

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming CRUQ-gebouwen



In opdracht van Amvest Vastgoed BV

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming CRUQ-gebouwen

In opdracht van Amvest Vastgoed BV

Opleiding:

Hogeschool Utrecht, Instituut voor gebouwde omgeving

Opleiding: Bouwtechnische Bedrijfskunde

Afstudeerrichting: Urban Management (TBTB-AFR8-11)

Auteur:

J.B. van Schaik (1563983)

Heuvelweg 29

3761 XL Soest

T 06 514 77 889

E jan.vanschaik@student.hu.nl

Opdrachtgever:

Amvest Vastgoed BV

De entree 43

1100 AK Amsterdam

T 020 430 12 12

E info@amvest.nl

Externe begeleider:

L.C. Vermond

Gebiedsontwikkelaar

T 06 575 49 361

E lvermond@amvest.nl

Afstudeerbegeleiders:

J.F. Dresen Eerste begeleider

E.S. Rijbroek Tweede begeleider

8 januari 2013

Voorwoord

Voor u ligt het adviesrapport van mijn afstudeeropdracht in het kader van de bacheloropleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde aan de Hogeschool Utrecht. Dit adviesrapport is tot stand gekomen in samenwerking met Amvest Vastgoed BV te Amsterdam en de afstudeerbegeleiders.

Het adviesrapport bestaat uit een haalbaarheidsonderzoek voor herbestemming van een aantal bestaande gebouwen in het herontwikkelingsgebied Cruquius te Amsterdam (hierna te noemen: CRUQ-gebouwen). In dit rapport zijn de kansrijke varianten voor herbestemming in kaart gebracht.

Ik wil mijn begeleiders, Joris Dresen en Erik Rijbroek van de Hogeschool Utrecht en Leontine Vermond van Amvest bedanken voor hun bijdrage aan deze scriptie en de begeleiding van het onderzoek. Ook wil ik Amvest bedanken voor het verstrekken van de opdracht en de samenwerking. Daarnaast wil ik de geïnterviewde personen bedanken voor hun medewerking en bijdrage aan dit onderzoek.

J.B. (Jan) van Schaik

Amsterdam, 8 januari 2013

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	6
1. INLEIDING	9
1.1 AANLEIDING TOT ONDERZOEK	9
1.2 PROJECTLOCATIE.....	10
1.3 ACHTERGROND.....	11
2. PROBLEEMSTELLING EN ONDERZOEKSVRAAG	12
2.1 INLEIDING.....	12
2.2 PROBLEEMSTELLING	12
2.3 ONDERZOEKSVRAAG.....	12
2.4 CONCLUSIE	12
3. THEORETISCH KADER	13
3.1 INLEIDING.....	13
3.2 LEEGSTAND.....	13
3.3 HERBESTEMMING	15
3.4 HERBESTEMMING VAN OVEREENSTEMMENDE PROJECTEN	16
4. ONDERZOEKSMETHODIEK	19
4.1 INLEIDING.....	19
4.2 METHODIEK.....	19
4.3 CONCLUSIE	19
5. HAALBAARHEIDSONDERZOEK HERBESTEMMING	20
5.1 INLEIDING.....	20
5.2 BOUWKUNDIG ONDERZOEK	21
5.2.1 Inleiding.....	21
5.2.2 Bouwkundige quickscan	22
5.2.3 Deelconclusie.....	32
5.3 FUNCTIEONDERZOEK	33
5.3.1 Inleiding.....	33
5.3.2 Brainstormsessie	33
5.3.3 Functieselectie.....	34
5.3.4 Deelconclusie.....	36
5.4 VARIANTENSTUDIE	37
5.4.1 Inleiding.....	37
5.4.2 Verantwoording rekenmethodiek.....	38
5.4.3 Uitwerking varianten.....	39
5.4.4 Conclusie.....	51
6. RISICOANALYSE.....	52
7. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	54
VERKLARENDE WOORDENLIJST	58
LITERATUURLIJST.....	59

Samenvatting

Dit onderzoek is opgesteld ter afronding van de opleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde aan de Hogeschool Utrecht, in opdracht van Amvest Vastgoed BV.

Amvest heeft in het Cruquiusgebied de afgelopen jaren diverse percelen met daarop uiteenlopende gebouwen aangekocht, met als doel om deze percelen in de toekomst te ontwikkelen. Stadsdeel Oost heeft voor de herontwikkeling van het Cruquiusgebied een spelregelkaart met spelregels opgesteld. Hierin zijn onder andere een aantal gebouwen van Amvest, hierna te noemen de CRUQ-gebouwen, benoemd tot behoudenswaardige of karakteristieke bebouwing. Deze gebouwen dienen in principe behouden te blijven. Amvest wil de spelregels uit de spelregelkaart respecteren en is om die reden op zoek naar herbestemmingsmogelijkheden die bedrijfseconomisch interessant zijn, danwel de juiste onderbouwing om aan te tonen dat deze panden bouwtechnisch of anderszins niet meer te behouden zijn. Naar aanleiding hiervan luidt de hoofdvraag van dit onderzoek:

Wat zijn de mogelijkheden voor herbestemming van de CRUQ-gebouwen waarbij behoud meerwaarde creëert voor het gebied en er wordt voldaan aan het ambitieniveau van Amvest?

Werkwijze

De onderzoeksvraag is onderzocht aan de hand van een verkennend onderzoek waarbij gebruik gemaakt is van verschillende interviews en literatuuronderzoek. De praktische uitwerking bestaat uit een bouwkundig onderzoek, functieonderzoek en een variantenstudie. In het onderzoek zijn de aankoopkosten in de eerste instantie buiten beschouwing gelaten. De reden hiervoor is dat Amvest deze grond in het verleden voor een relatief hoog bedrag heeft aangekocht, wat er toe zou kunnen leiden dat veel functies op voorhand worden uitgesloten. En er een beperkt inzicht wordt gegeven op de kansen en mogelijkheden.

Conclusies

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies gekomen welke voor de herbestemming van de CRUQ-gebouwen van belang zijn:

- De Vondelhallen, Pompegebouw, Ketelhuis en Floschal hebben gezien de bouwkundige staat en functionele indeelbaarheid, potentie voor herbestemming;
- Het Insulindehuisje is door achterstallig onderhoud verregaand aangetast en de fundering heeft een scheefstand van circa 30cm. Daarnaast geldt een verhoogd risico voor verzakking in de toekomst bij eventueel funderingsherstel, aangezien het gebouw gelegen is op de oude watergang. Het Insulindehuisje is bouwtechnisch en bedrijfseconomische gezien niet geschikt voor herbestemming;
- Voor het Pompegebouw en Ketelhuis is de horecafunctie interessant voor de leefbaarheid en diversiteit van het gebied, daarnaast kunnen zij door de bijzondere uitstraling een bijdrage leveren. Echter, als de aankoopsom wordt meegenomen in de berekening is het bedrijfseconomisch niet interessant. Bij sloop van het gebouw mag het programma dat gerealiseerd wordt op het bouwveld niet groter worden. Dat maakt sloop en nieuwbouw bedrijfseconomisch ook minder interessant. Om die reden is het benutten van de oude gebouwen met bijzondere uitstraling aan te raden;
- Het parkeergebouw en retail functie zijn voor de Vondelhallen na aftrek van de aankoopsom, bedrijfseconomisch niet interessant. Daarnaast levert een functie parkeren geen meerwaarde aan het gebied. Echter, op deze kavel is het voor Amvest wel interessant om de maximale bouwhoogte 21 meter te onderzoeken, om hiermee het negatieve resultaat van de Pompegebouw en Ketelhuis goed te maken;
- Herbestemmen van de Floschal is niet interessant voor Amvest. De huidige hindercirkel 'waar Amvest geen invloed op uit kan oefenen' zal de atelierwoningen en het amusementsgebouw welke een onrealistische kostprijsdekkende huur heeft, vooralsnog onmogelijk maken. Wel heeft de functie als amusementsgebouw een meerwaarde voor het gebied. Mogelijk kan deze functie elders in het gebied gerealiseerd worden.

Aanbevelingen

Naast de conclusie zijn aanbevelingen geformuleerd voor Amvest. In deze aanbevelingen staat beschreven wat voor acties Amvest zou kunnen initiëren, ten aanzien van herbestemming van de CRUQ-gebouwen.

- Voor het Pompengebouw en Ketelhuis wordt geadviseerd de horecafuncties te realiseren, waar op kort termijn mee gestart kan worden;
- Voor de Vondelhallen word geadviseerd een nieuwbouwvariant met de maximale bouwhoogte van 21 meter te onderzoeken, om hiermee het negatieve resultaat van de Pompengebouw en Ketelhuis goed te maken, en het huidige huurcontract voor tijdelijke herbestemming aan de culturele broedplaatsorganisatie Beehives voort te zetten tot aan de opheffing van de huidige hindercirkel;
- Het advies voor het Insulindehuisje is de omgevingsvergunning voor sloop aan te vragen;
- Voor de Floschal is het advies de kost en baten te onderzoeken van nieuwbouw, en het huidige huurcontract voor tijdelijke herbestemming voort te zetten tot aan de opheffing van de huidige hindercirkel.

De CRUQ-gebouwen te Amsterdam



1. Vondelhallen



2. Pompegebouw



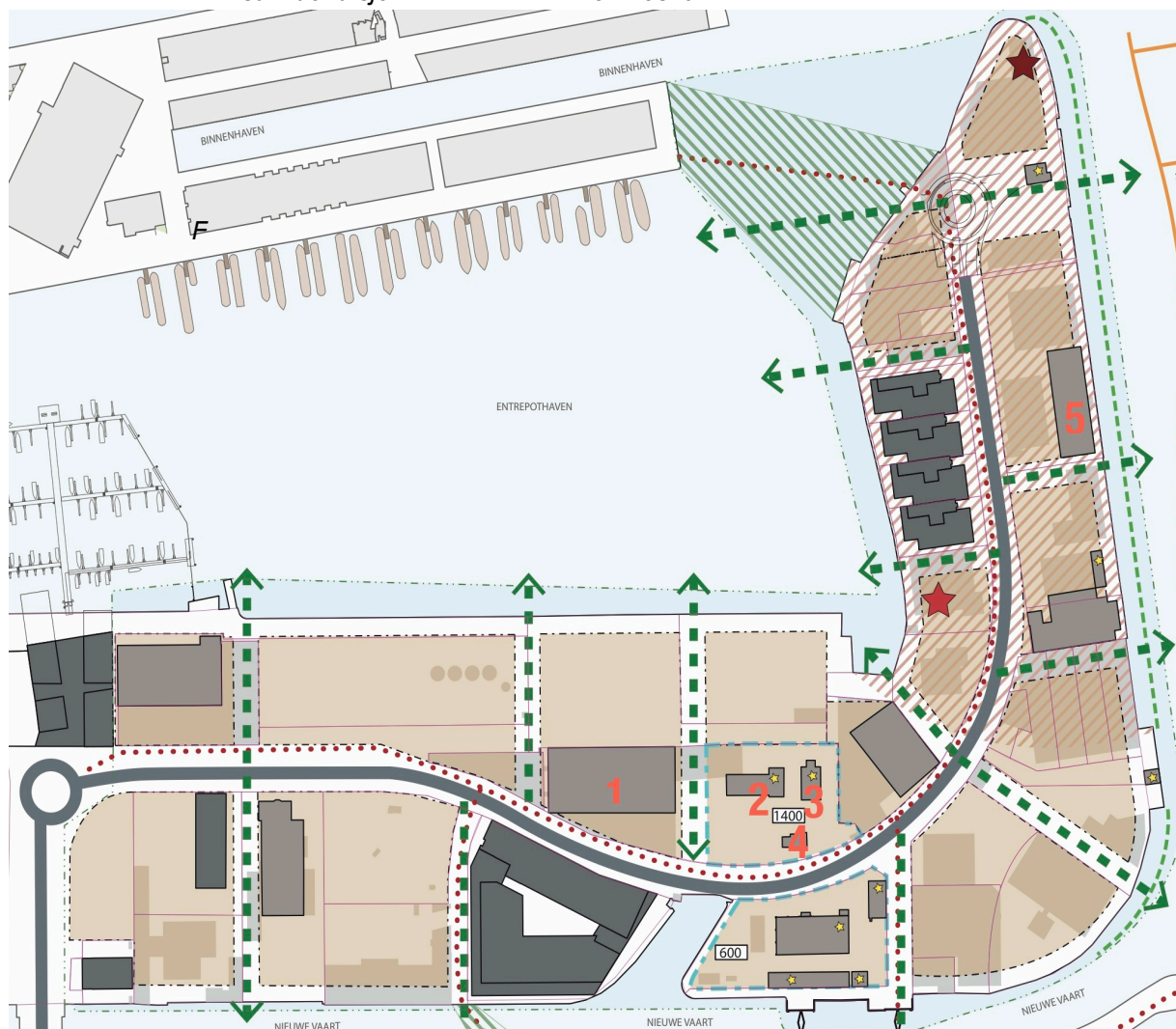
3. Ketelhuis



4. Insulindehuisje



5. Floschal



Locatie Cruq-gebouwen genummerd in de plattegrond van de spelregelkaart

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uiteenzetting gegeven van de aanleiding, achtergrond, probleemstelling en de daaruit volgende onderzoeksvraag.

1.1 Aanleiding tot onderzoek

Het Cruquiusgebied, waar de afstudeeropdracht betrekking op heeft, is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijke Havengebied in Amsterdam. De transformatie van het Cruquiusgebied is in gang gezet. Het heeft de potentie om van een verouderd industriegebied een van de meest bruisende plekken van Amsterdam te worden. Het moet een mix worden van werken, wonen en verblijven.

