

SMAAKMAKERS

wonen in een lege bieb, school of kerk

Waarom?

We staan in Nederland voor een omvangrijke woonopgave. Voor bouwen in het groen is nauwelijks draagvlak. Beter gebruik van de bestaande gebouwen voorraad is een duurzaam alternatief. Leegstaand maatschappelijk vastgoed gaat de woningnood niet oplossen, maar biedt kans op inspirerende voorbeelden die naar meer smaken.

Hoe?

Deze handout laat zien hoe dat kan. Door het koppelen van verschillende herbestemmingssmaken aan concrete woonopgaven. Door het bieden van een hands-on stappenplan met instrumenten en door het belichten van de do's en don'ts van verschillende stakeholders.

Wie?

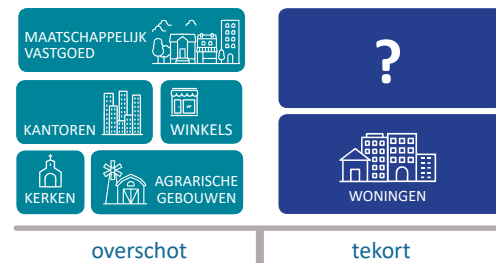
Geen succesvol hergebruik zonder smaakmakers. Wie zijn er bepalend als het gaat om hergebruik van maatschappelijk vastgoed? En hoe kunnen ze bijdragen aan een smaakvol product? Voor dit project interviewden we een vijftal smaakmakers in verschillende rollen.

Wat?

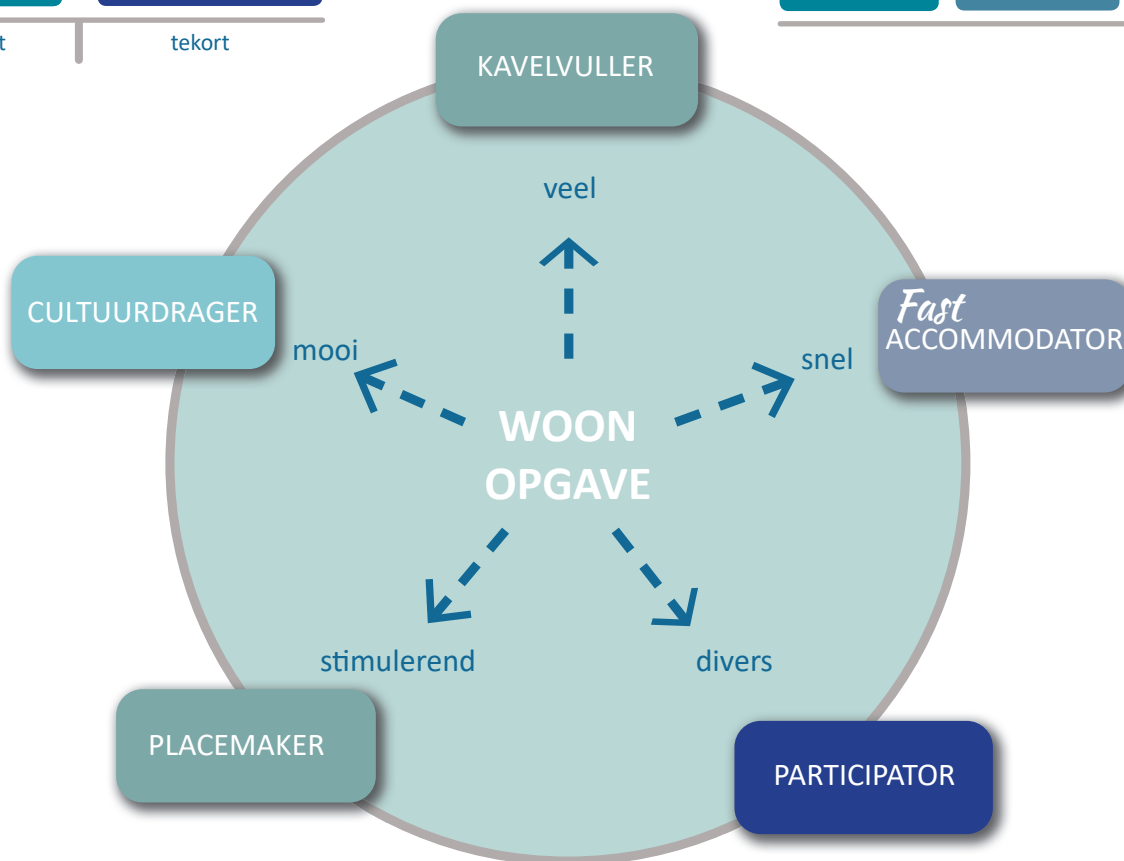
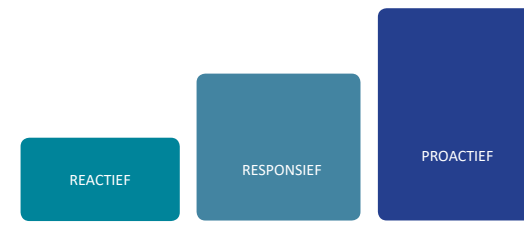
Om een beeld te geven van de verschillende smaken werden vier concrete casussen op verschillende plekken en in verschillende situaties uitgewerkt.

