bezig gehouden met het onderzoeken van verschillende projecten in het kader van Stedelijke Vernieuwing. In totaal hebben we vier projecten succesvol volbracht, elk met een mooi resultaat.

In de minor maakten wij kennis met wooncorporatie Vestia. De opdracht die we vanuit Vestia kregen was het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Bergpolder-Noord, een Rotterdamse wijk die tussen het Centraal station en Schiebroek ligt.

Dit project hield het onderzoeken van de leefbaarheid in de wijk Bergpolder-Noord in. Tijdens het uitvoeren van dit project hebben wij het bedrijf Vestia leren kennen. De sfeer in het bedrijf beviel ons.

Naast het bedrijf, beviel ons ook de opdracht heel erg. We hebben het bij het uitvoeren van dat project dan ook heel erg naar ons zin gehad.

Dit heeft ertoe geleid dat we ervoor gekozen hebben om bij Vestia onze afstudeeropdracht te volbrengen. En daarbij hebben we ook nog eens een opdracht gekregen die nauw verband houdt met het project uit Bergpolder-Noord. Onze opdracht is het onderzoeken van de toekomst van het pand aan de Talmastraat te Rotterdam, dat in bezit is van Vestia.

We willen graag alle mensen van Vestia en Estrade bedanken die ons hebben geholpen, geadviseerd en ons informatie hebben gegeven. We kunnen niet iedereen bij naam noemen maar in het bijzonder willen we toch onze begeleider Tonne Broekman (manager Leefbaarheid en Beheer) en Peter van Hemmen (programmamanager jongerenhuisvesting) bedanken voor de begeleiding en het advies tijdens het project.

Het project heeft een looptijd van 14 weken gehad, waar per week minstens 24 uur besteed moest worden aan het project. Dát is ons afstudeerproject. Dit is het resultaat...

Rémon Olsman en Vincent Sloesen



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Definitielijst	6
Samenvatting.....	8
Strategie Vestia	9
Inleiding.....	10
Visie Vestia.....	10
Rotterdam en Bergpolder	10
Acties	11
Doelstellingen van verschillende instanties.....	12
Partijen die belang hebben bij Complex 95	12
Visie gemeente Rotterdam	12
Betrokkenheid partijen bij een (eventuele) verandering	13
Bestemmingsplan.....	14
Conclusie.....	14
Doelgroeponderzoek	15
Inleiding.....	16
Huidige bewoners	16
Vraag en aanbod doelgroepen.....	16
Woonvisie	16
COS	16
Nieuwbouwrapportage	17
Verschillende partijen over invulling doelgroep.....	17
SEV	17
OBR	18
dS+V.....	19
Doelgroepen waar Vestia zich op richt onder de loep.....	19
Ouderen.....	19
Jongeren.....	19
Overige doelgroepen	20
Keuze doelgroep.....	20
Verschillende opties aantrekken doelgroep.....	20
Conclusie.....	20
Complex en de binnentuinen.....	21
Inleiding.....	22
Huidig	22
Oppervlakte.....	22
Eigendom.....	23
Bestemmingsplan.....	23
Bouwkundige staat.....	24
SWOT	25
Schets en ontwerp complex en tuinen	26
Conclusie.....	28
Leefbaarheid	29
Inleiding	30



Huidig	30
Veiligheid	30
Voorzieningen	32
Bewoners	33
Wijk en woningen	34
Infrastructuur	36
SWOT	37
Veranderingen leefbaarheid	37
Conclusie	38
Financieel	39
Inleiding	40
Huidig	41
Opbrengsten	41
Kosten	41
Scenario's	42
Geschrapd na vergadering	42
Kosten en baten van verschillende scenario's	43
Verkopen vanaf 2012	43
Doorexploiteren	43
Doorexploiteren voor studenten	44
Renovatie voor studenten	44
Renovatie voor huidige bewoners	45
Renovatie voor starters (gezinnen)	45
Sloop/nieuwbouw voor starters (gezinnen)	46
Vergelijking op drie vlakken	47
Aandachtspunten bij de keuze	47
Verhuiskostenvergoeding	47
Manier van financiering	48
Risico's	49
Conclusie	49
Conclusies en aanbevelingen	50
Conclusies	51
Aanbevelingen	51
Bronvermelding	53
Bijlagen	54
BIJLAGE 1: Spullen Uit Portiek (S.U.P.)	55
BIJLAGE 2: Overzicht VVE's	56
BIJLAGE 3: Vereisten pand voor stedelijke en suburbane starters	57
BIJLAGE 4: Woonwaarderingssysteem woning 81A	58
BIJLAGE 5: Kadastrale kaart	59
BIJLAGE 6: Actueel Hoogtebestand Nederland	60
BIJLAGE 7: Kostenoverzicht renovatie	61
BIJLAGE 8: Visies	62
BIJLAGE 9: Woonwaarderingssysteem ontwerp V7	63
BIJLAGE 10: Kadastrale gegevens	67
BIJLAGE 11: Vergelijking huurprijzen kamers en woningen nabij	68
BIJLAGE 12: Beslissingsmodel op drie vlakken	69



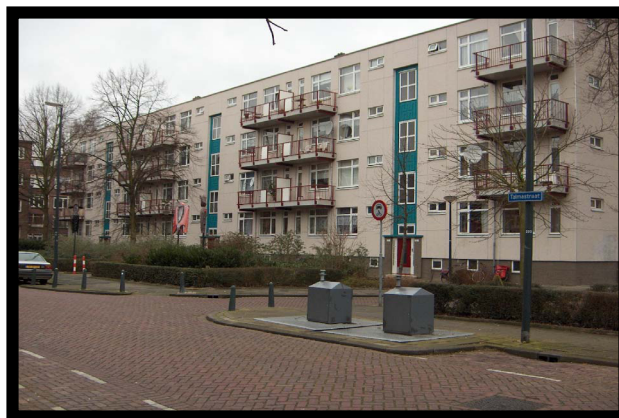
Inleiding

Voor u ligt het onderzoeksrapport "Reviseren" waarin de toekomst van Complex 95 van Vestia Rotterdam-Noord onder de loep wordt genomen.

De hoofdvraag in dit onderzoek is: Wat is de beste optie voor het pand van Vestia in de wijk Bergpolder-Noord?

Complex 95 is de naam die Vestia heeft gekoppeld aan het complex dat de woningen Talmastraat 75A t/m 85D bevat.

Complex 95 staat aan de Talmastraat in het noordwesten van de wijk Bergpolder in Rotterdam. Bergpolder is één van de 40 zogenaamde "Vogelaarwijken". Bergpolder ligt aan de A20 en bevindt zich tussen het centrum van Rotterdam en Rotterdam Noord. De Schieweg loopt dwars door de wijk. Bergpolder is populair onder studenten, mede daar de woningen goedkoop zijn. Bovendien is de ligging ideaal. Het is namelijk minder dan tien minuten fietsen om in het centrum van Rotterdam te zijn en met de auto is het mogelijk om je binnen twee minuten op de A20 te begeven. Er wonen ongeveer 8.000 mensen in de wijk.



Complex 95 bestaat uit de adressen Talmastraat 75A tot en met 85D.

Het complex bestaat uit 24 vierkamerwoningen, bereikbaar via drie portieken. De onderste woningen beschikken over een achtertuin.

Het complex is in 1948 gebouwd. Vestia kocht het complex in 1990 en renoveerde het toen ook volledig. Hierbij zijn nieuwe gevelpanelen en een kunststof uitvoering van de balkonelementen geplaatst. De gevelpanelen zijn in het jaar 2005/2006 reeds vervangen omdat deze scheurvorming vertoonden.

Momenteel worden nog alle 24 woningen verhuurd, maar bij Vestia heerst de indruk dat dit niet lang meer het geval zal zijn. De woningen zijn onlogisch ingedeeld en beginnen tekenen van ouderdom te vertonen. Daarom moet er wat gebeuren om verloedering van het complex en daarmee ook verloedering in de wijk tegen te gaan en bovendien de verhuurbaarheid van het complex te waarborgen.

Bij aankoop van het complex in 1990 zou het oorspronkelijk geëxploiteerd worden tot 2012. Een levensduur van 22 jaar. Nu is de exploitatietermijn, door verschillende ingrepen, verlengd tot 2030. Toch is complex 95 op bepaalde punten verouderd en is onderzoek naar de toekomst van het complex en daarmee de wijk gewenst.



Definitielijst

Archeologisch waardevol gebied A

Een beschermd grondgebied in het bestemmingsplan van de gemeente. Bij graaf- of bouwwerkzaamheden onder 2,5 meter beneden NAP moet toestemming worden verkregen van de gemeenteraad.

Beschermd stadsgebied

Gebied dat is aangemerkt als beschermd door de commissie Welstand. Houdt in dat de architectuur in het gebied gelijk moet blijven met de situatie zoals die was toen het gebied een beschermd stadsgebied werd.

Complex 95

Het complex aan de Talmastraat, nummers 75A t/m 85D.

COS

Centrum voor Onderzoek en Statistiek in Rotterdam.

dS+V

Dienst Stedenbouw & Volkshuisvesting Rotterdam.

Gentrification

Opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied.

NAP

Normaal Amsterdams Peil.

OBR

Het ontwikkelbedrijf Rotterdam. Onderdeel van gemeente Rotterdam.

SEV

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Stempeltjes

Blauwdruk dat in herhaling terugkomt in de opbouw van de wijk.

Stappenplan S.U.P.

Spullen uit portiek. Actie van Vestia, afdeling Leefbaarheid en beheer.



SVB

Strategisch voorraadbeleid. In het strategisch voorraadbeleid staat de strategie per wijk in doelstellingen weergegeven.



Samenvatting

Vestia

Vestia is een wooncorporatie, dat zich toespitst op verschillende doelgroepen. In Rotterdam-Noord ligt de wijk Bergpolder, bekend onder studenten, waar Vestia een complex bezit waar een toekomstvisie voor ontwikkeld moet worden.

Vestia heeft bij de uitvoer van een toekomstplan met Complex 95 te maken met verschillende partijen en belangen die daaraan kleven. Deze worden uiteengezet, geanalyseerd en beoordeeld op mogelijke samenwerking in dit project.

Complex 95 en Bergpolder

Complex 95 is een complex met 24 vierkamerwoningen en vertoont ouderdomsverschijnselen. Bovendien is de plattegrond van de woningen niet logisch ingedeeld. Het complex staat in een zogenaamde "Vogelaarwijk", wat betekent dat de buurt flink aan verloedering onderhevig is. Vestia moet haar visie op dit gebied meten met visies van andere instanties bij de keuze van de strategie van Complex 95.

Doelgroep

Daar is ook de keuze van de doelgroep in het complex van toepassing. Verschillende onderzoeken en visies worden getoetst aan de visie van Vestia. Als uiteindelijke doelgroep waar Vestia zich met Complex 95 op gaat richten zijn starters en startende gezinnen.

Leefbaarheid

De leefbaarheid van Bergpolder-Noord is geanalyseerd en meerdere maatregelen zijn voorgesteld. De kern van de problemen van de wijk, is de beperkte binding van de bewoners met Bergpolder. De wijk kent een mutatiegraad van ongeveer 50% in drie jaar tijd. Dat komt vooral door studenten die tijdelijk in de wijk wonen om vervolgens na de studie te vertrekken door gebrek aan woningen die aan hun nieuwe eisen voldoen. Om de binding met de wijk te vergroten moet een groep worden aangetrokken die langer in de wijk blijft. Dat zijn de starters en startende gezinnen. Zo wordt er een stevige fundering gelegd voor verbetering van de leefbaarheid in Bergpolder-Noord.

Financieel

Aan elke beslissing hangt een prijskaartje. De kosten en toekomstige opbrengsten van Complex 95 worden uiteengezet, geanalyseerd en beoordeeld in verschillende scenario's.

Daaruit volgen algemene conclusies en worden aanbevelingen gedaan.

Strategie



Vestia is de op één na grootste wooncorporatie van Nederland. Met 72.000 woningen en 5.000 winkel- en bedrijfspanden kan Vestia zich richten op de doelgroepen die zij belangrijk vindt.

Bij het uitvoeren van haar beleid moet zij wel rekening houden met bepaalde andere partijen. Dit zijn bijvoorbeeld de gemeentes waarin zij opereert. Als er geen overeenstemming is tussen de visie van Vestia en de gemeente, moet daar samen uitgekomen worden.



Inleiding

Vestia is een wooncorporatie die actief is in de Randstad. Het is de op één na grootste wooncorporatie van Nederland. Natuurlijk is Vestia geen stuurloos schip en heeft ze ideeën en idealen. Vestia heeft 72.000 woningen, 5.000 winkel- en bedrijfsruimten en garages in beheer. Met een dergelijk bezit kan Vestia zich hardmaken voor bepaalde doelen en doelgroepen. Daarom heeft Vestia verscheidene visies en acties op verschillende schaalniveaus.

Vestia moet hierbij ook wel rekening met andere partijen, zoals de gemeente.

Deze partijen hebben vaak een eigen visie. Die visies kunnen nagenoeg dezelfde zijn als die van Vestia, maar het kan ook botsen met de visie van Vestia.

Visie Vestia

Rotterdam en Bergpolder

Vestia richt zich op de volgende doelgroepen in Rotterdam:

- Jongeren
- Ouderen met specifieke woonwensen
- Ouderen met zorgvraag
- Lichamelijke beperkten
- Verstandelijk beperkten
- (ex-) verslaafden
- (ex-) psychiatrische patiënten
- Dak- en thuislozen

Vestia heeft ook een visie over Bergpolder ontwikkeld. Door het SVB-team is de volgende doelstelling voor Bergpolder-Noord ontwikkeld:

"Ten aanzien van Bergpolder-Noord zetten we in op aankoop om in dit gedeelte onze positie te versterken. Een onderzoek naar strategische aankoopplekken is van tevoren gewenst. In later stadium denken we aan het aankopen van het complex midden op Stadhoudersplein. Hierdoor heeft Vestia mogelijkheden om huisvesting te realiseren voor bijzondere doelgroepen en om haar positie in Bergpolder Noord te versterken. Nadere studie is gewenst."

Verder staat in de doelstellingen van het SVB dat Vestia zich in de gehele buurt Bergpolder wil richten op acquisitie en uitbreiding van het huidige woningbezit. Vestia bezit op dit moment 22% van de woningvoorraad. Dit bezit ligt grotendeels in Bergpolder-Noord-oost en Bergpolder-Zuid. Middels de aankopen van woningen en bedrijfspanden wil Vestia haar positie in de buurt versterken. Dit wil Vestia zodat zij haar stempel beter kan drukken op de leefbaarheid van de wijk.



Acties

Er zijn acties vanuit Vestia, samengevat in S.U.P. Deze zijn niet specifiek gericht op Bergpolder-Noord, maar wel ook in deze wijk doorgevoerd. De acties in S.U.P. (bijlage 1) zijn ondermeer gericht op het vrijhouden van de portieken, het verzorgen van naambordjes voor alle inwoners en het verbeteren van het aanzicht van complex 95. Verder zijn er op dit moment geen speciale acties voor het plangebied. Bovendien is er een planning gaande om het binnenterrein (lees: de tuinen) aan te pakken. Hierbij staat centraal dat de tuinen weer op de scheidslijnen van de kavels worden aangesloten, wat nu niet het geval is. Bovendien wil Vestia het middenpad, wat op dit moment eigenlijk te smal is, verbreden. De samenwerking met de Verenigingen van Eigenaren (bijlage 2) van het aansluitende en tegenoverliggende complex, loopt echter stroef, waardoor dit plan moeizaam op gang komt.

Daarnaast heeft de afdeling Leefbaar en Beheer ook de actie "Hier houden wij het leuk" in Bergpolder lopen. Vestia laat hier in woord, beeld en gedrag zien wat de regels zijn en controleert of hieraan voldaan wordt. Zo probeert Vestia de kwaliteit van het samenleven in de wijken te verbeteren en mensen te prikkelen om verantwoordelijkheid te nemen voor een schone, hele en veilige woonomgeving. Ook probeert Vestia zo de anonimiteit te doorbreken, door bijvoorbeeld naamborden te plaatsen.

De actie 'stop de verloedering' is een initiatief van het SEV, in samenwerking met Vestia. De website van het SEV zegt het volgende erover:

"Met het programma 'Keer de verloedering!' wil de SEV nieuwe en verrassende aanpakken ontwikkelen voor verloederende buurten. Aanpakken om grip te krijgen, onmacht te bestrijden en aanwezige krachten te bundelen. De missie: het weer terugbrengen van het woonplezier."

In de maanden februari tot en met april 2007 hebben zeven studenten van de Hogeschool Rotterdam een onderzoek ("Stop de verloedering") gedaan in het licht van deze actie van het SEV, naar de leefbaarheid in de wijk Bergpolder-Noord. Dit onderzoek was in opdracht van Vestia Rotterdam Noord.



Doelstellingen van verschillende instanties

Partijen die belang hebben bij Complex 95

De volgende partijen hebben belang bij complex 95:

- Vestia;
- Bewoners van complex 95;
- Verenigingen van Eigenaren van het aangrenzend complex;
- (Deel)gemeente Rotterdam (Noord);
- Omwonenden.

Vestia bezit complex 95, inclusief de tuinen die erbij horen. Vestia verhuurt complex 95 aan haar huurders. De bewoners van complex 95 huren hun woningen bij Vestia en hun belang is het hebben van een goede woning.

De Verenigingen van Eigenaren van het aangrenzend complex hebben belang bij complex 95, grotendeels doordat de tuinen gedeeld worden. Daarnaast ligt complex 95 in het uitzicht van de woningen van het aangrenzend complex. Alle factoren die effect kunnen hebben op directe burens hebben effect op de bewoners van het aangrenzend complex.

De (deel)gemeente heeft in feite belang bij elke woning in Noord. Bovendien is de gemeente eigenaar van de kavel waarop Complex 95 zich bevindt. Deze grond wordt door Vestia gepacht.

Complex 95 staat in de wijk Bergpolder-Noord, en heeft daarmee effect op de omwonenden in deze wijk. Die hebben dan ook belang bij complex 95, in de vorm van aanzicht, overlast en andere factoren die van belang zijn voor burens.

Visie gemeente Rotterdam

In de stadsvisie is weinig te lezen over de visie van de deelgemeente over Bergpolder. Over Rotterdam-Noord wordt wel uitgewijd. In het document "Bergpolder-Noord verfrist naar de Top" uit april 2007 staat de visie van dS+V op deelgemeente Noord als volgt samengevat:

"Benutten van de kwaliteiten op Noord

De aanpak op Noord berust op het beter benutten en uitbouwen van de bestaande kwaliteiten: de knooppunten van bedrijvigheid en de goede woonmilieus. Onder de naam Science Port Holland wordt een hoogwaardig science- en businesspark ontwikkeld in de polder Schieveen. Naast de ontwikkeling van Science Port Holland zullen de brainparken langs de A16, Alexander en Rotterdam Airport als gedifferentieerde kantoorlocaties worden doorontwikkeld. Hillegersberg, Kralingen, Rottezoom en Hoek van Holland zijn wijken met sterke identiteitsdragers waaromheen de gewilde rustig stedelijke en groenstedelijke woonmilieus worden uitgebreid. De wijken rond het centrum (Delfshaven, Blijdorp en Noord) hebben potentie uit te groeien tot gemengde, stedelijke woon- en werkmilieus.

Gentrification, conditionering van de creatieve economie en de verdere ontwikkeling van Rotterdam tot een studentenstad, zullen in deze gebieden gelijkmatig vorm krijgen."



De deelgemeente wil dat de wijken rondom het centrum uitgroeien gemengde, stedelijke woon- en werkmilieus, door middel van gentrificatie, conditionering van de creatieve economie en de verdere ontwikkeling van Rotterdam tot een studentenstad.