Amvest heeft in het Cruquiusgebied de afgelopen jaren diverse percelen met daarop uiteenlopende gebouwen aangekocht (zie bijlage I), met als doel om deze percelen in de toekomst te ontwikkelen. Stadsdeel Oost heeft voor de herontwikkeling van het Cruquiusgebied een spelregelkaart met spelregels opgesteld. Dit beleidsdocument is in januari 2012 door de Stadsdeelraad vastgesteld (zie bijlage II). Hierin zijn onder andere een aantal gebouwen van Amvest, hierna te noemen de CRUQ-gebouwen, benoemd tot behoudenswaardige of karakteristieke bebouwing. Deze gebouwen dienen in principe behouden te blijven (deze spelregelkaart is vastgesteld na de aankoop van de gebouwen). Vanwege de wens van het Stadsdeel om de CRUQ-gebouwen te behouden, heeft Amvest behoefte aan een advies m.b.t. de mogelijkheden voor herbestemming van deze gebouwen.

Amvest wil de spelregels uit de spelregelkaart respecteren en is om die reden op zoek naar herbestemmingsmogelijkheden die bedrijfseconomisch interessant zijn, danwel de juiste onderbouwing om aan te tonen dat deze panden bouwtechnisch of anderszins niet meer te behouden zijn.

1.2 Projectlocatie

In de nabijheid van de binnenstad, Indische buurt, Oostelijke IJ-oeveren en het Amsterdam-Rijnkanaal is het Cruquiusgebied voorslagnog een redelijk onbekende plek voor de meeste mensen. Toch heeft het gebied een potentie qua ligging en kwaliteiten.

De Dam, als middelpunt van Amsterdam, ligt op 3,5 kilometer van Cruquius. Dat is per fiets bereikbaar binnen een kwartier. Hetzelfde geldt voor het centraal station. Het dichtstbijzijnde treinstation Muiderpoort ligt op 1,3 kilometer afstand, ongeveer zes minuten fietsen. Per auto is Cruquius ook goed bereikbaar, de ring A10 ligt binnen handbereik.

Cruquius maakt deel uit van een serie voormalige en bestaande havengebieden aan het IJ die ontwikkeld worden tot woongebieden sinds de jaren tachtig. Deze gebieden hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Ze worden allen getransformeerd van industrie naar woningbouw. Cruquius is, na het Zeeburgereiland, de volgende in deze reeks ontwikkelingen.



Ligging Cruquiusgebied in Amsterdam

1.3 Achtergrond

Het Cruquiusgebied wordt de aankomende jaren herontwikkeld van bedrijventerrein naar woon-werk gebied. Voor de haalbaarheidsstudie wordt er niet van de huidige situatie uitgegaan maar van de toekomstige situatie. De hindercirkels die zich momenteel in het gebied bevinden, welke in de toekomstige situatie logischerwijs zijn weggenomen leiden tot deze beslissing (bijlage I). Als uitgangspunt wordt gebruik gemaakt van de massastudie van Geurst & Schultze welke hieronder is getoond. Deze massastudie schetst een beeld hoe het Cruquiusgebied herontwikkeld kan worden. Voor het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van deze situatie, peildatum oktober 2012.



Uitgangspunt herontwikkeling Cruquius, massastudie Geurst & Schultze 2012

In de structuurvisie Amsterdam 2040 is het Cruquiusgebied benoemd als 'bedrijventerrein te transformeren naar werk-woongebied'. Naast het feit dat dit de structuurvisie is, is het ook het beleidskader van de centrale stad. De structuurvisie is vastgesteld op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam.

De spelregelkaart voor het Cruquiusgebied is een beleidsnotitie van Stadsdeel Oost ten behoeve van de herontwikkeling. Deze spelregels beschrijven een gewenste ontwikkeling waarbinnen de marktpartijen hun initiatieven kunnen uitvoeren. Het is een concrete vertaling van de ruimtelijke visie en de ontwikkelstrategie. Het Stadsdeel heeft samen met Erfgoedvereniging Heemschut en BMA (Bureau Monumenten en Archeologie) een opname gemaakt van de gebouwen. Dit is, naast het toetsingscriteria, niet formeel vastgelegd. De gebouwen zijn aangeschreven voor behoud om het industriële karakter in het gebied te behouden. De vrees bestaat dat als er te veel panden weg worden gehaald er een nieuwbouwwijk ontstaat. In de spelregelkaart zijn de CRUQ-gebouwen aangetekend als karakteristiek of behoudenswaardig. Onderstaande tabel geeft toelichting op de spelregel.

Te behouden bebouwing	▪ Deze gebouwen dienen behouden te blijven. Indien bouwkundig aangetoond kan worden dat deze gebouwen bouwkundig of anderszins niet meer te behouden zijn kan daarvan afgeweken worden. ▪ Bij sloop wordt het programma op het bouwveld niet groter
Karakteristieke bebouwing	▪ Deze gebouwen zijn wenselijk dat ze behouden blijven ▪ Een zeer gewenste ontwikkeling mogen ze niet in de weg staan ▪ Bij sloop wordt het programma op het bouwveld niet groter

2. Probleemstelling en onderzoeksvraag

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de probleemstelling en onderzoeksvraag beschreven. De onderzoeksvraag is geformuleerd op basis van de probleemstelling. Deze onderzoeksvraag wordt beantwoord middels de deelvragen.

2.2 Probleemstelling

Amvest heeft in de afgelopen jaren diverse posities in het Cruquiusgebied aangekocht, met als doel deze percelen in de toekomst te ontwikkelen. In de spelregelkaart heeft Stadsdeel Oost een aantal gebouwen op deze percelen benoemd tot identiteitsbepalende gebouwen (te behouden of karakteristieke bebouwing). Deze gebouwen dienen in principe behouden te blijven. Indien bouwtechnisch of anderszins aangetoond kan worden dat het niet haalbaar is kan daarvan afgeweken worden. Het onderzoek naar deze gebouwen moet inzicht geven in de mogelijkheden voor herbestemming, de kansen en bedreigingen.

2.3 Onderzoeksvraag

De centrale vraag in het onderzoek is:

“Wat zijn de mogelijkheden voor herbestemming van de CRUQ-gebouwen waarbij behoud meerwaarde creëert voor het gebied en er wordt voldaan aan het ambitieniveau van Amvest?”

Deze onderzoeksvraag wordt beantwoord middels een viertal deelvragen. Het gaat om de volgende vragen:

1. *Wat is de bouwtechnische staat van de gebouwen?*
2. *Welke functiemogelijkheden hebben de gebouwen?*
3. *Hoe kunnen deze functies worden uitgewerkt?*
4. *Wat is de financiële haalbaarheid van de varianten?*

2.4 Conclusie

Het doel is onderzoeken of behoud van de gebouwen bouwtechnisch mogelijk is en welke functies er kansrijk zijn voor herbestemming. Dit zal leiden tot een bouwkundige quickscan, een functieselectie en tot slot een variantenstudie waarin ook de financiële haalbaarheid per variant getoetst wordt.

3. Theoretisch kader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderwerpen die in verbinding staan met het onderzoek naar herbestemming van gebouwen beschreven. De onderwerpen die aan bod komen zijn leegstand, herbestemming en referenties.

3.2 Leegstand

Leegstand hoort bij vastgoed. Eigenaren van commercieel vastgoed houden rekening met gemiddeld 5% frictieleegstand (Taxatiewijzer kapitalisatiefactor, 2010). Frictieleegstand is nodig om de markt goed te laten functioneren. Het uitgangspunt is een contractperiode van 10 jaar. Dit betekent dat maximaal 6 maanden leegstand als normaal kan worden beschouwd. Indien de leegstand oploopt tot minimaal 2 jaren is sprake van structurele leegstand en kan het invloed hebben op de waardebepaling.

Vormen leegstand

Leegstand kent drie belangrijke vormen: (Taxatiewijzer kapitalisatiefactor, 2010).

- Structurele leegstand; dit is de leegstand ten gevolge van markttechnische omstandigheden. Hier ligt het aanbod hoger dan de vraag of is het gebouw in kwestie moeilijk te verhuren door veroudering, minder wordende locatie etc.;
- Mutatieleegstand; hiervan is sprake zodra de huurovereenkomst is beëindigd en er geen nieuwe huurder is gevonden die het object op hetzelfde moment in gebruik wil nemen. Is er sprake van voortdurende mutatieleegstand dan zal dat als een structureel probleem worden ervaren;
- Aanloopleegstand is leegstand die voor komt op het moment dat een gebouw wordt opgeleverd en het niet direct is verhuurd. Als deze situatie langer dan 2 jaar voortduurt, kan het als structurele leegstand worden gezien.

Oorzaken leegstand

Als het gebouw niet meer aan de huidige eisen of de eisen van de gebruiker voldoet dan verlaten de gebruikers het gebouw en volgt er een periode van leegstand. Er zijn diverse aanwijsbare elementen die een periode van leegstand of zelfs voor structurele leegstand zorgen.

Locatie:

Voor veel organisaties is het van belang om zich op een A1 locatie te vestigen. Dit heeft te maken met de bereikbaarheid en de omliggende voorzieningen. Vallen deze voorzieningen weg of past het niet meer bij de bedrijfsvoering dan verlaten de gebruikers het gebouw.

Gebouw:

De technische kwaliteit speelt een grote rol in de leegstand. De installaties en energieprestaties spelen een grote rol in de keuze voor een gebouw. Grote leegstand bevindt zich in de groep met een lage energieprestatie (energielabel). Dit komt veel voor in oudere gebouwen waarbij geen energiebesparende maatregelen zijn toegepast zoals; isolatie, dubbelglas, zonwering, luchtbehandeltechnieken etc. Ook andere voorzieningen zoals liften, daglichttoetreding en geluidsoverlast zijn van belang. Als er niet voldaan kan worden aan de wensen van de functionele kwaliteit leidt dat ook tot leegstand. Voornamelijk de indeelbaarheid van een gebouw is een belangrijke factor voor de gebruiker. Mocht de gebruiker zijn huidige functie veranderen moet dit wel mogelijk zijn binnen het gebouw. Ook hierbij speelt de daglichttoetreding een grote rol.

Varkenscyclus

De mismatch tussen vraag en aanbod staat op de vastgoedmarkt bekend als de varkenscyclus (Gool, 2002). Op het moment dat er veel vraag is naar vastgoed en het aanbod beperkt is, stijgt de prijs. Op dat moment bouwen ontwikkelaars nieuwe gebouwen. Tussen de start van de ontwikkeling en ingebruikname van het gebouw zit enige tijd. Op het moment dat de gebouwen gereed komt, blijkt de vraag alweer afgenomen.

Mogelijkheden leegstand

De vormen en oorzaken van leegstand zijn zojuist beschreven, voor de leegstaande gebouwen moet een oplossing gevonden worden. Het is van belang om de mogelijkheden voor de gebouwen te onderzoeken en wat daarvan de voor en nadelen voor de eigenaar zijn. Deze mogelijkheden voor bestaande en leegstaande gebouwen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Mogelijkheden leegstaande gebouwen

Mogelijkheden	Voordelen	Nadelen
Niets doen	Geen extra kosten en inspanning	Geen rendement Slecht voor gebouw en omgeving Waardedaling gebouw
Afstoten gebouw	Geld beschikbaar Geen doorlopende kosten	Verlies van grondpositie Kosten voor verkoop
Onderhouden huidige staat	Behouden gebouw Behouden van huidige functie	Hoge kosten voor onderhoud Geen oplossing voor huidige situatie
Tijdelijk herbestemmen	Genereren van inkomsten Veiligheid in de omgeving Flexibele huurvoorwaarden	Tijdelijk oplossing Veel inspanning voor mogelijk korte looptijd
Herbestemmen	Aanpassen aan de eisen van de nieuwe functie Behoud van historie/karakter Geen kapitaalvernietiging	In de tijd van verbouw geen inkomsten Hoge kosten
Sloop en nieuwbouw	Gebouw ontwerpen voor functie Geen functionele en technische belemmeringen	Eisen door wet en regelgeving Sloop is kapitaalvernietiging Lange looptijd, waarbij geen inkomsten zijn

Bron: M.Hek. 2004, bewerkt door auteur

3.3 Herbestemming

In de voorgaande paragraaf is beschreven dat herbestemming één van de oplossingen is voor gebouwen die hun huidige functie verloren hebben of leeg staan. Herbestemmen van gebouwen houdt in dat het leegstaande gebouw een nieuwe bestemming krijgt. Deze nieuwe bestemming kan bestaan uit diverse functies zoals woningen, winkels, hotel of een gemengde functie. Herbestemming is een ingewikkeld proces, in de praktijk blijken er veel juridische, bouwtechnische en financiële drempels voor herbestemming te zijn (Hulsman, 1998).

Definitie

Herbestemming: “Het geheel aan maatregelen dat ertoe dient een bestaand gebouw in een technische staat te brengen of te behouden, zodat het een nieuw functioneel en/of technisch Programma van Eisen voor een bepaalde periode kan huisvesten, ervan uitgaande dat de oorspronkelijke functionele bestemming gewijzigd wordt” (Henket, 1998).

Herbestemmingswijzer

Voor het onderzoek wordt de Herbestemmingswijzer van M. Hek gebruikt. Deze wijzer bepaald de mogelijkheden voor herbestemming van een gebouw. Op basis van deze methode worden de geschikte functies geselecteerd. Na de functieselectie worden er functiecombinaties gemaakt, waarop een variantenstudie gemaakt wordt. Daarna volgt de financiële beoordeling. De methode zal worden aangepast zodat het functioneel en toepasbaar is voor het onderzoek.