www.smaakmakers.space

leegstand balans



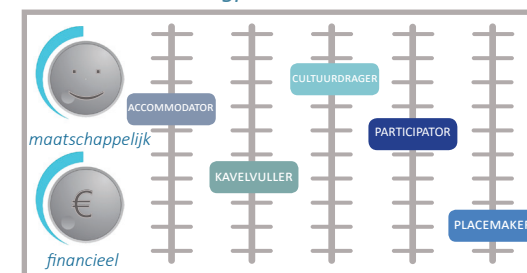
positie afdeling wonen gemeente



casussen

scholen <i>Olst-Wijhe</i>	bibliotheek <i>Hoevelaken</i>
kerk <i>Amsterdam</i>	militair erfgoed <i>Hoek van Holland</i>

mengpaneel smaakvol rendement



SMAKEN

KAVELVULLER

Maximaliseren van de (sociale) woningproductie door het slim benutten van ruimtelijke en culturele mogelijkheden van object in relatie tot marktvraag. Integraal behoud van het object is een optie, maar partiële sloop met creatief hergebruik van onderdelen is ook een mogelijkheid.

Duivendaal, Wageningen

Voormalig bestuurscentrum van de universiteit in Wageningen werd in 2013 getransformeerd naar studentenhuysvesting. Op tijdelijke basis zijn - samen met de toekomstige bewoners - 179 wooneenheden gerealiseerd.

Bajeskwartier, Amsterdam

De bijmerbajes wordt een nieuwe stadswijk met 1350 woningen. Eén van de zes karakteristieke torens wordt geheel behouden. Verder wordt 98% van het materiaal hergebruikt en komen de oude luchtplaatsen terug als openbare ruimtes.

CULTUURDRAGER

Versterken van het cultureel profiel van buurt, wijk of stad via het behouden en/of verbeteren van cultureel waardevol erfgoed. Het gaat niet altijd om mooie gebouwen, maar vaak wel om 'mooie' verhalen.

Noordsingel gevangenis, Rotterdam

Vanaf 2019 wordt er gewoond in de 19e eeuwse Noordsingel Gevangenis in Rotterdam. Dure woningen hebben deze ingewikkelde transformatie mogelijk gemaakt. Ook andere functies zijn toegevoegd.

De Gouden Bal, Leeuwarden

Een deel van het voormalige Diaconessenziekenhuis in Leeuwarden is in 1992 getransformeerd tot 21 zelfstandige wooneenheden voor de woongroep De Gouden Bal, een woongemeenschap voor 50-plussers. Sommige pioniers wonen er nog steeds en zijn nu over de negentig.

PARTICIPATOR

Stimuleren van zelforganisatie via coöperatieve ontwikkel- en woonvormen die de deelnemers in staat stellen actief te participeren in het ontwikkel- en/of woonproces. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is één van de verschijningsvormen van de Participator.