Betrokkenheid partijen bij een (eventuele) verandering

De vraag of er andere partijen moeten worden betrokken bij een eventuele verandering aan complex 95 of de wijk, is grotendeels afhankelijk van de mate van verandering. Bij renovatie zijn er geen andere partijen nodig om dit te realiseren. Als het uiterlijk van het pand wordt aangepast, moet ook de Commissie Welstand worden geraadpleegd. Bij sloop/nieuwbouw is dit niet het geval, maar is wel de (deel)gemeente nodig voor het veranderen van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente ook inspraak bij grote veranderingen, aangezien zij eigenaar is van de grond. Voor verandering van de binnentuinen moeten de eigenaren van de tuinen aangesproken worden, middels een vergadering van de Vereniging van Eigenaren. De eigenaar van de woning aan de begane grond is eigenaar, maar kan via de ledenvergadering enthousiast gemaakt worden en worden ingelicht over de mogelijke stijging van de woningwaarde bij het aanpakken van de binnentuinen. Bovendien kan de onderhoudspot van de VVE worden aangesproken hiervoor. Er is contact opgenomen met de beheerder van de grootste VVE in het aangrenzend complex over een mogelijke toekomstvisie ten aanzien van de binnentuinen. De reactie van Steens Beheer (Beheerder VVE Gordelweg 208-212/ Noorderhavenkade 14+16) op de vraag over de huidige staat en een toekomstvisie van de binnentuinen is als volgt:

De tuinen van deze VvE zijn niet gemeenschappelijk, elke tuin wordt dus apart onderhouden door een bewoner.

Een nieuwe indeling of toevoeging aan een gemeenschappelijke tuin van een andere VvE is niet eenvoudig. Alle bewoners zouden zich daarin moeten verenigen.

Ook werd duidelijk dat er in de volgende ledenvergadering wel op ingegaan kan worden, maar dit zou pas in januari 2009 zijn, wat buiten het kader van dit onderzoek valt.

In principe voert Vestia de veranderingen aan de leefbaarheid in de wijk zelf uit. Vestia kan zelf bepalen wat zij de problemen aan de leefbaarheid in de wijk vindt, en hierop inspelen. In sommige gevallen, bijvoorbeeld het aanpakken van straatvuil, tekort aan groenvoorzieningen e.d. zal Vestia in samenwerking met verschillende gemeentelijke instanties om de tafel moeten.



Bestemmingsplan

Voor verandering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij buiten of binnen de begrenzings van de huidige locatie iets moet worden veranderd, zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

De enige uitzondering hierop is als het exterieur zo blijft staan als het er nu staat, en enkel de binnenkant opnieuw wordt ingedeeld voor de huidige bestemming, wonen.

Het bestemmingsplan sluit volledig aan op de huidige situatie. De tuinen zijn bestemd voor tuinen, het pand mag niet hoger dan 4 lagen zijn en de plantenbakken en stoep voor het pand zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast is er een vergunning nodig om het uiterlijk van het pand aan te passen, omdat het om een beschermd stadsgebied gaat. De Commissie Welstand zal aanvraag om het uiterlijk te veranderen beoordelen aan de hand van de eerder gestelde criteria.

Daarnaast zal voor elke vorm van werkzaamheden die zich dieper dan 2,5 meter onder NAP bevinden, toestemming van de gemeenteraad moeten komen, omdat het een archeologisch waardevol gebied A betreft. Het gebied ligt zelf 0,5m tot 1m boven NAP, dus werkzaamheden die meer dan 3,0 meter tot 3,5 meter diep gaan zullen met de gemeente overlegd moet worden.

Conclusie

Vestia heeft een duidelijke visie over haar belang in Bergpolder-Noord. Door acquisitie wil Vestia mogelijkheden van huisvesting creëren voor bijzondere doelgroepen en om haar positie in Bergpolder Noord te versterken. Zij wil zich dan voornamelijk richten op jongeren.

Via een aantal acties probeert Vestia, deels in samenwerking met het SEV, de leefbaarheid van Bergpolder-Noord te handhaven danwel te verbeteren.

Er is een aantal partijen dat belang heeft bij Complex 95. Elk van deze partijen heeft een eigen visie op de toekomst van Bergpolder-Noord en de invloed die Complex 95 daarop heeft.

De belangrijkste partij waar Vestia rekening mee moet houden is de (deel)gemeente. Deze heeft een duidelijke visie en kan invloed uitoefenen via verschillende instrumenten, namelijk het bestemmingsplan, haar eigendom van de grond en de controle over de afgifte van bouwvergunningen. De gemeente ziet de gebieden in en rond het centrum van Rotterdam de komende jaren het liefst verjongen.

Er zijn zaken die een verandering kunnen bemoeilijken, waar in ieder geval rekening mee moet worden gehouden. Het aantal Verenigingen van Eigenaren, het beschermde stadsgebied, het bestemmingsplan en het archeologisch waardevol gebied A zijn mogelijke knelpunten.

Doelgroepen



In het onderzoek naar de toekomst van Complex 95 staat zowel de toekomstige als de huidige bewoner centraal.

Er dient een gewogen oordeel te komen over de doelgroep waarop Vestia zich met dit pand moet richten in de toekomst.

Factoren die meespelen zijn de woonbehoeften, eigenschappen van woningzoekenden en de strategie van Vestia.



Inleiding

Één van de ijkpunten van dit onderzoek is: waarop moet Vestia zich richten met de (mogelijke) verdere exploitatie van complex 95? Uit verschillende bronnen blijkt dat verschillende instanties een andere kijk hebben op de invulling van Bergpolder.

Huidige bewoners

In de huidige situatie is er geen specifieke doelgroep die de woningen in Complex 95 bewoont. Er is niet geselecteerd op leeftijd, etniciteit, opleidingsniveau, gezinssamenstelling of andere demografische gegevens. Daardoor is er geen samenhang binnen het complex. Er is geen uniforme uitstraling vanuit het complex.

Vraag en aanbod doelgroepen

Woonvisie

In de woonvisie 2003 Rotterdam wordt genoemd dat Rotterdam een overschot van goedkope woningen en een tekort aan middeldure en dure woningen heeft. Er wordt aangegeven dat er een overschot aan goedkope woningen is omdat dit niet goed aansluit op de wensen van de Rotterdammers.

COS

Volgens de gegevens van het COS Rotterdam uit het derde kwartaal 2007, valt 72% van de woningzoekenden in Rotterdam in de aandachtsgroepen van het VROM. Dat betekent dat deze woningzoekenden een laag inkomen hebben. In het tekstvak "Aandachtsgebieden VROM" staat aangegeven om welke inkomens het gaat. Daarbij is het aandeel woningzoekenden in de twee jongste categorieën (tot en met 34 jaar) aanzienlijk te noemen (60%). Het aandeel alleenstaanden bij woningzoekenden is ook het grootst (49%). Al met al wijzen deze cijfers op een groot aantal woningzoekende alleenstaande jongeren met een laag inkomen.

Aandachtsgebieden VROM:

Voor het volkshuisvestingsbeleid worden doelgroepen afgebakend op basis van het belastbaar inkomen, leeftijdsgroep jonger dan 65 jaar of ouder en "type" particulier huishouden.

De navolgende indeling is van toepassing voor particuliere huishoudens die tot de aandachtsgroep gerekend worden:

Eenpersoonshuishouden; leeftijd < 65 jaar; belastbaar inkomen < € 18.925

Eenpersoonshuishouden; leeftijd > 64 jaar; belastbaar inkomen < € 16.825

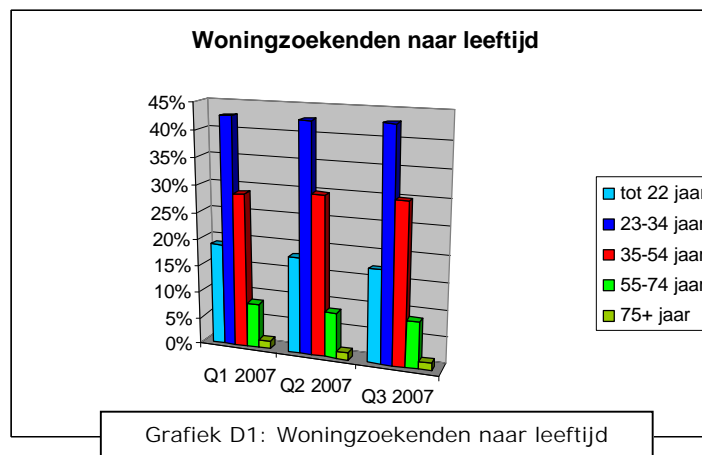
Meerpersoonshuishouden; leeftijd < 65 jaar; belastbaar inkomen < € 25.375

Meerpersoonshuishouden; leeftijd > 64 jaar; belastbaar inkomen < € 21.925



Volgens de gegevens van het COS uit het derde kwartaal 2007 is het aandeel 55+-ers onder de woningzoekenden 10%.

De verdeling jong, middel en oud is in kwartaal 1 tot en met kwartaal 3 van 2007 vrijwel hetzelfde gebleven, zoals in grafiek D1 is aangegeven.



Uit de hiervoor genoemde gegevens blijkt dat er in Rotterdam meer vraag is naar woningen voor jongeren dan naar woningen voor ouderen. Omdat het aandeel woningzoekenden dat in de aandachtsgroep van het VROM valt rond de 70% ligt, lijkt het ook dat er meer vraag is naar woningen in het goedkope segment.

Nieuwbouwrapportage

In de nieuwbouwrapportage 2006 blijkt dat er voor de komende jaren slechts één nieuwbouwproject is gepland in Bergpolder. Het gaat om 36 woningen aan de Gordelweg, waarvan de bouw zal beginnen in 2009 en de oplevering zal zijn in 2010. Het bevindt zich niet in Bergpolder-Noord, maar ten oosten van de Schieweg. Dit houdt in dat er tot 2012 nog geen nieuwbouwplannen in Bergpolder-Noord zijn.

Verschillende partijen over invulling doelgroep

SEV

Volgens het SEV is er in de wijk vooral behoefte aan woningen voor startende gezinnen, zodat studenten die hun diploma halen in de wijk kunnen blijven. Zo blijft er meer binding met de wijk en wordt de doorstroom verlaagd. De huidige doorstroom is dat 50% van de mensen vertrekt binnen 3 jaar uit de wijk. Zodra studenten aan een gezin beginnen trekken ze de wijk uit, omdat de woningen te klein zijn voor gezinsuitbreiding.



OBR

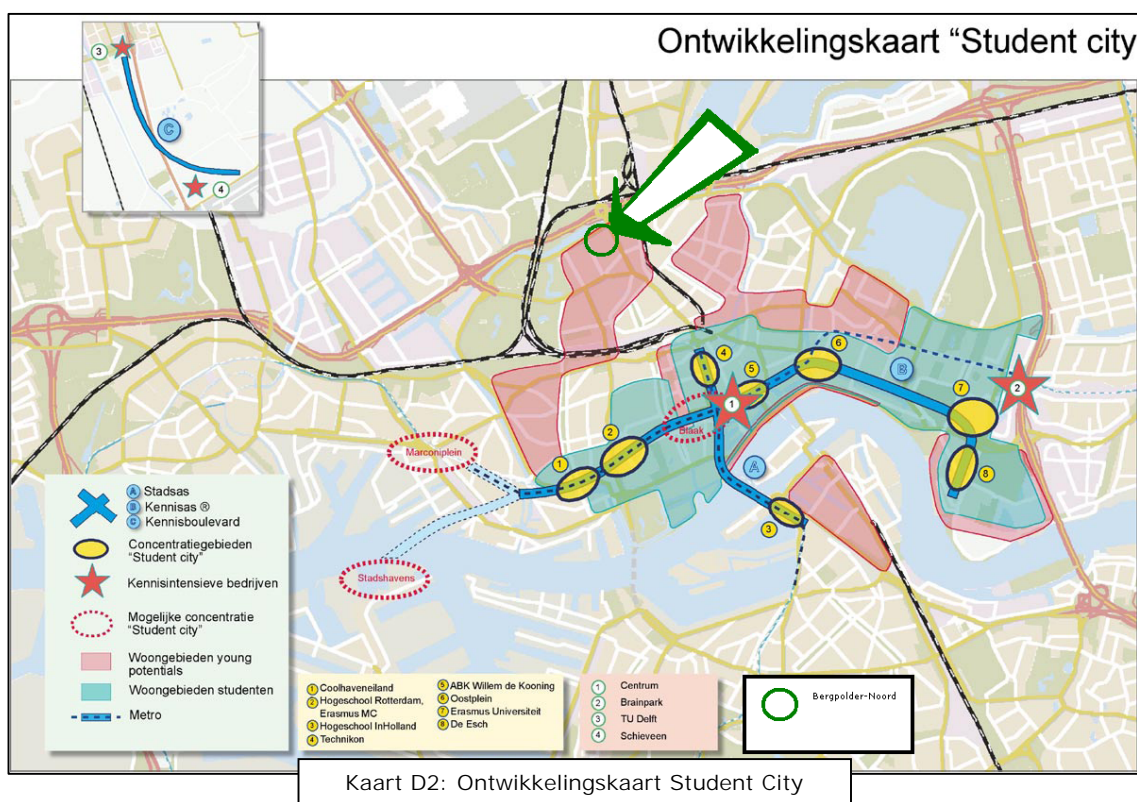
OBR en het initiatief Student City Rotterdam hebben ongeveer dezelfde kijk op Bergpolder, waaruit blijkt dat Bergpolder echt een studentenimago heeft.

De volgende tekst komt uit de Student City Visie 2006-2009, pagina 45:

“De Bergpolderflat van Van Tijen is een rijksmonument. De flat bestaat uit kleine woningen die slechts toegankelijk zijn met een lift die om en om op bordes stopt. Daarom is er altijd sprake van een korte trap. De architectonische waarde, de beperkte grootte en de niet helemaal ideale ontsluiting maakt de woningen geschikt voor starters en misschien vooral voor studenten (van de Academie voor bouwkunst bijvoorbeeld...) De flat ligt in Bergpolder, een wijk die goed bekend staat onder studenten. In de omgeving vind je bijvoorbeeld veel woningen, bewoond door studenten en hun vrienden, die gekocht door ouders van de studerende kinderen.”

Student City

Uit de campagne van Student City van het OBR blijkt dat Rotterdam hevig op zoek is naar locaties om studenten te huisvesten. Het gaat dan vooral om de hoger opgeleide studenten. Bovendien reikt de campagne ook naar stedelijke starters. Volgens de ontwikkelingskaart (kaart D2) “Student City” ligt Bergpolder-Noord in de woongebieden Young Potentials. Daarnaast ligt Bergpolder-Noord volgens de Perspectiefkaart Stedelijke Starters in een woongebied voor hoogopgeleide jongeren die met hun carrière bezig zijn.





dS+V

De visie van de dS+V op de doelgroepen die zich rond het centrum zullen vestigen, richt zich vooral op studenten en afgestudeerde hoogopgeleiden.

Doelgroepen waar Vestia zich op richt onder de loep

Ouderen

Vestia onderscheidt ouderen in twee groepen. Ouderen met specifieke woonwensen en ouderen met zorgvraag. Uit de kernwaarden van Vestia blijkt hoe zij zich hierop wil richten:

“Op verschillende niveaus zoekt Vestia naar eigentijdse oplossingen die aansluiten bij de woonwensen van deze mensen. Door aanpassing van bestaande woningen, levensloopbestendige nieuwbouw en het ontwikkelen van speciale woonzorgconcepten. Maar altijd ook door samen te werken met zorg- en welzijnsinstellingen.”

Echter, in de directe omgeving van Bergpolder-Noord bevinden zich niet de juiste voorzieningen en instellingen om een dergelijke samenwerking mee te kunnen bereiken. Het St. Franciscus Gasthuis ligt nog op een redelijke afstand (600-700m), maar wel aan de andere kant van de A20. Verder bevinden zich in de directe omgeving weinig zorgvoorzieningen die zouden kunnen bijdragen aan dit concept. Het openbaar vervoer ligt wel op acceptabele afstand voor ouderen, ongeveer 300 meter afstand. Daarbij komt dat de gemeente zo'n 500 ouderenwoningen per jaar wil opleveren. Door het gebrek aan voorzieningen voor ouderen (zie figuur L3: Voorzieningenkaart Bergpolder, op blz.34) lijkt deze plek echter niet de meest geschikte daarvoor. Bovendien is de wijk niet ruim opgezet, wat wel nodig is voor ouderen.

Jongeren

Vestia heeft zichzelf tot doel gesteld om 35% van het aanbod te reserveren voor jongeren tot 27 jaar. Op dit moment is dat 33%. Als er gekeken wordt naar Bergpolder is het een buurt die voornamelijk gericht is op jongeren en studenten. Ook de voorzieningen in de omgeving van Bergpolder sluiten aan op de wensen van jongeren. Het centrum zit in de buurt, er zijn goedkope woningen, er bevinden zich kroegen in de directe omgeving en een supermarkt op fietsafstand. Ook als de jongeren zouden denken aan gezinsuitbreiding, zitten er goede voorzieningen in de buurt. Er bevinden zich basisscholen, kinderopvangcentra, peuterspeelzalen en educatieve tuinen in de buurt. Een bijkomend voordeel voor starters, studenten en andere jongeren is dat de woningen klein kunnen zijn of blijven, omdat jongeren en studenten niet veel ruimte nodig hebben. Denk aan 25-40m² per woning voor starters, en nog kleiner (10-25²) voor studenten.

Voor startende gezinnen is er wel meer ruimte nodig. Om de kinderen kwijt te kunnen zijn extra kamers nodig. Richtgrootte voor een vierkamer woning is 60-80m².



Overige doelgroepen

De overige doelgroepen waar Vestia zich op wil richten zijn mensen met een lichamelijke danwel verstandelijke beperking, (ex-) verslaafden en (ex-) psychiatrische patiënten. Wederom geldt dat er niet voldoende zorgvoorzieningen in de buurt zijn voor deze zorgbehoevende doelgroepen. Daarbij is de wijk niet ruim opgezet, wat voor deze doelgroepen wel nodig is. Door het gebrek aan voorzieningen en ruime opzet lijkt de locatie niet het meest geschikt voor deze doelgroepen.

Keuze doelgroep

Uit de vergelijking tussen bovenstaande doelgroepen en de afweging tussen deze groepen en de strategie van Vestia, blijkt dat zowel de wijk als Vestia het best gebaat zijn bij woningen voor jonge starters en startende gezinnen. Volgens het OBR, omschreven in het document "Omschrijving studentenmilieu" (Bijlage 3), moet een milieu voor stedelijke en suburbane starters (net afgestudeerden) voldoen aan bepaalde punten. Het OBR maakt onderscheid tussen stedelijke en suburbane starters, waarbij stedelijke starters studenten zijn, die de voorzieningen en de prijs boven wooncomfort verkiezen en de suburbane starters die wooncomfort en ligging boven prijs en voorzieningen verkiezen. In het licht van de strategie van Vestia en de behoefte van de wijk aan woonmogelijkheden voor starters, zodat er meer binding gecreëerd wordt, is gekozen voor een doelgroep met de wensen die een combinatie zijn tussen de wensen van stedelijke en suburbane starters. Het betreft afgestudeerde jongeren met een hoge opleiding, die een ruime, luxe woning in een rustige, maar toch centrale locatie willen betrekken.

Verschillende opties aantrekken doelgroep

Vestia kan de nieuwe woningen bekend maken in verschillende media. De gebruikelijke media zijn de woonnetkrant, de jongerensite van Vestia en het huisblad van Vestia (Via Vestia). Verder zou Vestia gebruik kunnen maken van specifieke websites voor jongerenhuisvesting. De verwachting is echter niet dat dit noodzakelijk zal zijn. Gezien de grote vraag naar jongerenwoningen in Rotterdam en de centrumlocatie van complex 95 ligt het in de verwachting dat de woningen "zichzelf zullen verhuren".

Conclusie

Uit de voorgaande inventarisatie blijkt dat de doelgroep die het meest geschikt is voor de locatie aan de Talmastraat te Rotterdam de doelgroep afgestudeerde hoogopgeleide jongeren is. Bovendien sluit deze doelgroep het best aan op de conclusies verbonden aan de wensen van de woningzoekenden in Rotterdam. Vestia moet om deze redenen het complex "labelen" voor jongeren tot 27 jaar.

Voorrang hierbij krijgen jongeren uit Bergpolder zelf.

In de inleiding van dit document is reeds genoemd dat een groot aandeel van de bewoners van de wijk tot de jongerengroep behoort. Daardoor zal de keuze voor deze doelgroep een verbeterde samenhang in de wijk creëren. Daarnaast sluit de doelgroep aan op de visie van zowel Vestia als de gemeente, en de conclusie die het SEV trekt in haar onderzoek naar de leefbaarheid in Bergpolder-Noord.

Complex

A photograph of a multi-story apartment building with balconies, situated on a cobblestone street. The building has a light-colored facade and a prominent blue vertical stripe. The balconies are enclosed with dark metal railings. In the foreground, there is a cobblestone street, a red car, and a black car. The sky is overcast.

In dit hoofdstuk worden de eigenschappen en mogelijkheden van Complex 95 beschouwd.