Erfgoedvereniging Heemschut: Heemschut is een particuliere vereniging die zich met haar vrijwilligers inzet voor herbestemming van waardevol cultureel erfgoed. Zij zetten zich in om overheden, particulieren en het bedrijfsleven te wijzen op de kansen voor behoud door herbestemming (*Herbestemming.nu*, 2011). Heemschut heeft in het verleden bezwaar gemaakt op sloop van het Insulindehuisje. Om die reden is er een interview met deze organisatie afgenomen (zie bijlage IX).

Financiële regelingen (subsidies)

De gemeente Amsterdam stimuleert (grootschalige) herbestemmingsprojecten. Hiervoor maken zij gebruik van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, de zogenaamde ISV gelden. In het kader van het ISV kan tot en met 2013 een subsidie voor een haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming van monumenten en beeldbepalende gebouwen worden aangevraagd (kennisbankherbestemming.nl, 2012).

3.4 Herbestemming van overeenstemmende projecten

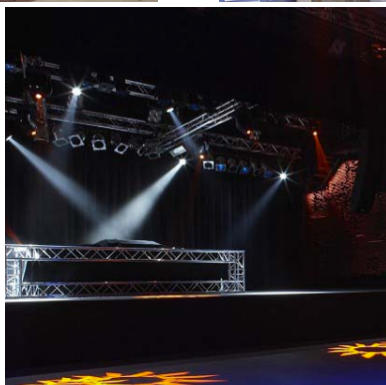
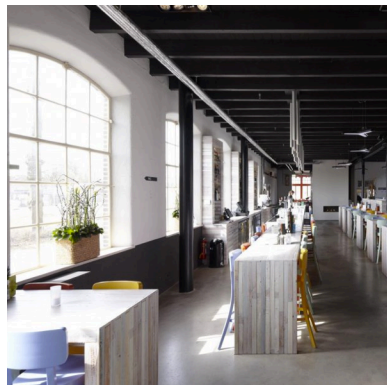
In deze paragraaf worden twee herbestemmingsprojecten beschreven die tijdens het onderzoek ter lering en als inspiratiebron centraal hebben gestaan. Deze projecten zijn onderzocht vanwege de overeenstemmende kenmerken met de CRUQ- gebouwen. De overeenstemming is te vinden in gebouwtypologie, omvang en de gebiedskenmerken. Deze projecten hebben het gebied een positief imago en identiteit gegeven.

DRU Cultuurfabriek Ulf

In de DRU-fabriek werd vroeger ijzeren en emailen voorwerpen gemaakt. Momenteel is de herontwikkeling van het DRU terrein, van totaal 14 hectare, in volle gang. Als groeikern voor de totale ontwikkeling is het voormalige portiercomplex in 2009 herontwikkeld tot cultuurfabriek (Cerutti, 2011).

Ligging:	DRU Industriepark ULFT, gemeente Oude IJsselstreek
Omvang:	14 ha
Omvang complex:	6.500 m ²
Bouwjaar:	vanaf 1850
Transformatiejaar:	2009 - heden
Historische functie:	ijzer- en emaillefabriek
Huidige functie:	Cultuurfabriek
Website:	www.dru-fabriek.nl www.boei.nl

Het huidige DRU industriepark bestaat uit zeven gebouwen die behouden en herbestemd zullen worden. Het Portiercomplex wordt momenteel ontwikkeld tot een cultuur-educatief bedrijfsverzamelgebouw: de DRU Cultuurfabriek. Het complex heeft een sociaal-culturele bestemming gekregen. Het biedt niet alleen ruimte aan gesubsidieerde culturele functies maar ook voor commerciële functies. Het project bestaat uit diverse functies die met elkaar in verbinding staan, namelijk: theater voor multifunctioneel gebruik, circa 350 bezoekers, poppodium voor circa 1000 bezoekers, bibliotheek, kunstgalerij, raadzaal, conferentieruimte voor de gemeente, Turks Sociaal Cultureel Centrum, muziekschool, Oudheidkundig centrum, VVV, horeca, twee ROC's en kantoren (Kenniskbankherbestemming.nu 2012).

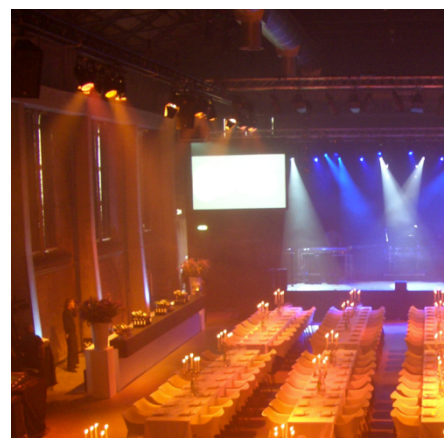


Westergasfabriek

Bij de Westergasfabriek heeft het gebruik van historische gebouwen, een nieuw park en buurtfuncties, geleid tot een cultuurpark. Met als gevolg upgradering van de omringende wijk en het creatieve imago van de stad Amsterdam (Cerutti, 2011).

Ligging:	Amsterdam Westerparkbuurt
Omvang:	14 ha
Omvang complex:	div. m ²
Bouwjaar:	vanaf 1885
Transformatiejaar:	2003
Historische functie:	Gasfabriek
Huidige functie:	Cultuurfabriek
Website:	www.westergasfabriek.nl

Het complex van de Westergasfabriek is getransformeerd tot een cultuurpark met spraakmakende evenementen, creatieve bedrijvigheid en horeca in historische gebouwen. Een deel van de gebouwen wordt bewoond door vaste huurders met een onderneming gespecialiseerd in food, multimedia, kunst en communicatie. De grote gashouder en andere monumentale gebouwen worden casco verhuurd voor evenementen, zodat faciliteiten als catering licht geluid, inrichting en muziek ingehuurd moeten worden. Daarnaast zijn er maatschappelijke voorzieningen voor kinderopvang en sport en het kantoor van het Stadsdeel en Westerpark BV. Kenmerkend voor het concept is dat ontmoeting centraal staat, combinaties die elkaar versterken (Cerutti, 2011).



4. Onderzoeksmethodiek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethodiek beschreven. De informatie die gebruikt is voor het onderzoek komt uit veldonderzoek, literatuuronderzoek en interviews met experts.

4.2 Methodiek

Het onderzoek start met een bouwkundige opname waarbij de gebouwen onderzocht worden. Op basis daarvan is de waardestelling bepaald die dient als toetsingskader voor herbestemming of herontwikkeling. Deze opname is getoetst aan de hand van de 'Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek' van de Rijksgebouwendienst.

De methodiek die gebruikt wordt voor de functieselectie is de Herbestemmingswijzer van M. Hek. De Herbestemmingswijzer is een instrument waarmee alternatieve toepassingen voor (leegstaande) gebouwen vooraf kunnen worden bepaald en onderbouwd (Hek, 2004). Voor deze methodiek is gekozen om dat het een gedegen en verantwoordelijke structuur in de functietoekenning heeft. Deze methodiek is aangepast zodat het voor dit onderzoek toepasbaar is.

Methodiek

Verschillende fase	Beoordelingsnormen	Opbouw methodiek
1) Bouwkundige opname *	Bouwkundige staat Indeelbaarheid Daglichttoetreding	1) Opname van huidig vastgoed
2) Functieonderzoek **	Past de functie Aanpasbaarheid van gebouw Is er vraag naar de functie	2) Brainstormsessie 3) Functieselectie
3) Variantenstudie	Varianten Financieel haalbaarheid	4) Onderbouwing 5) Referentie 6) Financiële haalbaarheid 7) Risico's
4) Risicoanalyse		8) RISMAN-methodiek
5) Advies		9) Advies en aanbevelingen

* Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek

** De Herbestemmingswijzer

De methodiek bestaat uit vier verschillende fases die zijn opgesplitst in vijf stappen. In de eerste fase is er een bouwkundige opname van de gebouwen gemaakt, deze opname geeft inzicht of behoud en herbestemmen mogelijk is. In de tweede fase worden de functies geselecteerd. Deze selectie zal gebeuren aan de hand van de locatie, het gebouw en alle mogelijke functies. In de derde fase zal op basis van de uitkomsten uit de eerste en tweede fase varianten geschetst worden en het financiële resultaat berekend worden. In de vierde fase zijn de risico's vastgelegd in de RISMAN-methode. In de laatste fase is er een advies gegeven voor de CRUQ-gebouwen. Voor deze methodiek is gekozen omdat hiermee een goede match tussen vraag en aanbod gemaakt kan worden, en het stapsgewijs bewijs levert voor de gemaakte keuzes naar functietoekenning.

4.3 Conclusie

De methodiek voor deze scriptie heeft als basis de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (Rijksgebouwendienst en de Herbestemmingswijzer (M. Hek, 2004). Het haalbaarheidsonderzoek wordt beschreven in drie fases namelijk; bouwkundige opname, functieselectie, variantenstudie en tot slot de risicoanalyse aan de hand van de RISMAN-methode.

5. Haalbaarheidsonderzoek herbestemming

5.1 Inleiding

Het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming betreft de CRUQ-gebouwen die Amvest in het Cruquiusgebied heeft aangekocht, met als doel deze percelen in de toekomst te ontwikkelen. In de spelregelkaart zijn de CRUQ-gebouwen aangetekend als karakteristieke of behoudenswaardige bebouwing. Wat betekent voor Amvest dat deze gebouwen in principe dienen behouden te blijven. Indien bouwkundig aangetoond kan worden dat deze gebouwen bouwkundig of anderszins niet meer te behouden zijn kan daarvan afgeweken worden (spelregelkaart, 2012). De bouwkundige quickscan moet uitwijzen of deze gebouwen daadwerkelijk potentie hebben om te behouden. Daarnaast wordt de functieselectie ingezet om voor de gebouwen die een herbestemmingspotentie hebben een geschikte functie te selecteren. Ten slotte zullen de geschikte functies uitgewerkt worden in de variantenstudie waarbij ook de financiële haalbaarheid wordt berekend.

Haalbaarheidsonderzoek		
Bouwkundige quickscan	Functieonderzoek	Variantenstudie
Technische informatie	Brainstormsessie	Beschrijving variant
Huidige situatie	Functieselectie	Illustratie
waardestelling		Financiële haalbaarheid
		Risicoanalyse

Spelregelkaart, ambitie Stadsdeel Oost

De spelregelkaart voor het Cruquiusgebied is een beleidsnotitie van Stadsdeel Oost ten behoeve van de herontwikkeling. Deze spelregels beschrijven een gewenste ontwikkeling waarbinnen de marktpartijen hun initiatieven kunnen uitvoeren. De spelregelkaart gaat er vanuit dat de nodige voorzieningen in de toekomst gerealiseerd zullen worden, maar geeft geen verdere invulling aan functies in het gebied. In de spelregelkaart wordt geen verplicht programma voorgeschreven. Dit betekent dat er binnen de kaders geen belemmeringen zijn voor het functieonderzoek. Op de begane grondlaag is een verdeling van 50% wonen en 50% bedrijfsruimte wenselijk. Verder is de ligging en omvang van de openbare ruimte en het behoud van beeldbepalende gebouwen een belangrijk aspect.

Onderwerp	Spelregel
Functies	▪ Geen verplicht programma ▪ 50% wonen en 50% werken wenselijk ▪ Aantal m² bedrijfsruimte mag voor het gehele gebied niet verminderd worden
Parkeren	▪ Parkeerbehoefte op eigen terrein realiseren ▪ Parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte ▪ Parkeergarage binnen een straal van 250 m vanaf bouwveld
Te behouden bebouwing	▪ Deze gebouwen dienen behouden te blijven, indien bouwkundig aangetoond kan worden dat deze gebouwen bouwkundig of anderszins niet meer te behouden zijn kan daarvan afgeweken worden ▪ Bij sloop wordt het programma op het bouwveld niet groter
Karakteristieke bebouwing	▪ Deze gebouwen zijn wenselijk dat ze behouden blijven ▪ Een zeer gewenste (nieuwbouw)ontwikkeling mogen ze niet in de weg staan ▪ Bij sloop wordt het programma op het bouwveld niet groter

5.2 Bouwkundig onderzoek

In deze paragraaf wordt het eerste deel van het haalbaarheidsonderzoek uitgewerkt. Hierbij zullen de gebouwen onderzocht worden op hun bouwkundige staat. Dit hoofdstuk dient in eerste instantie ter beantwoording van de eerste onderzoeksvraag:

‘Wat is de bouwtechnische staat van de gebouwen?’

5.2.1 Inleiding

De bouwkundige quickscan bestaat uit drie onderdelen. Het eerste onderdeel geeft inzicht in de technische informatie van het gebouw. Het tweede onderdeel beschrijft de huidige situatie en bouwkundige staat van het gebouw. Daarbij wordt ook gekeken naar de technische kwaliteit die invloed kan hebben op de leegstand welke beschreven wordt in een voorgaande paragraaf (3.2 leegstand). Het derde onderdeel beschrijft de waardestelling van de gebouwen, de kansen en bedreigingen en beschrijft welke elementen er karakteristiek zijn. Tot slot wordt de huidige situatie geïllustreerd.

5.2.2 Bouwkundige quickscan

Bouwkundige opname Vondelhallen

De Vondelhallen zijn gebouwd voor de functie opslagplaats. De bouwaanvraag komt uit 1957. De fundaties zijn geplaatst op bestaande tankfundaties. De tankfundaties behoorden bij de Insulindefabrieken uit 1922. Het gebouw heeft een oppervlakte van 2580 m² en wordt tijdelijk verhuurd aan de culturele broedplaatsorganisatie Beehives.

