

# Receptuur Hergebruik Maatschappelijk Vastgoed

**stimuleringsfonds  
creatieve industrie**

**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL



 wijkplaats

Hoe kan overtollig maatschappelijk  
vastgoed een betekenisvolle bijdrage  
leveren aan de woonopgave?

# Fase 1: Onderzoek en Sessies



**Scholen Olst-Wijhe**

Hergebruik maatschappelijk vastgoed



**Militair erfgoed Hoek van Holland**

Hergebruik maatschappelijk vastgoed



**Bibliotheek Hoevelaken**

Hergebruik maatschappelijk vastgoed

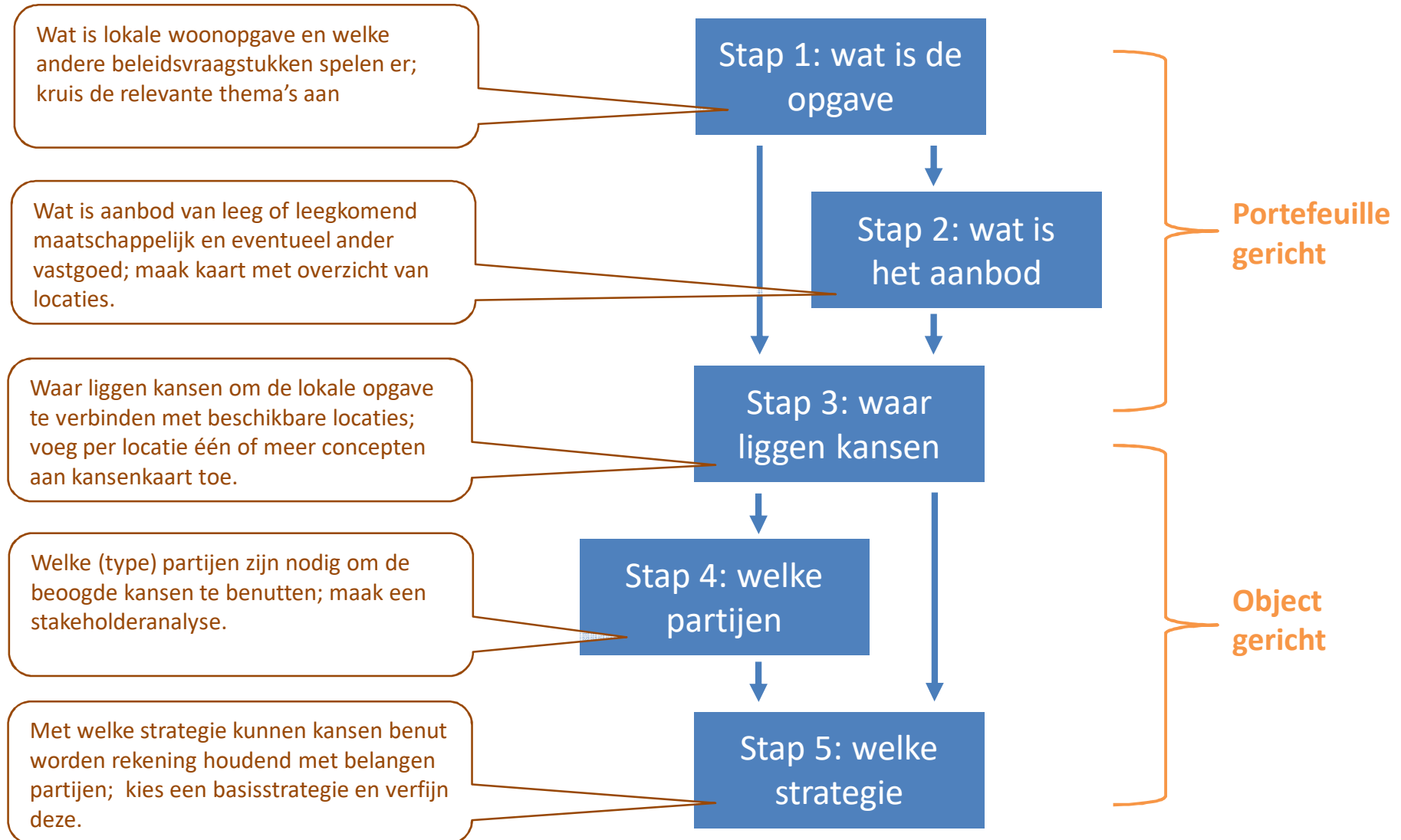


**Religieus erfgoed Amsterdam**

Hergebruik maatschappelijk vastgoed

# Proces

## stappenplan



# Stap 1: wat is de opgave

## integraal kader

### Wat is lokale woonopgave

- Vergroten voorraad
- Ruimte voor spoedzoekers
- Meer sociale huur
- Doorstroming verbeteren
- Differentiatie aanbod vergroten
- Bewonersinvloed (CPO e.a.)
- Meer duurzame woningen
- Flexibiliseren (tijdelijke contracten)
- Leefbare woonomgeving
- ???