Complex 95 van Vestia Rotterdam Noord bevindt zich aan de Talmastraat in Bergpolder-Noord.

Het pand bevat 24 woningen van 80m² oppervlakte per stuk. Deze zijn via drie portieken te bereiken.

Op het perceel bevinden zich verder nog de tuinen van de benedenwoningen.

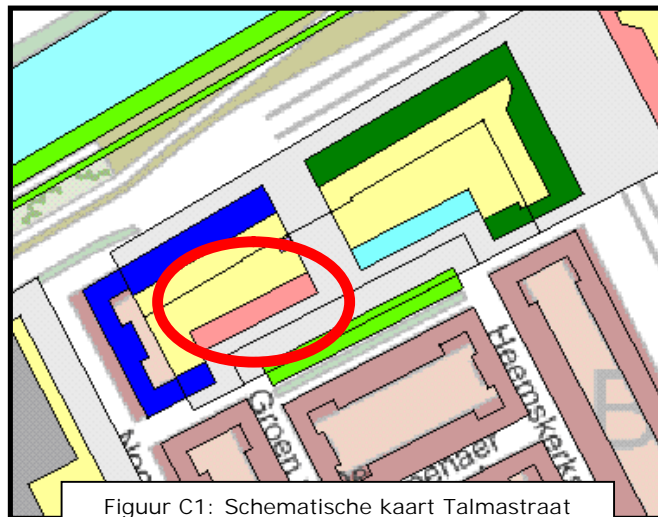


Inleiding

Complex 95 is een betrekkelijk klein pand, daarom is er aan mogelijke schaalvergroting gedacht. Echter is besloten om de projectgrenzen te stellen aan de huidige omvang van complex 95. Wel is hieronder de volgende verzamelde informatie kort beschouwd.

Complex 95 is omringd door verschillende gebouwen. Dit is schematisch weergegeven in figuur C1.

Het donkerblauwe gebouw ligt vrijwel tegen complex 95 van Vestia aan. De tuinen zijn ook gedeeld met dit complex. Het complex is in particulier bezit en de bemiddelende partijen zijn de Verenigingen van Eigenaren (bijlage 2). Het lichtblauwe complex heeft dezelfde blauwdruk als complex 95 (roze). Als Vestia het donkerblauwe complex op zou kopen, zou de kans ontstaan om van het geheel één complex te maken met een binnentuin. Dit zou een schaalvergroting betekenen voor Vestia en de visie op de toekomst van Vestia aan de Talmastraat.



Figuur C1: Schematische kaart Talmastraat (rondje = Complex 95)

Echter, dit vergt grote investeringen en gezien de afbakening van dit project is ervoor gekozen deze weg niet bewandelen.

Huidig

Oppervlakte

De grootte van complex 95 is 10 meter bij 76 meter. Dat komt neer op 760m² op de begane grond. Aangezien complex 95 vier verdiepingen en een kelderlaag heeft komt de totale oppervlakte neer op 3800m², balkons niet meegerekend. De balkons steken aan beide kanten nog anderhalve meter uit. De grootte van de afzonderlijke woonunits is in detail weergegeven in de uitdraai woonwaarderingssysteem van woning 81A, bijlage 4. Voor de afbakening van de kavel, zie het uitdraai van de kadasterkaart, bijlage 5.



Eigendom

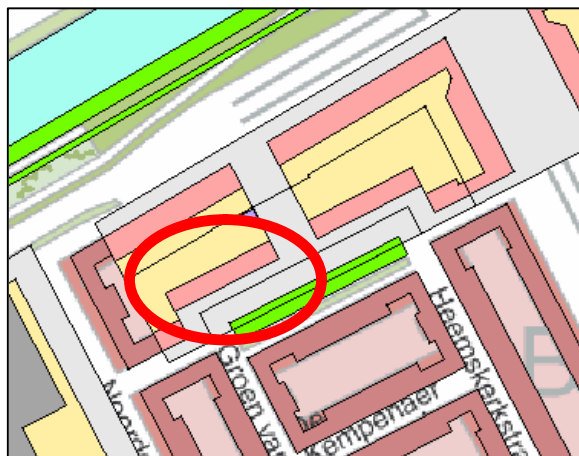
Complex 95 is in 1948 gebouwd. Vestia is sinds 1990 eigenaar van complex 95, waarna complex 95 volledig gerenoveerd is. De gemeente is eigenaar van de grond. Er is dus sprake van erfpacht, deze is reeds afgekocht tot 2052 (zie bijlage 10). Vestia financiert via het systeem van bedrijfsfinanciering. Dat is Vestia-breed geregeld. Er is dus niet specifiek een lening aan dit complex gekoppeld.

Vestia is ook eigenaar van de tuinen, zoals te zien is op de kadasterkaart. Echter zij heeft de tuin verhuurd aan de bewoners van de onderste woonlaag en deze mogen hem inrichten zoals zij dit willen. De tuinen vallen dus compleet onder de verantwoordelijkheid van de bewoners. Als Vestia een probleem erkent met de tuin (bijvoorbeeld slecht onderhoud, danwel verkeerd gebruik) en de bewoners niet, dan kan Vestia weinig tot geen dwangmaatregelen gebruiken om het te laten oplossen. In het contract met de huurder staat dat de tuin als een goed huisvader onderhouden moet worden. Deze omschrijving zal specifiekere moeten bij toekomstige bewoners, om de kwaliteit van de tuinen te waarborgen.

Bestemmingsplan

Zoals in figuur C2 te zien is, gelden voor het gebied waar complex 95 zich bevindt de volgende bestemmingen:

- Tuin / Erf;
- Woningen;
- Verkeer / parkeervoorziening;
- Groen.



Figuur C2: Bestemmingsplan Talmastraat
(rondje = Complex 95)

Legenda

	Achterbouw
	Agrarisch gebied
	Bedrijven
	Bos
	Duinterrein
	Diversen
	Gemengde bebouwing
	Gemengde doeleinden
	Groen
	Horeca
	Kantoren
	Maatschappelijke voorzieningen
	Militair terrein
	Natuurgebied
	Nutsvoorziening
	Recreatie en tuinen
	Tankstation
	Tuin / Erf
	Verkeer / parkeervoorziening
	Water / Zwembad
	Winkels
	Woningen
	Overige



Volgens het gedetailleerde bestemmingsplan (opgevraagd bij het City Informatie Centrum) is de maximale bouwhoogte voor de locatie van het pand vier woonlagen, waarbij elke woonlaag als 3,2 meter moet worden geteld. Dit komt dus uit op totaal 12,8 meter hoog. Het pand is nu 11,25 meter hoog (opgebouwd uit 4 verdiepingen van 2,5 meter hoog en een half verdiepte kelder). In feite is het bestemmingsplan gebaseerd op de huidige situatie en mag er in de basis niets aan veranderen zonder het bestemmingsplan te veranderen.

Bovendien ligt het gebied in een archeologisch waardevol gebied A. Dit betekent dat wanneer er meer dan 2,5 meter beneden NAP bouwwerkzaamheden moeten worden verricht er specifieke toestemming van de gemeenteraad moet worden verkregen. Hieronder wordt onder andere verstaan het heien en slaan van damwanden. De grond op de locatie is tussen de 0,5m en 1,0m boven NAP (zie bijlage 6).

Zoals reeds aangegeven is, sluit het bestemmingsplan volledig aan op de huidige situatie. De afbakeningen voor de verschillende functies (wonen, tuinen, parkeer en groen) zijn zoals de afbakeningen in de realiteit ook zijn. Volgens het City Informatie Centrum Rotterdam is de maximale hoogte om te bouwen op de locatie gelijk aan de hoogte van het pand nu. Het pand is 4 lagen hoog en de maximale bouwhoogte is ook 4 lagen hoog (gerekend in lagen van 3,2 meter per laag). Voor elke verandering ten opzichte van de huidige situatie is een verandering in het bestemmingsplan noodzakelijk. Als het gebouw in de hoogte of qua kavel uitgebreid moet worden, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Evenals wanneer er een andere functie dan wonen wordt geambieerd. Dit laatste is echter niet erg interessant voor Vestia.

Bouwkundige staat

Complex 95 bestaat uit 24 vierkamerwoningen, via drie portieken te bereiken. De onderste woningen beschikken over een achtertuin. Voor een gespecificeerd overzicht van het aantal m² per kamer en welke faciliteiten zich in de wooneenheden bevinden, zie de uitdraai woonwaarderingssysteem (Bijlage 4).



Figuur C3: Huidige woningplattegrond



Complex 95 is bij aanschaf in 1990 gerenoveerd. Hierbij zijn nieuwe gevelpanelen en een kunststof uitvoering van de balkonelementen geplaatst. De gevelpanelen zijn in het jaar 2005/2006 reeds vervangen omdat deze scheurvorming vertoonden. Er is door Welstand gekozen om alleen toe te staan een gelijk paneel te plaatsen met een gelijke structuur en uitstraling. Vestia had liever een ander soort paneel toegepast, echter hiervoor was een vergunning nodig. Gezien het budget en het tijdsbestek waarin Vestia de nieuwe platen moest en wilde plaatsen, is er afgezien van het opstarten van de vergunningsprocedure. Door de POS (Planmatig Onderhoud Schil) methodiek wordt complex 95 iedere drie jaar geïnspecteerd op de schielelementen. Schielelementen zijn het aanzicht van complex 95. In dit geval de panelen en de isolatie.

Een enkel aandachtspunt is de staat van de cv ketels, die dateren uit het jaar 1990. Het is wenselijk dat deze op korte termijn vervangen worden door zuinigere ketels, die minder storingsgevoelig en veiliger zijn dan de huidige installaties. Mocht de cv combinatie worden vervangen, dan kan complex 95 na 2012 in de huidige vorm veilig blijven staan.

Er is bovendien een enkel vochtprobleempje te bekennen in de woningen, wat voor lichte schimmelvorming zorgt.

SWOT

SWOT-Analyse Complex 95	
<i>Strengths / Sterkten</i>	<i>Weaknesses / Zwakheden</i>
Uiterlijk complex	CV ketels
Grote woningen	Sterk verouderde woningen en indeling
Volledige bezetting	Vochtprobleem
Dubbelglas	Huidige staat tuinen
Bergingen	
<i>Opportunities / Kansen</i>	<i>Threats / Bedreigingen</i>
Herstructureren tuinen	Verhuurbaarheid gaat achteruit
Herindelen woningen	Onderhoudskosten nemen toe door ouderdom
Aanpassen aan woonbehoefte in de wijk	Bestemmingsplan
	Bereiken consensus VVE's aangrenzend complex over tuinen

Met betrekking tot het complex is een SWOT-analyse opgesteld. Hierin zijn de sterkten, zwakheden, kansen en bedreigingen die het complex met zich meebrengt weergegeven. De sterkten betreffen vooral de grootte van de woningen en het uiterlijk. De zwakheden bevinden zich meer aan de technische kant, met de CV Ketels en het vochtprobleem bovenaan.

De kansen liggen duidelijk in het herstructureren van de tuinen, om daarmee de leefbaarheid op te krikken en het herindelen van de woningen. Hiermee kunnen de woningen worden aangepast aan de woonbehoefte in de wijk.

Bedreigingen daarbij zijn verhuurbaarheid, bestemmingsplan en onderhoudskosten.



Schets en ontwerp complex en tuinen

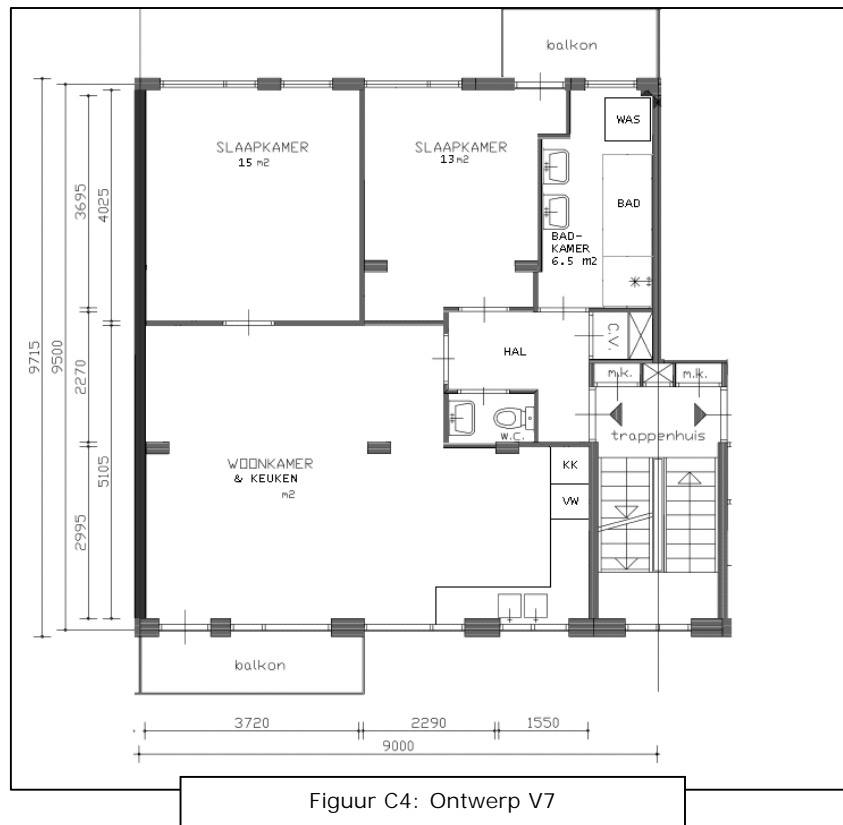
Om de gewenste huur van een woning te kunnen onderbouwen, moet een bepaald aantal punten in het huurwaarderingssysteem gehaald worden. Dit is vastgesteld door het VROM. Bij dit systeem zijn onder andere de faciliteiten van woning en complex belangrijk.

De binnentuinen krijgen een andere indeling. De tuinen van het aangrenzend complex kan in principe de huidige scheidingslijn behouden. De tuinen van complex 95 zijn echter verschillend van lengte en dat vertaalt zich naar een rommelige indeling van de binnentuinen. Daar komt nog bij dat de tuinen niet bepaald goed onderhouden zijn. Zo wordt het rommelige effect natuurlijk zeer versterkt. Als de scheidingslijn van de tuin op adres 75A doorgetrokken wordt over de gehele lengte van het complex, ontstaat er tussen de tuinen van complex 95 en de tuinen van het aangrenzend complex een aanzienlijke vrije ruimte. Als dat gebeurt, moet het gesloten karakter van de binnentuinen verdwijnen. De hekken moeten verwijderd worden. Die ruimte is dan 76 meter lang en 8 meter breed. Wellicht is er dan plaats om een openbare speelvoorziening te plaatsen en zo een open en vriendelijk karakter mee te geven in de wijk.





Op basis van de huidige indeling van de woning kan een nieuwe plattegrond worden opgesteld, lettend op de kosten van de verbouwing en de opbrengst die het op kan gaan leveren d.m.v. het zo goed mogelijk aanpassen van de huidige plattegrond op de punten in het woonwaarderingssysteem. Daaruit komt het volgende ontwerp naar voren:



De plattegrond V7 heeft als insteek de volgende punten gehad:

- Zoveel mogelijk ruimte creëren in de “kamers”, die de meeste punten krijgen in het puntensysteem (1 punt per m²);
 - Vanwege deze reden is de hal zo klein mogelijk gehouden en zijn de alle inpandige bergingen weggehaald.
- De woning logischer indelen;
 - Aparte wc toegevoegd, levert extra punten op;
 - Badkamer en keuken omgewisseld, zodat de keuken beter aansluit op de woonkamer (nu ruime woonkeuken);
 - Ruimere badkamer voor luxer gevoel.
- Één kamer minder;
 - Voor de doelgroep die beoogd is voor de verhuur van dit ontwerp, sluit een kamer minder en een ruimere woonkamer aan op de woonbehoeften.
- Leidingen zoveel mogelijk hetzelfde laten lopen;
 - Keuken en badkamer omdraaien, kunnen van elkaars leidingen gebruik maken;
 - Wc gespiegeld aan muur waar eerst wc zat, kan die afvoer gebruiken;
- Weinig om te leggen leidingen: alleen afvoer wc en gasleiding.



Conclusie

Complex 95 bevat grote woningen. Daarnaast bevinden zich grote tuinen op de kavel van het complex. In de huidige staat zijn er wat technische problemen die de verhuurbaarheid van het pand bedreigen. Het betreft hier vooral de staat van de CV ketels en de vochtproblemen die zichtbaar zijn in het pand.

Het complex biedt wel goede mogelijkheden om veranderd te worden naar de woonbehoeften die in de wijk Bergpolder-Noord heersen. Bovendien kan het pand op deze manier beter worden aangesloten op de strategie van Vestia en de wensen van de gemeente.

Op basis van bepaalde punten is er een voorstel voor de wijziging van de plattegrond opgesteld. Deze zorgt voor een hogere maximale huurprijs en een betere aansluiting op de doelgroep die beoogd is in de toekomst dit pand te bewonen.

Leefbaarheid



Het woord leefbaarheid heeft geen eenduidige betekenis. Het is een verzamelbegrip van alle factoren die van invloed kunnen zijn op het gevoel dat bewoners over hun leefomgeving hebben.

Toch is die betekenis in de meeste gevallen opgebouwd uit elementen die aan drie steeds terugkerende thema's zijn te relateren, namelijk *de fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving en veiligheid*. Deze worden in dit hoofdstuk bekeken.



Inleiding

Om een goede en duidelijke indruk van Bergpolder te krijgen, is Bergpolder niet alleen op papier onderzocht. Bergpolder-Noord, waar complex 95 zich bevindt, is op verschillende momenten onderzocht. Ook is er met een wijkshouw van Bergpolder meegelopen. Bij een wijkshouw beoordelen bewoners en instanties als Gemeentewerken en de Roteb de buurt.

Huidig

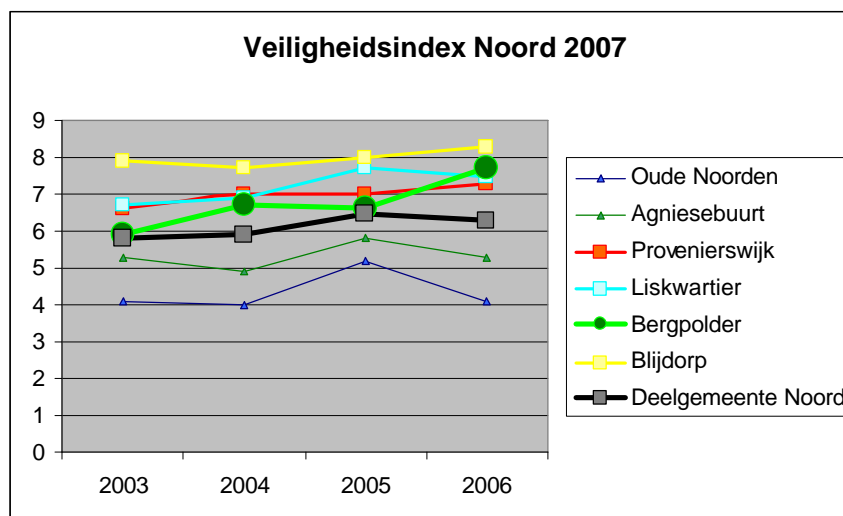
Veiligheid

De veiligheidsindex 2007 geeft het volgende beeld over Bergpolder:

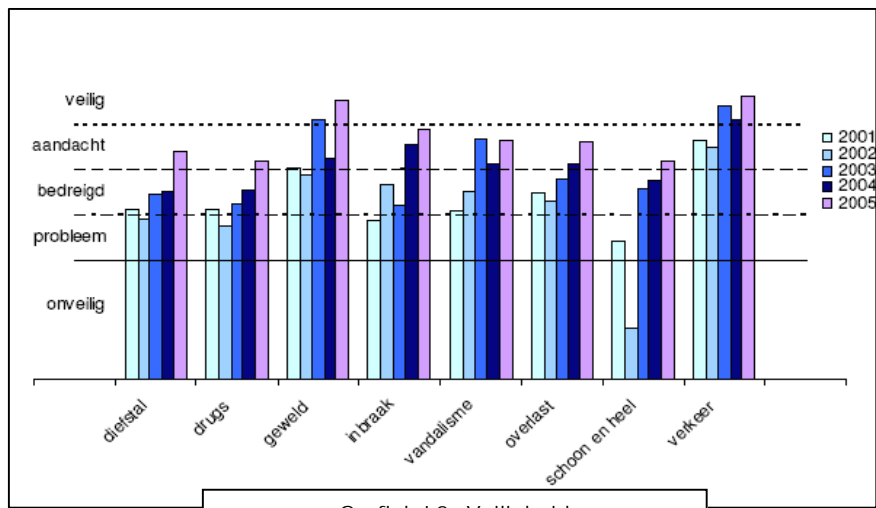
"Bergpolder

Voor Bergpolder is de score op de Veiligheidsindex gestegen van 6,6 (aandachtswijk) in 2005 naar 7,7 (veilige wijk) in 2006. De tevredenheid met de eigen buurt is in Bergpolder toegenomen van 83% in 2005 naar 89% in 2006. Het element drugsoverlast is verbeterd van de categorie onveilig in 2005 naar bedreigd in 2006, geweld en schoon en heel zijn verbeterd van de categorie aandacht naar veilig. Vooral het aantal meldingen van drugsoverlast, geweld en vernieling is afgenomen, evenals het aantal aangiften van diefstal en geweld.

