



Delft University of Technology

Transformatie-onderzoek: Bijlagen

Geraedts, RP; van der Voordt, DJM; van Doorn, AJ

Publication date
1999

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Geraedts, RP., van der Voordt, DJM., & van Doorn, AJ. (1999). *Transformatie-onderzoek: Bijlagen*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*

FGH

TRANSFORMATIE- ONDERZOEK

Bijlagen



30 november 1998

Bouwmanagement &
Vastgoedbeheer

Ten geleide

In dit document behoort bij het hoofdrapport FGH Transformatieonderzoek. Hierin zijn de belangrijkste bijlagen opgenomen: een overzicht van geraadpleegde literatuur, gegevens over het aanbod in het stadsgewest Rotterdam, de enquête over de onderkant van de markt en het transformatie-instrumentarium: beoordelingsaspecten op locatie- en gebouwniveau..

Projectteam BMVB

Rob Geraedts
Theo van der Voordt
Alijd van Doorn

Delft, 30 november 1998

Inhoud

TEN GELEIDE

2

BIJLAGE 1	LITERATUUR	4
1.1	Bronnen marktaanbod	4
1.2	Bronnen marktvraag	5
1.3	Bronnen instrumentarium	7
BIJLAGE 2	KANTOORAANBOD	12
BIJLAGE 3	ENQUÊTE ONDERKANT MARKT	13
BIJLAGE 4	TRANSFORMATIE-INSTRUMENTARIUM	14
1	Formulier Veto- beoordeling	15
2	Formulier graduele beoordeling	16
3	Formulieren gedetailleerde beoordeling	17

Bijlage 1 Literatuur

1.1 Bronnen marktaanbod

- City Reports 1997-1998, Jones lang Wootton
- Structureel aanbod van kantoorruimte 1996, NEPROM
- Samenvatting 'De Rotterdamse kantorenmarkt per 1 januari 1998
- Spreekende Cijfers, Dynamis Research 1998
- Jaarlijkse kantorenrapportage van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam en de Dienst Stedebouw + Volkshuisvesting
- De Rotterdamse kantorenmarkt per 1 januari 1998, Dienst S+V Rotterdam en OBR
- Vastgoedmarkt januari 1998
- De doorstroming naar nieuwe kantoorgebouwen in Rotterdam; Korteweg, P.J., RU Utrecht, 1990
- Vastgoedmarkt, januari 1998
- Toekomst van de kantorenmarkt 1994-2015; dr. G. Dewulf, prof.ir. H. de jonge, TU Delft, 1994

1.2

Bronnen marktvraag

1 Algemeen

- Bertholet, P. (1992), Stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvoorkeuren. Ministerie van VROM, 's Gravenhage.
- Boerman, J. e.a. (1992), Veranderbaar gebruik. RIW/OSPA, Technische Universiteit Delft.
- Bont, I. de (1992), Woonprogramma's gewikt en gewogen. Centrum voor Onderzoek en statistiek, Rotterdam.
- Driessen, F.M.H.M. en H.J.A. Beereboom (1983), De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu. Bewoners en hun voorkeuren. Rijksuniversiteit Utrecht.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van, en J. Vijgen (1991), Stadsbuurten en woonkernen in de jaren negentig. In: R. van Kempen, S. Musterd en W. Ostendorf (red), Maatschappelijke verandering en stedelijke dynamiek. Delftse Universitaire Pers, pp 107-119.
- Heel, P.J.H., en J. Winters (1997), Het transformatieonderzoek. Voortgangsrapportage deel I. Intern verslag Faculteit Bouwkunde, Bouwmanagement en Vastgoedbeheer.
- Jong, F. de (1997), Woonvoorkeurenonderzoek. Publikatieburo Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Kempen, R. van, H. Floor en F.M. Dieleman (1994), Wonen op maat. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Lans, W. (1996), Een woningkwaliteitstoets onder de loep. Publikatieburo Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Rongen, M.J.T. en J.C.M. de Hey (1993), Huisvesting en huisvestingswensen van oudere huishoudens. Ministerie van VROM, 's Gravenhage.
- Stikvoort, J. en A. Thomsen (1991), Toetsing van gebruikskwaliteit. Interne rapportage Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (1994), Seniorenlabel. Consumentenkeurmerk geschikt voor alle leeftijden. Rotterdam.
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting e.a. (1997), Politiekeurmerk Veilig Wonen. Rotterdam.
- Vroegop, I. en G.J.M. Giele (1986), Woningkwaliteitstoets voor de woonconsument. Afstudeerscriptie Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Werf, M. van der (1989), Bewonerspreferenties en gebruikskwaliteit. Publikatieburo Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Wijk, M. e.a. (1998), Handboek voor toegankelijkheid. Elsevier.
- Woonbond (1994), Huurders over kwaliteit. Symposium NWR Bouw-RAI, Amsterdam.