### Wat zijn andere beleidsvraagstukken

- Behouden erfgoed
- Klimaat en milieu
- Vergroten zelfredzaamheid
- Gebiedsontwikkeling
- Verbeteren vestigingsklimaat
- Schone en veilige publieke ruimte
- Versterken identiteit
- Broedplaatsen stimuleren
- ???

# Stap2: wat is het aanbod

## relevante data

Leegstandskaart met maatschappelijk en eventueel ander vastgoed

Geef per object aan

- Oppervlak gebouw (zie BAG)
- Oppervlak kavel (zie Kadaster)
- Bouwjaar (zie BAG)
- Huidige gebruiksdoel (zie BAG)
- Huidige bestemming (zie Ruimtelijkeplannen.nl)
- Aard leegstand
  - Geheel leeg
  - Komt binnenkort leeg
  - Staat gedeeltelijk leeg
  - Wordt extensief gebruikt
- Naam eigenaar (zie Kadaster)
- Aard eigenaar (zie Kadaster)
  - Gemeente
  - Non-profit organisatie
  - Profit organisatie
- Contextuele info over buurt/wijk (Open Data)

Mogelijke te raadplegen bronnen:


- Basisregistratie Adressen en gebouwen (BAG)
- Basisregistratie Kadaster
- Funda in Business
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Handelsregister
- Afdeling Vastgoed
- Enz.