Met name drugsoverlast, diefstal vanaf de auto, vuil naast de container en aanrijdingen worden minder als een buurtprobleem ervaren."



Grafiek L1: Veiligheidsindex Noord 2007



Grafiek L2: Veiligheid

% Aangiften criminaliteit tov bevolking	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Buurt Bergpolder	7,5	8,2	8,2	8	8,2	6,7	6,1	5,4
Deelgemeente Noord	10,5	11,3	11,8	11,4	10,6	9,8	8,5	7,4
Rotterdam	10,3	11,4	11,1	10,9	10	9	8,1	7,4

Uit de tabel “% Aangiften criminaliteit t.o.v. bevolking” blijkt dat het aandeel van de bewoners van Rotterdam, Noord en Bergpolder dat in de jaren 1999-2006 aangifte heeft gedaan jaarlijks afneemt. Ook komt naar voren dat Bergpolder qua aandeel elk jaar een lager percentage heeft dan de deelgemeente en de gemeente zelf.

% Meldingen overlast tov bevolking	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Buurt Bergpolder	9,4	7,5	7,1	7,4	6,2	5,9	5,7	3,2
Deelgemeente Noord	12,2	10,1	10,4	9,8	8,5	7,9	7,6	5,6
Rotterdam	10,8	9,9	9,1	8,6	8,1	7,6	7,2	6,6

Uit tabel “% meldingen overlast t.o.v. bevolking” blijkt dat het aandeel van de bewoners van Rotterdam, Noord en Bergpolder dat in de jaren 1999-2006 melding heeft gemaakt van overlast jaarlijks afneemt. Ook is te zien dat Bergpolder qua aandeel elk jaar een lager percentage heeft dan de deelgemeente en de gemeente zelf. Bovendien is het percentage van de bewoners van Bergpolder dat melding heeft gemaakt van overlast sinds 1999 ongeveer drie maal zo laag geworden in 2006. In de deelgemeente is het percentage meer dan gehalveerd en in de gehele gemeente is het percentage met ongeveer 40% afgenomen.

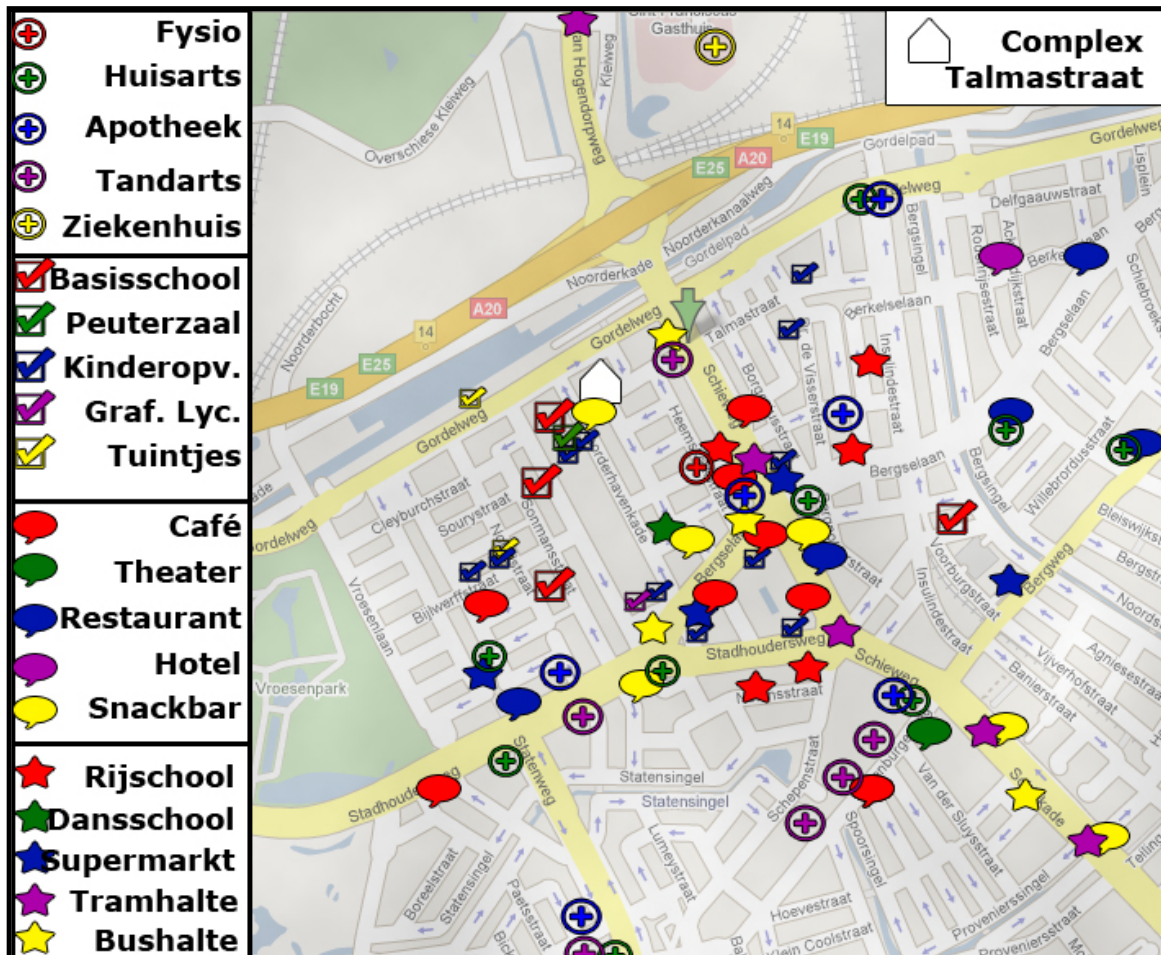
Percentage dat tevreden is over wijk	2002	2003	2004	2005	2006
Buurt Bergpolder	74	74	78	83	89
Deelgemeente Noord	66	75	77	81	81
Rotterdam	68	74	75	78	79

In tabel “Percentage dat tevreden is over wijk” komt naar voren dat de tevredenheid over de eigen wijk in zowel Rotterdam als in de deelgemeente Noord en in Bergpolder gestegen is. Sinds de metingen zijn begonnen in 2002 is het aantal inwoners dat tevreden is in Bergpolder met 15% gestegen. Hetzelfde geldt voor de deelgemeente Noord. In Rotterdam is het met 12% gestegen. Bergpolder heeft afgezet tegen de deelgemeente Noord en Rotterdam bovendien het hoogste percentage tevreden inwoners.



Voorzieningen

De huidige voorzieningen zijn in een kaart weergegeven. De kaart is gespecificeerd in Zorg, Educatie, Amusement/Horeca en Overig.



Er zijn vier cafés dicht in de buurt en drie basisscholen. Tegenover complex 95 is een snackbar gevestigd. Dit zijn goede voorzieningen voor studenten en starters. In geval van scenario's waarbij studenten en/of starters complex 95 betrekken, is dit zeker gunstig voor Vestia.

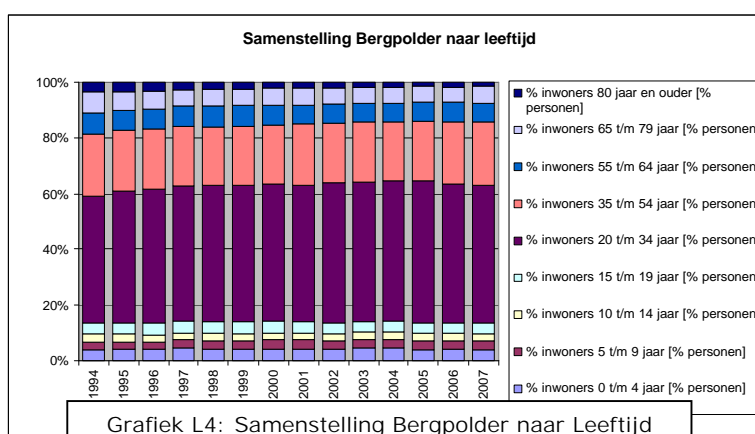
Bergpolder-Noord ligt redelijk gunstig gesitueerd ten opzichte van kantoren en kennis georiënteerde bedrijvigheid. Op ongeveer acht minuten fietsafstand bevindt zich Rotterdam centrum met al haar verschillende soorten bedrijvigheid. Van banken en verzekeraars tot makelaardijen en wooncorporaties.

Ook zijn er verschillende soorten bedrijvigheid te vinden aan de A20, die via de Gordelweg, de Rozenlaan en de Ceintuurbaan met de fiets te bereiken zijn binnen zes minuten.

Bewoners

De leeftjidsindeling in klassen is in Bergpolder anno 2007 als volgt in tabel "Leeftjidsindeling in klassen" leeftjidsindeling naar klassen opgenomen. Door de opbouw van de wijk en de afwezigheid van bepaalde voorzieningen en woningen voor ouderen, is het percentage "jonge" mensen in de wijk hoog te noemen.

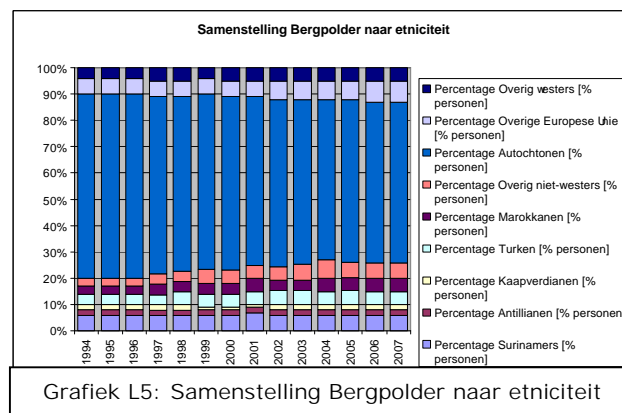
Leeftjidsindeling in klassen	2007
Totaal aantal inwoners	7.503
% inwoners 0 t/m 4 jaar	4,1
% inwoners 5 t/m 9 jaar	3
% inwoners 10 t/m 14 jaar	2,7
% inwoners 15 t/m 19 jaar	3,9
% inwoners 20 t/m 34 jaar	49,3
% inwoners 35 t/m 54 jaar	22,8
% inwoners 55 t/m 64 jaar	6,8
% inwoners 65 t/m 79 jaar	5,8
% inwoners 80 jaar en ouder	1,6



Grafiek L4: Samenstelling Bergpolder naar Leeftijd

Door de jaren heen is de samenstelling van Bergpolder niet sterk veranderd. Wel is in grafiek L4, samenstelling Bergpolder naar leeftijd, te zien dat in de afgelopen 14 jaar het aandeel oudere mensen in de wijk teruggelopen is en hierdoor het aandeel jongere mensen wat gegroeid is.

Indeling naar etniciteit	2007
Totaal aantal inwoners	7.503
Percentage Autochtonen	61
Percentage Surinamers	6
Percentage Antillianen	2
Percentage Kaapverdianen	2
Percentage Turken	5
Percentage Marokkanen	5
Percentage Overig niet-westers	6
Percentage Overige Europese Unie	8
Percentage Overig westers	5



Grafiek L5: Samenstelling Bergpolder naar etniciteit

De samenstelling van de bevolking van Bergpolder naar etniciteit of afkomst is in de loop der jaren niet erg veranderd (tabel "Indeling naar etniciteit"). Het percentage autochtonen is van 70% in 1994, naar 61% gedaald in 2007 (zie grafiek L5, samenstelling Bergpolder naar etniciteit). Opvallend is dat de verschillende etnische groepen redelijk verdeeld zijn en geen bepaalde groep de overhand heeft. Dit is enerzijds gunstig omdat de

kans kleiner is dat dit leidt tot samenscholingen van één bepaalde bevolkingsgroep en anderzijds ongunstig omdat het moeilijk is aan de behoeften van alle bevolkingsgroepen te voldoen. De huishoudensamenstelling van de bevolking van Bergpolder, zoals te zien in tabel

Huishoudensamenstelling	2004	2005	2006	2007
% een-persoonshuishouden	64,2	64,2	63,6	63,5
% ongehuwd stel zonder kinderen	13,3	14	14,1	13,9
% gehuwd stel zonder kinderen	6,9	6,6	6,7	6,8
% ongehuwd stel met kinderen	2	2,1	2,4	2,2
% gehuwd stel met kinderen	6,1	5,6	5,7	5,7
% een-ouder huishouden	5,5	5,5	5,3	5,9
% overige huishoudens	2	2,1	2,3	2
Totaal aantal huishoudens	4.949	5.040	4.931	4.850

"Huishoudensamenstelling", is in de jaren dat de gegevens bekend zijn, vrijwel niet veranderd.



In tabel "inkomen 2004" (gegevens die het meest actueel zijn), is af te lezen dat Bergpolder geen rijke wijk is. Het gemiddeld inkomen per huishouden in Bergpolder-Noord is 21.000 euro per jaar.

Inkomens 2004	Bergpolder	Deelgem. Noord	Rotterdam
Totaal aantal huishoudens	4.949	28.705	307.394
gemiddeld huishoudinkomen [*1000 euro]	21	23,1	25
gestandaardiseerd huishoudinkomen (NL =100) [indexcijfer]	86	90	90
% huishoudens met een hoog inkomen	7	11	13
% huishoudens met inkomen onder armoedegrens	16	17	16

Dit is het laagste van de buurten in de deelgemeente Noord. Studenten en starters verdienen (nog) geen goed salaris. Ze zijn immers pas of nog niet begonnen.

Wijk en woningen

Portiekwijken

Bergpolder-Noord heeft te maken met een combinatie van een verschaalde en vergrijsde portiekwijk. Uitleg van deze bedoelde wijken komt hierna aan de orde.

Vergrijsde portiekwijk

Bijna de helft van de bevolking bestaat uit ouderen en gezinnen terwijl het aandeel gezinnen met kinderen minder dan 2 % is. De bewoners zijn relatief honkvast. Als ze al willen verhuizen, dan is het niet vanwege de buurt maar vanwege de te kleine woning. Het voorzieningsniveau in de wijken is goed. De winkels zijn goed bereikbaar, en het openbaar vervoer is goed in de vergrijsde portiekwijk. Sinds 1986 hebben met name Turken en Marokkanen hun intrede gedaan in de vergrijsde portiekwijk.

Verschaalde portiekwijk

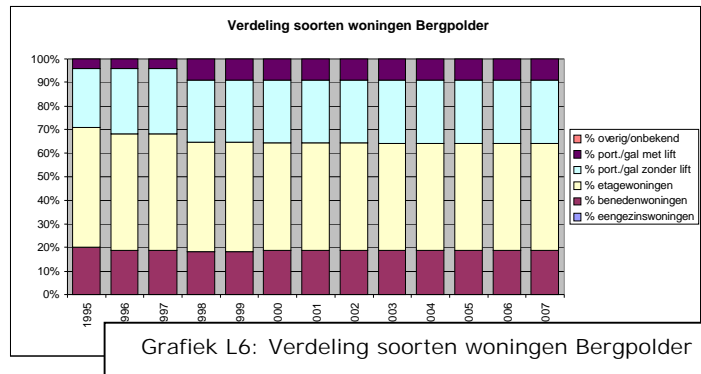
De verschaalde portiekwijk wordt gekenmerkt door een laag inkomensniveau, weinig sfeer, veel overlast van jongeren die voor een grote mobiliteit zorgen. Dit type wijk concentreert zich in de grote en middelgrote steden en is overwegend gebouwd tussen 1945 en 1970. Het aandeel huurwoningen is het hoogst van alle typen naoorlogse wijken. De woningen zijn klein, zowel het aantal kamers als oppervlakte van de woonkamer. Men voelt zich er niet thuis, onveilig en ondervindt veel overlast van vernieling en bekladding. De tevredenheid met zowel de woning als de woonomgeving scoort hier het laagst. De neiging om te verhuizen is in de verschaalde portiekwijk dan ook veel hoger dan in welke andere wijk dan ook. Ook heeft er een sterke toename van het aandeel Turken en Marokkanen plaatsgevonden, tegenover een opvallende afname van het aandeel Surinamers en Antillianen.

Bergpolder-Noord heeft de kenmerken van een starters- of doorstromerswijk. Er staan redelijk veel woningen te koop of leeg en er is veel in bezit van particuliere verhuurders. Hoewel de buurt qua opzet geschikt is voor gezinnen met kinderen, bieden de woningen waarschijnlijk te weinig ruimte om een aantrekkelijk aanbod voor deze huishoudens te betekenen. Gezinnen zullen, als ze de kans krijgen, de wat krappe appartementen snel verruilen voor ruimere stadswoningen of eengezinswoningen die in de nieuwbouwwijken worden gerealiseerd.



Portiekwoningen en etagewoningen

Zoals in grafiek L6, de verdeling soorten woningen Bergpolder, aangegeven staat, zijn de woningen die overwegend te zien zijn in de wijk Bergpolder portiekwoningen (36%) en etagewoningen (45%). Dit zijn in principe prima woningen voor studenten en starters. De ingreepniveaus van de panden verschillen, dit geeft een wat rommelig straatbeeld. Dit is te danken aan veel laagwaardige herstelwerkzaamheden en renovaties. Kunststof kozijnen, niet passend metsel- en voegwerk en ongenueanceerd gebruik van plaatmateriaal zijn hier voorbeelden van.



Grafiek L6: Verdeling soorten woningen Bergpolder



Etagewoningen

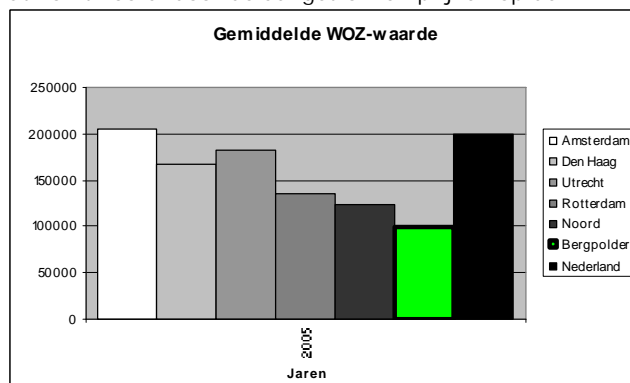


Portiekwoningen

De woningen in Bergpolder zijn in tabel "eigendomsverhouding", als volgt verdeeld. Hier is op te maken dat er veel particulier bezit is (en wellicht verhuurd wordt) en slechts 22% in handen is van de gemeente of corporatie.

De gemiddelde waarde van zowel de huurwoningen als de koopwoningen zijn flink gestegen. In 1995 waren bijna alle huizen 50.000 euro of minder waard. In 2007 zijn er bijna geen woningen in deze prijsklasse meer te vinden. Dat komt vooral door de aangetrokken prijzen op de huizenmarkt. Nu ligt de economische waarde van de woningen vooral tussen de 100.000 euro en 150.000 euro (64,9% bij huurwoningen en 63,3% bij koopwoningen). Uit grafiek L7 blijkt de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Bergpolder, afgezet tegen die van de vier grote steden, de deelgemeente Noord en Nederland. Er is te zien dat Bergpolder gemiddeld genomen wel één van de gebieden is waar de huizen het goedkoopst zijn.