Technische informatie

Oppervlakte : circa 2700 m²

: 75 X 36

Hoogte : 6,3 / 8,2 m

Vloer : beton

Opmerkingen : minimaal daglicht, gedeelde toegang via overheaddeur

Beschrijving bestaande situatie

Bouwkundige staat: Het dak heeft achterstallig onderhoud, is voorzien van dakleer wat op diverse plaatsen is gerepareerd. De gevel bevindt zich in goede staat, is opgebouwd uit stenen en metselwerk wat in goede staat verkeerd. De daglichttoetreding en ontsluiting zijn minimaal (ramen op een hoogte van 5 meter en 1 grote ontsluitingsdeur). Er komt zeer weinig daglicht binnen, de oorzaak hiervan is dat veel ramen afgetimmerd zijn en er op ooghoogte geen ramen aanwezig zijn.

Constructie: De dakconstructie bestaat uit halfronde spanten van hout. Die steunen op betonnen kolommen.

Bouwkundige mogelijkheden: Het is een rechthoekige hal zonder scheidingswanden. Het nadeel van deze hal is dat er zeer weinig daglicht binnenkomt. De oorzaak hiervan is dat veel ramen afgetimmerd zijn en er op ooghoogte geen ramen aanwezig zijn. De ontsluiting van de hallen is minimaal, momenteel is de overheaddeur de enige ontsluitingsmogelijkheid. Momenteel staat het gebouw van Drive Yourself tegen de voorgevel, bij sloop van dit gebouw zal er een open gat in de voorgevel ontstaan.

Waardestelling

Exterieur: De kapvorm met lichtstraat van de hallen hebben een industriële sfeer wat als karakteristiek kan worden beschouwd.

Constructie: Geen waarde toekenning aan de constructie.

Interieur: Het interieur van de hallen is niet afgewerkt. Het bestaat uit betonnen vloeren en muren, en het dakbeschot bestaat uit houten balken en platen. Hieraan zal geen waarde toegekend worden.

Samenvatting

Karakteristiek	Kans	Bedreiging
Kapvorm (met lichtstraat)	Groot oppervlak Geen dragende muren Mogelijkheid voor extra verdieping	Geen daglicht op ooghoogte Draagkolommen Slechts één toegangsdeur

Illustratie Vondelhallen



Bouwkundige opname Pompegebouw

Het Pompegebouw behoorde bij de Insulindefabrieken. De bouwaanvraag komt uit 1922. In de loop van de jaren is het gebouw diverse malen verbouwd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 718 m² en wordt momenteel verhuurd aan VOF Art Pact (decorbouwer).

Technische informatie:

Oppervlakte : 11 x 16 = 352 m²
 : 11,5 x 24 = 278 m²
 : 907 m²
Hoogte : circa 9 meter
Vloer : beton

Beschrijving bestaande situatie

Bouwkundige staat: Het Pompegebouw bevindt zich gezien het dak en gevel in goede staat. De kozijnen, hout en schilderwerk hebben achterstallig onderhoud.

Constructie: De constructie van het gebouw bestaat uit gemetselde wanden, stalen dakspanten en een betonnen vloer.

Bouwkundige mogelijkheden: De bouwkundige mogelijkheden in de bestaande situatie worden beperkt door de scheidingswanden die in het gebouw staan, deze zijn op één na niet dragend, het gebouw is vrij indeelbaar. Door het vele daglicht en drie toegangsdeuren is de indeelbaarheid divers.

Waardestelling

Exterieur: Kenmerkend voor de buitenzijde van het gebouw zijn: metselverbanden, raampartijen en de karakteristieke entree.

Constructie: De stalen spanten van de dakconstructie zijn opvallend en karakteristiek voor het gebouw.

Interieur: Het interieur van het gebouw is niet afgewerkt. Het bestaat uit betonnen vloer, stenen muren en het dakbeschot bestaat uit houten schroten. Aan het interieur is geen waarde toegekend.

Samenvatting

Karakteristiek	Kans	Bedreiging
Gevel /authentieke entree Raampartijen (zijgevels) Metalen spanten	Drie toegangsdeuren Tweede verdieping Vormt eenheid met naastgelegen Ketelhuis	Geen spouw

Illustratie Pompegebouw



Bouwkundige opname Ketelhuis

Het Ketelhuis behoorde bij de Insulindefabrieken. De bouwaanvraag komt uit 1922. De loods is verhuurd tot eind december 2012. Het gebouw bevindt zich in originele maar zeer vervallen staat.

Technische informatie

Oppervlakte : circa 200 m²
: 11x18
Hoogte : circa 9
Vloer : klinkers in zand

Beschrijving bestaande situatie

Bouwkundige staat: Het Ketelhuis is slecht onderhouden. Het is zichtbaar dat er de afgelopen jaren geen onderhoud is gepleegd. In het dak zitten diverse gaten (dakpannen afgewaaid). In de gevel zitten veel scheuren, een mogelijke oorzaak hiervan is de oude watergang waarop het gebouwd is. Het merendeel van de raamkozijnen zijn dichtgezet. Diverse ruiten in het gebouw zijn stuk. Het hout- en schilderwerk hebben achterstallig onderhoud.

Constructie: De constructie van het gebouw bestaat uit gemetselde wanden en stalen dakspanten.

Bouwkundige mogelijkheden: Het gebouw is op diverse manieren indeelbaar. Dit is mogelijk door de hoeveelheid raamopeningen (daglichttoetreding) en de vrij indeelbare ruimte (geen scheidingswanden).

Waardestelling

Exterieur: Kenmerkend voor de buitenzijde van het gebouw zijn de metselverbanden, de betonnen lateien die ook op de hoeken van diverse plaatsen zijn gemaakt en de karakteristieke raampartijen. In de originele staat waren er nog meer karakteristieke elementen die in de loop van de tijd verloren zijn gegaan.

Constructie: De stalen spanten van de dakconstructie zijn opvallend en karakteristiek voor het gebouw.

Interieur: Het interieur van het gebouw is niet afgewerkt.

Samenvatting		
Karakteristiek	Kans	Bedreiging
Gevels Raampartijen Metalen spanten	Karakteristiek exterieur Oppervlak vrij indeelbaar (geen wanden / draagkolommen) Vormt een eenheid met het Pompegebouw	Veel gevelscheuren Raamopeningen dichtgemetseld Geen spouw- en isolatie Gebouwd op een oude watergang

Illustratie Ketelhuis



Bouwkundige opname Insulindehuisje

Het Insulindehuisje was een dienstwoning met kantoor wat behoorde bij de Insulidefabrieken. Het originele tegeltableau van de voormalige fabriek is in de gevel verwerkt. In 2011 is er een omgevingsvergunning t.b.v. sloop aangevraagd. Deze is afgewezen (okt 2011) omdat er nog geen woningonttrekkingsvergunning was aangevraagd. Ten tweede omdat erfgoed vereniging Heemschut bezwaar had aangetekend. Om de belangen en overweging van Heemschut te achterhalen heeft er een interview (zie bijlage X) met actievoerder N. Vervat plaatsgevonden. De conclusie was dat Heemschut niet kijkt of het gebouw nog eventueel toekomst heeft met een functie maar enkel naar het behoud. Momenteel is het gebouw onbewoonbaar en in het kader van 'beter wonen' heeft het Stadsdeel Amvest een brief gestuurd met daarin het voornemen last onder dwangsom op te leggen. Deze last bestaat uit het treffen van diverse bouwkundige voorzieningen.

Technische informatie

Oppervlakte : circa 150 m²
Hoogte : 8,25 m
Vloer : hout

Beschrijving bestaande situatie

Bouwkundige staat: beeldmateriaal uit 1969 laat zien dat veel originele details zijn verdwenen. Dat geldt voor het sierlijke houtwerk onder de kap van het dak en de schoorstenen op het gebouw. Bovendien is tussen 1970 en eind jaren negentig de rode bakstenen gevel geel gesaust. Het is zichtbaar dat er de afgelopen jaren geen onderhoud is gepleegd. In het dak zitten diverse grote gaten (dakpannen afgewaaid), in de gevel zitten veel scheuren. Het merendeel van de ramen zijn dicht gezet met hout. Het houtwerk van het gebouw is aan vervanging toe.

Constructie: De constructie van het gebouw bestaat uit gemetselde muren, liggers en spanten van hout. De vloer en vloerbalken zijn van hout. De fundering waar het gebouw op rust is in zeer slechte staat, het gebouw heeft een scheefstand van ongeveer 30 centimeter.

Bouwkundige mogelijkheden: Het gebouw is slecht indeelbaar. Dit komt omdat er veel draagmuren zijn. Het zijn kleine kamers variërend van 7,5 m² tot 15 m². De daglichttoetreding van deze kamers is voldoende.

Waardestelling

Exterieur: In de gevel is het oorspronkelijke tegeltableau van de fabriek aanwezig. Deze verwijst naar de handel vanuit het Oostelijk Havengebied met Nederlands-Indië. Hieraan wordt door velen waarde gehecht. Aan te bevelen valt om dit tegeltableau te hergebruiken binnen het perceel.

Constructie: De muren zijn van gemetselde stenen. De dakconstructie en vloeren zijn gemaakt van houten balken.

Interieur: Geen waarde aan interieur.

Samenvatting

Karakteristiek	Kans	Bedreiging
Tegeltableau		Gehele gebouw 30 cm scheefgezakt. (funderingsherstel vereist) Bouwkundig zeer slecht Praktische indeelbaarheid

Illustratie Insulindehuisje



Bouwkundige opname Floschal

De hal is in 1943 verplaatst naar de Cruquiusweg en behoorde bij de MBA fabrieken van spoorwegmaterialen. Op de archieftekeningen (Stadsdeelarchief) wordt vermeld dat deze loods als tijdelijk fabrieksgebouw werd gebruikt. Momenteel wordt het gebouw tijdelijk verhuurd voor evenementen, afstudeerprojecten en voorstellingen.

Technische informatie

Oppervlakte : circa 1200 m²
: 20 x 65 m
Hoogte : 3 tot 7 m+
Vloer : asfalt

Beschrijving bestaande situatie

Bouwkundige staat: De gevel van het gebouw bestaat uit bakstenen en plaatijzer. Het plaatijzer, welke later is aangebracht neemt een grote hoeveelheid van het daglicht weg omdat het aan één zijde alle ramen bedekt. Het dak bestaat ook uit plaatijzer en diverse lichtkoepels. Er is geen daglichttoetreding op ooghoogte.

Constructie: De constructie is opgezet uit houten kolommen en spanten die volledig in het zicht zijn. De gevels zijn opgebouwd uit gemetselde muren en de vloer is van asfalt.

Bouwkundige mogelijkheden: Het is een rechthoekige hal zonder scheidingswanden. Het nadeel van deze hal is dat er geen daglichttoetreding op ooghoogte is. Daarnaast zijn de houten kolommen een obstakel in de ruimte.

Waardestelling

Exterieur: De kapvorm van de Floschal heeft een verhoogd gedeelte wat een karakteristieke waarde heeft. Verder geeft het exterieur van het gebouw een negatieve uitstraling omdat er geen ramen in de zichtbare gevels bevinden (alleen aan de waterzijde, van binnen dichtgemaakt).

Constructie: De constructie heeft houten spanten, gesteund op houten kolommen die volledig in het zicht zijn.

Interieur: Het interieur van de hal is niet verder afgewerkt. Het bestaat uit een vloer van asfalt en muren van steen. Het dakbeschot bestaat uit houten balken en platen.

Samenvatting

Karakteristiek	Kans	Bedreiging
Kapvorm (met lichtstraat) Spanten + draagkolommen	Groot oppervlak vrij indeelbaar Ruimte voor tweede verdieping Ligging aan + uitzicht over Amsterdam- Rijnkanaal	Geen daglichttoetreding Draagkolommen

Illustratie Floschal



5.2.3 Deelconclusie

In deze paragraaf is de eerste deelvraag beantwoord:

‘Wat is de bouwtechnische staat van de gebouwen’?

Gezien de criteria waarop de gebouwen zijn onderzocht, kan geconcludeerd worden, dat de Vondelhallen, Pompengebouw, Ketelhuis en de Floschal gezien de bouwkundige staat en functionele indeelbaarheid potentie hebben voor herbestemming. De functiemogelijkheden en de financiële haalbaarheid moeten nader onderzocht worden. Het advies aan de opdrachtgever is om deze gebouwen te onderzoeken of behoud daadwerkelijk mogelijk is. Dan gaat het met name om de gevels van de gebouwen die opvallend veel scheuren en onregelmatigheden vertonen.

De historische waarde van het Insulindehuisje is, m.u.v. het tegeltableau overschat. Daarnaast geldt dat de bouwkundige status van het gebouw en fundering zeer slecht is (zie offerte fundering herstel in bijlage VIII).

Tijdens de inspectie op 30 augustus is geconstateerd dat het Insulindehuisje in strijd is met de eisen die worden gesteld op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit 2012. Dit rapport is bekend gemaakt op 20 november 2012, na de bouwkundige opname in dit rapport. Het rapport van het Stadsdeel bevestigt de uitkomsten van de gemaakte bouwkundige opname.

Uit de bouwkundige quickscan, het funderingsonderzoek en de last onder dwangsom kan geconcludeerd worden dat het gebouw zich in dermate slechte staat bevindt en niet geschikt is voor herbestemming. Op basis van deze conclusie wordt het Insulindehuisje niet meer verder meegenomen in het onderzoek.