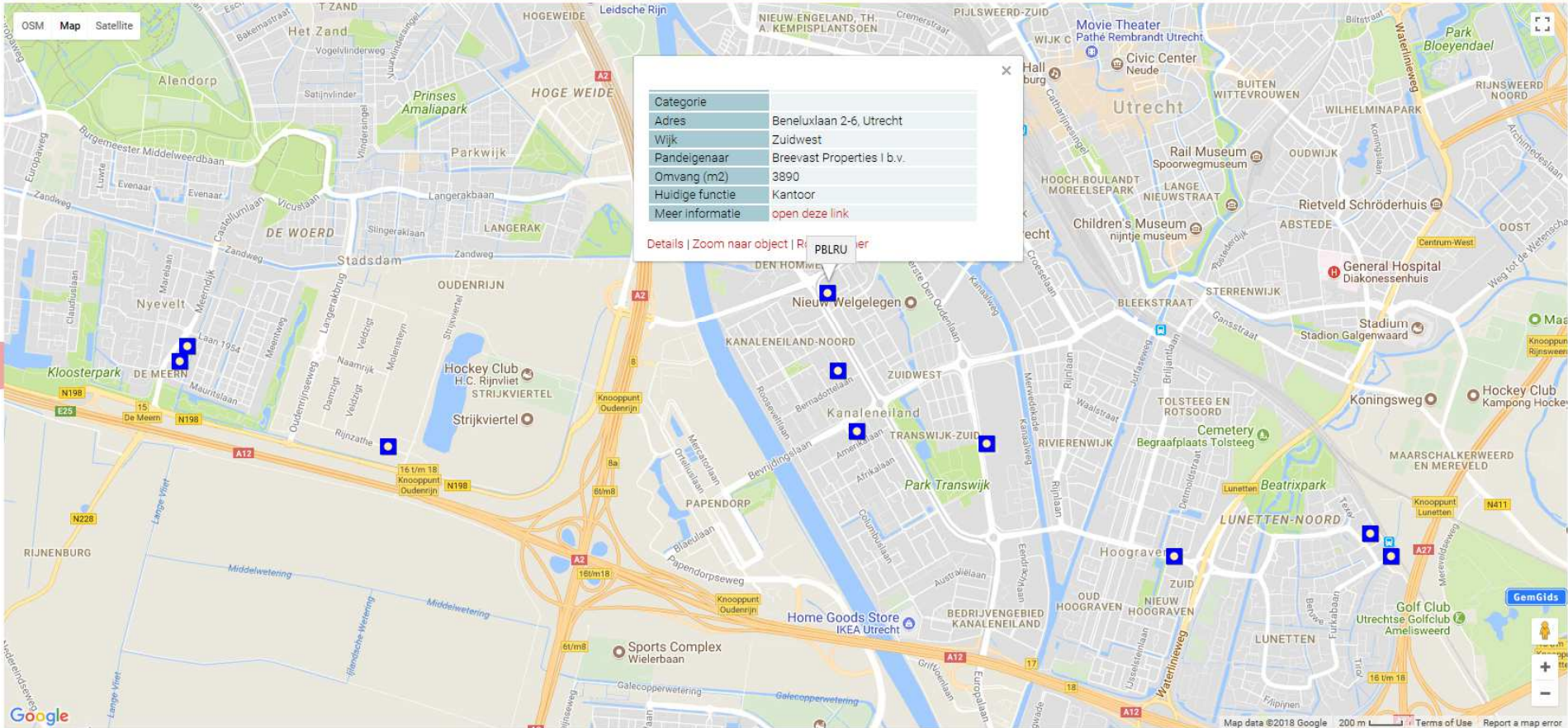
# Stap2: wat is het aanbod

## transformatiekaart

Leegstaande panden hergel Transformatiekaart Utre x + v

https://objectdesk.gemgids.nl/Publication/Site/271

 **Transformatiekaart Utrecht**  
Gemeente Utrecht



OSM Map Satellite

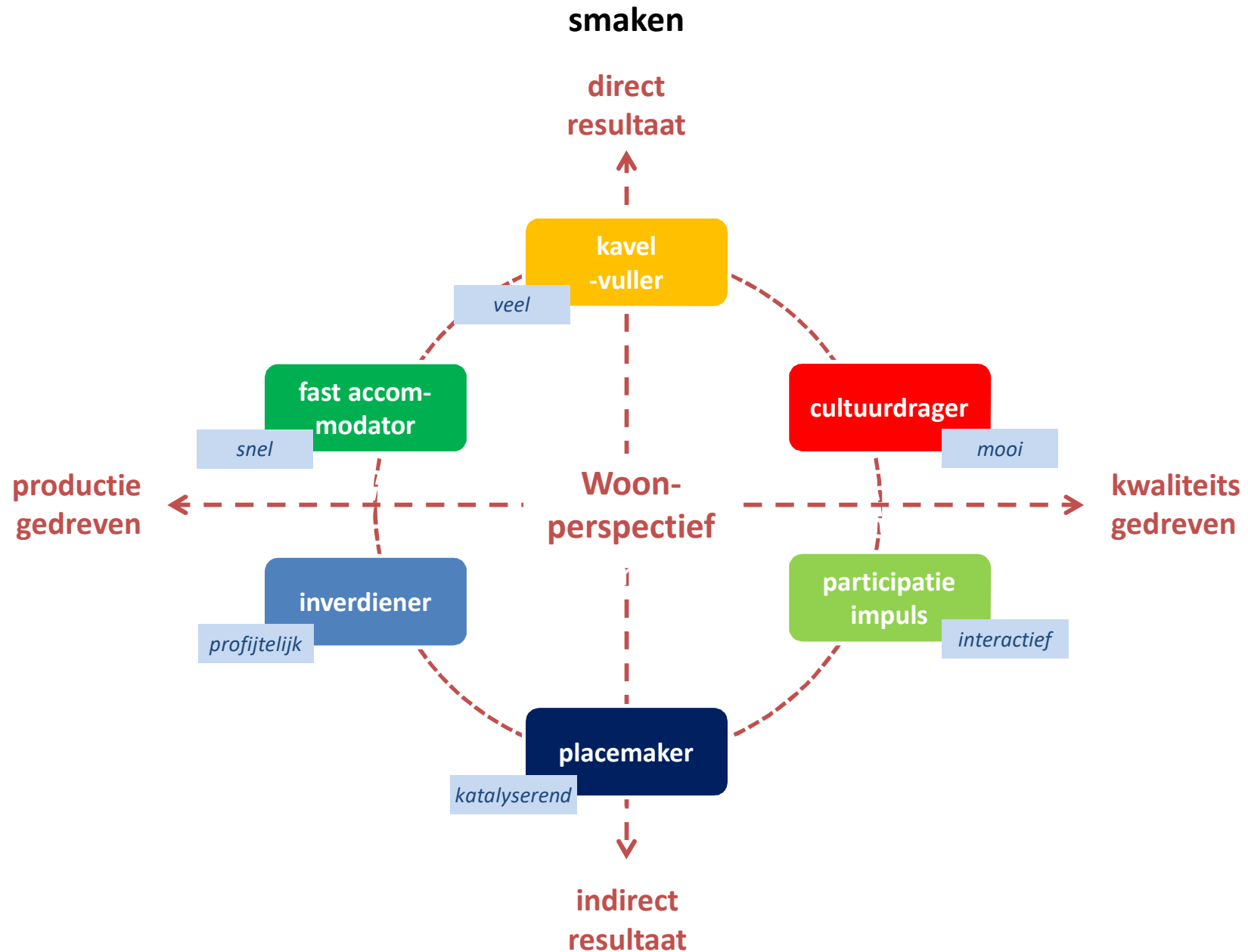
|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Categorie       |                                |
| Adres           | Beneluxlaan 2-6, Utrecht       |
| Wijk            | Zuidwest                       |
| Pandeigenaar    | Breevast Properties I b.v.     |
| Omvang (m2)     | 3890                           |
| Huidige functie | Kantoor                        |
| Meer informatie | <a href="#">open deze link</a> |