Eigendomsverhouding 2007	
Totaal aantal woningen	4.737
% gemeente/corporatie	22
% koopwoningen	30
% particuliere verhuur	37
% overig/onbekend (eigendom)	11



Grafiek L7: Gemiddelde WOZ-waarde

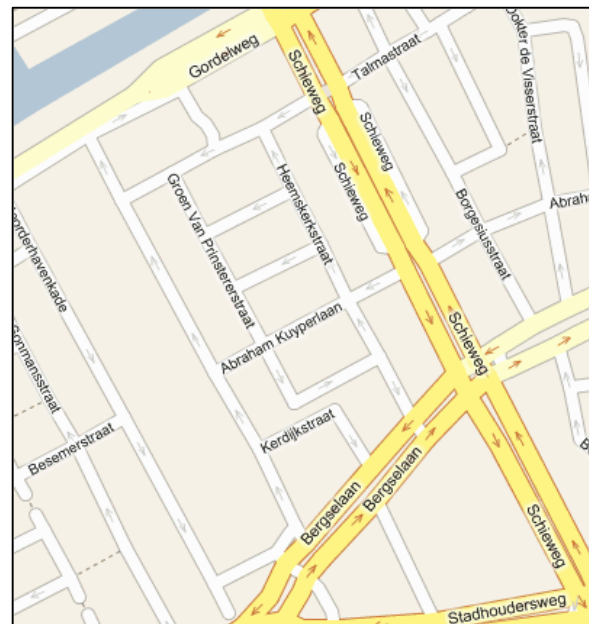


Infrastructuur

Bergpolder ligt vlakbij een oprit naar de A20 en is via de Gordelweg en de Schieweg goed aangesloten op het regionale wegennet. In Bergpolder zelf zijn er veel eenrichtingsstraten en kleine smalle straten.

Openbaar Vervoer

Het gebied is goed bereikbaar met het Openbaar Vervoer. Met tramlijn 20 en 25 kan men vanaf Rotterdam Centraal binnen 8 minuten bij Bergpolder komen. De tramlijnen stoppen aan de rand van het gebied. Ook stoppen de buslijnen 171 en 204 bij Bergpolder-Noord. Buslijn 49 stopt op de Bergselaan ten zuiden van Bergpolder-Noord.



De verkeersintensiteit in Bergpolder-Noord is op verschillende momenten onderzocht, wat te lezen is in onderstaande tabel.

Datum	Tijdstip	Verkeersdrukke	Parkeerdrukke	Schieweg
18-2-2008	11u-13u	Minimaal	Bijna vol	Rustig
5-3-2008	8.30-10u	Minimaal	Driekwart vol	Middeldruk
13-3-2008	15.30-17u	Minimaal	Bijna vol	Middeldruk
29-3-2008	17-17.30u	Minimaal	Vol	Middeldruk
2-4-2008	10.30-13u	Minimaal	Driekwart vol	Rustig
7-4-2008	14-16u	Minimaal	Driekwart vol	Middeldruk
10-4-2008	10-11.30u	Minimaal	Driekwart vol	Rustig
15-4-2008	10-11.30u	Minimaal	Bijna vol	Rustig

Daar is geconstateerd dat de verkeersintensiteit in Bergpolder-Noord laag is.

Er zijn geen rijen auto's richting de Schieweg of andere vormen van filevorming in de wijk aanwezig.

De parkeerplaatsen echter zijn ten alle tijden bezet. Dat betekent dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen minstens 90% is. De parkeerruimte lijkt net aan de eisen van de bewoners te voldoen, omdat (bijna) nergens auto's op de stoep geparkeerd staan.

Wijkpatroon

De wijk is opgebouwd uit stempeltjes naast en onder elkaar geplaatste gesloten bouwblokken van overwegend vier verdiepingen hoog met binnentuinen. Deze stempels zijn gescheiden door middel van smalle straten met aan beide kanten van de straten een stoep van maximaal 2,5 meter breed (met uitzondering van de Talmastraat).



De straten zijn in het algemeen smal te noemen en zijn veelal eenrichtingsverkeer. Er heerst in deze wijk door de smalle straten en de weinige parkeerplaatsen een grote parkeerdrukke. De straten zijn over het algemeen heel en zijn vlak betegeld.

Op de stoepen staan fietsen, waarschijnlijk van studerende bewoners. De woningen bezitten veelal geen bergingen voor fietsen. Deze moeten noodgedwongen op straat geplaatst worden. Op de stoepen zijn hier wel al door de gemeente fietsrekken en enkele fietstrommels geplaatst. De fietsen kunnen daar netjes tegen of in geplaatst worden.

Openbaar groen

Verder is er in het wijkdeel Bergpolder-Noord weinig tot geen plantsoen te vinden. Dit beetje groen bevindt zich op een smalle groenstrook naast de Schieweg met een rij bomen en wat plantenbakken aan de Talmastraat.

Ten westen van de wijk Bergpolder-Noord ligt echter wel een groot, groen en aantrekkelijk park voor jong en oud.

SWOT

SWOT-Analyse wijk	
<i>Strengths / Sterkten</i>	<i>Weaknesses / Zwakheden</i>
Veiligheid	Veel particuliere verhuurders
Gelijke uitstraling wijk en studentenimago	Door woningvoorraad ontstaat hoge doorstroom
Park	Uitstraling wijk(krap,aantal fietsen,weinig groen)
Bereikbaarheid	Weinig ontmoetingsplaatsen
Voorzieningenniveau	
<i>Opportunities / Kansen</i>	<i>Threats / Bedreigingen</i>
Bouw station Randstadrail Blijdorp	Leefbaarheid verslechtert
Vogelaarwijk	Gemiddeld besteedbaar inkomen daalt
Investeren in leefbaarheid	Geen duidelijke visie van deelgemeente
Doorstroming creëren door herstructurering woningvoorraad	

Over de wijk is een SWOT-analyse opgesteld. Hierin staan de sterkten, zwakheden, kansen en bedreigingen van de wijk samengevat. De belangrijkste sterkten van de wijk zijn de gelijke uitstraling en het studentenimago, het park en de bereikbaarheid. De zwaarstwegende zwakheden zijn de slechte woningvoorraad en de weinig ontmoetingsplaatsen. Kansen zijn er in het creëren van doorstroom door herstructurering van de woningvoorraad en investeren in de leefbaarheid. Bedreigingen daarbij zijn de daling van het gemiddeld besteedbaar inkomen en de onduidelijke visie van de deelgemeente.

Veranderingen leefbaarheid

Door de renovatie van complex 95 en de nieuwe bewoners wordt er een begin gemaakt tegen de hoge doorstroom in de wijk. Dat zorgt voor meer binding met de wijk en daarvoor meer betrokkenheid met de wijk en medebewoners.

Dus om het groenbeeld in de wijk te verbeteren, zullen er groenstroken aangelegd kunnen worden.

Probleem is wel dat de wijk compact is. Zo is realisatie van groenstroken eigenlijk niet haalbaar bij de bestaande panden.



De huizen in Bergpolder staan dicht tegen elkaar aan. Gevoel van lucht en ruimte is bijna niet aanwezig. Vestia kan in de Talmastraat toch een ruimer en groener gevoel doen ontstaan, door de ruimten voor de complexen 95 en 93 te benutten met groen. Dat groen moet bestaan uit een grasveld met, waar het mogelijk is, bomen. Kinderen moeten in principe de ruimte hebben om vlak voor de deur in het groen te spelen. De plantenbakken en bosjes voor complex 95 moeten dus geruimd worden.

Extra parkeerplaatsen zijn door de toename van gemiddeld bij de inwoners van Nederland wel gewenst.

Wel wordt de parkeergelegenheid van fietsen door verschillende instanties als een probleem gezien. Er moet dus meer parkeerruimte komen en in het wijkactieplan 2008 staan plannen om voormalige winkelpanden (hoekpanden) te verbouwen naar fietsenstallingen. Dit omdat fietsen momenteel vaak de doorgang van voetgangers verhinderen.

Groenvoorzieningen kunnen worden toegevoegd in de wijk zelf. Het gaat hierbij niet om bomen, maar grasvelden of een strook groen. Wel ligt een park tussen Bergpolder en Blijdorp op een steenworp afstand, als groot-groenvoorziening.

Conclusie

De leefbaarheid van Bergpolder-Noord is geanalyseerd en meerdere maatregelen zijn voorgesteld. De kern van de problemen van de wijk, is de beperkte binding van de bewoners met Bergpolder. De wijk kent een mutatiegraad van ongeveer 50% in drie jaar tijd. Dat komt vooral door studenten die tijdelijk in de wijk wonen om vervolgens na de studie te vertrekken door gebrek aan woningen die aan hun nieuwe eisen voldoen. Om de binding met de wijk te vergroten moet een groep worden aangetrokken dat langer in de wijk blijft. Dat zijn de starters en startende gezinnen. Zo wordt er een stevige fundering gelegd voor verbetering van de leefbaarheid in Bergpolder-Noord.



Financieel

Op basis van alle onderzochte gegevens zijn verschillende scenario's opgesteld.

De scenario's gaan allen gepaard met verschillende opbrengsten en kosten.

In dit hoofdstuk wordt het financiële plaatje compleet toegelicht. Daarbij wordt een keuze gemaakt welk scenario financieel het beste is.



Inleiding

Er zijn verschillende scenario's gevormd en uitgewerkt in een haalbaarheidsmodel. Daaruit worden voordelen en nadelen genoemd. Uiteindelijk worden conclusies gevormd en wordt er aanbevelingen gedaan. Dit moet worden beoordeeld met een haalbaarheidsanalyse, waarbij jaarlijkse of maandelijkse cashflows vergeleken moeten worden met jaarlijkse uitgaven over een periode van ongeveer 30 jaar, omdat gebouwen gemiddeld genomen een terugverdientijd van ongeveer 25 jaar kennen.

De cashflows bestaan uit de ontvangen huur. De huur van de 24 woningen komt maandelijks binnen. Er wordt rekening gehouden met leegstand in het pand. Immers duurt het een bepaalde tijd voor een nieuwe bewoner een oude vervangt en daardoor wordt er in de tussentijd huur misgelopen. De leegstand is berekend met de huidige mutatiegraad van 9%, omdat het complex hiermee wel volledig verhuurd is. Dat is ook bedoeling bij het vernieuwde complex.

Om in het model tot een percentage leegstand te komen, is de mutatiegraad (9%) afgezet tegen het aantal woningen (24). Daar komt een woningmutatie van 2,16 per jaar uit. Aangenomen wordt, dat een woning dan 2 maanden leeg staat voor er een nieuwe bewoner in trekt. Hieruit kan worden opgemaakt dat in een jaar 4,32 maanden ($2,16 \times 2$) een woning leeg staat. Zo komt er als uitkomst dat er een leegstand van 1,5% in complex 95 is.

In de tijd dat er gerenoveerd, gesloopt of gebouwd wordt, komen er geen cashflows binnen. Dit omdat niemand in die tijd een woning huurt.

Om een bepaald gevraagde huur van een woning te kunnen onderbouwen, moet een bepaald aantal punten in het huurwaarderingsstelsel gehaald worden. Dit is vastgesteld door het VROM. Bij dit stelsel zijn onder andere de grootte en aantal kamers, de faciliteiten van woning en complex, de isolatie en de buitenruimte (vastgesteld door de Huurcommissie).



Huidig

Opbrengsten

De gevraagde huur verschilt per wooneenheid. In tabel F1 staat een overzicht van de gevraagde huur per wooneenheid. De maximale huur is berekend met behulp van het puntensysteem, dat een eigenaar zelf opstelt in overleg met de Huurcommissie. Er mag geen hogere huur worden gevraagd, dan het bedrag aan maximale huur dat de huurcommissie bij het aantal punten van de woning heeft bepaald. Het aantal punten per wooneenheid varieert van 95 punten tot 143 punten. De maximaal toegestane huur varieert van €405,40 tot €617,08. De streefhuur is 80% van de maximale huur. Voor een gespecificeerd overzicht van het aantal m² per kamer en welke faciliteiten zich in de wooneenheden bevinden, zie de uitdraai woonwaarderingssysteem woning 81A (Bijlage 4). De punten verschillen per woning onderling ook enkele punten, door verschillende oorzaken. De gemiddelde huur die op dit moment in rekening gebracht wordt is €402,08. Bij volledige bezetting en geen mutaties zal er in 2008 €115.800 aan huur worden ontvangen.

Naam complex	Nummer	Letter	Netto	Bruto	Subs	Wwd	MaxRedHr	Streefhr%	Streefhr
Talmastraat	85	D	213,17	218,16	216,50	95,00	405,04	80,00	324,03
Talmastraat	77	D	308,31	313,30	311,64	121,00	524,88	80,00	419,90
Talmastraat	85	B	317,69	322,68	321,02	109,00	469,57	80,00	375,66
Talmastraat	77	C	330,86	335,85	334,19	123,00	534,10	80,00	427,28
Talmastraat	79	D	336,01	351,72	350,06	122,00	529,50	80,00	423,60
Talmastraat	81	B	342,83	358,54	356,88	125,00	543,33	80,00	434,66
Talmastraat	85	C	350,32	355,31	353,65	123,00	534,10	80,00	427,28
Talmastraat	75	C	360,43	365,42	363,76	123,00	534,10	80,00	427,28
Talmastraat	79	C	360,43	376,14	374,48	123,00	534,10	80,00	427,28
Talmastraat	79	A	389,67	405,38	403,72	141,00	617,08	80,00	493,66
Talmastraat	83	A	395,83	400,82	399,16	141,00	617,08	80,00	493,66
Talmastraat	81	D	409,21	424,92	423,26	121,00	524,88	80,00	419,90
Talmastraat	83	C	416,22	421,21	419,55	123,00	534,10	80,00	427,28
Talmastraat	77	B	422,47	427,46	425,80	125,00	543,33	80,00	434,66
Talmastraat	75	D	423,87	428,86	427,20	122,00	529,50	80,00	423,60
Talmastraat	83	D	423,90	428,89	427,23	122,00	529,50	80,00	423,60
Talmastraat	81	C	430,97	446,68	445,02	124,00	538,72	80,00	430,98
Talmastraat	75	B	435,23	440,22	438,56	125,00	543,33	80,00	434,66
Talmastraat	83	B	435,23	440,22	438,56	125,00	543,33	80,00	434,66
Talmastraat	79	B	435,25	450,96	449,30	125,00	543,33	80,00	434,66
Talmastraat	85	A	454,30	459,29	457,63	141,00	617,08	80,00	493,66
Talmastraat	75	A	473,74	478,73	477,07	139,00	607,85	80,00	486,28
Talmastraat	77	A	484,85	489,84	488,18	141,00	617,08	80,00	493,66
Talmastraat	81	A	493,66	509,37	507,71	141,00	617,08	80,00	493,66

Tabel F1: Huidige punten en huren

Kosten

De beheerkosten zijn niet per complex afzonderlijk te bepalen. In 2008 geeft Vestia gemiddeld € 891,- per woning aan beheer uit. Hierin zijn personeelskosten, huisvestingskosten en algemene kosten opgenomen. Voor Complex 95 zal dit op circa 24 * € 900 per jaar uitkomen, hetgeen neer komt op €21.600.

Dit jaar (2008) is Complex 95 rendabel. De verwachte kosten afgezet tegen de verwachte opbrengsten geeft een brutowinst van €94.200 per jaar weer.



Scenario's

Aanvankelijk zijn 12 verschillende scenario's opgesteld. Deze scenario's zijn deels geschrapt na een intern overleg tijdens een SVB-vergadering.

Hieronder een overzicht van welke opties er geschrapt zijn. De opties die niet geschrapt zijn, worden behandeld bij kosten en baten verschillende opties. De geschrapte scenario's zijn uiteindelijk uit de overweging gehaald vanwege diverse redenen. Deze redenen hielden veelal in dat de scenario's niet interessant voor Vestia en de wijk waren, het een vreemde (onhaalbare) combinatie betrof of het voegde te weinig toe.

Geschrapt na vergadering

Slopen

Het pand slopen. Maakt plaats voor iets anders, misschien groenvoorziening of andere functie dan wonen.

Voordelen: Wellicht (maar onwaarschijnlijk) (grote) impuls voor de waarde van de wijk. Minder woningdichtheid in de wijk.

Nadelen: Onrendabel. Sloopkosten, verhuiskosten, afboeking materieel en geen directe opbrengsten.

Verkopen vanaf 2030

Het pand verkopen.

Voordelen: Éénmalige opbrengst. Geen onderhoudskosten meer. Bij onduidelijke strategie, of niet in de strategie van Vestia passend mogelijke oplossing.

Nadelen: Geen opbrengsten meer. Vermindering bezit. Ondermijnt mogelijk strategie.

Sloop/nieuwbouw voor studenten

Gebouw slopen, nieuw gebouw neerzetten dat ontworpen is om te voldoen aan de woonwensen van de nieuwe doelgroep. Hierbij is de mogelijkheid tot hergebruik van de huidige fundering of het huidige casco.

Voordelen: Schone lei om mee te beginnen. Compleet aangepast op de gewenste doelgroep. Wellicht nieuw "paradepaardje" voor Vestia. Langere levensduur. Kan compleet aangepast worden aan de doelstellingen van Vestia.

Nadelen: Gigantische kostenpost. Bestemmingsplan zit in de weg. Neemt veel tijd in. Wellicht onrendabel.

Samenvoegen woon/slaapkamer

Samenvoegen van kamers, verder geen arbeidsintensieve acties.

Voordelen: Alleen kosten muur slopen (misschien leidingen). Snel gebeurd. Sluit meer aan op huidige maatschappelijke wensen indeling van woning?

Nadelen: Mogelijk protest van bewoners.



Samenvoegen wkmr/slpk voor startende gezinnen (met kinderen)

Samenvoegen van kamers, verder geen arbeidsintensieve acties.

Voordelen: Nieuwe doelgroep die kan aansluiten op Vestia's doelen en de woonbehoeften in Bergpolder. Herwaardering pand? Tevreden bewoners.

Alleen kosten muur slopen (misschien leidingen). Snel gebeurd. Sluit meer aan op huidige maatschappelijke wensen indeling van woning?

Nadelen: Mogelijk protest van bewoners. Extra kosten (o.a. verhuiskostenvergoedingen en aantrekken nieuwe doelgroep, tijdelijke leegstand).

Kosten en baten van verschillende scenario's

Verkopen vanaf 2012

Het pand verkopen.

Voordelen: Éénmalige opbrengst. Geen onderhoudskosten meer. Bij onduidelijke strategie, of niet in de strategie van Vestia passend mogelijke oplossing.

Nadelen: Geen opbrengsten meer. Vermindering bezit. Ondernijnt mogelijk strategie.

Doorexploiteren

Niets veranderen aan het gebouw, niets veranderen aan de doelgroep.

Voordelen: Geen extra kosten.

Nadelen: Kans op leegstand misschien groter. Slagingskans niet hoog genoeg. Wellicht haalt het gebouw de eindexploitatie niet.

	Doorexploratie tot 2030	
contante waarden opbrengsten	€	1.994.522
contante waarden kosten	€	845.782
contante waarden winst	€	1.148.740
geexploiteerd van		2008
geexploiteerd tot		2030
	Per jaar:	
	€	52.215



Doorexploiteren voor studenten

Niets veranderen aan het gebouw, maar wel meer richten op een specifieke doelgroep. Wel moeten de woningen veranderen in componenten van 3 kamers voor studenten.

Voordelen: Nauwelijks extra kosten (o.a. kosten verhuisvergoedingen en aantrekken nieuwe doelgroep, tijdelijke leegstand)

Nadelen: Kans op leegstand misschien groter. Slagingskans niet hoog genoeg. Wellicht haalt het gebouw de eindexploitatie niet. Tijdelijke leegstand. Afhankelijk van gebouw bij keuze doelgroep.

	Doorexplotatie voor studenten	
contante waarden opbrengsten	€	2.538.786
contante waarden kosten	€	853.946
contante waarden winst	€	1.684.840
geexploiteerd van		2008
geexploiteerd tot		2030
	Per jaar:	
	€	76.584

Dit complex eerst doorexploiteren tot er sprake is van structurele leegstand. Dan is het vroeg genoeg om actie te ondernemen. De woningen kunnen dan met hun mindere staat vervolgens doorverhuurd worden aan studenten voor een richtprijs van ongeveer 250 euro per kamer (+- 10m²). Deze studenten betrekken dus een oude woning, opgesplitst in 3 kamers en een gezamenlijke woonkamer, een gezamenlijk toilet en een gezamenlijke badkamer. Pas als ook dit dan niet meer aan de man te brengen is en er meer bezit in Bergpolder-Noord verkregen is, kan er over gegaan worden tot een grootse renovatie of sloop/nieuwbouw. Door de opwaardering van het (nieuwe) gebouw, kunnen er gezinnen gaan wonen.