5.3 Functieonderzoek

In deze paragraaf wordt het tweede deel van de haalbaarheidsstudie uitgewerkt. Namelijk de selectie waarbij de match tussen de functie en het gebouw wordt gezocht. Deze functieselectie wordt ingezet ter beantwoording van de tweede onderzoeksvraag:

‘Welke functiemogelijkheden hebben de gebouwen?’

5.3.1 Inleiding

Het functieonderzoek bestaat uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel geeft inzicht in de mogelijke functies die bijdragen aan de ontwikkeling van het Cruquiusgebied. Dit wordt gedaan middels een brainstormsessie waarbij collega's van Amvest, Adviesbureau LAgrou en Adviesbureau MOOI lost op deelnemen. Het tweede onderdeel bestaat uit een functieselectie waarbij alle mogelijke functiecategorieën op een systematische manier zijn te elimineren naar de meest geschikte functie voor het gebouw. Tot slot worden de functies met herbestemmingspotentie gepresenteerd.

5.3.2 Brainstormsessie

Wat is de identiteit van Cruquius? Welke functies dragen bij aan imagoverbetering? Om antwoord op deze vragen te krijgen worden doormiddel van een brainstormsessie mogelijke ideeën gegenereerd voor het gebied, gebouwen, functies en doelgroepen. In diverse groepen zijn de thema's uitgewerkt. Wat is het idee? Voor wie is het interessant? Hoe haalbaar is het? Wanneer, korte versus lange termijn? Op basis van de brainstormsessie op 29 november 2012 zijn de volgende vijf kansrijke thema's naar voren gekomen.

- Maak het water beleefbaar;
- Behoud het (industriële) verleden;
- Laat zien/ maak bekend wat je al hebt; maak het onzichtbare zichtbaar (gebruik de huidige activiteiten en gebruikers als vliegwiel voor nieuwe ontwikkelingen);
- Zet in op de hele keten van eten, drinken, slapen en ontmoeten;
- Andere vormen van tijdelijk gebruik (sport, evenementen, flexplekken).

De ideeën die een bijdrage kunnen leveren aan het Cruquiusgebied zijn hieronder geformuleerd.

Ideeën brainstormsessie:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Vergaderruimte▪ Horeca divers▪ Ontmoeting /hart van de buurt▪ Pop-up horeca▪ Kookschool▪ Hanneke's boom▪ Bed & Breakfast▪ Hotel▪ Casino▪ Tentoonstellingsruimte▪ IJsbaan, kermis, binnenactiviteiten▪ Kinderspeelparadijs▪ Markt▪ Pop-up retail | <ul style="list-style-type: none">▪ Tuincentrum▪ Jachtwerf▪ Zichtbaar maken wat binnen gebeurt▪ Watercentrum (div functies)▪ Theater▪ 2^e NDSM/ Westergasfabriek▪ Stadslandbouw/urban farm▪ Urban Parcours▪ Stadsstrand/zwembad▪ Timmerdorp▪ Leer/werkplekken▪ Park & ride▪ Evenementen▪ Watertaxi |
|--|---|

Een totaaloverzicht van de brainstormsessie is toegevoegd in bijlage III.

5.3.3 Functieselectie

De functieselectie toetst alle mogelijke functiegroepen die voor de gebouwen toegepast kunnen worden. Deze selectie wordt uitgevoerd aan de hand van het toetsingscriteria uit de Herbestemmingswijzer van M. Hek. Voor deze fasering is gekozen omdat er in de beperkte tijd van onderzoek geen ruimte is om elke functie specifiek te toetsen. Daarnaast wordt er op deze wijze een goed overzicht geschetst. De informatie die nodig is om de meest geschikte functie te genereren zijn: marktgegevens, stedenbouwkundige gegevens en plattegronden van de gebouwen.

In de selectie zullen de functies als kantoorgebouw, fabrieken of bedrijfsgebouwen niet behandeld worden. De reden hiervoor is de kantorenstrategie van Amsterdam welke aangeeft dat Cruquius onder het krimpgebied valt, waar geen kantoren meer gebouwd mogen worden. De reden voor het uitsluiten van fabrieken is de transformatie van industrie naar woongebied waarbij wordt gezocht naar functies die bijdragen aan de herontwikkeling van het totale gebied.

Sfb-codering

De functieselectie is gebaseerd op de Sfb-codering. De Sfb-codering levert een overzicht van alle mogelijke functies die toegepast kunnen worden. De Herbestemmingswijzer heeft onderverdeling gemaakt in functiecategorieën (abstract), functiegroepen (grof) en specifieke functies (fijn). In deze selectie wordt enkel gebruik gemaakt van de grove functiegroepen. De volledige lijst is opgenomen in bijlage V.

Het functieonderzoek heeft als basis de onderstaande functiecriteriën van M. Hek. Deze beoordeling is door de auteur bewerkt voor dit onderzoek.

Past de functie in het gebouw

<i>Beoordelingsnorm</i>	Is het oppervlak en gebouwvorm van het gebouw geschikt voor de functie?	
<i>Benodigde informatie</i>	Inzicht in m2 gebouw en inventarisatielijst m2 per functie	
<i>Oordeel</i>	1 = ongeschikt 3 = neutraal 5 = geschikt	Oppervlak of gebouwvorm niet geschikt Past mogelijk, nader onderzoek nodig Past binnen het gebouw

Aanpasbaarheid gebouw

<i>Beoordelingsnorm</i>	Beoordelen van de aanpassingen die noodzakelijk zijn om de betreffende functie binnen het bestaande gebouw te kunnen huisvesten	
<i>Benodigde informatie</i>	Inzicht voorzieningsniveau functie en bouwkundige staat gebouw	
<i>Oordeel</i>	1 = ongeschikt 3 = neutraal 5 = geschikt	Gebouw strippen en wijziging constructie Gevel, binnenwanden vervangen Binnenwanden behouden / aanpassen

Aanwezige functies

<i>Beoordelingsnorm</i>	Soortgelijke functies in de nabije omgeving van het gebouw	
<i>Benodigde informatie</i>	Functiekaart (maps.amsterdam.nl). Voorkomende functies een straal van 500 meter, specifieke functies gemeente of regio	
<i>Oordeel</i>	1 = ongeschikt 3 = neutraal 5 = geschikt	Reeds aanwezig Behoeft, functie reeds aanwezig Behoeft, functie onvoldoende aanwezig

Samenvatting functieselectie

De functieselectie is per gebouw onderzocht op de vooraf gestelde criteria op de vorige pagina. Het volledige functieonderzoek is opgenomen in bijlage IV. Op basis van de uitkomsten uit het functieonderzoek kunnen de functies voor de variantenstudie bepaald worden. De onderstaande functies zijn kansrijk voor herbestemming. In de volgende paragraaf 'variantenstudie' worden echter alleen de meest haalbare functies verder uitgewerkt.

De functiegroepen worden op basis van totaalscores gecategoriseerd van: toepasbaar tot uitermate geschikt. De score die minimaal moet worden behaald om uitgewerkt te worden in de variantenstudie is 12. Dit kan worden bereikt als de criteria gemiddeld met een vier beoordeeld worden. De maximale score die kan worden behaald, is 15 punten. Alle functiegroepen met een score tussen de 12 en 15 hebben potentie voor herbestemming. Hieronder is een samenvatting van de functieanalyse uit bijlage IV getoond.

Functieselectie CRUQ-gebouwen				
	Vondel- hallen	Pompen- gebouw	Ketelhuis	Floshal
▪ Handelsgebouwen				
○ Winkels, groothandel	13	X	15	X
▪ Maatschappelijk vastgoed				
○ Zorginstelling	X	X	X	X
▪ Horeca, recreatief				
○ Restaurant, café	X	15	15	11
○ Amusementsgebouwen	11	X	X	15
○ Sportcentrum	X	X	X	X
▪ Onderwijs, cultuur				
○ Scholen	X	X	X	X
○ Hoger onderwijs	X	X	X	X
○ Musea, kunstgalerijen	X	X	X	X
○ Studio's	13	13	13	13
▪ Woningen				
○ Huisvesting	X	15	13	13
○ Hotels	X	X	X	X
▪ Parkeergarage				
○ Parkeergebouw	15	X	X	X

15	Uitermate geschikt
13 - 14	Geschikt
12	Toepasbaar

5.3.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is deelvraag twee beantwoord:

‘Welke functies zijn er mogelijk in de gebouwen?’

De brainstormsessie uit het eerste onderdeel heeft diverse functies aangedragen die mogelijk zijn binnen het gebied. Daarnaast is er bij de functieselectie op basis van veto criteria gezocht naar de meest geschikte functie voor het gebouw. Daaruit valt te concluderen dat er overeenstemmingen zijn in beide onderdelen. Functies die bijdragen aan het gebied kunnen gerealiseerd worden in de onderzochte CRUQ-gebouwen.

Overeenkomsten brainstormsessie & functieselectie						
	Winkels	Restaurant, café	Amusementsgeb.	Studio's	Huisvesting	Parkeergebouw
Vergaderruimte				x		
Horeca divers		x				
Ontmoeting /hart van de buurt		x	x			
Pop-up horeca		x				
Kookschool		x				
Hanneke's boom		x				
Tentoonstellingsruimte			x			
Pop-up retail	x					
Theater			x			
2 ^e NDSM/ Westergasfabriek		x				
Leer/werkplekken				x		
Park & ride						x
Evenementen			x			

Alle functies die boven de 12 scoren in de functieselectie zijn kansrijk voor de gebouwen. Voor de Vondelhallen zijn dat winkels, studio's, en een parkeergebouw. Het Pompegebouw is geschikt voor restaurant/café, studio's en huisvesting. Voor het Ketelhuis zijn functies als winkels, restaurant, studio's, en huisvesting toe te passen. De Floschal is geschikt als amusementsgebouw, studio's en huisvesting. In de variantenstudie die in de volgende paragraaf volgt wordt enkel de functie met de hoogste score uitgewerkt.

5.4 Variantenstudie

In deze paragraaf wordt het derde en tevens laatste deel van de haalbaarheidsstudie uitgewerkt. Deze variantenstudie wordt ingezet ter beantwoording van de derde en vierde onderzoeksvraag:

'Hoe kunnen deze functies uitgewerkt worden in de gebouwen'

'Wat is de financiële haalbaarheid van de varianten?'

De keuzevarianten zijn de resultaten en conclusies uit de voorgaande paragraaf 5.3 functieonderzoek. Hieronder is een overzicht van de uitgewerkte varianten weergegeven.



Vondelhallen (winkels/studio's + parkeren) Pompegebouw (wonen + horeca)



Ketelhuis (horeca + winkels)

Flosshal (atelierwoningen + theater)

5.4.1 Inleiding

De variantenstudie geeft inzicht hoe de geselecteerde functies een invulling binnen het gebouw krijgen. Daarnaast is de financiële haalbaarheid van de varianten berekend.

Verklaring gebruikte cijfers

Het model om de financiële haalbaarheid te berekenen wordt gevoed met kengetallen. De herbouwkosten en de vormfactor zijn overgenomen van de database van bouwkostenkompas (peildatum 5 november 2012).

De waarde van het gebouw is bepaald door het Bruto AanvangsRendement (BAR) te bepalen. Dit rendementspercentage verschilt per functie (zie bijlage VI). Bij de berekeningen is uitgegaan van een gebouw dat in het eerste jaar volledig is verhuurd (de opbrengsten en BAR per functiegroep is vastgesteld in overleg met de heer M. Nijenhuis, planeconoom Amvest).

Grondkosten en erfpachtheffing

In de financiële haalbaarheid zijn de aankoopkosten voor grond en opstallen niet meegenomen. Dit heeft als eerste reden dat Amvest deze grond in het verleden voor een relatief hoog bedrag heeft aangekocht, en als tweede reden dat we hier te maken hebben met erfpachtheffing. De functiewijziging geeft het Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) de mogelijkheid om de canon te wijzigen in verband met een 'hoger economisch nut'. Aangezien deze discussie nog niet is afgerond is er in overleg met de stagebegeleiders de keuze gemaakt om de grondkosten en erfpachtheffing buiten beschouwing te laten.

5.4.2 Verantwoording rekenmethodiek

De financiële haalbaarheid maakt gebruik van een aantal berekeningen, namelijk: Bruto AanvangsRendement, de vormfactor en de bijkomende kosten. Op basis van kengetallen van bouwkostenkompas is er een percentage vastgesteld voor de bijkomende kosten bovenop de bouwkosten. De onderstaande tabellen geven inzicht en uitleg daarover.

Bruto Aanvangs Rendement (BAR)

Het BAR wordt uitgedrukt als percentage van de bruto huuropbrengst ten opzichte van de totale verwervingskosten van het vastgoedobject

$$\text{BAR} = \text{MHT} = 1 / \text{INV}$$

Waarbij:

MH = Markthuur (volledig verhuurd)

T=1 = Jaar 1

INV = Totale investering

Vormfactor

De vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbaar vloeroppervlak van een gebouw en het totale (bruto) vloeroppervlak

$$\text{Vormfactor} = \text{VVO} / \text{BVO}$$

Waarbij:

VVO = Verhuurbaar Vloer Oppervlak

BVO = Bruto Vloer Oppervlak

Kosten m.u.v. bouwkosten

Bijkomende kosten

Honoraria en verschotten : 10,5%

Projectontwikkelkosten : 6%

Heffingen en aansluitkosten : 3,6%

Verzekeringen : 0,4%

Financieringskosten : 1,9%

Aanloopkosten : 1%

Bijkomende kosten totaal : 23,4%

AK : 4%

Winst en risico : 7%

Bron: bouwkostenkompas

5.4.3 Uitwerking varianten

Vondelhallen, variant I winkels + studio's

Functieonderbouwing

De Vondelhallen hebben potentie voor kleinschalige winkels met showroom in combinatie met kleine studio's. Er zijn al diverse referentieprojecten met succes afgerond waarbij kleinschalige detailhandel of een gedeelde studio zich vestigt in een karakteristiek gebouw. Een goede referentie is Workalot in de Caballero fabriek. Workalot biedt werkplekken binnen een dynamische omgeving. Bij het concept kunnen de huurders ideeën en ervaringen uitwisselen, waarbij je binnen een netwerk kennis en expertise kan delen.