Details | Zoom naar object | PBLRU

Map data ©2018 Google 200 m L Terms of Use Report a map error

Privacy- en Cookiebeleid

# Stap3: waar liggen de kansen





# Stap 3: waar liggen de kansen

## uitdagingen

- Aanpasbaarheid van bestaande gebouw naar woningen volgens huidige wensen en reglementen
- Bestuurlijk draagvlak
- Afstemmen van verschillende belangen stakeholders
- Vinden van investeerders
- Vinden van nieuwe gebruikers

# Stap 3: waar liggen de kansen

## haalbaarheidsstudie

### Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. algemeen</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1 Inleiding   | 6         |
| 1.2 Leeswijzer  | 6         |
| 1.3 Algemene locatiegegevens  | 7         |
| <b>2. kaderstudie</b>   | <b>11</b> |
| 2.1 Locatieanalyse  | 13        |
| 2.2 Bouw- en cultuurhistorische verkenning                            | 21        |
| 2.3 Archeologie   | 29        |
| 2.4 Bouwtechnische verkenning   | 29        |
| <b>3. ontwikkelingsstudie</b>   | <b>33</b> |
| 3.1 Inleiding   | 34        |
| 3.2 Marktverkenning   | 34        |
| 3.3 Herbestemmen  | 39        |
| 3.4 Kosten en exploitatieraming                                       | 40        |
| 3.5 Financieringsmogelijkheden  | 42        |
| 3.6 Risicoanalyse   | 43        |
| <b>4. conclusie &amp; aanbevelingen</b>                               | <b>45</b> |
| 4.1 De herbestemmingstudie  | 46        |
| 4.2 Conclusie   | 47        |
| 4.3 Aanbevelingen   | 47        |
| <b>bijlagen</b>   | <b>49</b> |
| Bijlage 1 Redengevende omschrijving voormalige school annex sociëteit | 50        |
| Bijlage 2 Bouwtechnische verkenning                                   | 52        |
| Bijlage 3 Nul-meting  | 58        |
| Bijlage 4 Bouwgeschiedenis Jozefschool                                | 62        |
| Bijlage 5 Vlekkenplannen  | 64        |
| Bijlage 6 Financieel overzicht en subsidiemogelijkheden               | 70        |
| Bijlage 7 Bronnen en Noten  | 74        |