Boekhuis, Amersfoort

Voormalige openbare bibliotheek in Amersfoort veranderde in 23 koopappartementen via collectief particulier opdrachtgeverschap; tevens kreeg buurt een positieve impuls.

Borgheerd, Haren

Een monumentaal schoolgebouw in het Groningse Haren is in 2010 getransformeerd tot wooneenheden voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Een groep ouders nam hiervoor het initiatief.

PLACEMAKER

Stimuleren van ontwikkeling en transformatie van woongebieden via het beschikbaar stellen van vastgoed voor katalyserende en 'plaatsmakende' activiteiten die zijn afgestemd op de beoogde gebiedsontwikkeling en de functie van het wonen daarbinnen.

WOW-Amsterdam, Amsterdam

Voormalige HTS werd in 2013 getransformeerd tot hostel met 400 bedden in combinatie met 40 studio's voor pas afgestudeerde kunstenaars. WOW heeft positieve impuls gegeven aan de Kollektbuurt, één van de grootste probleemwijken van Amsterdam.

DOK, Gent

Voormalige werf maakt langzaam plaats voor een woongebied. In de tussentijd vinden er op (resterende) terrein tal van groene en creatieve activiteiten plaats; elk jaar weer anders. DOK Gent noemt zich 'werfplaats voor verpozing en creatieve manoeuvres'

Fast ACCOMMODATOR

Snel en vaak tijdelijk voorzien in betaalbare ruimte aan urgente en beleidsmatig relevante doelgroepen; denk aan woon- en werkruimte voor kunstenaars, asielzoekers, jonge ondernemers, uitstromers GGZ, enzovoort.

Wonen statushouders, Eijsden-Margraten

Tempy heeft in het Limburgse Noorbeek een oude school geschikt gemaakt voor statushouders. Met een slimme inbouwwijk werden tijd en kosten bespaard. Bovendien mooi om te zien.

Oude bibliotheek, Oosterhout

Na een prooi van vandalisme geweest te zijn, wordt de oude bibliotheek in Oosterhout weer gebruikt voor een mix van wonen en werken; voorbeeld van transformatie met minimale middelen, waarbij veel social impact is gerealiseerd.

SMAAKMAKERS

GEMEENTE



DOEN

- Proactief omgaan met leegkomend eigen vastgoed en dat van je maatschappelijke partners.
- Maken van kansenkaart samen met (maatschappelijke) vastgoedeigenaren.

NIET DOEN

- Relevantie van maatschappelijk vastgoed negeren; er is meer van dan je denkt.
- Maatschappelijk vastgoed 'over de schutting gooien'; door samen te ontwikkelen, kan je er veel meer uithalen.

Guido Wijgergangs van Gemeente Breda

'Eerder aan tafel met maatschappelijk organisaties en scholen om transformatie naar wonen te verkennen.'

EIGENAAR



DOEN

- Duidelijke spelregels en tijdpad voor potentiële kopers. Zeker bij CPO-projecten als het gaat om toekomstige bewoners.
- Zorgen voor een slimme combinatie van marktwerking en bewonersparticipatie.

NIET DOEN

- Uitvoerige studies en impressies laten maken van wat het zou kunnen worden.
- Natuurlijke bondgenoten, zoals de beleidsafdelingen van de gemeente negeren en door direct de makelaar te bellen.

Martin Gravelotte van Gemeente Amsterdam

'Wanneer je overweegt vastgoed te verkopen moet je eerst integraal afstemmen binnen je gemeente.'

ONTWIKKELAAR



DOEN

- Zorgen voor een slim en onderscheidend product dat oude en nieuwe eigenaar helpt om snelheid te kunnen maken.
- Slimme coalities smeden om daadwerkelijk transformaties te realiseren

NIET DOEN

- Meedoen met aanbestedingen; kost vaak veel energie met een zeer onzeker resultaat.
- Veel investeren in het gebouw als de transformatie tijdelijk is. Het gebouw op basiskwaliteit brengen is dan voldoende.