Renovatie voor studenten

Gebouw vernieuwen om te voldoen aan de woonwensen van de nieuwe doelgroep.

Voordelen: Kostenbesparing t.o.v. sloop/nieuwbouw. Nieuwe doelgroep die kan aansluiten op Vestia's doelen en de woonbehoeften in Bergpolder. Herwaardering pand? Tevreden bewoners.

Nadelen: Aanzienlijke kostenpost. Gebouw kan zelfs met renovatie niet toereikend zijn voor de gewenste doelgroep.

	Renovatie voor studenten	
contante waarden opbrengsten	€	2.900.965
contante waarden kosten	€	1.729.591
contante waarden winst	€	1.171.374
geexploiteerd van		2008
geexploiteerd tot		2030
	Per jaar:	
	€	53.244



Renovatie voor huidige bewoners

Gebouw vernieuwen (mogelijkheid tot tijdelijke verhuizingen), doelgroep niets mee doen.

Voordelen: Tevreden bewoners. Herwaardering pand?

Nadelen: Aanzienlijke kostenpost. Geen voordeel voor Vestia's doelstellingen. Hoge investering, weinig extra baten.

	Renovatie zelfde doelgroep	
contante waarden opbrengsten	€	1.889.678
contante waarden kosten	€	2.040.522
contante waarden winst	€	150.845-
geexploiteerd van		2008
geexploiteerd tot		2030
Per jaar:		
	€	6.857-

Renovatie voor starters (gezinnen)

Gebouw vernieuwen om te voldoen aan de woonwensen van de nieuwe doelgroep. Zie ontwerp V7.

Zie bijlage 7 voor het kostenoverzicht van de renovatie.

Voordelen: Kostenbesparing t.o.v. sloop/nieuwbouw. Nieuwe doelgroep die kan aansluiten op Vestia's doelen en de woonbehoeften in Bergpolder. Herwaardering pand? Tevreden bewoners.

Nadelen: Aanzienlijke kostenpost. Gebouw kan zelfs met renovatie niet toereikend zijn voor de gewenste doelgroep.

	Renovatie voor startende gezinnen							
	reno. 2012 huur		reno. 2014 huur		reno. 2012 50% verk.		reno. 2014 50% verk.	
contante waarden opbrengsten	€	2.564.930	€	2.485.586	€	1.502.010	€	1.575.843
contante waarden kosten	€	1.724.550	€	1.673.808	€	289.076	€	386.547
contante waarden winst	€	840.380	€	811.777	€	1.212.934	€	1.189.296
geexploiteerd van		2008		2008		2008		2008
geexploiteerd tot		2030		2030		2030		2030
Per jaar:			Per jaar:		Per jaar:		Per jaar:	
	€	38.199	€	36.899	€	55.133	€	54.059



De gemiddelde huur nu afgerond 402 euro in complex 95. Door de plattegronden van de woningen zodanig aan te passen dat er afgestudeerde hoogopgeleiden in willen wonen, kan de huur met ongeveer 250 euro verhoogd worden. Voor net afgestudeerden, die gemiddeld bruto 2300 euro verdienen per maand, is een woonlast van €650 per maand niet te hoog.

Maar waarom zouden ze huren en nog niet kopen? Omdat je als eerste baan nog niet zoveel vastigheid hebt en vaak een jaarcontract aangeboden krijgt. Kopen is dan nog niet zo heel slim met zo weinig zekerheid. Bovendien wordt een eerste baan vaak niet langer dan 3 jaar aangehouden. Samenwonende afgestudeerden kunnen de woonlasten nog beter dragen. Als de samenwoners samen 3800 euro bruto verdienen, is de maandlast van €650 in verhouding een stuk kleiner geworden.

Door deze woningen wordt een begin gemaakt om het grote probleem van Bergpolder tegen te gaan en dat is de grote doorstromingsnelheid in de wijk. Zo wordt de aanwezige kennis langer in de wijk gehouden en hebben studenten een zekere doorgroeimogelijkheid in Bergpolder zelf.

De woningen zijn niet handig ingedeeld en bevatten 4 kamers. Als actiepunt bij Vestia aan het complex staat al genoemd om de woonkamer en 1 slaapkamer samen te voegen. Dus een 3 kamerwoning te maken. Wel moeten de woningen genoeg punten opleveren om een dergelijke huur te kunnen vragen. Om geen laagopgeleide mensen te trekken, wordt 100% streefhuur gehanteerd. Mocht de woning worden aangepast volgens de plattegrond V7, worden er voldoende punten verdiend in het woonwaarderingssysteem om een gemiddelde huur (op basis van prijspeil 2008) van €653 te vragen. Een overzicht van de punten voor ontwerp 7 staat in bijlage 9.

Sloop/nieuwbouw voor starters (gezinnen)

Gebouw slopen, nieuw gebouw neerzetten dat ontworpen is om te voldoen aan de woonwensen van de nieuwe doelgroep. Hierbij is de mogelijkheid tot hergebruik van de huidige fundering of het huidige casco.

Voordelen: Schone lei om mee te beginnen. Compleet aangepast op de gewenste doelgroep. Wellicht nieuw "paradepaardje" voor Vestia. Langere levensduur. Kan compleet aangepast worden aan de doelstellingen van Vestia.

Nadelen: Gigantische kostenpost. Bestemmingsplan zit in de weg. Neemt veel tijd in. Wellicht onrendabel.

	Sloop/nieuwbouw startende gezinnen			
	s/n 2012		s/n 2014	
contante waarden opbrengsten	€	4.409.452	€	4.414.979
contante waarden kosten	€	5.301.073	€	5.105.227
contante waarden winst	€	891.621-	€	690.248-
geexploiteerd van		2008		2008
geexploiteerd tot		2062		2064
Per jaar:				
	€	16.511-	€	12.326-



Vergelijking op drie vlakken

De voorgaande scenario's zijn beoordeeld in een constructie, waar veranderingen (positieve en negatieve) en de mate van importantie een rol spelen op het gebied van de staat het complex, leefbaarheid van de wijk en financiën. Deze constructie is te vinden in bijlage 12. In dit model zijn de SWOT-analyse van het complex (zie blz.27) en de SWOT-analyse van de wijk Bergpolder-Noord (zie blz.39) verdeeld in punten en worden afgezet tegen de winstgevendheid van het project, dat ook in punten (een punt per gemiddeld €10.000,- winst per jaar) is verdeeld.

Hierna zijn de resultaten uit dit model tegen de strategie van Vestia in Bergpolder, gemaakte afspraken met de gemeente afgezet. Daaruit is vervolgens de conclusie getrokken dat Complex 95 zou moeten worden gerenoveerd voor starters. Dit omdat het een verbetering van het complex, een aanpak is van het kernprobleem in Bergpolder en omdat het een winstgevend project is.

Aandachtspunten bij de keuze

In het gebruikte model is geen rekening gehouden met het verwijderen van de steunpilaren in de woonkamer, wat €7.500,- aan extra kosten per woning met zich mee zou brengen. De vraag is wel of het noodzakelijk is dit "unieke" element in de woonkamer te verwijderen. Ook de omlegging van de gasleiding en de aanpassing van de waterleiding zijn nog niet besproken. Bovendien zijn de bergingen in de kelder niet behandeld. Deze kelderboxen bestaan uit houten muren, waar voor de nieuwe bewoners betonnen muren of muren van gips aanwezig moeten zijn, om het aanzicht te verbeteren. Daarnaast kan de algehele portiek en de tuinen een opknapbeurt krijgen om het aanzien te verbeteren. Deze punten kunnen worden aangepakt zonder uiteindelijk verlies te lijden. De totale winstpost bedraagt €800.000, dus hiervan kan nog een budget beschikbaar worden gesteld om deze punten aan te pakken.

Bij de berekening is uitgegaan van een WOZ-waarde die even hoog is als de huidige WOZ-waarde.

Verhuiskostenvergoeding

Sinds 1 juli 2005 geldt er een minimum verhuiskostenvergoeding die corporaties moeten betalen aan huurders die door gedeeltelijke vernieuwing of sloop/nieuwbouw gedwongen zijn (tijdelijk) te verhuizen.

Deze minimum vergoeding bedraagt €5000. Deze is per 1 maart 2007 geïndexeerd naar €5141. Deze indexering is gekoppeld aan de gemiddelde inflatie. Als een huurder schade lijdt die hoger is dan dit minimumbedrag kan deze proberen een schadevergoeding te krijgen. Deze wordt, indien toegewezen, boven de verhuiskostenvergoeding betaald.

Volgens de eerste berekeningen zou dit een totale kostenpost van €123.250 (gebaseerd op 2008) opleveren voor het pand aan de Talmastraat, mits elke woning op het moment van renovatie danwel sloop/nieuwbouw bewoond is. Gebaseerd op de prognose van het CPB over de inflatie de komende jaren (rekening houdend met dalende olieprijs, de appreciatie van de euro en geen grote spanning op de arbeidsmarkt in het eurogebied), die neerkomt op 1,5% per jaar, zal het bedrag worden geïndexeerd tot €5450 in 2012. De totale kostenpost stijgt tot €130.800.



Bovendien wordt er voor elke situatie een maatwerk sociaal plan opgesteld. Deze verschilt niet veel per situatie. Een sociaal plan houdt in dat een traject wordt opgesteld waarin huurders op de hoogte worden gesteld van de plannen en worden geholpen met het vinden van een nieuwe woning.

Manier van financiering

Elk project van Vestia wordt gefinancierd door middel van bedrijfsfinanciering. Dat is Vestia-breed geregeld. Er kan dus niet specifiek een lening aan complex 95 worden gekoppeld. Vestia Rotterdam Noord betaalt 6% rente aan de holding voor de financiering van het project. De holding gaat de externe leningen aan. Voor deze constructie is gekozen vanuit het oogpunt efficiency. Bij de Vestia Groep is er één fte gereserveerd voor het optimaliseren van de leningen, zodat dit niet per vestiging geregeld hoeft te worden.

Vestia financiert via het systeem van bedrijfsfinanciering. Dat is Vestia-breed geregeld. Er is dus niet specifiek een lening aan dit complex gekoppeld. Vestia Rotterdam Noord betaalt 6% rente aan de holding, de holding betaalde gemiddeld in 2007 4,31%.

Complex 95 staat nu op de balans voor € 538.000,-. De aankoopprijs was €628.000,-. Er wordt op annuïtaire basis afgeschreven.

“Bij de annuïteitenmethode is de som van de rentekosten en de afschrijvingslasten jaarlijks gelijk. De annuïteitenmethode is een methode die expliciet rekening houdt met het feit dat met de investering in het actief rentekosten gemoeid zijn. De methode komt erop neer dat de afschrijvingsbedragen in de eerste jaren van de gebruiksduur lager zijn dan in de latere jaren. De boekwaarde daalt daardoor in vergelijking met de lineaire methode in een langzamer tempo. De rentelasten vallen daardoor hoger uit. Het afschrijvingsbedrag wordt bepaald door de annuïteit te verminderen met het rentebedrag. Het rentebedrag wordt gevonden door het rentepercentage los te laten op de boekwaarde aan het begin van de afschrijvingsperiode. Deze methode wordt vooral toegepast bij kostprijs- en tariefberekeningen om een gelijkmatig verloop daarvan te bevorderen.”

Er zijn misschien wel enkele subsidies (bij de regionale subsidieverstrekker Stadsregio Rijnmond) te verkrijgen voor Vestia, maar deze zijn waarschijnlijk alleen voor milieutechnische doeleinden en slechts voor een verwaarloosbaar bedrag. Bovendien kan het verkrijgen van deze subsidies meer kosten dan wat er verkregen kan worden. Denk aan subsidies van een paar duizend euro per woning. Positief, maar nauwelijks van invloed op de haalbaarheid van het project.



Risico's

Er zijn onder andere financiële risico's, bouwkundige risico's, beleidsrisico's.

Risico	Grootte	Actie
Vertraging verbouw door het weer	Klein	Verbouwing geschiedt binnen
Bewoners die niet huis uit willen gaan	Groot	Uitzettingsprocedure en Sociaal plan
Gemeente die tegenwerkt	Middel	Gemeente herinneren aan gemaakte afspraak over woningen
Klachten omwonenden	Middel	Informereren per brief
Tegenvallende verhuurresultaten	Groot	Onderbouwing Doelgroepen / marktonderzoek
Huurcommissie inzake huurhoogte	Groot	Onderbouwing Woonwaardering VROM
Onvoorziene kosten	Middel	Al ruimte van ongeveer €5000 per woning

Conclusie

Uit twaalf verschillende scenario's is een selectie gemaakt waardoor er een aantal scenario's overbleef. Deze scenario's zijn afgewogen tegen financiële haalbaarheid, leefbaarheid en strategie.

In deze scenario's is de keuze gevallen op de renovatie voor hoogopgeleide starters. Er moet een huur gevraagd worden die anno 2008, €650,- zou bedragen. Dit is geen overdreven hoge huurprijs, als het afgezet wordt met andere woonruimten in de nabije omgeving, zie bijlage 11.

Deze past het best in de strategie van Vestia, de strategie van de gemeente, is rendabel en draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. Bovendien houdt Vestia zich hiermee aan een afspraak tussen de gemeente en haarzelf, zie bijlage 8.

CONCLUSIE

&

AANBEVELINGEN



Conclusies

Vestia houdt het bezit in Bergpolder-Noord aan door complex 95 niet (deels) te verkopen. Zo kan Vestia haar stempel blijven drukken op complex 95 en dus ook deels op de wijk. Door hoogopgeleide starters in de wijk te houden en zo een begin maakt de hoge doorstroom in de wijk tegen te houden, wordt ook een begin gemaakt tegen verdere verloedering van de wijk. Zo komt het woonplezier weer terug.

Door hoogopgeleide mensen het complex te laten bewonen, kan er al snel een bepaalde consensus ontstaan tussen de bewoners. Mensen kunnen zich beter inleven in hun burens en houden daar vanzelf dan ook meer rekening mee. Dat geldt niet alleen voor opgeslagen spullen in de portieken, maar ook voor geluidsoverlast. Dat scheelt dan weer burenruzies. Deze mensen komen (meestal) niet uit een crimineel milieu, wat de veiligheid enigszins garandeert, zijn niet zodanig verveeld dat ze dingen vernielen en willen geen verpaupering en doen daar dan ook iets aan. Ook willen deze mensen duidelijk maken waar ze wonen. Naamborden worden geüpdate en bij vernieling of verpaupering wordt het bord vernieuwd. Dit alles zorgt voor een prettiger woonmilieu.

In principe is het niet nodig om woningen te verkopen, omdat het project al rendabel is. Als de helft van de woningen verkocht zou worden, zou dat een positieve post van ongeveer €370.000,- betekenen over een periode gezien van ongeveer 18 jaar. Dat is niet de moeite waard om het (be)sturen van complex 95 te bemoeilijken door middel van bijgekomen VVE's.

- Verschillende partijen streven naar invulling studenten of starters in Bergpolder
- Door erfpacht drukt gemeente ook stempel op invulling complex
- Hoge doorstroom van de wijk is hét probleem in Bergpolder
- Doel is om hoogopgeleide personen in Bergpolder vast te houden om hoge doorstroom van de wijk te minderen
- Vestia heeft afspraak met gemeente meer woningen te verhuren in middelduur en duur segment

Aanbevelingen

Complex 95 moet gerenoveerd worden voor hoogopgeleide starters en startende gezinnen. Dit betekent dat het complex de 24 bestaande woningen behoudt.

Complex 95 moet gelabeld worden naar jongeren tot 27 jaar.

De plattegrond van de woningen moeten veranderd worden naar het ontwerp aangegeven in hoofdstuk "Complex en de binnentuinen: schets en ontwerp complex en tuinen"

De uitzetprocedure moet 2 jaar voor aanvang van renovatie gestart worden. Tijdelijke leegstand moet opgevuld worden met tijdelijke woningen.



Er moet een huur gevraagd worden die anno 2008, €650,- zou bedragen.

Door de hogere huur vallen minder verdienende en meestal dan minder hoog opgeleide personen af. Dat is 100% van het maximale bedrag dat volgens het woonwaarderingssysteem van het VROM gevraagd mag worden. Normaal vraagt Vestia 80% van maximale bedrag woonwaarderingssysteem, maar bij bepaalde projecten als "de Walenburgerweg" wordt ook 100% gevraagd.

Deze optie is een totale winstpost tot en met 2030 van circa €800.000.- Er is per woning nog circa €74.000 beschikbaar, voordat het project verlies gaat lijden, om te investeren in de achtertuinen, een verbeterde isolatie, het verwijderen van de steunpilaar in de woonkamer en het verbeteren van het aanzien van de portieken en bergingen.

De binnentuinen moeten worden aangepast naar de lengte van 75A.

Als de binnentuinen worden aangepast naar de lengte van de tuin van 75A wordt er circa 8 meter lengte overgehouden om een pad en openbaar groen te creëren, waar ook een ontmoetingsplaats danwel speelvoorziening aangelegd kan worden. De hekken moeten worden weggehaald om een open plaats voor de wijk te creëren. Dit zal een positieve uitstraling hebben op de rest van de wijk.



Bronvermelding

www.vestia.nl
www.rotterdam.nl
www.cos.rotterdam.nl
www.obr.rotterdam.nl
www.cbs.nl
www.kei-centrum.nl
www.vrom.nl
www.pitlovastgoedbeheer.nl
www.steensbeheer.nl
www.ahn.nl
www.wonen.rotterdam.nl
www.sev.nl
www.dsv.rotterdam.nl
maps.google.com

Plan van Aanpak Bergpolder-Noord, Steunpunt wonen
Stop de verloedering, SEV
Intranet Vestia
Bestemmingsplan, City Informatie Centrum
Kadaster
Wijkschouw
Bouwbesluit
Verantwoordingsverslag Vestia 2006
Stadsvisie Rotterdam Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030
Bergpolder verfrist naar de top, Hogeschool Rotterdam
Woonvisie Rotterdam 2003
Nieuwbouwrapportage 2006
Veiligheidsindex 2007
Huurbedrijfswaardemodel Estrade

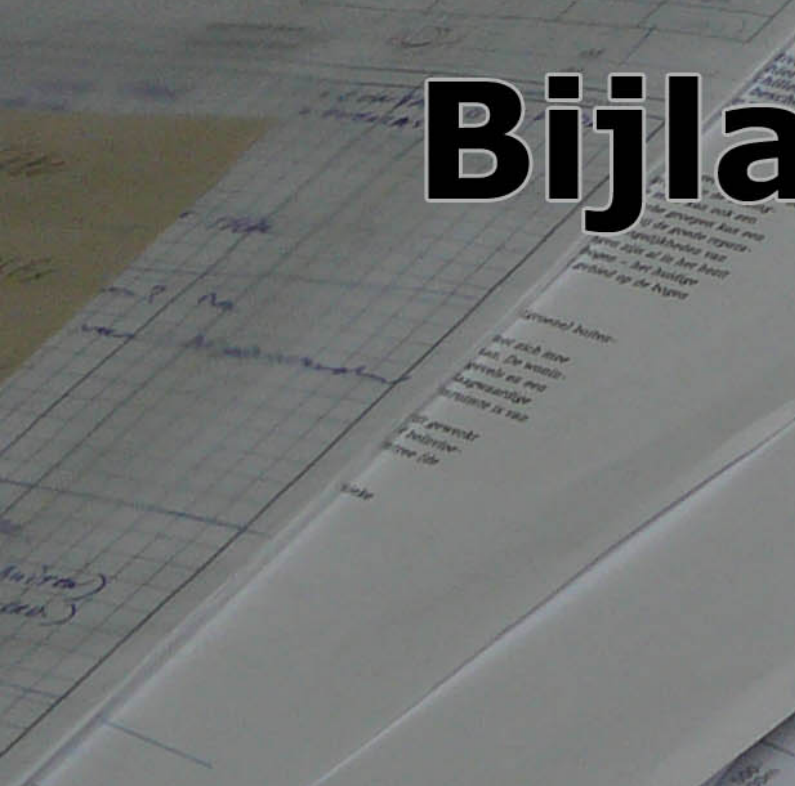
Personen:

Tonne Broekman
Jan-Willem Smid
Marije Faber
Joop Ras
Pieter Keijzer
Arie Dijkhuizen
Arnoud van der Pluijm
Suzanne Davis
Anne Pieter Huitzing
David Nagtegaal
Hilde Postema
Jos Versteeg
Tiemen Hut
Wim den Hartigh
Ben van Ham
Mischa Waas
Peter van Hemmen
Ronald Poppeliers
Margriet Smit
Willy Damen

Bijlagen

Bergpolder (pc 3038)

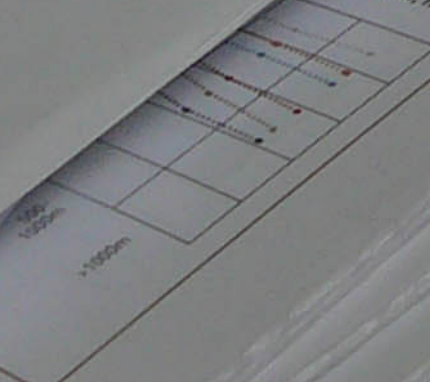
BRUNNEN



Grondel holter
ave zich mee
lan. De wanda
yrens en een
Lareauwitye
Lermsing is toe
er gewent
Pobivay
over die

diverse culturen. Het
wiel naar zoveel opwe
Aldemir die
beschermde

nie tot de afstand
stiel terrein, naar

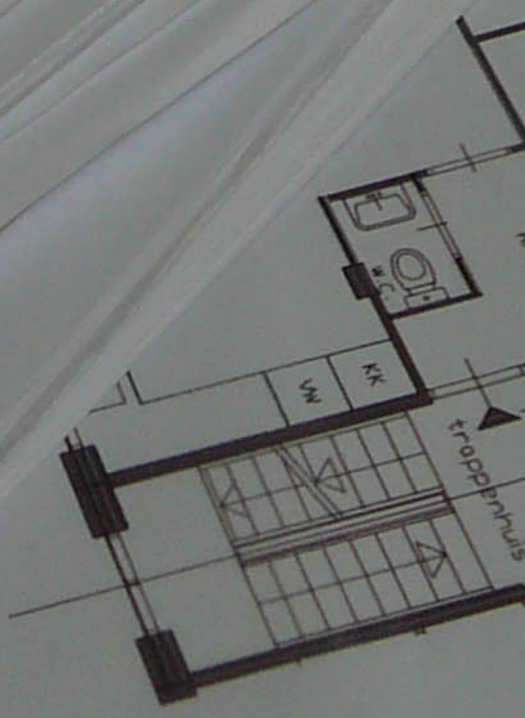


voor de
geen.

er parken
ter zijn.
gelat dat
ur
bet dit

ing op
en het
deel van de

vonden tussen
deel over de



BIJLAGE 1: Spullen Uit Portiek (S.U.P.)