## Dia 10

---

**DW10** ziet de haalbaarheidsstudie er bij participatie impuls anders uit dan bv bij Cultuurdrager?

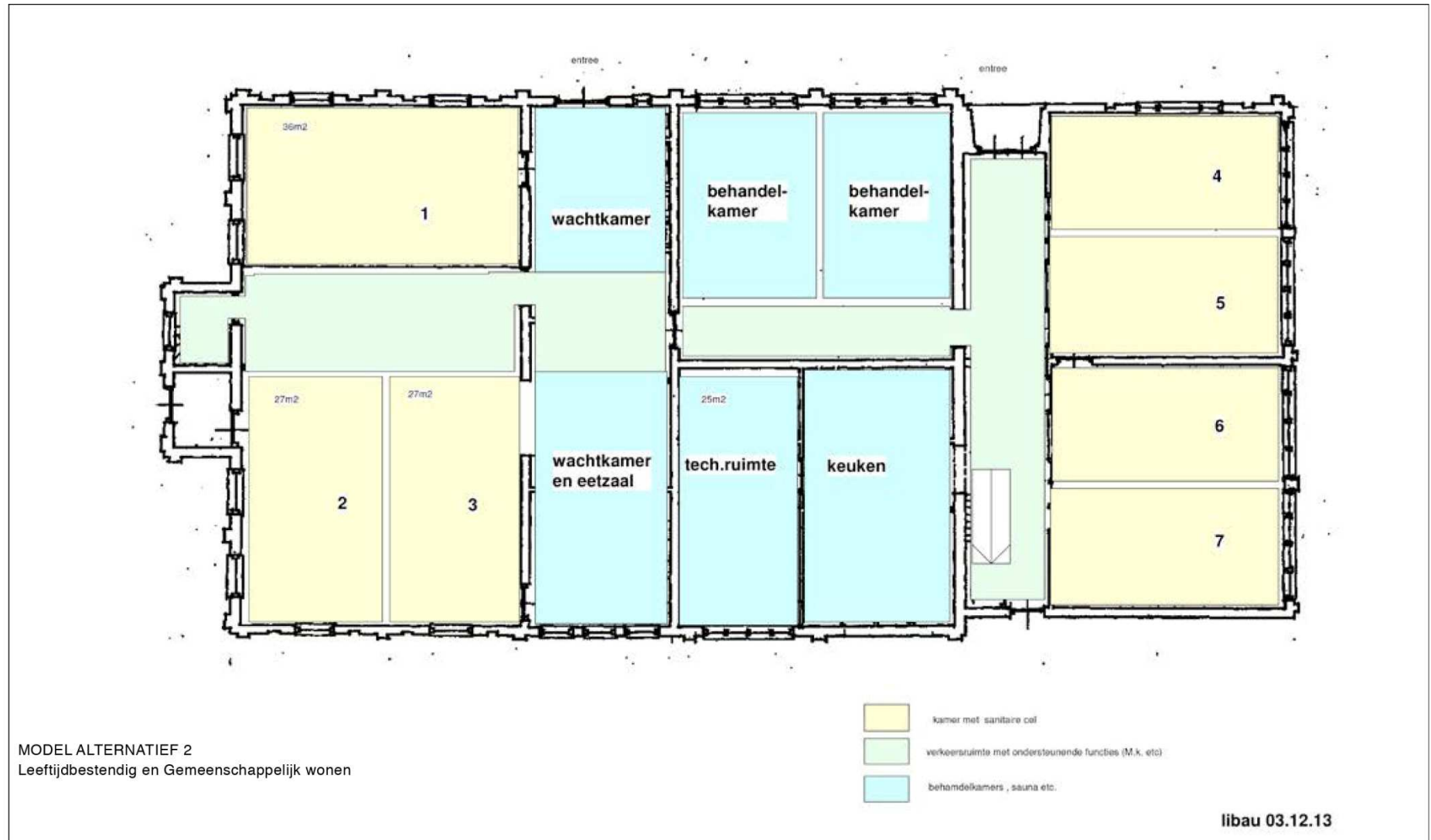
De Wijkplaats; 24-6-2018

**DW11** Of is de (haalbare) smaak juist het resultaat van de haalbaarheidsstudie.

De Wijkplaats; 24-6-2018

# Stap 3: waar liggen de kansen

## haalbaarheidsstudie



# Stap 3: waar liggen de kansen

afweging maken

|                     | Lokaal draagvlak | maatschappelijke impact | Afbreukrisico's | Financieel rendement |
|---------------------|------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| Kavelvuller         | +/-              | +/-                     | +/-             | +/-                  |
| Cultuurdrager       | +/-              | +/-                     | +/-             | +/-                  |
| Participatie impuls | +/-              | +/-                     | +/-             | +/-                  |

# Stap 3: waar liggen de kansen

## kansenkaart

- mogelijkheid om 140 woningen in bestaande gebouwen te realiseren
- kansen voor seniorenwoningen en collectief wonen
- kansen om burgerparticipatie te versterken
- kansen op gedifferentieerd woningaanbod met eigen identiteit
- kansen op behoud van collectieve geschiedenis en speciale plekken in dorpen