2 Rotterdam

- Lelieveld, T.A.L. en H.M. Kruijthoff (1995), Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam. Deel 3: D vraag naar nieuwe woningen op de VINEX-locaties. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Maaskoepel (1998), Palet van de woningmarkt. Een overzicht van de voorraad en woningmarktpositie van de sociale huursector in de stadsregio Rotterdam.
- Priemus, H., F. Wassenberg en B. van Rosmalen (1995), Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam. Delftse Universitaire Pers.
- Stadswonen (1998), Jaarverslag 1997. Rotterdam.
- Wassenberg, F.A.G., H.M. Kruijthoff, T.A. Lelieveld en J.E.H. van der Heijde (1994), Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad. Ministerie van VROM,
- 's Gravenhage.

1.3

Bronnen instrumentarium

1 Nederlandse publicaties

- Baird, G., Gray, J., Isaacs, N., et al., Building Evaluation Techniques, Victoria University of Wellington, McGraw-Hill, 1995
- Barlow, J, Gann, D, Offices into Flats, Joseph Rowntree Foundation, York, December 1993
- Baum, A., Property investment depreciation and obsolescence, Routledge, London, 1991
- Publikatie Sturingsmiddelen Transformatie-onderzoek fase 1, BMVB januari 1998
- Brouwer, J, en Y. Couperus, Capacity to Change, Facility Management Euroform, September 1992, Rotterdam
- Dienst Ruimtelijke Ordening et al., Herbestemming van lege kantoren in Amsterdam, Amsterdam, juni 1995
- DHV Bouw bv, Omzetting leegstaande kantoorgebouwen in woningbouw, Amersfoort, November 1991
- Dijcks, A.A.M., Vergelijking van vraag en aanbod van kantoorhuisvesting, TU Delft 1995
- Geraedts, FGH en Onderzoekvoorstel FGH juli 1998
- Holleman, F.A., Herontwikkelen van kantoren, een proces van overleg, Vakgroep BM&VB, TU Delft 1993
- Hulsman, C., Knoop, F.A., Leegstand aanpakken of weg ermee?, FGH Bank, Utrecht en Vakgroep BM&VB, TU Delft, 1996
- Jaffe, A.J., Sirmans, C.F., Fundamentals of real estate investment, (Prentice Hall) New Jersey 1995
- Korteweg, P.J., Vernieuwde kantoorgebouwen op de kantorenmarkt van Rotterdam, 19..
- Kruythoff, H., Wonen in kantoren?-effecten van omzettingen van kantoorpanden in woonruimte voor de voorzieningen in stadscentra en aangrenzende wijken, prov. Planologische dienst Zuid-Holland, mei 1984
- Külter, R., Multifunctionaliteit (flexibiliteit) van een project: zin of onzin?, PDO SBV Amsterdam, 1996
- Lie, R.T., Economische dynamiek en toplocaties, locatiekarakteristiek en prijsontwikkeling van kantoren in en aantal grote Europese steden, Thesis Publishers, Amsterdam 1994
- London Planning and Advisory Committee/London Property Research Ltd., Offices to other uses, London, oktober 1996
- Ministerie van VROM, Leegstand en hergebruik, een nieuwe markt voor de bouw?,'s Gravenhage 1990
- Molsbergen, Afstudeerrapport BMVB, TUD, 1998
- Nationaal Ziekenhuisinstituut, Flexibiliteit als bouwstrategie Band 1-Handleiding, Utrecht 1990
- Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers/OTB, Huizenkopers in profiel: wie zijn zij en wat willen zij?, November 1996
- Onderzoeksinstituut voor Stedebouw, Planologie en Architectuur (OSPA), Aanpasbaar verbouwen, normmodellen en aanpasbaarheidsmatrices, Delft 1990
- Plomp en Poot, Afstudeerrapport BMVB, TUD, 1997
- Progresbouw, Herbestemming van kantoorgebouwen tot woningen; markt of fictie?, Bodegraven, 1986