Op een prominente plek in het gebied kunnen kleine winkels zich vestigen aan de zijde van de Cruquiusweg, aan de andere zijde van het gebouw is de mogelijkheid voor verhuur van kleine ruimte t.b.v. studio's of kunstateliers. Het gebouw is met dit concept op diverse wijze indeelbaar. Hierbij kan gedacht worden aan de shop in shops, waarbij diverse ondernemers zich in een gebouw gedeelde entree vestigen. Uiteraard kan er ook voor iedere winkel een individuele ingang gecreëerd worden.

Bij dit concept is het essentieel om het gebouw te allen tijde aan te passen naar de gewenste behoefte van de huurder. Flexibele indeelbaarheid zal hiervoor de oplossing zijn (zodat de ruimte gemakkelijk naar wensen en eisen van de gebruiker aan te passen is). Daarnaast leent het gebouw zich voor een extra verdieping of een vide te creëren waardoor er meer gebruikers oppervlak ontstaat en de hoogte van het gebouw optimaal wordt benut. Aan de voorzijde van het gebouw komt bij sloop van het voorstaande gebouw over de gehele lengte tot ongeveer 5 meter hoog een open ruimte in de voorgevel, dit zal ruimte creëren voor etalage of showroom. De onderstaande afbeeldingen illustreren een suggestie voor deze variant.

Referentie



Impressie van 'Caballero fabriek te Amsterdam' en 'Piet Hein Eek te Strijp'.

Financiële haalbaarheid

Het resultaat op de investering is hieronder weergegeven. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Investeringsraming:	
Commerciële waarde:	€ 4.164.094
Investeringskosten:	€ 3.345.206
Resultaat:	€ 818.888

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €818.888 behaald. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanloopleegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Risico's

- Veel warmte verlies door de hoogte van het gebouw, de realisatie van een extra verdieping of vide zou een oplossing kunnen zijn;
- Fundering is gevestigd op bestaande tankfundaties, dit kan een gevaar vormen bij hoge gewichtsbelasting;
- Parkeeroverlast van bezoekers.

Vondelhallen, variant II centraal parkeergebouw

Functieonderbouwing

De Vondelhallen geven de mogelijkheid tot een centraal parkeergebouw. De realisatie hiervan zal uitkomst bieden voor de toekomstige behoefte naar parkeergelegenheid. Daarnaast sluit deze functie aan bij de parkeereisen zoals die gesteld zijn in de spelregelkaart. Het gebouw geeft ruimte voor circa 87 parkeerplaatsen. Gezien de eis van het Stadsdeel (zie spelregelkaart in bijlage II) om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, is een parkeeroplossing van groot belang. Daarnaast leent het gebouw zicht qua oppervlak en stramienmaten uitstekend voor deze functie. Hoewel de haalbaarheidsstudie zich primair richt op een parkeergebouw voor personenauto's zal in een later stadium onderzocht moeten worden of er de mogelijkheid bestaat om de garage te combineren met enkele andere voorzieningen, namelijk; een fietsenstalling, of een oplaadpunt voor elektrische auto's in het parkeergebouw.

Het parkeergebouw sluit aan bij de eisen voor parkeren die gesteld zijn in de spelregelkaart:

- De parkeerbehoefte voor het toekomstige programma dient gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- Parkeerplaatsen mogelijk niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
- Parkeerbehoefte kan onderling uitgeruild worden tussen de bouwvelden zodat grotere parkeergarages kunnen ontstaan binnen een straal van 250 m vanaf het bouwveld.

Voor het bepalen van de hoeveelheid parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van kengetallen. Per parkeerplaats wordt 30m² gereserveerd, dit is inclusief rijbaan etc. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de NEN norm 2443. Het exacte aantal te realiseren parkeerplaatsen kan daardoor afwijken.

Financiële haalbaarheid

De huuropbrengst voor een parkeerplaats zijn geraamd op €150 per maand of eenmalig circa €35.000 (cruquius67.nl). Voor deze variant is enkel gerekend met de huuropbrengst. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Investeringsraming:

Commerciële waarde:	€ 2.781.818
Investeringskosten:	€ 1.838.983
Resultaat:	€ 942.835

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €942.835 behaald. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanloopleegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Risico's

- Overlast van auto's om het gebouw op deze prominente plek in het gebied;
- Problemen m.b.t. doorstroming van verkeer rondom het parkeergebouw;
- Aangezien een blinde gevel in verband met de sociale veiligheid en uitstraling niet is toegestaan zal er een oplossing voor de gevel aan de zijde van de Cruquiusweg gezocht moeten worden;
- Deze functie is ter ondersteuning van het te realiseren programma. Bij uitstel van het nieuwe programma, moet rekening gehouden worden met een lagere bezettingsgraad;
- Mogelijke waardedaling door overlast van de te realiseren woningen, die gesitueerd staan naast het parkeergebouw.

Kanttekening

- Omdat de doelgroep verder reikt dan enkel het perceel wordt geadviseerd om de gewenste voetgangerslooppaden te onderzoeken;
- Het aantal parkeerplaatsen moet onderzocht worden op de NEN2443 door een gespecialiseerd bureau. Om op basis van de beschikbare ruimte en de inpassings mogelijkheden te optimaliseren. Het exacte aantal te realiseren parkeerplaatsen kan daardoor enigszins afwijken;
- Ten slotte dient onderzoek naar nevenfunctie of er in de garage een fietsparkeervoorziening en oplaadpunt voor elektrische auto's kan komen.

Pompegebouw, variant I woningen

Functieonderbouwing

Het Pompegebouw leent zich er voor om bijzondere woningen in te realiseren. Het aantal te realiseren woningen ligt tussen de vier en acht. Gezien de locatie, de tweede verdieping, de hoeveelheid daglichttoetreding en de praktische indeelbaarheid van het gebouw is het uitermate geschikt voor de functie.

Huisvesting in een havengebied, omringd door identiteitsbepalende gebouwen die samen karakter aan het gebied geven. Dit pand vraagt om een bijzonder type huisvesting. Rond deze gebouwen zal in de toekomst een losse setting van bebouwing komen. Bij de bouwkundige ingrepen om de functie mogelijk te maken is het van belang dat de gevels zo veel mogelijk in de originele staat blijven.

Referentie



Impressie van 'woonhuis in loods' (GVB architecten)

Financiële haalbaarheid

Het resultaat op de investering is hieronder weergegeven. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Investeringsraming:	
Commerciële waarde:	€ 1.739.637
Investeringskosten:	€ 1.239.093
Resultaat:	€ 500.544

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €500.544 behaald. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanloopleegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Risico's

- Wonen is nu niet toegestaan onder meer door de aanwezige hindercirkel van Albeton.

Kanttekening

- Aangezien voor en achterzijde bijna identiek zijn bestaat de mogelijkheid om de ingang te verplaatsen;
- Geen directe ligging aan het water, wat juist de kracht van het Cruquiusgebied is.

Pompegebouw & Ketelhuis variant restaurant café

Functieonderbouwing

Pompegebouw en het Ketelhuis vormen samen een kenmerk voor dit gebied. Dit is ook de reden waarom deze gebouwen worden samengevoegd in deze variant. Deze gebouwen lenen zich er uitstekend voor om er horecaverwante zaken in te realiseren. Daarnaast is er ruimte tussen of om de gebouwen voor een buitenterras. Deze gebouwen moeten de kern worden van de Cruquiusweg waar mensen elkaar ontmoeten.

Een goede referentie is het Distillery District in Toronto. Die ontwikkeling heeft er toe geleid dat het gebied een positieve identiteit heeft gekregen en het een zeer gewild woongebied is geworden. Dit blijft uit de grote woontorens die de afgelopen jaren in het gebied zijn gebouwd. Die herbestemming bracht indirecte waardecreatie voor het Distillery District in Toronto.

Het Pompegebouw en Ketelhuis moeten een ontmoetingsplek worden voor de nieuwe doelgroep. Bij de realisatie van deze functie moet er nader onderzoek gedaan worden naar de invulling van het terrein. Een goede referentie is Sunday Stroll in Distillery District Toronto. Waarbij een oud fabrieksgebouw is herbestemd tot horecagelegenheid met een terras van oude klinkers. Op het perceel waar het Pompegebouw en Ketelhuis staan is voldoende mogelijkheid voor een terras. Het water wat aan de overzijde van het perceel ligt moet bij de gebouwen betrokken worden. De sfeer, waardecreatie en identiteit van Distillery District moet gerealiseerd worden op de prominente plek in het Cruquijsgebied.

Hieronder is een overzicht van mogelijke functies die onder de keten van restaurant en café zouden kunnen vallen:

- (Trendy) horeca;
- Mediacafé;
- Urban Espresso Bar;
- Kookscholen;
- Verkoop etenswaren;
- Vergaderruimten;
- Koksopleiding;
- Culinaire evenementen.

Het doel is een concept waarbij integrale samenwerking plaats vindt tussen de functies. Daarbij moet gestreefd worden naar een gunstige bezetting van het gebouw wat resulteert in continue bezetting wat voor levendigheid zorgt in het gebied. Bij integrale samenwerking kan gedacht worden aan de bovenstaande functies. Deze functiemenging zorgt voor diversiteit die voor een grote doelgroep toegankelijk is en bijdraagt aan een prettige leefomgeving.

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van het Pompengebouw en Ketelhuis worden individueel berekend. Het resultaat op de investering is hieronder weergegeven. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Pompengebouw:

Investeringsraming:

Commerciële waarde : € 1.782.255

Investeringskosten : € 1.124.981

Resultaat: : € 657.274

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €657.274 behaald.

Ketelhuis:

Investeringsraming:

Commerciële waarde : € 392.567

Investeringskosten : € 247.793

Resultaat: : € 144.774

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €144.774 behaald. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanloopleegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Referentie

Sunday Stroll, Distillery District Toronto



Ketelhuis, variant II winkels, consumentgerichte dienstverlening

Functieonderbouwing

Het Ketelhuis is een karakteristieke loods van circa 200m². Naast het karakteristieke uiterlijk heeft het ook een praktisch indeelbaar oppervlak. Kleinschalige detailhandel of de toevoeging van 'eerste' levensbehoefte zal een meerwaarde leveren voor de herontwikkeling van het gebied.

Referentie



Impressie van bakkerswinkel Regulateurshuis, Westergasfabriek.

Financiële haalbaarheid

Het resultaat op de investering is hieronder weergegeven. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Investeringsraming:

Commerciële waarde : € 336.001

Investeringskosten : € 247.793

Resultaat: : € 88.208

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €88.208 behaald. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanlooplegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Risico's

- Er geldt een verhoogd risico bij eventueel funderingsherstel, aangezien het pand is gelegen op de oude waterloop, waardoor verzakking in de toekomst niet is uitgesloten;
- Voor deze functie geldt een verhoogt afzetrisico;
- Externe veiligheid vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal (plasbrand-risico door vrachtschepen).

Floshal, variant I atelierwoningen

Functieonderbouwing

Een unieke locatie aan het Amsterdam-Rijnkanaal met uitzicht op vrachtboten die voorbij varen. In Amsterdam is er een groot publiek creatieve stedelingen voor wie dit een bijzondere manier van wonen kan zijn.

Deze loods leent zich qua situering en locatie uitstekend voor de functie wonen. Daarnaast is er de mogelijkheid om ruimte te creëren voor een atelier of werkplaats 'aan huis'.

Bij het realiseren van de atelierwoning is het mogelijk om twee indelingsvarianten uit te werken; een ontwerp waarbij de centrale entree aan de voorzijde van de loods wordt behouden (zie illustratie), of een ontwerp waarbij iedere woning een individuele ingang krijgt.

In de Floshal is het mogelijk om een extra verdieping te realiseren. De oppervlakte van de extra verdieping bedraagt over de gehele lengte 598m² BVO. Deze extra verdieping kan gebruikt worden voor slaapgelegenheid. De woonkamer en terras kunnen gesitueerd worden aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal en de ateliers aan de zijde van de Cruquiusweg.

Op 9 november is bekend geworden dat er een initiatiefdocument is ingediend bij het Stadsdeel om atelierwoningen te realiseren aan het Zeeburgerpad (bekendmaking na het opstellen van de functieanalyse). Dit bevestigt dat er potentie is voor deze functie. De locatie van deze ontwikkeling ligt 1,4 kilometer verwijderd van de Floshal. Het is noodzakelijk om nader onderzoek te doen of de afzetmarkt groot genoeg is om er nog meer te realiseren.

Referentie



Impressie van 'atelierwoningen in loods' (Leidsche Rijn, <http://www.kersenboomgaard.com>)

Financiële haalbaarheid

Het resultaat op de investering is hieronder weergegeven. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Commerciële waarde	: € 3.460.115
Investeringskosten	: € 2.464.540
Resultaat:	: € 995.575

Op dit project is met de kengetallen een positief resultaat van €995.575 behaald. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanlooplegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Risico's

- Verlies van huidige uitstraling door het creëren van daglichttoetreding;
- Zolang de hindercirkel van Metaal Magnus blijft zal er geen woonvergunning worden verleend.