Paul Rinkens van Tempy

'Iedereen wist zeker dat het niet kon, totdat er iemand kwam die dat niet wist en het gewoon deed.'

ONTWERPER



DOEN

- Sturen op de spelregels en een goede aanpak als je door de verkopende partij wordt ingehuurd.
- Meedoen aan tenders waarbij de prijs niet doorslaggevend is, maar de kwaliteit.

NIET DOEN

- Je laten meeslepen door mooie ideeën en prachtige plannen voor een specifieke doelgroep voor iets wat nog verkocht moet worden.
- De oorspronkelijke maatschappelijke functie en de omgeving negeren.

Eelco Dekker van JADE Architecten

'Alle energie die je in een plan voor herbestemming stopt is verloren als je geen exclusiviteit hebt.'

GEBRUIKERS



DOEN

- Heel goed weten waar je op inschrijft, wat je nodig hebt voor een geldige inschrijving en hoe je dat snel doet.
- Het initiatief houden en zelf de omgeving bij je plannen betrekken.

NIET DOEN

- Onvoldoende expertise organiseren in de aankoop- en ontwikkelfase.
- Altijd iedereen onder alle omstandigheden bij elkaar willen houden; accepteer dat mensen kunnen afhaken.

Paul Dankers van Osseweischool

'Vasthoudendheid en geduld nodig om hier te kunnen wonen.'

RECEPT

Wat is de lokale woonopgave en welke andere beleidsvraagstukken spelen er?
kruis de relevante thema's in de BEHOEFTEKAART aan

STAP 1: OPGAVE?

Wat is het aanbod aan maatschappelijk en eventueel ander vastgoed?
maak een AANBODKAART met een overzicht van locaties

STAP 2: AANBOD?

Waar liggen kansen om lokale opgaven te matchen met beschikbare locaties?
maak een KANSENKAART met een of meer gewenste smaken

STAP 3: KANSEN?

Welke partijen zijn nodig om de beoogde kansen te benutten?
maak een STAKEHOLDERKAART

STAP 4: PARTIJEN?

Met welke strategie kunnen kansen optimaal benut worden, rekening houdend met belangen van partijen?
maak een STRATEGIEKAART

STAP 5: STRATEGIE?

BEHOEFTEKAART

- meer sociale huur
- doorstroming verbeteren
- flexibiliseren (tijdelijke contracten)
- leefbare woonomgeving
-

AANBODKAART

- oppervlak: 1200 m²
- bouwjaar: 1985
- oppervlak: 500 m²
- bouwjaar: 1990
- oppervlak: 600 m²
- bouwjaar: 1992
- oppervlak: 950 m²
- bouwjaar: 1982

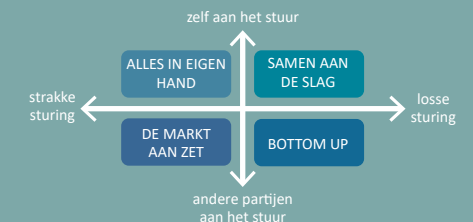
KANSENKAART



STAKEHOLDERKAART



STRATEGIEKAART



KANSENKAART

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

Obs Tellegen

- fraai complex, dichtbij centrum, moeite van behouden waard
- goede mogelijkheden voor combinatie met nieuwbouw
- kans tot afmaken hof
- ongeveer 20 woningen mogelijk
- vergrijzing > kansen voor verhuizing binnen wijk

CULTUURDRAGER



Cbs Materschool

- afweging herbestemming vs. sloop/nieuwbouw
- herbestemming bestaand: 8 woningen
- plek kan verbeteren door nieuwbouw
- nieuwbouw levert meeste woningen en geld op

KAVELVULLER



Kbs de Bongerd

- afweging herbestemming vs. sloop/nieuwbouw
- herbestemming bestaand: 8 woningen
- plek kan verbeteren door nieuwbouw
- nieuwbouw levert meeste woningen en geld op

CULTUURDRAGER



Obs de Holsthoek

- complex lijkt behouden waard
- herbestemmen bestaand: 4 woningen
- ruimte voor toevoegen nieuwbouw