- Provincie Noord-Holland, Onderzoeksrapporten 12 Verhuisgeneigdheid en woonwensen van oudere eigenaar-bewoners, 1991
- Rijks Gebouwen Dienst (RGD) en Stichting REN Nederland, Quick Scan Kantoorgebouwen, eerste versie Nieuwegein 1994
- Rijks Gebouwen Dienst (RGD) directie huisvestingsbeleid, Comparative study-REBN/STM/BQA, Den Haag 19??
- Rijksplanologische Dienst (RPD), Renovatie en herontwikkeling van kantoorgebouwen, serie Signalen van onderzoek en studie cahier no. 18, 's Gravenhage 1991
- Stedelijke woningdienst Amsterdam Bureau P/A afd. Produktontwikkeling (J. Verhulst), Startersmarkt en Bouwinitiatieven, 1995
- Stichting Architecten Research, Hurenkaart kantoren en bijlagen en opname-staten, Eindhoven 1990
- Stichting Architecten Research, Kwaliteitsfactoren bij vrije sectorwoningen, Eindhoven 1989
- Stichting voor Beleggingen en Vastgoedkunde (SBV) Kohnstamm, P.P., Wolfsbergen, L., Herbestemming Vastgoed, Amsterdam 1995
- Stichting Bouwresearch (SBR 82), Een aanpasbaar gebouw ontwerpen, Deventer (Kluwer) 1981
- Stichting Bouwresearch (SBR 222), Voldoet dit gebouw?, Rotterdam 1990
- Stichting Bouwresearch (SBR 223), Een verouderd gebouw, wat nu?, Rotterdam 1990
- Stichting Bouwresearch (Geraedts, KD/Consultants, TU Delft BMVB), FLEXIS, flexibele installaties in gebouwen, 1997
- Stichting REN Nederland, Real Estate Norm (REN), tweede versie Nieuwegein 1992
- Stichting REN Nederland, Toepassingen van de Real Estate Norm-ervaringen van opdrachtgevers en een visie op de toekomst (Symposium), November 1993
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), Handboek liftplaatsingen bij bestaande middel-hoogbouw, Rotterdam 1993
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), Van werkplek naar woonstek, herbestemming van kantoorpanden, Rotterdam, 1994
- Twijnstra Gudde, Leegstand in kantoren, een nadere analyse, Amersfoort, 1996
- Uittenbogaard, L.B., Wierda, Tj., Multifunctionele hoogbouw, kansen en knelpunten vanuit de optiek van marktpartijen, SBV Amsterdam 1993
- Urban Land Institute (ULI) Research, Adaptive reuse of commercial real estate in oversupplied markets paper 003, Washington DC 1992
- Vink en Koekoek, Afstudeerrapport VH; TUD, 1997
- Werf van de, M., Bewonerspreferenties en gebruikskwaliteit, Delft (Publikatiebureau) 1989
- Winters en Van Heel, Tussenrapportages FGH Onderzoek, TUD BMVB, Maart en juni 1997
- Windhorst, A, Herontwikkeling Philips complexen Eindhoven, Vakgroep BAUB, Service-uitgave, juni 1995

2 Engelstalige publicaties

- LPAC-rapport: Offices to other uses

- London Property Research (LPR) i.s.m. Peabody Trust en Knight Frank, in opdracht van the London Planning and advisory Committee (LPAC).

3 Franstalige publicaties

- Darmon, J, Rapport du groupe de travail sur l'avenir du parc de bureaux vacants Paris - la Defense, Ministere du Logement, 1994. Cote: CDU29955, DRE 7610, IA 35337
- Chossegros, P.; Doleux, C., Transformer des bureaux en logements, Particulier immobilier (Fra), No 85, Fev. 1994 PP 60-68. Cote: IA P.301; CDU
- Monet, P.Y., Rapport sur la transformation de bureaux en logements; projet Laureat, Paris, Architecture group et associes, 1995. Cote: PCA C349
- Association Apogee; Plan Construction et Architecture
- Transformer les bureaux en logements: Quelles perspectives? Actes du Colloque, 16 novembre 1993, Paris, Apogee, 1993. Cote: CDU 29374, PCA CS 171

4 Artikelen

- Bakker, R. de, Halter, E., Woningen voor kantoren, Rooilijn augustus (8)1991
- Bol, N., Vliet, M. van, Tragedy of the commons in de kantoren markt, Rooilijn juli (7) 1995
- Bouw nr. 14/15, Wat wil de aspirant VINEX bewoner?, OTB Delft juli 1994
- Boyd, D., en Jankovic, L., The limits of intelligent office refurbishment in: Property Management, vol. 11 no. 2
- Beerda, K.J., Het proces van herbestemming, Agora september 1993
- Corporate Real Estate Executive, Standards are now available for building quality and serviceability, May 1996 Vol.11 no.5
- Corporate Real Estate Executive, Quality and functionality Standards aid in worldwide site selection, June 1996 Vol.11 no.5
- Corporate Real Estate Executive, Quality and functionality Standards at the core of portfolio analyses, July 1996 Vol.11 no.5
- Dubbeling, D., Thuis in een kantoor, herontwikkeling in Rotterdam, Bouw november 1994
- Frencken, W.A.D., Hergebruik van Vastgoed, Service magazine, Eindhoven, December 1996
- Hordijk, A., Meulen van der, K., Oude kantoren, nieuwe kansen?, Rooilijn augustus (8)1991
- Huffmeijer, F.J.M., en J.A.M. Volker, De effectiviteit van een gebouw in beeld brengen-het vaststellen van een vastgoedprofiel en een gebruiksprofiel, in: Facility management magazine, december 1996
- Huffmeijer, F.J.M., Snel inzicht in de kosten van Gebouwaanpassingen met de VAK-analyse, Facility management magazine, oktober 1996
- Korteweg, P., Oude kantoren als nieuw, hogere eisen aan kantoor-gebouwen, Geografie december 1992
- Molin, E., Een model voor de woningkeuze in nieuwbouwwijken, in: Service magazine, December 1996, Eindhoven, 1996
- Noordanus, P.G.A., Lege kantoren: bedreiging of kans?, Stedebouw en ruimtelijke ordening nummer 3 1996

- Regterschot L.J., Twijnstra Gudde, Lezing Verouderde kantoren, slopen of weg ermee? Trespa Symposium, Nationale renovatieprijs, 4 februari 1997, Jaarbeurshal Utrecht
- Rust, W., Nederlands Studie Centrum, Herontwikkelen van kantoren, Al rekenend naar de feiten, 1994
- Vastgoed, Klimaat Amsterdamse kantoren markt verbetert sterk, november 1996
- Windhorst, A., Herbestemming van kantoorpanden een praktische aanpak, Service november 1995
- Zwart, P., Omzetting van kantoorruimte in Amsterdam blijft voorlopig gestaag doorgaan, Agora september 1993

5 Interviews

Hr.J.B. Benraad
SSHR (Stadswonen) Rotterdam.