Kanttekening

- Is deze hal wel geschikt voor de functie als atelierwoningen? Gezien de grote toevoeging van daglichttoetreding zal het gebouw aan de buitenzijde een metamorfose ondergaan;
- In de bouwkundige opname is geconcludeerd dat de kapvorm en de spanten behoudenswaardig zijn, deze kenmerken blijven bestaan in dit ontwerp;
- Woonkamer en terras zijn ongunstig gesitueerd aan de noordzijde;
- Bij herbestemming naar atelierwoningen zal de transformatie goed zichtbaar zijn. Is het dan wel relevant om het gebouw te behouden of bestaat er dan ook de mogelijkheid om het gebouw met dezelfde structuur wederom op te bouwen. Dit zal overlegd moeten worden met de Stadsdeelraad.

Floshal, variant II theater voor muziek en dans

Functieonderbouwing

Een multifunctioneel gebouw voor liefhebbers van muziek, dans en theater. De realisatie van een culturele functie als theater zal een impuls geven aan de leefbaarheid en diversiteit van het Cruquiusgebied.

De theaterfunctie kan zich vestigen in de ruimte zonder deze aan te tasten. De authentieke elementen zoals bakstenen gevels, houten spanten, de oorspronkelijke gevelopeningen en de grote toegangsdeur blijven zichtbaar aanwezig.

De Floshal is een gelijkvloerse loods van 1208 vierkante meter. Het gebouw leent zich uitstekend voor de bouw van een theater. Een goed voorbeeld van herbestemming van een oude loods naar theater is de oude tramwerkplaats in Winschoten, hieronder geïllustreerd.

Referentie



Impressie van theaterzaal in 'de oude tramwerkplaats, Winschoten'

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid wordt berekend met een kostprijsdekkende huur, aangezien er geen bruikbare kengetallen voor verhuur van deze functie voorhanden waren. Voor het volledige rekenmodel zie bijlage VII.

Investeringsraming:

Investeringskosten: € 4.580.001

Rendementseis: 7.0%

Kostprijsdekkende huur: € 320 per m² p.j.

De gestelde rendementseis (BAR) van 7% is haalbaar met een kostprijsdekkende huur van 320 euro per m² per jaar, dit is gezien de afzetmarkt een onrealistische huur. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkostenkompas.nl. Het resultaat is vastgesteld exclusief erfpachtheffing, aankoopkosten voor grond en opstallen en aanloopleegstand. De volledige financiële haalbaarheid is te vinden in bijlage VII.

Risico's

- Onrealistisch hoge kostprijsdekkende huur voor deze sector;
- Het regeerakkoord en recessie maken deze branche moeilijk, de afzetmarkt zal daardoor onder druk staan;
- De grote vraag naar parkeergelegenheid zal 'zonder oplossing' parkeeroverlast veroorzaken;
- Theaters hebben in de meeste gevallen blinde gevels, wat resulteert in een ongewenste uitstraling.

Kanttekening

- Gezien de hoge kostprijsdekkende huur bestaat de mogelijkheid om de gestelde rendementseis van 7% bij te stellen naar een rendement van 5%. Echter leidt dat alsnog tot een onrealistische huur van 228 per m² per jaar;
- Een theater heeft in vele gevallen een blinde gevel. Dit is zeker niet aantrekkelijk voor omwonenden en zal resulteren in waardevermindering van de naastgelegen gebouwen;
- De parkeerdruk die deze functie meebrengt zal elders opgelost moeten worden. Dat gaat ten koste van het overige programma.

5.4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de derde en vierde deelvraag beantwoord, namelijk:

‘Hoe kunnen deze functies uitgewerkt worden in de gebouwen?’

‘Wat is de financiële haalbaarheid van de varianten?’

In de onderstaande tabel zijn de functies met daarbij de kosten en opbrengsten weergegeven. Uit dit onderzoek is te concluderen dat op basis van deze berekeningen de varianten, met uitzondering van de theaterfunctie in de Floschal, haalbaar zijn (exclusief aankoopwaarde en erfpachtherziening). Als de discussie over de erfpacht herziening is gevoerd kunnen de varianten volledig worden berekend, dat zal leiden tot een verlaagd of zelfs een negatief resultaat.

In de onderstaande tabel zijn de functies met de resultaten op de investering getoond.

Vondelhallen	
Kleinschalige winkels / consumentgerichte dienstverlening	Parkeergebouw
Investeringskosten : € 3.345.206	Investeringskosten : € 1.838.983
Commerciële waarde : € 4.164.094	Commerciële waarde : € 2.781.818
Resultaat : € 818.888	Resultaat : € 942.835
Pompegebouw	
Woningen	Restaurant, café
Investeringskosten : € 1.239.093	Investeringskosten : € 1.124.981
Commerciële waarde : € 1.739.637	Commerciële waarde : € 1.782.255
Resultaat : € 500.544	Resultaat : € 657.274
Ketelhuis	
Restaurant, café	Kleinschalige winkels / consumentgerichte dienstverlening
Investeringskosten : € 247.793	Investeringskosten : € 247.793
Commerciële waarde : € 392.567	Commerciële waarde : € 336.001
Resultaat : € 144.774	Resultaat : € 88.208
Floschal	
Atelierwoningen	Amusementgebouw
Investeringskosten : € 2.464.540	Investeringskosten : € 4.580.001
Commerciële waarde : € 3.460.115	Rendementseis : 7%
Resultaat : € 995.575	Kostprijsdekkende huur : € 320 m ² p.j.

In de berekening is de aankoopwaarde en erfpachtafrekening niet meegenomen

6. Risicoanalyse

De risicoanalyse is uitgevoerd op basis van de RISMAN methode (risman.nl). De RISMAN methode maakt onderscheidt in zeven risicogroepen van projectontwikkeling. In de onderstaande paragraaf worden de risicogroepen uitgewerkt.

Juridische en wettelijke risico's

Voor de functiewijziging van de gebouwen dient er een bestemmingsplanwijziging aangevraagd te worden. Deze procedure brengt diverse risico's met zich mee.

- Afhankelijkheid van medewerking van de gemeente bij wijzigen bestemmingsplan;
- Zienswijze door belanghebbenden voor wijzigen bestemmingsplan. Als gevolg vertraging in het proces wat direct hoge rentekosten met zich meebrengt;
- De huidige hindercirkels die zich in het gebied bevinden (Albeton en Metaal Magnus).

Om de functiewijziging mogelijk te maken is het voor de meeste functies noodzakelijk om een bouwvergunning aan te vragen. Deze bouwvergunning brengt de volgende risico's met zich mee.

- De bouwvergunning wordt verleend door de gemeente, het risico is aanwezig dat het beslistermijn van 12 weken verlengd wordt met 6 weken. Dit levert extra rentekosten op door vertraging in het proces;
- Belanghebbenden hebben het recht om bezwaar in te dienen tegen de bouwvergunning. Dit kan tot 6 weken na het verlenen van de vergunning. Op dat moment moet de gemeente de vergunning heroverwegen;
- Afhankelijk van omvang van verbouwing om de functie te realiseren moet er voldaan worden aan de eisen van het nieuwe bouwbesluit.

Organisatorische risico's

Deze risico's zullen voornamelijk bestaan uit de communicatie tussen de partijen die betrokken zijn bij het herbestemmingsproces. Om de functies mogelijk te maken is het van belang om zoveel mogelijk alle onduidelijkheden met betrekking tot de functiewijziging weg te nemen. Het gevolg van verkeerde communicatie kan leiden tot verlenging van de procedures.

Technische risico's

De technische risico's zullen in de ontwerpfase extra aandacht vergen. De risico's voor de gebouwen lopen uiteen. Een bouwkundige analyse van een gespecialiseerd bedrijf zal alle risico's in kaart moeten brengen om op die manier het risico te bestrijden. Aangezien we in deze opgave te maken hebben met herontwikkeling van bestaande gebouwen die in de huidige staat al diverse technische gebreken hebben, zijn de technische risico's divers en zullen een grote impact hebben.

- De funderingen m.b.t. de ondergrondse watergangen en verholten zeedijk (bij Insulindehuisje en Ketelhuis);
- Aangezien het behoudenswaardige gebouwen zijn kan de gemeente eisen stellen aan de mogelijke verbouwingen;
- Op basis van de leeftijd van de huidige bebouwing, kan worden vastgesteld dat er mogelijk asbest aanwezig is. Voor al deze gebouwen zal een asbestinventarisatie-onderzoek uitgevoerd moeten worden. Als asbest aanwezig is zal dit hoge kosten tot gevolg hebben.

Ruimtelijke risico's

Uit historisch onderzoek (cultuurhistorische onderzoek 2009) is aan te nemen dat de kans op archeologische vondsten op de percelen uit dit onderzoek zeer gering is.

De bodemverontreiniging die op het perceel van het Pompegebouw, Ketelhuis en Insulindehuisje is geconstateerd kunnen grote financiële gevolgen met zich meebrengen bij ontwikkeling. Kosten voor bodemsanering of andere methoden zullen nader onderzocht moeten worden.

De hindercirkels die zich nu in het gebied bevinden zullen voor diverse functieveranderingen een gevaar vormen. De firma's Albeton en Metaal Magnus veroorzaken deze hindercirkels. Mochten deze bedrijven niet willen verplaatsen zal dit een groot risico en belemmering zijn voor het verdere ontwikkeling.

Financiële risico's

De financiële haalbaarheid van de variantenstudies is afhankelijk van de onderhandelingen over de nieuwe erfpachtvoorwaarde. Bij functieverandering zal de erfpachtcanon verhoogd worden. Als de onderhandelingen leiden tot een hoge erfpachtcanon zal dat grote financiële risico's met zich meebrengen.

Daarnaast zullen de gebouwen individueel bouwkundig onderzocht moeten worden. Bij gebouwen van deze leeftijd is het mogelijk dat er ingrijpende maatregelen plaats moeten vinden voor behoud. Een voorbeeld hiervan is het funderingsherstel van het Insulindehuisje waarmee ruim 150.000 euro aan kosten gemoeid zijn (zie bijlage VIII).

Maatschappelijke risico's

Vanwege de ligging en diversiteit aan functies op de locatie, zijn maatschappelijke risico's aanwezig. Draagvlak creëren vanuit de omgeving en de gemeente zal het sleutelwoord zijn om deze risico's te beperken. Indien er geen draagvlak gecreëerd kan worden zal dat leiden tot vertraging in het herontwikkelingsproces. De Harbourclub aan de Cruquiusweg is een goed voorbeeld waar veel moeite gedaan moest worden om draagvlak te creëren.

Politieke risico's

Politieke risico's spelen een grote rol in het herontwikkelingsproces. De overheid kan door middel van regelgeving de risico's verhogen of verminderen. Voor de herbestemming van de gebouwen zal van elk gebouw de bestemming gewijzigd worden. Bij deze bestemmingsplanwijziging is de rol van de gemeente van groot belang. Daarbij zullen er bouwvergunningen verleend moeten worden voor aanpassingen om de nieuwe functie te realiseren. Het risico dat er vanuit gemeentelijk oogpunt geen medewerking wordt verleend op basis van de geschetste varianten uit het vorige hoofdstuk is aanwezig. Als er geen medewerking wordt verleend vanuit de gemeente voor bestemmingsplanwijziging of de aanvraag van een bouwvergunning niet wordt verleend, dan zal dit grote risico's voor de haalbaarheid met zich meebrengen.

7. Conclusie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk betreft het laatste deel van het onderzoek waarin de conclusies en aanbevelingen voor Amvest worden geformuleerd. De conclusies en aanbevelingen geven antwoord op de onderzoeksvraag: *“Wat zijn de mogelijkheden voor herbestemming van de CRUQ-gebouwen waarbij behoud meerwaarde creëert voor het gebied en er wordt voldaan aan het ambitieniveau van Amvest?”* De hoofdvraag is middels een viertal deelvragen beantwoord, de bevindingen zijn hieronder toegelicht.

1) Wat is de bouwtechnische staat van de gebouwen?

De Vondelhallen, Pompengebouw, Ketelhuis en Floschal hebben gezien de bouwkundige staat en functionele indeelbaarheid, potentie voor herbestemming.

Bij het Insulindehuisje is geconstateerd dat door achterstallig onderhoud het gebouw verregaand is aangetast en de fundering een scheefstand heeft van circa 30cm. De bouwinspecteur van Stadsdeel Oost heeft ook geconstateerd dat het Insulindehuisje in uitermate slechte staat is en in strijd is met de eisen die worden gesteld op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit 2012. Voor herstel van de fundering is een offerte opgevraagd, de kosten hiervoor bedragen ruim €150.000. De kosten voor herstel van het gehele gebouw wegen niet op tegen de opbrengsten. Daarnaast geldt een verhoogd risico voor verzakking in de toekomst bij eventueel funderingsherstel, aangezien het gebouw gelegen is op de oude watergang.

Deelvraag twee ‘Welke functiemogelijkheden hebben de gebouwen?’ en deelvraag drie ‘Hoe kunnen deze functies worden uitgewerkt?’ worden hieronder gezamenlijk toegelicht.

In de haalbaarheidsstudie zijn per gebouw twee varianten uitgewerkt welke als meest kansrijk uit het functieonderzoek naar voren zijn gekomen.