PARTICIPATOR



CULTUURDRAGER

Kbs St. Willibrord

- complex moeite waard om te behouden
- herbestemmen bestaand: 9 woningen
- combinatie met nieuwbouw
- of deels sloop-nieuwbouw mogelijk



Cbs Prins Willem Alexander

- afweging herbestemmen vs. sloop/nieuwbouw
- herbestemmen bestaand: 5 woningen
- ruimte voor toevoegen nieuwbouw
- volledig nieuwbouw levert meer woningen op

KAVELVULLER

Obs Dijkzicht

- pleinstructuur behouden
- herbestemmen bestaand: 3 woningen
- mogelijke combinatie met nieuwbouw
- kans voor collectief wonen mix ouderen-jongeren

PARTICIPATOR



Kbs St. Jozef

- afweging herbestemmen vs. sloop nieuwbouw
- herbestemmen bestaand: 8 woningen
- sloop-nieuwbouw levert meer geld en/of woningen op
- weinig emotie, plek verbeteren door nieuwbouw

PLACEMAKER

Fast ACCOMMODATOR



Obs de Peperhof

- afweging herbestemmen vs. sloop-nieuwbouw
- herbestemmen bestaand niet waarschijnlijk gezien bouwkundige staat
- sloop-nieuwbouw levert meer geld en/of woningen op
- kans voor tijdelijk flexwonen

VO-school de Capellenborg

- goede locatie voor samenvoegen scholen anders kapitaalvernietiging
- herbestemmen bestaand: min. 24 woningen mogelijk
- mogelijk nieuwbouw op dak toevoegen
- inefficiënte gebouwen slopen + vervanger door nieuwbouw
- mogelijkheid om parkeerplaats te bebouwen

KAVELVULLER



KAVELVULLER



Obs Ter Stege

- afweging herbestemmen vs sloop-nieuwbouw
- herbestemmen bestaand: 12 woningen mogelijk
- waarschijnlijk vervangende nieuwbouw
- mogelijke clusterlocatie scholen

PARTICIPATOR



Obs de Klimboom

- afweging herbestemmen vs sloop-nieuwbouw
- herbestemmen bestaand: 5 woningen mogelijk
- genoeg ruimte voor toevoegen nieuwbouw
- buurt betrekken bij ontwikkeling

CULTUURDRAGER



Kbs St. Aloysius

- school+plein is bepalend dorpsgezicht
- herbestemmen: 6 woningen mogelijk
- goed te combineren met nieuwbouw
- en / of deels sloop-nieuwbouw, B&B?

PLACEMAKER

Openbare A. Rosschool

- afweging herbestemmen vs sloop-nieuwbouw
- voorlopig blijft onderwijsfunctie
- mogelijk op termijn herbestemmen i.c.m. nieuwbouw om blok af te maken: 16 woningen
- Nieuw elan in omgeving zalencentrum en kerk

deze kansenkaart is gemaakt voor leegstaande en leegkomende scholen in de gemeente Olst-Wijhe

COLOFON

wonen in een lege bieb, school of kerk

Wie zijn wij?

Smaakmakers is het resultaat van een project dat is uitgevoerd door Bouwstenen voor Sociaal en het Herbestemmingsteam, en financieel is ondersteund door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie. Looptijd project: 2017-2018. Behalve uit deze smakenkaart bestaat het resultaat uit een website met meer materiaal. Voor meer informatie, zie smaakmakers.space.

Uitvoerende experts

Gerben van Dijk (H-team)
Marc van Leent (Bouwstenen)
Maarten van Tuijl (temp.architecture)

Betrokken partners

Stimuleringsfonds Creatieve Industrie
Bouwstenen voor Sociaal, wegwijzer in maatschappelijk vastgoed
H-team, herbestemming de gewoonste zaak van de wereld maken
temp.architecture.urbanism

**stimuleringsfonds
creatieve industrie**

BOUWSTENEN 
VOOR SOCIAAL

temp.architecture.urbanism

www.smaakmakers.space