Ir. R. Brandel
Gemeente Den Haag, dienst Stedelijk ontwikkeling.

Hr.ir. P.S. de Wildt
Ontwikkelingsmanager, Amstelland Vastgoed

Hr. Breur
Breur ontwikkelingsmij. BV

Hr. A. Boterman en hr. G. Kremer
Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) en Dienst Stedebouw en
Volkshuisvesting (DS+V)

Drs. L.H. Grunberg
Gemeente Utrecht , Dienst Stadsontwikkeling, EZ, bedrijvenadviseur
kantoren.

Hr. Honig
Palladium Vastgoed

Hr.Geerlings en hr. Oving
Geerlings Vastgoed en Oving Architecten

Hr. J. Singelenberg
Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV)

Hr. Thijssen
Mabon BV

Bijlage 2 Kantooraanbod

Bijlage 3 Enquête onderkant markt

Bijlage 4 Transformatie- instrumentarium

Als de beoordelingswijze eenmaal bekend is bij de gebruiker, kan gewerkt worden met een aantal standaard beoordelings- of transformatieformulieren. De bedoeling hiervan is dat het resultaat van de beoordelingen resulteert in boekje dat een visuele ondersteuning geeft aan de te beoordelen aspecten in plaats van een omschreven instrumentbasis. Hiervoor moet de gebruiker iets bekender zijn met de problematiek daar het onmogelijk is van alle situaties een foto te plaatsen. Er kan gewerkt worden met foto's of tekeningen van zowel het 'oordeel' als de 'corrigeerbaarheid' van een bepaald subaspect. De afbeeldingen verbeelden dan twee representatieve of uiterste situaties, zodat er een referentie kader voor de beoordeling ontstaat. Gedacht kan worden aan een uitgave à la REN-norm of een produkt als de FGH-Vastgoedwijzer. Een duidelijke, handzame en compacte uitgave die als hulpmiddel gaat dienen.

De basis voor een nadere uitwerking wordt gevormd door de volgende drie notatieformulieren voor respectievelijk de veto-beoordeling, de graduele beoordeling en de gedetailleerde beoordeling van de transformatiepotentie van kantoorgebouwen.

1 Formulier Veto- beoordeling

VETO-BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

RG/Versie 26-11-1998

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria

Normering: als één van de betreffende oordelen van toepassing is (score = ja), dan vervalt het betreffende kantoorpand voor herbestemming.

VETOCRITERIA LOCATIE				Score	
ASPECT		OOORDEEL	GEGEVENS	Ja	Nee
1 Stedelijke ligging	#4	1 Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente	☐	☐
	#5	2 Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem	☐	☐
	#6	3 Kantoor ligt in prioriteitsgebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente	☐	☐
VETOCRITERIA GEBOUW					
2 Bouwjaar	#7	1 Kantoor is recent gebouwd (≤ 3 jaar)	Bouwjaar	☐	☐
	#8	2 Recent tot kantoor gerenoveerd (≤ 3 jaar)	Renovatiejaar	☐	☐
3 Leegstand	#3	1 Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van begane grond)	NEPRON/OBR/VGM o.i.d.	☐	☐
	#1	2 Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem	☐	☐
4 Afmetingen casco	#9	1 Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse	☐	☐
	#10	2 Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse	☐	☐
5 Capaciteit in nieuwe wooneenheden	#2	1 ≤ 40 1p-eenheden realiseerbaar à 50 m2	≥ 2000 m2 VVO	☐	☐

2

Formulier graduele beoordeling

GRADUELE BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

Algemene én specifieke doelgroep afhankelijke criteria

Opmerkingen:

- De oordelen zijn (m.u.v. 01 en 02) gebaseerd op de slechtste scores uit de meest gedetailleerde check (Stap #3).
- Stap #2 kan overgeslagen worden indien het resterende aantal panden dat overblijft na Stap #1 beperkt is.

GRADUELE CRITERIA LOCATIE			Score	
ASPECT	OORDEEL	GEGEVENS	Ja	Nee
01 Grondeigendom (eigend. als compens. voor expl.verlies)	1 Erpacht	Makelaar		
02 Leegstand	1 Kantoor staat > 1, 2 of 3 jaar leeg (graduele categorieën)	NEPRON/OBR/VGM o.i.d.		
1 Representativiteit	1 Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar		
Opmerking:	2 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond of makelaar		
Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse		
b.v. jongeren niet midden in een woonwijk	4 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse		
b.v.55+ niet aan stadsrand	5 Slechte reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse en lokale pers		
	6 Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse		
2 Afstand/kwaliteit voorzieningen	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1 km.	Buurtonderzoek ter plaatse		
Opmerking:	2 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m.	Idem		
De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven	3 Horeca (van snackkar tot café/restaurant) > 500 m.	Idem		
worden in termen van goede staat, brede variëteit,	4 Bank/postkantoor > 2 km.	Idem		
aantal verschillende voorzieningen.	5 Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km.	Idem		
	6 Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/sportpark) > 2 km.	Idem		
	7 Onderwijsacc. (van peuteropvang tot univ.) > 2 km.	Idem		
3 Bereikbaarheid met openbaar vervoer	1 Afstand tot station > 2 km.	Plattegrond of beleid		
De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV.	2 Afstand bus/metro/tram > 1 km.	Plattegrond of OV Dienst		
4 Bereikbaarheid met auto en parkeren	1 Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	Ter plaatse		
Obstakels: versmallingen, drempels, bruggen	2 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m.	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
Doorstroming: 1-richt.verkeer, park.verbod, files	3 ≤ 1 parkeerplaats/200 m ² VVO te realiseren	Ter plaatse/nieuw ontwerp		