- De Vondelhallen hebben potentie voor kleinschalige winkels met toevoeging van een showroom aan de zijde van de Cruquiusweg in combinatie met kleine studio's aan de achterzijde;
- Ten tweede geven de Vondelhallen de mogelijkheid voor de realisatie van een centraal parkeergebouw. Welke uitkomst voor de toekomstige behoefte naar parkeergelegenheid biedt. Daarnaast sluit deze functie aan bij de parkeereisen zoals die gesteld zijn in de spelregelkaart. Het gebouw geeft ruimte voor circa 87 parkeerplaatsen;
- Voor het Pompengebouw is de functie wonen uitgewerkt waarin circa 4 tot 8 woningen in gerealiseerd kunnen worden;
- Het Pompengebouw en het Ketelhuis samen lenen zich uitstekend voor om er horecafuncties in te realiseren. Referentieprojecten als Westergasfabriek en Distillery District Toronto tonen aan dat de realisatie van deze functies van meerwaarde zijn voor de herontwikkeling naar een aantrekkelijk woongebied;
- De tweede variant voor het Ketelhuis is de functie kleinschalige detailhandel. Gezien de praktische indeelbaarheid en de aantrekkelijke gebouwworm leent dit gebouw zich voor in invullen van bijvoorbeeld, verkoop van eerste levensbehoefte;
- De Floschal leent zich qua situering en locatie (uitzicht over Amsterdam-Rijnkanaal) voor de functie atelierwoningen. Dit gebouw heeft de mogelijkheid om ruimte te creëren voor een tweede verdieping ;
- Ten tweede is voor de Floschal een multifunctioneel gebouw voor liefhebbers van muziek, dans en theater uitgewerkt. De realisatie van een culturele functie als theater zal een impuls geven aan de leefbaarheid en diversiteit van het Cruquiusgebied.

4) Wat is de financiële haalbaarheid van de varianten?

In de onderstaande tabel wordt de conclusies van de financiële haalbaarheid getoond.

Vondelhallen			
Winkels / consumentgerichte dienstverlening		Parkeergebouw	
Investeringskosten	: € 3.345.206	Investeringskosten	: € 1.838.983
Commerciële waarde	: € 4.164.094	Commerciële waarde	: € 2.781.818
Resultaat	: € 818.888	Resultaat	: € 942.835
Pompegebouw			
Woningen		Restaurant, café	
Investeringskosten	: € 1.239.093	Investeringskosten	: € 1.124.981
Commerciële waarde	: € 1.739.637	Commerciële waarde	: € 1.782.255
Resultaat	: € 500.544	Resultaat	: € 657.274
Ketelhuis			
Restaurant, café		Winkels / consumentgerichte dienstverlening	
Investeringskosten	: € 247.793	Investeringskosten	: € 247.793
Commerciële waarde	: € 392.567	Commerciële waarde	: € 336.001
Resultaat	: € 144.774	Resultaat	: € 88.208
Flosshal			
Atelierwoningen		Amusementgebouw	
Investeringskosten	: € 2.464.540	Investeringskosten	: € 4.580.001
Commerciële waarde	: € 3.460.115	Rendementseis	: 7%
Resultaat	: € 995.575	Kostprijsdekkende huur	: € 320 m ² p.j.

In de berekening is de aankoopwaarde en erfpachtherziening niet meegenomen

De erfpachtherziening is nog onbekend, en om die reden niet opgenomen. Echter de aankoopwaarde zal wel terugverdient moeten worden. In de scriptie is deze achterwegen gelate om zo breed mogelijk onderzoek uit te voeren. Voor Amvest is de conclusie inclusief aankoopwaarde van belang bij de besluitvorming voor het vervolgproces.

Vondelhallen			
Parkeergebouw		winkels / consumentgerichte dienstverlening	
Investeringskosten	: € 1.838.983	Investeringskosten	: € 3.345.206
Aankoopwaarde	: € 1.400.000	Aankoopwaarde	: € 1.400.000
Commerciële waarde	: € 2.847.273	Commerciële waarde	: € 4.164.094
Resultaat	: € 457.165 -	Resultaat	: € 581.112 -
Pompegebouw			
Woningen		Restaurant, café	
Investeringskosten	: € 1.239.093	Investeringskosten	: € 1.124.981
Aankoopwaarde	: € 740.000	Aankoopwaarde	: € 740.000
Commerciële waarde	: € 1.739.637	Commerciële waarde	: € 1.782.255
Resultaat	: € 239.456 -	Resultaat	: € 82.726 -
Ketelhuis			
Restaurant, café		winkels / consumentgerichte dienstverlening	
Investeringskosten	: € 247.793	Investeringskosten	: € 247.793
Aankoopwaarde	: € 370.000	Aankoopwaarde	: € 370.000
Commerciële waarde	: € 392.567	Commerciële waarde	: € 336.001
Resultaat	: € 225.226 -	Resultaat	: € 281.792 -
Flosshal			
Atelierwoningen		Amusementgebouw	
Investeringskosten	: € 2.464.540	Investeringskosten	: € 4.580.001
Aankoopwaarde	: € 1.400.000	Aankoopwaarde	: € 1.400.000
Commerciële waarde	: € 3.460.115	Intern rendement	: 7%
Resultaat	: € 404.425 -	Kostprijsdekkende huur	: € 417 m ² p.j.

De bedrijfseconomische analyse inclusief aankoopwaarde is hieronder weergegeven:

Pompegebouw en Ketelhuis:

Als de aankoopsom voor het Pompegebouw en Ketelhuis wordt berekend zijn de functies bedrijfseconomisch niet haalbaar. Wel is deze horecafuncties interessant voor de diversiteit en leefbaarheid in het gebied. De spelregel meldt dat voor dit betreffende perceel dat bij sloop van het gebouw het programma dat gerealiseerd wordt niet groter mag zijn. Daarnaast is er een parkachtige setting van kleinschalige bebouwing gewenst. Dat maakt sloop en nieuwbouw bedrijfseconomisch ook niet interessant is. In dat geval is, ook gezien de wens van het Stadsdeel zoals opgenomen staat in de spelregelkaart, het benutten van deze oude gebouwen met bijzondere uitstraling aan te raden.

Vondelhallen

Voor de Vondelhallen zijn de functies met aftrek van de aankoopsom bedrijfseconomisch niet haalbaar. Daarnaast levert het parkeergebouw als functie geen meerwaarde aan het gebied. Echter, op deze kavel is het voor Amvest wel interessant om de maximale bouwhoogte 21 meter te onderzoeken, om hiermee het negatieve resultaat voor de realisatie van horecaverwante zaken in het Pompegebouw en Ketelhuis goed te maken. De mogelijkheid om de Vondelhallen toch te behouden door over dit gebouwen heen te bouwen om het bedrijfseconomisch rendabel te krijgen is niet interessant, aangezien de kapvorm van dit gebouwen als karakteristiek wordt beschouwd, welke door overbouwing niet of nauwelijks waarneembaar is. De spelregelkaart beschouwd dit gebouw als karakteristiek voor het gebied, maar zijn van mindere architectonische en cultuurhistorische waarde als het Pompegebouw en Ketelhuis. De spelregelkaart beschrijft Vondelhallen wenselijke (nieuwbouw)ontwikkeling niet in de weg mogen staan. Dit argument wordt geadviseerd in te zetten bij de onderhandelingen met het Stadsdeel.

Floshal

Na aftrek van de aankoopwaarde zijn de functies amusementsgebouw en atelierwoningen niet haalbaar. Echter, een amusementsgebouw heeft wel meerwaarde voor het gebied en kan mogelijk op een andere locatie in het gebied gerealiseerd worden. Ook hiervoor geldt dat de kapvorm als karakteristiek wordt beschouwd en het geen optie is om over het gebouw heen te bouwen.

Advies

Naast de conclusie zijn aanbevelingen geformuleerd voor Amvest. In deze aanbevelingen staat beschreven wat voor acties Amvest zou kunnen initiëren, ten aanzien van herbestemming van de CRUQ-gebouwen.

Pompegebouw en Ketelhuis:

Voor deze gebouwen wordt geadviseerd er een horecafuncties in te realiseren. Advies voor invulling van deze functie is: trendy horeca, media café, espresso bar, kookscholen of vergaderruimte.

Vondelhallen:

Voor de Vondelhallen wordt geadviseerd het huidige huurcontract voor tijdelijke herbestemming aan de culturele broedplaatsorganisatie Beehives voort te zetten. Daarnaast wordt geadviseerd een nieuwbouwvariant met de maximale bouwhoogte van 21 meter te onderzoeken, om hiermee het negatieve resultaat van de Pompegebouw en Ketelhuis goed te maken

Insulindehuisje:

Het advies voor het Insulindehuisje is de omgevingsvergunning voor sloop aan te vragen. Onderzoek wordt aanbevolen voor de mogelijkheden m.b.t. herplaatsing van het tegeltableau in de eventuele nieuwbouw, of het een plek te geven in de andere gebouwen die behoorden bij het Insulinde-complex (Pompegebouw en Ketelhuis).

Floshal:

Vanwege de ruimtelijke risico's bij wijzigen van de bestemming en de hoge investeringskosten bij realisatie van wonen plus de onrealistische kostprijsdekkende huur van het amusementsgebouw wordt geadviseerd opbrengsten te genereren uit de tijdelijke verhuur van evenementen en voorstellingen. Ook dit gebouw mag een zeer gewenste (nieuwbouw)ontwikkeling niet in de weg staan (zie spelregelkaart). Aanbevolen wordt om door de afdeling projectontwikkeling een nieuwbouwontwikkeling te ontwerpen en deze voor te leggen aan de Stadsdeelraad. Dit is mogelijk na opheffing van de huidige hindercirkel.

Aanbevelingen voor vervolgstudie

Geadviseerd wordt, als de prijzen van erfpachtherziening bekend zijn na de onderhandelingen met het Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam, de consequenties hiervan nader uit te werken.

Tot slot wordt voor de Vondelhallen, Insulindehuisje en Floshal aanbevolen een variant voor nieuwbouwontwikkeling uit te werken. Omdat er geen formele eis is dat deze gebouwen behouden dienen te blijven, wordt geadviseerd de nieuwbouwvariant ter inzage te leggen bij het Stadsdeel.

Verklarende woordenlijst

Afkortingen:

AK	: Algemene Kosten
BAR	: Bruto Aanvangs Rendement
BVO	: Bruto VloerOppervlak
OGA	: Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam
VVO	: Verhuurbaar Vloer Oppervlak

Definitie:

Karakteristieke bebouwing:

Deze gebouwen zijn wenselijk dat ze behouden blijven. Een zeer gewenste (nieuwbouw)ontwikkeling mogen ze niet in de weg staan (spelregelkaart, 2012).

Behoudens waardige bebouwing:

Deze gebouwen dienen behouden te blijven. Indien bouwkundig aangetoond kan worden dat deze gebouwen bouwkundig of anderszins niet meer te behouden zijn kan daarvan afgeweken worden (spelregelkaart, 2012).

Massastudie:

Een massastudie heeft als doel inzicht te verkrijgen in de functionele mogelijkheden van de gewenste nieuwbouw van het toekomstige programma.

NEN2443:

Normontwerp 'parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'.

Literatuurlijst

Literatuurlijst

- Baarda, D.B. en Goede, M.P.M. de (2006). *Basisboek methoden en technieken*, Groningen, Wolters Noordhoff, 4^e druk
- Cerutti, V. (2011). *Creative fabrieken, waardecreatie met herbestemming van industrieel erfgoed*, Utrecht, C2Publishing
- Gool, P. van, G.A. (2002) *Varkenscyclus weer terug op kantorenmarkt*. Amsterdam School of Real Estate
- Hek, M. Kamstra, J & Geraedts R.P. (2004). *Herbestemmingswijze, herbestemmen van bestaand vastgoed*, Delft, Publicatieburo Bouwkunde
- Rijksgebouwendienst (2009). *Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek*
- Urban Fabric BV (2009). *Amsterdam Cruquiusweg, cultuurhistorische onderzoek*
- VNG (2010) *taxatiewijzer en kengetallen deel 24*. Deze taxatiewijzer is een uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Websites

- www.amsterdam.nl/bedrijvenloods
- www.bouwkostenkompas.nl
- www.cruquius2015.nl
- www.cruquius67.nl
- www.cultuurerfgoed.nl
- www.dtz.nl
- www.herbestemmen.nu
- www.kennisbankherbestemming.nl
- www.oost.amsterdam.nl
- www.rgd.nl
- www.risman.nl
- www.vastgoedmarkt.nl

Overige

- Amsterdam School of Real Estate, *Syllabus financiële rekenkunde*
- Geurst & Schultze (2012). *Massastudie Cruquius*, Den Haag
- LAGroup (2012). *Cruquiusgebied ontwikkelingrichtingen*
- Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam (2011). *Kantorenstrategie Amsterdam*
- P. van 't Wout Vijzel en Funderingstechnieken B.V. *offerte funderingsherstel Insulindehuisje*
- Provinciale Staten (2010). *Regionale Structuurvisie Noord-Holland 2040*
- Stadsdeel Oost (2012). *Spelregels Cruquius*
- Stadsdeel Oost (2012). *Historisch onderzoek naar het Cruquiuswerkgebied in Amsterdam-Oost*
- Stadsdeel Oost, Stadsdeelarchief, *bouwtekeningen*
- Urban Fabric (2009). *Cultuurhistorisch onderzoek, Cruquiusweg*

Geraadpleegde personen

- | | |
|------------------------|---|
| ▪ Evers MBA, Ing. E.L. | Manager Marketing & Research, Amvest |
| ▪ Hodes, Ir. S. | Adviseur conceptontwikkeling, LAGroup |
| ▪ Jovanic Msc, T. | Projectmanager, Stadsdeel Oost |
| ▪ Moes Msc, I. | Projectmanager, Stadsdeel Oost |
| ▪ Nijenhuis MSRE, M. | Planeconoom, Amvest |
| ▪ Vervat, N. | Actievoerder, Erfgoedvereniging Heemschut |