# Stap 4: welke partijen zijn nodig

## stakeholder analyse



# Stap 5: welke strategie

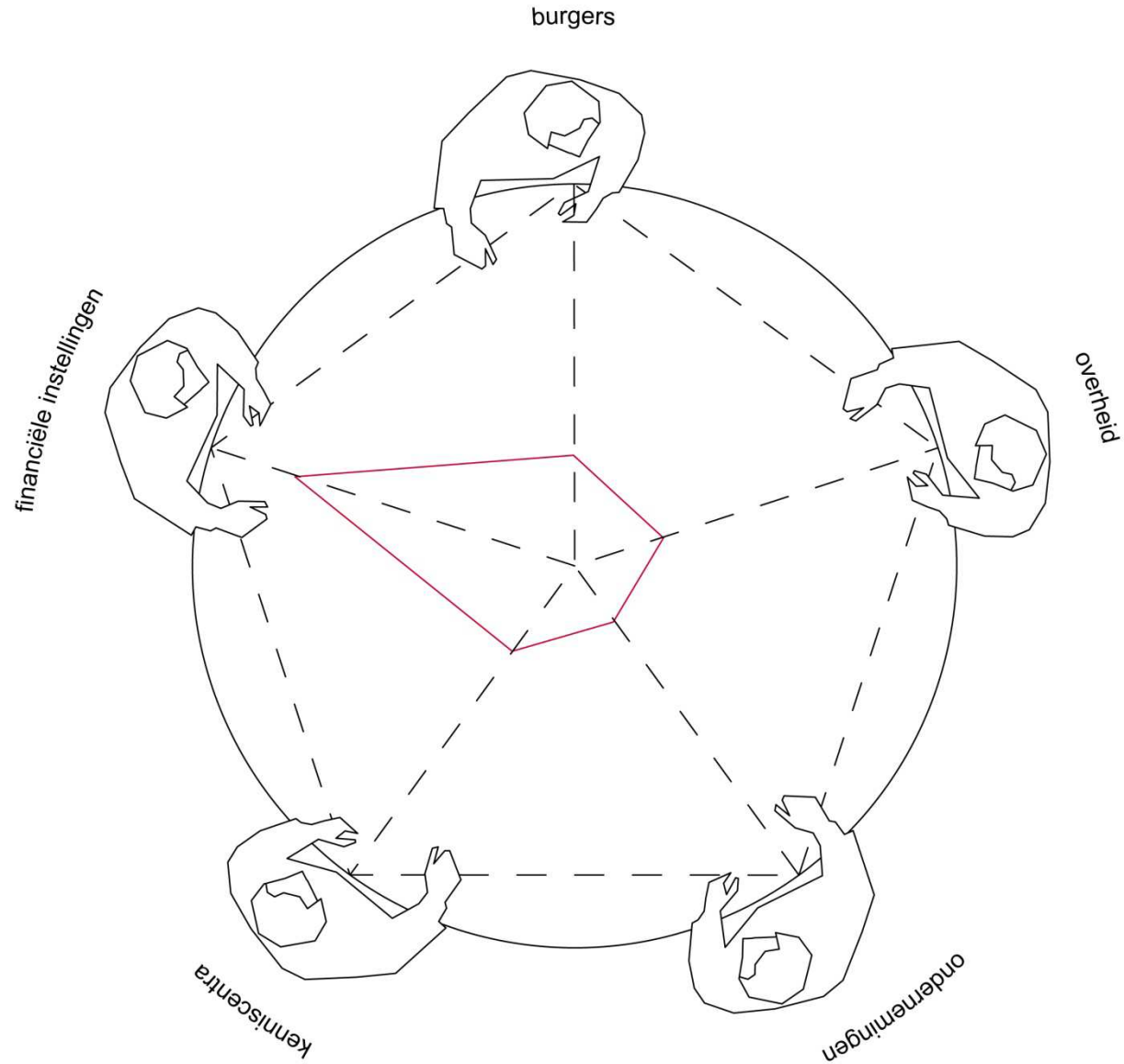
## rol gemeente





# Stap 5: welke strategie

## procesinrichting



## Vragen:

- Is de kansenkaart een goed middel om tot een integrale en effectieve aanpak te komen?
- Herkennen jullie de strategieën uit jullie eigen praktijk en wat is jullie ervaring daarmee?
- Op welke manier zou dit stappenplan opgeleverd moeten worden? Wat werkt om anderen in je omgeving te overtuigen en te helpen.