GRADUELE CRITERIA GEBOUW			Score	
ASPECT	OORDEEL	GEGEVENS	Ja	Nee
5 Representativiteit	1 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse		
Opmerking:	2 Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	3 Zeer groot achterstallig onderhoud/geheel verpauperd	Ter plaatse, buitenschil		
	4 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vl.opp.	Ter plaatse (zie ook 1.1)		
6 Uitbreidbaarheid	1 Geen horizont. uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. bebouw.)	Ter plaatse		
	2 Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constr.)	Ter plaatse		
	3 Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse en/of makelaar		
7 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren)	1 Staat draagconstructie is slecht/gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw		
Stramien gevel: plaatsingsmogelijkheid wand	2 Het stramien van de draagconstructie < 3.60 m	In gebouw of makelaar		
	3 Verdiepingshoogte < 2.80 m of > 6.00 m	In gebouw of makelaar		
8 Gevel	1 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse of makelaar		
Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep	2 Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse		
Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopeningen	3 Daglichttoetreding < 10% vloeropp. nieuwe eenheden	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
	4 Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
9 Ontsluiting (entree/liften/trappen)	1 Zeer onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
Check Bouwbesluiten bereikbaarheid/vluchtwegen	2 Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (> 4 verd.)	Ter plaatse of makelaar		
	3 Geen (nood)trappenhuis(zen) aanwezig	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
	4 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift ≥ 50 m	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
10 Installaties	1 Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
11 Milieu	1 De geluidbelasting op de gevel > 50 dB (grens kantoren 60dB)	Gemeente		
Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	2 Geluidsisolatie vloeren ≥ 4 dB	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
	3 Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse		
	4 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse of gemeente		
	5 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente		

Tabel Transformatieklasse van kantoren

Transformatieklasse 1: zeer goed transformeerbaar	< 20% van de betreffende (negat.) oordelen is van toepassing
Transformatieklasse 2: transformeerbaar	20 - 40% van de betreffende oordelen is van toepassing
Transformatieklasse 3: beperkt transformeerbaar	40 - 60% van de betreffende oordelen is van toepassing
Transformatieklasse 4: nauwelijks transformeerbaar	60 - 80% van de betreffende oordelen is van toepassing
Transformatieklasse 5: niet transformeerbaar	> 80% van de betreffende oordelen is van toepassing

Totaal score (aantal 'ja'):

Max. mogelijke score:

