



Transformatieopgave in maatschappelijk vastgoed

Bouwstenen besteedt in 2014 veel aandacht aan de groeiende leegstand in het maatschappelijk vastgoed. Schattingen geven aan dat 20 miljoenen m² aan maatschappelijk vastgoed de komende jaren z'n maatschappelijke functie zal verliezen. Wat daarmee te doen?

Eén van de opties is om dit vastgoed her te bestemmen voor wonen. Dat is immers de enige functie waarin de toekomstige vraag op peil zal blijven of zelfs zal groeien, hardnekkige krimpgebieden uitgezonderd. Als één van de activiteiten rond dit onderwerp wil Bouwstenen succesvolle voorbeelden van deze transformaties in kaart brengen.

Doel

Doel van het onderzoek is om gemeenten en andere eigenaren van maatschappelijk vastgoed te inspireren met goede voorbeelden van succesvolle transformaties naar wonen. Het onderzoek zal aandacht besteden aan de harde kanten van de transformatie: stenen, geld en regels, maar ook aan de zachte kanten als die van proces en de behaalde maatschappelijk winst.

Afbakening

Het onderzoek zal zich richten op de volgende categorieën maatschappelijk vastgoed:

- onderwijs, met accent op primair en voortgezet onderwijs
- zorg, in het bijzonder huizen voor verpleging en verzorging
- kerken en kloosters
- gymzalen
- buurt- en wijkcentra

Als het gaat om de functie wonen richt het onderzoek zich op een grote verscheidenheid aan woonvormen zoals:

- traditioneel wonen (appartementen en grondgebonden woningen)
- ouderenhuisvesting (met zorg en andere service)
- studentenhuysvesting
- tijdelijke huysvesting voor asielzoekers, arbeidsmigranten e.d.
- woon-werkruimtes voor kunstenaars en andere ZZP-ers.

Werkwijze

Om deze voorbeelden in kaart te brengen worden volgende stappen gezet:

Stap 1: opstellen groslijst van voorbeelden met kenmerken:

- naam locatie
- adres locatie
- voormalige bestemming
- huidige of toekomstige bestemming



- bouwjaar
- transformatiejaar
- bijzonderheden
- website (indien beschikbaar)
- contactpersoon voor nadere informatie (bij eigenaar, gebruiker of gemeente)

Stap 2: verdieping van twee of drie voorbeelden per categorie

- selectie meest interessante en relevante voorbeelden
- verzamelen nadere informatie waaronder foto's en tekeningen
- interviews met contactpersoon
- samenbrengen van informatie volgens vast format met paragrafen als:
 - oude en nieuwe bestemming
 - betrokken partijen en hun rollen
 - procesaanpak
 - bouwkundige en ruimtelijke ingreep
 - financiële zaken
 - maatschappelijke winst
 - tips, trucs en tegenvallers

Stap 3: presenteren van resultaten

- samenstellen hoofdstukken per categorie (zorg, onderwijs e.d.) met volgende opbouw:
 - aard en omvang van betreffende vastgoedvoorraad in Nederland
 - specifiek ontwikkelingen in kwaliteit en kwantiteit
 - de transformatieopgave gezien de verwachte leegstand
 - beschrijving van twee of drie succesvolle voorbeelden (output Stap 2)
 - groslijst met andere voorbeelden (output Stap 1)
 - relevante links naar bronnen of personen
- uitgeven resultaten op nader te bepalen wijze (digitaal of boekje)
- presenteren van resultaten op najaarsbijeenkomst van Bouwstenen in 2014