Stappenplan Spullen Uit Portiek

Week voorafgaand aan de actie

De huismeester/wijktoezichthouder controleert per portiek:

- ontbrekende naambordjes inventariseren
- technische klachten doorgeven aan 0800
- graffiti verwijderen
- schoonmaakprogramma controleren
- lampen vervangen
- klapraam ophangen en voorzien van foto-affiche "wandelwagen" en pictogram "spullen in de berging"
- onderhoud groen en verwijdering zwerfvuil uit tuin/binnenterrein
- (.....)

De huismeester/wijktoezichthouder geeft dit door aan de leefbaarheidsconsulent/technische dienst.

Werkdag 1

Mailing vooraankondiging met standaardbrief 'leefregelsstandbriefleuk'

- leefbaarheidsconsulent zorgt voor verzending, op werkdag 1 bij bewoners in de bus
- adresbestand uit BO opvragen bij Arjan
- samenvoegen door Vera (ook kopie naar klantdiensten + zonodig Noortje)

Werkdag 4

Stickers "dit hoort hier niet" plakken op spullen in de portiek

- door huismeester/wijktoezichthouder
- leefbaarheidsconsulent registreert aantal geplakte stickers in excel

Werkdag 4

Standaardbrief 'stickerbrief' naar alle huurders in het portiek

- brief geeft extra toelichting bij de sticker, leefbaarheidsconsulent zorgt dat brief klaarligt
- rotebfolder 'grof vuil' toevoegen
- brief wordt persoonlijk uitgereikt aan huurder door wijktoezichthouder/huismeester/leefbaarheidsconsulent
- is huurder niet thuis dan brief in brievenbus

Werkdag 8

Resterende spullen verwijderen door huismeester/wijktoezichthouder

- fietsen buitenzetten met slot
- afspraak maken voor grof vuil: melding voor de huurders ophangen in klapraam (wanneer de spullen worden opgehaald)
- andere spullen labelen (datum verwijdering uit portiek, adres/lokatie, datum opslag) en opslaan
- digitale foto's maken van de uit het portiek gehaalde spullen

Werkdag 8

Standaardbrief 'verwijderingsbrief' naar alle huurders in het portiek

- op naam maken door leefbaarheidsconsulent
- in brievenbus stoppen door hm/wth
- leefbaarheidsconsulent registreert in excel

Werkdag 24

Verwijderen fiets

- hm/wth controleert of de fiets(en) nog buiten staan
- zo ja, dan wordt de fiets gelabeld en opgeslagen
- op het label staat: datum verwijdering uit portiek, adres/lokatie, datum opslag.
- leefbaarheidsconsulent registreert in excel

Na een jaar

Vernietigen opgeslagen spullen

- hm/wth controleert datum en maakt afspraak met de roteb om de spullen op te halen
- hm/wth maakt foto van de vernietigde spullen
- leefbaarheidsconsulent registreert in excel

BIJLAGE 2: Overzicht VVE's

Gordelweg 198 vve: gordelweg 198, bestuurder:
makeraardij lankhuijzen

Contact:
Makelaardij Lankhuijzen
Oostplein 570
3031 EP Rotterdam
010-4114166
info@lankhuijzen.nl

Gordelweg 199 vve: gordelweg 199,
bestuurder: makeraardij lankhuijzen

Contact:
Makelaardij Lankhuijzen
Oostplein 570
3031 EP Rotterdam
010-4114166
info@lankhuijzen.nl

Gordelweg 200, 201 vve: gordelweg
200+201

Contact:
VERENIGING VAN EIGENAARS GORDELWEG
200 EN 2001
TE ROTTERDAM
Gordelweg 200 A
3038 GK ROTTERDAM

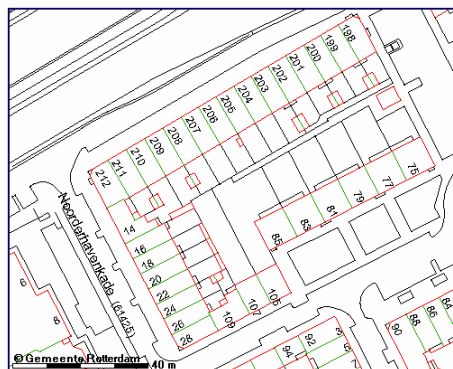
Gordelweg 202, 203 vve: gordelweg
202+203 Beheer: Pitlo Beheer

Contact:
Pitlo Vastgoed Beheer
Kleiweg 80
3051 GV Rotterdam
tel: 010 - 422 30 45
fax: 010 - 422 60 15
info@pitlovastgoedbeheer.nl

Gordelweg 204, 205 vve: gordelweg
204+205

Contact:
BV EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ HOUTVOL
Eisenhowerlaan 158
2517 KP 'S-GRAVENHAGE

Gordelweg 207 vve: gordelweg 207
Contact:
BV EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ HOUTVOL
Eisenhowerlaan 158
2517 KP 'S-GRAVENHAGE



Gordelweg 208, 209, 210, 212,
Noorderhavenkade 14,16 vve: gordelweg
208 t/m 212 & Noorderhavenkade 14 en
16 Beheer: Steens Beheer
Contact:
Tel: 010-4610486

Noorderhavenkade 18 vve: VERENIGING
VAN EIGENAARS FLATGEBOUYW
NOORDERHAVENKADE 18 TE ROTTERDAM
Contact:

Noorderhavenkade 20 vve:
Noorderhavenkade 20

Contact: -

Noorderhavenkade 22, 24 vve:
Noorderhavenkade 22+24 bestu.:vve
Beheer BV
Contact: -
VVE BEHEER BV
Postbus 1192
2280 CD RIJSWIJK ZH

Noorderhavenkade 26, 28 vve:
Noorderhavenkade 26+28

Contact: Paul

Talmastraat 105,107 Talmastraat
105+107 bestu.: Leur

Contact: -

Gordelweg 206 vve: geen
Talmastraat 109 vve: geen

Contact: -

BIJLAGE 3: Vereisten pand voor stedelijke en suburbane starters

Wanneer is een pand geschikt?

De doelgroep van Student City is niet alleen studenten, maar ook (en vooral) starters op de woningmarkt. Dit zijn (bijna) afgestudeerden die een ruimere woning dan hun studentenkamer zoeken. Verkoop en aanpassing van (delen van) het bezit van het OBR is een van de opties om meer aantrekkelijke studentenkamers en starterswoningen te realiseren in Rotterdam. Er is een checklist opgesteld aan de hand waarvan vastgoed kan worden beoordeeld op geschiktheid. De checklist maakt onderscheid tussen stedelijke starters en suburbane starters.

Stedelijke starters

Stedelijke starters hebben een leefstijl waarbij het uitgaansleven belangrijker is dan luxe en de status van het wonen. De ligging van de woning, centraal en in een aansprekend milieu en de (lage) prijs zijn belangrijker dan het comfort van de woning.

- Wonen op loopafstand of korte fietsafstand vanaf het centrum;
- Stedelijke (culturele en uitgaans)voorzieningen op loop- of korte fietsafstand: theaters, bioscoop, eetcafés, (afhaal)restaurants, musea, (avond)winkels, videotheek etc.
- Vergelijkbare sociale kenmerken van de buurtbewoners (vergelijkbare status);
- Aanwezigheid basisvoorzieningen in de directe omgeving: bakker, slager, kapper, supermarkt, tandarts, huisarts etc.
- Afwezigheid van extremen: onveiligheid, sociale tegenstellingen wat betreft opleidingsniveau, inkomens en etniciteit
- De juiste sfeer (architectuur, imago)
- Type woning: stadswoning, appartement, compact, maar net groot genoeg om samen te kunnen wonen, praktisch en comfortabel, koop of huur, oud of nieuw, maar geen massale uitstraling
- Aanwezigheid van openbaar vervoer (metro, trein)
- Wonen gunstig gesitueerd ten opzichte van kantoren en kennis georiënteerde bedrijvigheid
- Goede parkeermogelijkheden
- Groenvoorziening op loopafstand van de woning.

Suburbane starters

Suburbane starters zijn gebonden aan de stad, maar kiezen bewust voor een iets ruimere woning in een rustigere omgeving op iets grotere afstand van het centrum van de stad. Niet de bereikbaarheid van de voorzieningen is maatgevend, maar de uitstraling en kwaliteit van de woning.

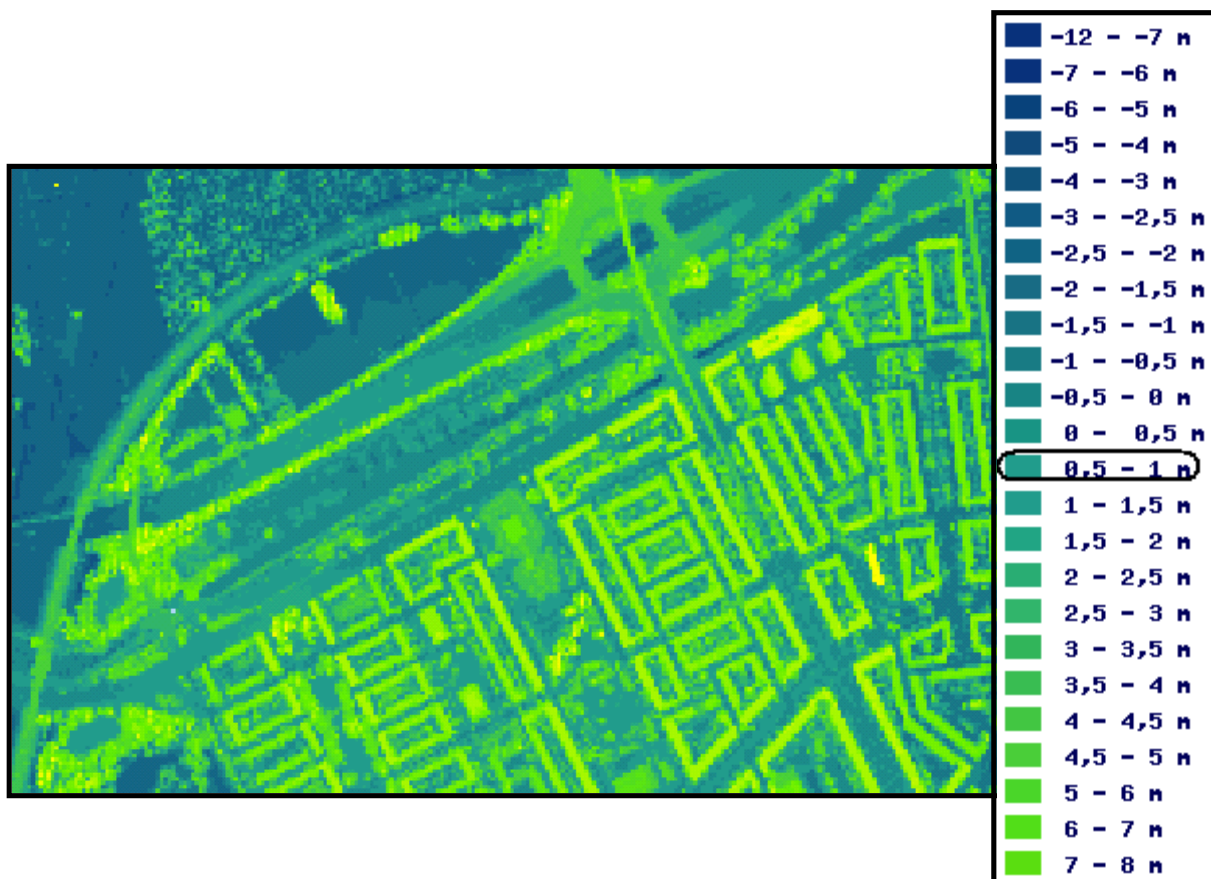
- Wonen op locatie in de rand van het centrum of een woonwijk buiten het centrum
- Type woning: ruim, biedt mogelijkheid voor gezinsuitbreiding, het liefst met tuin, geen massale uitstraling, wijkbeeld: ruim van opzet (geen VINEX), groen en (verkeers)veilig
- Parkeren direct bij de woning
- Aanwezigheid van basisvoorzieningen in de directe woonomgeving
- Wonen gunstig gesitueerd ten opzichte van kantoren en kennis georiënteerde bedrijvigheid
- Sociale cohesie in de woonbuurt
- Voorkeur voor een koopwoning

BIJLAGE 4: Woonwaarderingssysteem woning 81A

220986	Talmastraat 81A 3038 SN ROTTERDAM	143	626,30	144.000,00
1	Oppervlakte vertrekken	Ja		
1	Woonkamer 1	18 m ²	18,40	
3	Slaapkamer 1	14 m ²	14,20	
4	Slaapkamer 2	9 m ²	8,80	
5	Slaapkamer 3	9 m ²	9,00	
8	Keuken	7 m ²	7,10	
9	Douche / badkamer	4 m ²	3,60	
			61,00	
2	Oppervlakte overige ruimte	Ja		
2	Berging	21 m ²	15,48	
			15,75	
3	Verwarming	Ja		
1	Aantal verwarmde vertrekken	6 aantal	12,00	
2	Individuele CV ketel	1 aantal	3,00	
7	Warmwatervoorziening	1 aantal	1,00	
			16,00	
4	Warmte-isolatie	Ja		
2	Punten dubbelglas	10 aantal	10,00	
			10,00	
5	Keuken	Ja		
2	Aanrecht, lengte 1m tot 2m	1 aantal	4,00	
			4,00	
6	Sanitair	Ja		
1	Toilet	1 aantal	3,00	
2	Wastafel	1 aantal	1,00	
4	Douche	1 aantal	4,00	
7	Extra kwaliteit	2 aantal	2,00	
			10,00	
7	Veroudering	Ja		
2	Investering	16 aantal	0,00	
			0,00	
8	Prive buitenruimten	Ja		
9	Prive buitenruimte 100 m2	1 aantal	10,00	
			10,00	
9	Woonvorm	Ja		
4	Etage begane grond	1 aantal	6,00	
			6,00	
10	Woonomgeving	Ja		
14	Totaal punten woonomgeving	13 aantal	13,00	
			13,00	
11	Hinderlijke situaties	Ja		
3	Bodem of luchtverontreiniging	3 aantal	-3,00	
			-3,00	
12	Serviceflat	Ja		
			0,00	
13	WOZ-waarde	Nee		
1	WOZ-waarde	0 *E.1000,00	0,00	
			0,00	
				(Totaal punten : 142,75)
		Totaal punten actief :	142,75	

BIJLAGE 6: Actueel Hoogtebestand Nederland

Van de website van het Actueel Hoogtebestand Nederland komen de volgende gegevens.



BIJLAGE 7: Kostenoverzicht renovatie

Complex		95			
Talmastraat					
Kostenoverzicht					
		onderdeel	Norm	Hoeveelheid	m2-m1-st prijs
Sloopwerkzaamheden					
slaapkamer	15 m2	kast	165	1 st.	165
		deurkozijn	60	1 st.	60
slaapkamer	13 m2	kast	165	2 st	330
		deurkozijn	60	1 st	60
		wand	0,5	2,5 m2	50
		wand	0,5	2,5 m2	50
Badkamer		keuken		1 st	210
		tegelerwerk	60	6 m2	360
		vloer		8 m2	960
woonkamer/keuken		schoorsteen		1 st	300
		Asbest ?			
		kast	165	3 st	495
		wand	0,5	35 m2	700
wc		sanitair		1 st	200
		tegelerwerk	60	6 m2	360
douche		sanitair		1 st	200
		tegelerwerk	60	6 m2	360
Bouwkundig					
slaapkamer	15 m2	wand	60	10 m2	600
		deurkozijn	320	1 st.	320
slaapkamer	13 m2	deurkozijn	320	1 st	320
		wand	60	10 m2	600
Badkamer		sanitair		1 st	3000
		tegelerwerk	175	20 m2	3500
woonkamer/keuken		wand	60	10 m2	600
		keukenblok		1 st	2500
		leiding		1 st	400
toilet		sanitair		1 st	600
		tegelerwerk	60	6 m2	360
		wand		1 st	600
		afvoer		1	1500
		vloer			220
aftimmeren unieke elementen brandwerend hebben een dragende functie			200	5 st	1000
stucwerk/schilderwerk				1 st	3840
Elektra inclusief leidingen en schakelmateriaal				1 st	1750
Afvoeren materiaal huur container etc					2200
Ak kosten				5%	1438,5
winst risico				7%	2114,595
					30208,5
					32323,1 ex BTW

BIJLAGE 8: Visies

Visies

Deelgemeente Noord heeft haar ambitie ten aanzien van Bergpolder vastgelegd in de Visie Noord Bruist 2014! (pdf-bestand). Kijkend naar 2014 ziet de deelgemeente vooral studenten en starters de wijk bevolken. Noord wil het onderhoud aan het particulier bezit bevorderen door huiseigenaren een handreiking te bieden, waarin staat hoe ze hun woningen kunnen verfraaien met bijvoorbeeld loggia's en slimme verbouwingen. Ook moet in 2014 de openbare ruimte er goed bij liggen. Aan het Stadhoudersplein, op de grens met Blijdorp, komt op de plek van het Grafisch Lyceum een grote multifunctionele accommodatie: met gezondheidscentrum, bibliotheek en andere voorzieningen. Daarnaast moeten tegen die tijd de eerste levensloopbestendige woningen 'omgekeerd' zijn: ouderenwoningen die omgebouwd zijn tot woningen voor jongeren, zodat de verjonging die de vergrijzing opvolgt, gemakkelijk een plaats krijgt in de wijk.

De deelgemeente denkt niet dat de ondertunneling van de drukke Schieweg in 2014 al is uitgevoerd. Ten slotte ziet Noord boven op de historische Hofbogen van de voormalige Hofpleinlijn een recreatiegebied voor zich.

Aanpak

Er is in het recente verleden geen integraal vernieuwingsplan voor Bergpolder opgesteld. Wel hebben gemeente en corporatie al diverse projecten opgestart en deels afgerond die gericht zijn/waren op verbetering van de buurt. Zowel in fysieke, als in sociale en economische zin.