Score %

Transformatieklasse

44

0

3

Formulieren gedetailleerde
beoordeling

BEOORDELING LOCATIE					
ASPECT	ORDEEL	CORRIGEEERBAARHEID	CATEGORIE TRANSFORMATIE KOSTEN	WEGING PER DOELGROEP	SCORE = Oordeel x Weging
1 Representativiteit					
1.1 Stedelijke ligging	1 Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg) 2 Monofunctioneel kantorenpark tegen stadsrand 3 Perifeer gelegen, tegen woonwijk aan 4 In stadsrand, direct grenzend aan/in woonwijk 5 In binnenstad, functiemenging en dynamiek	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
1.2 Aanwezigheid andere gebouwen	1 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving 2 Bekende industrie/kantoor gebouwen aanwezig 3 Grenzend aan bekend woon- en/of winkelgebied 4 Gelegen in bekend woon- en/of winkelgebied 5 Bekende bijzondere gebouwen aanwezig	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
1.3 Levendigheid openbare ruimte	1 Levenloze omgeving, geen activiteiten 2 Monofunctioneel gebied, amper activiteiten 3 Monofunctioneel gebied nabij levendig gebied 4 Multifunctioneel gebied, voldoende activiteiten 5 Multifunctioneel gebied, veel activiteiten (24 uur)	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
1.4 Groen karakter (REN geeft hier % groen binnen straal 500 m.)	1 Afwezigheid van enig buurtgroen (stenen omgeving) 2 Hier en daar een perkje gras en/of bomen 3 Grasperken met siergroen (struiken, planten) 4 Graspark met struiken en bomen 5 Parkachtige omgeving met oud groen en water	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
1.5 Sociaal milieu, imago openbare ruimte	1 Slecht sociaal milieu; slechte reputatie/imago, vandalisme 2 Laag milieu (werkloosheid); verpauperde omgeving 3 Modaal milieu (huisje, boompje, beestje) 4 Gemengd milieu, geen segregatie 5 Hoog milieu, hoge inkomens, 'nette' buurt	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
1.6 Gevaar, stank- en/of geluidsoverlast	1 Gevaarlijke omgeving; zeer veel stank-, geluidsoverlast 2 Veel stank- en/of geluidsoverlast 3 Beperkte stank- en/of geluidsoverlast 4 Weinig stank- en/of geluidsoverlast 5 Geen stank-/geluidsoverlast (vliegtuigen, verkeer, treinen)	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2 Afstand tot en kwaliteit voorzieningen					
2.1 Winkels (dagelijkse voorzieningen)	1 Afstand tot winkel voor dagelijks voorzieningen > 1000 m. 2 Winkel < 1000 m. 3 Winkel < 500 m. 4 Winkel < 250 m. 5 Winkel < 50 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2.2 Buurt-ontmoetingsplaatsen Parkjes, pleintjes, waterpartijen, buurtcentra hondenelveldjes, zit/hangplekken	1 Afstand tot buurt/ontmoetingsplaatsen > 500 m. 2 Buurt/ontmoetingsplaatsen < 500 m. 3 Buurt/ontmoetingsplaatsen < 250 m. 4 Buurt/ontmoetingsplaatsen < 100 m. 5 Buurt/ontmoetingsplaatsen < 50 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2.3 Horeca Laagwaardig: mobiele snackkar/bar Hoogwaardig: Lunchroom, broodjeszaak, cafe	1 Afstand tot horeca > 500 m. 2 Horeca < 500 m. 3 Horeca < 250 m. 4 Horeca < 100 m. 5 Horeca < 50 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2.4 Post(bank)/kantoor	1 Afstand tot bank- en/of postkantoor > 2000 m. 2 Bank/postkantoor > 1500 en < 2000 m. 3 Bank/postkantoor > 1000 en < 1500 m. 4 Bank/postkantoor > 500 en < 1000 m. 5 Bank/postkantoor < 500 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2.5 Medische voorzieningen Laagwaardig: huisarts, apotheek Hoogwaardig: ziekenhuis	1 Afstand tot medische basisvoorziening > 5000 m. 2 Medische voorziening < 2000 m. 3 Medische voorziening < 1000 m. 4 Medische voorziening < 500 m. 5 Medische voorziening < 100 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2.6 Sportfaciliteiten Laagwaardig: trapveld, fitness club, sauna Hoogwaardig: sportvelden/complex, zwembaden	1 Afstand tot sportfaciliteiten > 2000 m. 2 Sportfaciliteiten < 2000 m. 3 Sportfaciliteiten < 1000 m. 4 Sportfaciliteiten < 500 m. 5 Sportfaciliteiten < 100 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
2.7 Onderwijsvoorzieningen Laagwaardig: creche, peuters, basisschool Hoogwaardig: middelbaar, HBO, WO	1 Afstand tot onderwijs/opvang-accommodatie > 2000 m. 2 Onderwijs/opvang-accommodatie < 2000 m. 3 Onderwijs/opvang-accommodatie < 1000 m. 4 Onderwijs/opvang-accommodatie < 500 m. 5 Onderwijs/opvang-accommodatie < 100 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
3 Bereikbaarheid met openbaar vervoer					
3.1 Afstand tot treinstation	1 Afstand tot treinstation > 2000 m. 2 Treinstation < 2000 m. 3 Treinstation < 1000 m. 4 Treinstation < 500 m. 5 Treinstation < 100 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
3.2 Afstand tot metro/bus/tramhalte	1 Afstand tot bus/metro/tram-halte > 1000 m. 2 Bus/metro/tramhalte < 1000 m. 3 Bus/metro/tramhalte < 500 m. 4 Bus/metro/tramhalte < 250 m. 5 Bus/metro/tramhalte < 50 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
4 Bereikbaarheid met auto en parkeren					
4.1 Obstakels/belemmeringen toegangswegen Een-richtingverkeer, stoplichten, drempels bruggen, parkeerverboden, files slechte verkeersdoorstroming	1 Zeer veel obstakels en belemmeringen 2 Betrekkelijk veel obstakels en belemmeringen 3 Beperkt aantal obstakels en belemmeringen 4 Nauwelijks obstakels of belemmeringen 5 Geen obstakels of belemmeringen	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
4.2 Afstand tot parkeerplaatsen Laagwaardig: niet overdekt, parkeermeters) Hoogwaardig: overdekt, gratis	1 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m. 2 Parkeerplaatsen < 250 m. 3 Parkeerplaatsen < 100 m. 4 Parkeerplaatsen < 50 m. 5 Parkeerplaatsen < 25 m.	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
4.3 Aantal parkeerplaatsen/200 m ² VVO (nu aanwezig of te realiseren) Parkeerbehoefte afhankelijk van doelgroep	1 Geen parkeerplaats/200 m ² VVO te realiseren 2 ≤ 1 parkeerplaats/200 m ² VVO 3 ≤ 2 parkeerplaats/200 m ² VVO 4 ≤ 3 parkeerplaats/200 m ² VVO 5 ≥ 4 parkeerplaats/200 m ² VVO	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	

Bijlage 4: Transformatie-instrumentarium

BEOORDELING GEBOUW					
ASPECT	OOORDEEL	CORRIGEEBAARHEID	CATEGORIE TRANSFORMATIE KOSTEN	WEGING PER DOELGROEP	SCORE = Oordeel x Weging
5 Representativiteit					
5.1 Herkenbaarheid gebouw	1 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omliggende gebouwen 2 Niet duidelijk herkenbaar t.o.v. omliggende gebouwen 3 Herkenbaar t.o.v. omliggende gebouwen 4 Duidelijk herkenbaar t.o.v. omliggende gebouwen 5 Zeer goed herkenbaar t.o.v. omliggende gebouwen (monument)	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
5.2 Realiseerbaarheid eigen woonidentiteit	1 Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren 2 Moelijk om eigen woonidentiteit te realiseren 3 Beperkte eigen woonidentiteit is realiseerbaar 4 Redelijk goed een eigen woonidentiteit te realiseren 5 Zeer goed een eigen woonidentiteit te realiseren	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
5.3 Staat van onderhoud	1 Zeer groot achterstallig onderhoud; verpauperde indruk 2 Redelijk veel achterstallig onderhoud 3 Matige staat van onderhoud 4 Goede staat van onderhoud 5 Zeer goede staat van onderhoud; verzorgde indruk	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
5.4 Uitzicht	1 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vl.opp. 2 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 50% vl.opp. 3 Slecht uitzicht bij < 25% en goed uitzicht > 25% opp. 4 Goed uitzicht bij > 50% van het vloeroppervlak 5 Zeer goed uitzicht bij > 75% van het vloeroppervlak	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
6 Uitbreidbaarheid					
6.1 Horizontale uitbreidbaarheid Uitbouw mogelijkheden begane grond voor wonen of parkeren (terrein; belemmering aanliggende bebouwing)	1 Geen horizontale uitbreidingsmogelijkheden 2 Nauwelijks horizontale uitbreidingsmogelijkheden 3 Beperkte horizontale uitbreidingsmogelijkheden 4 Goede horizontale uitbreidingsmogelijkheden 5 Zeer goede horizontale uitbreidingsmogelijkheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
6.2 Verticale uitbreidbaarheid Uitbouw mogelijkheden op dakverdieping voor realisering nieuwe wooneenheden (toppen)	1 Geen verticale uitbreidingsmogelijkheden 2 Nauwelijks verticale uitbreidingsmogelijkheden 3 Beperkte verticale uitbreidingsmogelijkheden 4 Goede verticale uitbreidingsmogelijkheden 5 Zeer goede verticale uitbreidingsmogelijkheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
6.3 Kelderverdieping Realisering parkeer- en berguimten	1 Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren 2 Beperkte mogelijkheden realisering kelder < 50% beb.opp. 3 Kelder goed realiseerbaar 4 Kelder aanwezig onder deel gebouw (50%) 5 Kelder aanwezig onder gehele gebouw	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
7 Draagconstructie					
7.1 Staat draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren, gevels, dak)	1 De staat van de draagconstructie is zeer slecht/gevaarlijk 2 De staat van de draagconstructie is slecht 3 De staat van de draagconstructie is matig 4 De staat van de draagconstructie is goed 5 De staat van de draagconstructie is zeer goed	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
7.2 Stramien draagconstructie Betreft de verkavelbaarheid van het gebouw	1 Het stramien van de draagconstructie < 3,60 m 2 Het stramien van de draagconstructie ≤ 4,80 m 3 Het stramien van de draagconstructie ≤ 5,40 m 4 Het stramien van de draagconstructie ≤ 6,00 m 5 Het stramien van de draagconstructie ≥ 7,20 m	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
7.3 Verdiepingshoogte Bouwbesluiten en efficiënt ruimtegebruik	1 Verdiepingshoogte < 2,80 m of > 6,00 m 2 Verdiepingshoogte < 6,00 m 3 Verdiepingshoogte < 4,00 m 4 Verdiepingshoogte < 3,00 m 5 Verdiepingshoogte > 2,80 m en < 3,00 m	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
8 Gevel					
8.1 Stramien gevel Aansluitmogelijkheid binnenwanden of woningscheidende wanden	1 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5,40 m 2 Nauwelijks aansluitmogelijkheden; stramien > 3,6 en ≤ 5,4 m 3 Beperkte aansluitmogelijkheden; stramien > 1,8 en ≤ 3,6 m 4 Goede aansluitmogelijkheden; stramien 0,90 en ≤ 1,80 m 5 Zeer goede aansluitmogelijkheden; stramien = 0,90 m	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
8.2 Aanpasbaarheid gevel I.v.m. realiseerbaarheid evt. buitenruimtes en aanpassing daglichttoetreding	1 Gevel(openingen) niet aanpasbaar 2 Gevel nauwelijks aanpasbaar 3 Gevel beperkt aanpasbaar 4 Gevel goed aanpasbaar 5 Gevel(openingen) zeer goed aanpasbaar	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