Fysiek

Woningcorporatie Vestia wil samen met het Rijk, gemeenten en andere partijen een strategie ontwikkelen voor de aanpak van het bedreigde particulier woningbezit. Welke concrete gevolgen dit heeft voor Bergpolder is nog niet duidelijk. Ook de gemeente heeft plannen om onderhoud van het particulier bezit te bevorderen. Het denkt aan een overkoepelende organisatie die verenigingen van eigenaren (VvE's) financieel moet tegemoet komen bij het wegwerken van achterstallig onderhoud. Hoewel de gemeente in mei 2007 bekend maakte samen met de Rotterdamse corporaties extra inzet te plegen in de particuliere woningvoorraad in de Maasstad, zat Bergpolder daar niet bij. De focus is op Rotterdam-Zuid (Pact op Zuid).

De corporatie heeft al wel in het verleden in het zuidelijke gedeelte van Bergpolder ingrepen gepleegd: sloop en nieuwbouw. In 2004 hebben Vestia en de deelgemeente afspraken gemaakt dat Vestia - waar mogelijk - in Bergpolder en het aangrenzende Liskwartier woningen bouwt waarvan de twee wijken er nu nog niet veel bezitten: middelduur en duur. Eind jaren negentig zijn al in het zuidelijke gedeelte van de wijk woningen gesloopt, omdat ze in een te slechte staat verkeerden. In dit gebied heeft de corporatie een wooncomplex gebouwd, grenzend aan een nog te realiseren plein: het Insulindeplein. In het complex zitten 27 woningen, waarvan 16 maisonnettes, 11 appartementen en een bedrijfsruimte. Deels in de middeldure sector. Daarnaast heeft er in de Insulindestraat, aansluitend op het Insulindeplein, een kleine sloop-nieuwbouwingreep plaatsgevonden, waarbij een reeks appartementen en zo'n acht koopwoningen gerealiseerd zijn.

BIJLAGE 9: Woonwaarderingssysteem ontwerp V7

Puntentelling		begane grond		
oppervlakte woning				
vertrekken				
		punten	totaal	
	m2		punten	
Kamers				
woonkamer		39		
keuken		0		
badkamer		7		1 punt eraf voor toilet
slaapkamer		15		
slaapkamer		13		
slaapkamer		0		
		<u>74</u>	1	<u>74</u>
totaal punten kamers		*		74
overige ruimtes				
Hal		0		
bijkeuken		0		
wasruimte		0		
bergruimte/schuur		16		
ingebouwde kasten > 2 mtr		0		
		<u>16</u>	0,75	<u>12</u>
totaal overige ruimtes		*		12
centrale verwarming				
voorziening	aantal			
verwarmd vertrek	4	2	8	
vertrekken met therm kranen	2	0,25	0,5	
overige verwarmde vertrekken	0	1	0	
totaal CV		*		8,5
Ketel				
prive		0	3	0
prive combi		0	4	0
prive HR		0	5	0
prive HR combi		1	6	6
totaal ketel		*		6
warmte isolatie				
dubbel glas in m2	oppervlakte m2			
	nee	0	25	0,4
	ja	x		10
spouwisolatie	0	0	1	0 delen door het aantal woningen
vloerisolatie	0	0	2	0 delen door het aantal woningen
dakisolatie	0	0	2	0 delen door het aantal woningen
gevelisolatie	0	0	6	0 delen door het aantal woningen
totaal isolatie		*		10 maximaal 15 punten
keuken				
voorzieningen				
lengte aanrecht	< 1 meter	0	0	0
	tussen 1 er	0	4	0
	> 2 meter	1	7	7
			<u>7</u>	
extra kwaliteit		3	1	3 maximaal 7 punten voor extra kwaliteit
totaal keuken		*		10
sanitair				
voorzieningen		x		
toilet		1	3	3
wastafel		3	1	3

Puntentelling

1e verdieping

oppervlakte woning

vertrekken

	m2	punten	totaal punten
Kamers			
woonkamer	39		
keuken	0		
badkamer	7		1 punt eraf voor toilet
slaapkamer	15		
slaapkamer	13		
slaapkamer	0		
	<u>74</u>	1	<u>74</u>
totaal punten kamers	*		<u>74</u>

overige ruimtes

Hal	0		
bijkeuken	0		
wasruimte	0		
bergruimte/schuur	16		
ingebouwde kasten > 2 mtr	0		
	<u>16</u>	0,75	<u>12</u>
totaal overige ruimtes	*		<u>12</u>

centrale verwarming

	aantal		
voorziening			
verwamd vertrek	4	2	8
vertrekken met therm kranen	2	0,25	0,5
overige verwarmde vertrekken	0	1	0
totaal CV	*		<u>8,5</u>

Ketel

prive	0	3	0
prive combi	0	4	0
prive HR	0	5	0
prive HR combi	1	6	6
totaal ketel	*		<u>6</u>

warmte isolatie

	oppervlakte m2		
dubbel glas in m2	0	25	0,4
	nee	ja	x
spouwisolatie	0	0	1
vloerisolatie	0	0	2
dakisolatie	0	0	2
gevelisolatie	0	0	6
totaal isolatie	*		<u>10</u> maximaal 15 punten

keuken

voorzieningen			
lengte aanrecht	< 1 meter	0	0
	tussen 1 er	0	4
	> 2 meter	1	7
			<u>7</u>
extra kwaliteit		3	1
totaal keuken	*		<u>10</u> maximaal 7 punten voor extra kwaliteit

sanitair

voorzieningen		x	
toilet	1	3	3
wastafel	3	1	3

Puntentelling

2e verdieping

oppervlakte woning**vertrekken**

	m2	punten	totaal punten
Kamers			
woonkamer	39		
keuken	0		
badkamer	7		1 punt eraf voor toilet
slaapkamer	15		
slaapkamer	13		
slaapkamer	0		
	<u>74</u>	1	<u>74</u>
totaal punten kamers	*		<u>74</u>

overige ruimtes

Hal	0		
bijkeuken	0		
wasruimte	0		
bergruimte/schuur	16		
ingebouwde kasten > 2 mtr	0		
	<u>16</u>	0,75	<u>12</u>
totaal overige ruimtes	*		<u>12</u>

centrale verwarming

	aantal		
voorziening			
verwarmd vertrek	4	2	8
vertrekken met therm kranen	2	0,25	0,5
overige verwarmde vertrekken	0	1	0
totaal CV	*		<u>8,5</u>

Ketel

prive	0	3	0
prive combi	0	4	0
prive HR	0	5	0
prive HR combi	1	6	6
totaal ketel	*		<u>6</u>

warmte isolatie

	oppervlakte m2			
dubbel glas in m2	0	25	0,4	10
	nee	ja	x	0
spouwisolatie	0	0	1	0 delen door het aantal woningen
vloerisolatie	0	0	2	0 delen door het aantal woningen
dakisolatie	0	0	2	0 delen door het aantal woningen
gevelisolatie	0	0	6	0 delen door het aantal woningen
totaal isolatie	*			<u>10</u> maximaal 15 punten

keuken

voorzieningen			
lengte aanrecht	< 1 meter	0	0
	tussen 1 er	0	4
	> 2 meter	1	7
			<u>7</u>
extra kwaliteit		3	1
			3 maximaal 7 punten voor extra kwaliteit
totaal keuken	*		<u>10</u>

sanitair

voorzieningen		x	
toilet	1	3	3
wastafel	3	1	3

Puntentelling

3e verdieping

oppervlakte woning

vertrekken

	m2	punten	totaal punten
Kamers			
woonkamer	39		
keuken	0		
badkamer	7		1 punt eraf voor toilet
slaapkamer	15		
slaapkamer	13		
slaapkamer	0		
	<u>74</u>	1	<u>74</u>
totaal punten kamers	*		<u>74</u>

overige ruimtes

Hal	0		
bijkeuken	0		
wasruimte	0		
bergruimte/schuur	16		
ingebouwde kasten > 2 mtr	0		
	<u>16</u>	0,75	<u>12</u>
totaal overige ruimtes	*		<u>12</u>

centrale verwarming

	aantal		
voorziening			
verwamd vertrek	4	2	8
vertrekken met therm kranen	2	0,25	0,5
overige verwarmde vertrekken	0	1	0
totaal CV	*		<u>8,5</u>

Ketel

prive	0	3	0
prive combi	0	4	0
prive HR	0	5	0
prive HR combi	1	6	6
totaal ketel	*		<u>6</u>

warmte isolatie

	oppervlakte m2		
dubbel glas in m2	0	25	0,4
	nee	ja	x
spouwisolatie	0	0	1
vloerisolatie	0	0	2
dakisolatie	0	0	2
gevelisolatie	0	0	6
totaal isolatie	*		<u>10</u> maximaal 15 punten

keuken

voorzieningen			
lengte aanrecht	< 1 meter	0	0
	tussen 1 er	0	4
	> 2 meter	1	7
			<u>7</u>
extra kwaliteit		3	1
			3 maximaal 7 punten voor extra kwaliteit
totaal keuken	*		<u>10</u>

sanitair

voorzieningen	x		
toilet	1	3	3
wastafel	3	1	3

BIJLAGE 10: Kadastrale gegevens

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ROTTERDAM 10E AFD. AB 3209

Grootte: 13 a 76 ca

Coördinaten: 91290-439025

Omschrijving kadastraal object:
WONEN ERF - TUIN

Locatie: Talmastraat 75
3038 SN ROTTERDAM
Talmastraat 77
3038 SN ROTTERDAM
Talmastraat 79
3038 SN ROTTERDAM
Talmastraat 81
3038 SN ROTTERDAM
Talmastraat 83
3038 SP ROTTERDAM
Talmastraat 85
3038 SP ROTTERDAM

Ontstaan op: 17-7-2003

Ontstaan uit: ROTTERDAM 10E AFD. AB 2062 gedeeltelijk

Aantekening recht

EINDDATUM RECHT

Einddatum: 31-12-2093

Ontleend aan: HYP4 ROTTERDAM 22635/ d.d. 9-10-2002
37

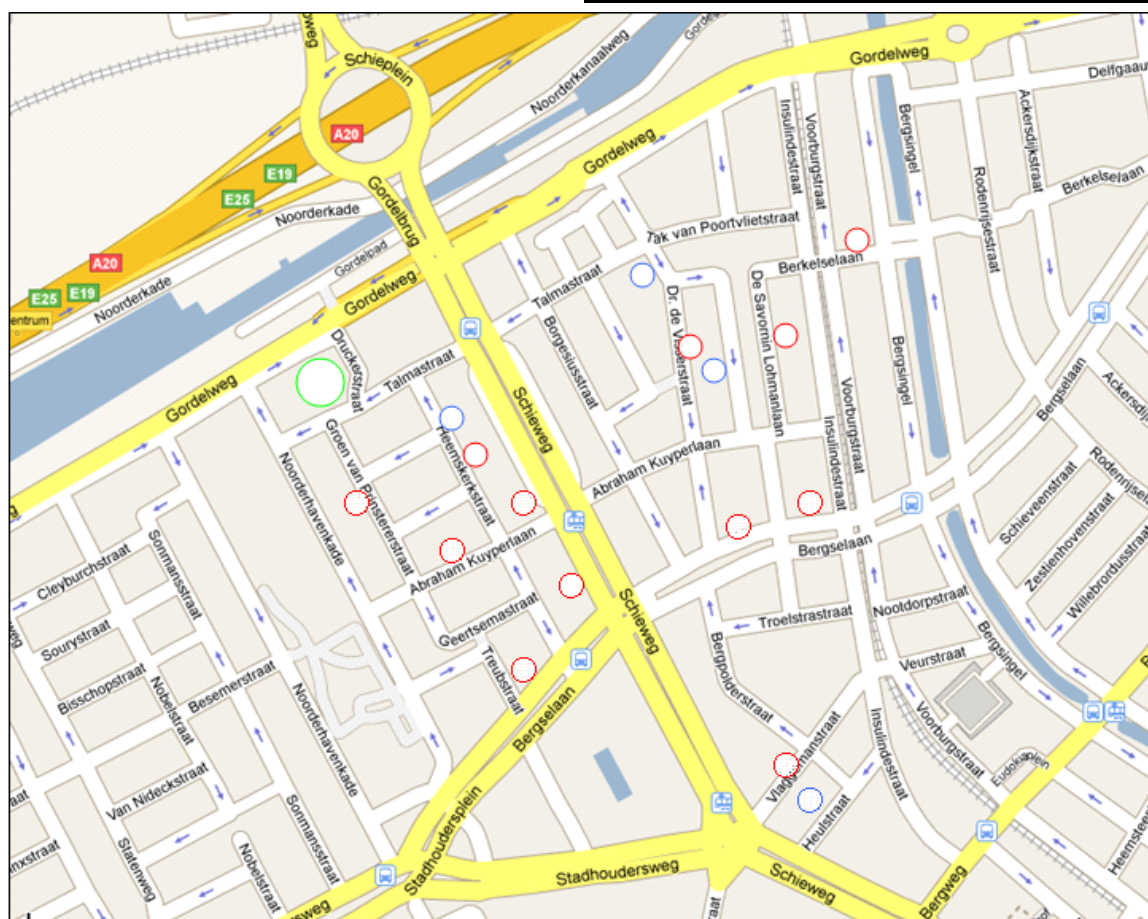
RAADPLEEG BRONDOCUMENT

DE CANON IS AFGEKOCHT VOOR DE EERSTE 50 ERFPACHTSJAREN

Ontleend aan: HYP4 ROTTERDAM 22635/ d.d. 9-10-2002
37

BIJLAGE 11: Vergelijking huurprijzen kamers en woningen nabij

	prijs	m ²	per m ²		prijs	m ²	per m ²
WONINGEN	€ 255 excl	50	€ 5,10	KAMERS	€ 400 incl	20	€ 20,00
	€ 426 excl	50	€ 8,52		€ 315 incl	20	€ 15,75
	€ 540 excl	60	€ 9,00		€ 400 incl	50	€ 8,00
	€ 552 excl	60	€ 9,20		€ 395 incl	25	€ 15,80
Gemiddelde prijs per m ²			€ 7,96		€ 355 incl	28	€ 12,68
COMPLEX 95	€ 650 excl	80	€ 8,13		€ 400 incl	28	€ 14,29
					€ 305 incl	14	€ 21,79
					€ 375 incl	25	€ 15,00
					€ 378 incl	22	€ 17,18
					€ 323 incl	17	€ 19,00
					€ 320 incl	16	€ 20,00
				Gemiddelde prijs per m ²			€ 16,32
				COMPLEX 95	€ 750 incl	80	€ 9,38



- = Woning
- = Kamer
- = Complex 95

BIJLAGE 12: Beslissingsmodel op drie vlakken

SWOT-Analyse wijk										
SCENARIO	4	5	6	7	9	11	15	16	11	
	Renovatie voor startende gezinnen					Renovatie voor studenten				
	Doorexploratie tot 2030					Sloop/nieuwbouw startende gezinnen				
	Renovatie zelfde doelgroep					Doorexploratie voor studenten				
Strengths / Sterkten	100%									
Veiligheid	50	0	0	50	0	0	0	0	0	0
Geelijke uitstraling hele wijk en studentenmago	5%	50	50	50	50	50	2,5	2,5	2,5	2,5
Bereikbaarheid	7%	50	0	50	50	0	3,5	3,5	3,5	0
Park	10%	50	50	50	50	50	5	5	5	5
Voorzieningenniveau							0	0	0	0
Weaknesses / Zwakheden							0	0	0	0
Veel particuliere verhuurders	5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Door woningvoorraad ontstaat hoge doorstroom	5%	100	0	0	100	0	0	0	0	0
Uitstraling wijk (krap, aantal fietsen en weinig groen)	5%	50	0	0	50	0	-2,5	0	-2,5	0
Weinig ontmoetingsplaatsen	5%	50	0	0	50	0	-2,5	0	-2,5	0
Opportunities / Kansen							0	0	0	0
Bouw station Randstadraai Blijdorp	5%	50	50	50	50	50	2,5	2,5	2,5	2,5
Vogelaarwijk	5%	50	50	50	50	50	2,5	2,5	2,5	2,5
Investeren in leefbaarheid	10%	50	50	50	50	50	5	5	5	5
Doorstroming creëren door herstructurering woningvoorr	7%	50	0	0	50	0	3,5	0	3,5	0
Threats / Bedreigingen							0	0	0	0
Leefbaarheid verslechtert	10%	50	50	100	50	50	-5	-5	-5	-5
Gemiddeld besteedbaar inkomen daalt	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geen duidelijke visie van deelgemeente	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		24,5					15		11	
							24,5		16	
										10

SWOT-Analyse Complex 95										
SCENARIO	4	5	6	7	9	11	15	16	11	
	Renovatie voor startende gezinnen					Renovatie voor studenten				
	Doorexploratie tot 2030					Sloop/nieuwbouw startende gezinnen				
	Renovatie zelfde doelgroep					Doorexploratie voor studenten				
Strengths / Sterkten	100%									
Uiterlijk complex	7%	50	0	0	100	0	0	0	0	0
Grote woningen	5%	50	50	50	50	50	2,5	2,5	2,5	2,5
Volledige bezetting	8%	0	0	100	0	0	0	0	0	0
Dubbelglas	2%	50	0	50	0	50	1	1	1	0
Bergingen	5%	50	0	50	0	50	0	2,5	2,5	0
Weaknesses / Zwakheden							0	0	0	0
CV ketels	5%	100	100	100	100	100	0	0	0	0
Sterk verouderde woningen en indeling	10%	100	100	50	100	100	10	10	10	-5
Vochtprobleem	10%	100	100	100	100	100	10	10	10	-10
Huidige staat tuinen	5%	50	0	50	100	50	0	5	-2,5	0
Opportunities / Kansen							0	0	0	0
Herstructureren tuinen	5%	50	0	50	100	50	0	0	0	0
Herindelen woningen	5%	100	0	0	100	0	0	2,5	2,5	0
Aanpassen aan woonbehoefte in de wijk	10%	100	100	0	100	0	10	10	10	10
Threats / Bedreigingen							0	0	0	0
Verhuurbaarheid gaat achteruit	10%	100	100	100	100	0	0	0	0	0
Onderhoudskosten nemen toe door ouderdom	5%	100	100	100	100	100	5	-5	5	-5
Bestemmingsplan	3%	0	0	0	100	0	0	0	0	0
Bereiken consensus VVE's aangrenzend complex over tuinen	5%	50	0	50	50	50	0	-2,5	-2,5	0
							52,5		29,5	
							66,5		43,5	
										-2,5

	Reno. 2012 huur			Reno. 2014 huur			Reno. 2012 50% verk			Reno. 2014 50% verk.			Doorexploitatie tot 2030	Sloopnieuwbouw startende gezinnen		Reno. zelfde doelgroep	Doorexploitatie voor studenten
	€	2008	2030	€	2008	2030	€	2008	2030	€	2008	2030		€	s/n 2012		
contante waarden opbrengsten	2.564.930	2.485.586	1.502.010	2.485.586	1.575.843	1.575.843	1.502.010	1.575.843	1.575.843	1.575.843	1.575.843	1.575.843	1.994.522	4.409.452	4.414.979	1.889.678	2.538.786
contante waarden kosten	1.724.550	1.673.808	289.076	1.673.808	386.547	386.547	289.076	386.547	386.547	386.547	386.547	845.782	5.301.073	5.105.227	2.040.522	853.946	
contante waarden winst	840.380	811.777	1.212.934	811.777	1.189.296	1.189.296	1.212.934	1.189.296	1.189.296	1.189.296	1.189.296	1.148.740	891.621	690.248	150.845	1.684.840	
geexploiteerd van	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
geexploiteerd tot	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2062	2064	2030	2030	2030
	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:	Per jaar:
	€ 38.139	€ 36.899	€ 55.133	€ 36.899	€ 54.059	€ 54.059	€ 55.133	€ 54.059	€ 54.059	€ 54.059	€ 54.059	€ 52.215	€ 16.511	€ 12.326	€ 6.857	€ 76.584	
	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN	PUNTEN
	38	36	55	36	54	54	55	53	53	52	52	-16	-12	-6	76		

	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO	SALDO
Percentage wijk	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	8,575	5,6
Percentage Complex	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	18,375	18,375	18,375	23,275	23,275	15,225
Percentage Financieel	11,4	10,8	16,5	16,2	15,9	15,6	15,6	15,9	15,9	15,6	-4,8	-3,6	-1,8
TOTAAL	41,675	41,075	46,775	46,475	39,525	39,525	39,525	39,525	39,525	39,525	27,05	28,25	19,025