8.3 Gevelopeningen (daglichttoetreding)	1 Daglichttoetreding ≤ 10% vloeropp. nieuwe eenheden 2 Daglichttoetreding ≤ 20% vloeropp. nieuwe eenheden 3 Daglichttoetreding ≤ 30% vloeropp. nieuwe eenheden 4 Daglichttoetreding ≤ 40% vloeropp. nieuwe eenheden 5 Daglichttoetreding ≥ 50% vloeropp. nieuwe eenheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
8.4 Ramen in gevels Herbruikbaarheid en te openen ramen	1 Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden 2 Een klein aantal ramen kan hergebruikt/geopend 3 Een beperkt aantal ramen kan hergebruikt/geopend 4 Veel bestaande ramen zijn goed te hergebruiken en openen 5 Alle bestaande ramen zijn zeer goed te hergebruiken en openen	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
9 Ontsluiting					
9.1 Gebouwentree(s)	1 Zeer onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree 2 Onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree 3 Beperkt duidelijke, veilige, overzichtelijke gebouwentree 4 Duidelijke, veilige, overzichtelijke gebouwentree 5 Zeer duidelijke, veilige en overzichtelijke gebouwentree	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
9.2 Liften Relatie met punt 9.4: afstand tot nieuwe wooneenheden	1 Geen liftten aanwezig/realiseerbaar (in gebouw > 4 verd.) 2 1 lift aanwezig/realiseerbaar per 100 eenheden 3 1 lift aanwezig/realiseerbaar per 50 eenheden 4 1 lift aanwezig/realiseerbaar per 25 eenheden 5 1 lift aanwezig/realiseerbaar per ≤ 10 eenheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
9.3 (Nood)trappenhuizen	1 Geen (nood)trappenhuizen aanwezig in gebouw 2 1 trappenhuis aanwezig per 100 eenheden 3 1 lift aanwezig per 50 eenheden 4 1 lift aanwezig per 25 eenheden 5 1 lift aanwezig per ≤ 10 eenheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
9.4 Afstand tot nieuwe wooneenheden Gemiddelde afstand tot dichtsbijzijnde trap of lift in relatie tot noodzakelijke vluchtwegcompartimentering (bouwbesluit 30 m)	1 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift ≥ 50 m 2 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift < 50 m 3 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift < 35 m 4 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift < 20 m 5 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift < 10 m	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
10 Installaties					
10.1 Leidingschachten/kanalen Overige installaties worden in principe gestript bij hergebruik	1 Geen/onvoldende leidingschachten aanwezig/realiseerbaar 2 1 leidingschacht aanwezig/realiseerbaar per 100 eenheden 3 1 leidingschacht aanwezig/realiseerbaar per 50 eenheden 4 1 leidingschacht aanwezig/realiseerbaar per 25 eenheden 5 1 leidingschacht aanwezig/realiseerbaar per ≤ 10 eenheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
11 Milieu					
11.1 Geluidbelasting op gevel Ext. Extra te nemen geluidsisolerende maatregelen	1 De geluidbelasting op de gevel > 50 dB (grens kantoren 60dB) 2 De geluidbelasting op de gevel ≤ 50 dB 3 De geluidbelasting op de gevel ≤ 45 dB 4 De geluidbelasting op de gevel ≤ 40 dB 5 De geluidbelasting op de gevel ≤ 35 dB	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
11.2 Geluidsisolatie vloeren	1 Geluidsisolatie vloeren ≥ 4 dB 2 Geluidsisolatie vloeren ≥ 3 dB 3 Geluidsisolatie vloeren ≥ 2 dB 4 Geluidsisolatie vloeren ≥ 1 dB 5 Geluidsisolatie vloeren ≤ 0 dB (zeer maatregelen nodig)	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
11.3 Bezonning Situatie i.v.m. direct in de buurt liggende belemmerende gebouwen of oriëntatie	1 Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden 2 Slechte bezonningsmogelijkheden 3 Matige bezonningsmogelijkheden 4 Goede bezonningsmogelijkheden 5 Zeer goede bezonningsmogelijkheden	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
11.4 Warmte-isolatie gevel/dak Vliesgevels, koudebruggen	1 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak 2 Slechte warmte-isolatie gevels en/of dak 3 Matige warmte-isolatie gevels en/of dak 4 Goede warmte-isolatie gevels en/of dak 5 Zeer goede warmte-isolatie gevels en/of dak	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
11.5 Schadelijke stoffen Asbest o.t.d. in bouwdeelen Vervuiling grond	1 Aanwezigheid van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen 2 Aanwezigheid van veel gevaarlijke stoffen 3 Aanwezigheid van beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen 4 Nauwelijks aanwezigheid van gevaarlijke stoffen 5 Geen aanwezigheid van gevaarlijke stoffen	1 Niet of zeer moeilijk corrigeerbaar 2 Nauwelijks corrigeerbaar 3 Beperkt corrigeerbaar 4 Goed corrigeerbaar 5 Zeer eenvoudig corrigeerbaar	1 2 3 4 5	1 Onbelangrijk 2 Nauwelijks belangrijk 3 Matig belangrijk 4 Behoorlijk belangrijk 5 Zeer belangrijk	
