

Seminar Slim Transformeren 12 maart 2015

Op locatie in Nieuwegein: Bakenmonde

Mia Dieters
mdieters@dsp-groep.nl

Stella Blom
sblom@dsp-groep.nl

020 625 7537

[DSP - groep]

Onderzoek - Advies - Management

Gebouw Bakenmonde in Nieuwegein werd op 12 maart 2015 voor één dag getransformeerd tot vergaderlocatie, restauratie én het meest belangrijke: een plek voor inspiratie.

Het ministerie van BZK organiseerde met RVO, VNG, Aedes en DSP-groep het seminar Slim Transformeren in Nieuwegein. Wat opviel, was de diverse samenstelling van het gezelschap van ruim 170 deelnemers.

Naast gemeenten en corporaties waren er ook volop marktpartijen van ontwikkelaars, bouwbedrijven, adviesbureaus tot beleggers. Een goede weerspiegeling van de markt voor (kantoor)transformatie.

Sandergelinck @sandergelinck

Rendez-vous met deze schoonheid, 2010
haalbaarheidsstudie nu in #transformatie
#bakenmonde



Foto's van RVO

BZK: “Resultaat was macro-expertteam Transformatie”

Sociale
transformatie:
wat kan er
wel?

Ervaringen uit
de praktijk

[DSP - groep]

Onderzoek - Advies - Management

Woningproductie is voor veel corporaties niet meer de hoogste prioriteit. En dat terwijl de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen, met name in de grote steden, lang zijn. Bovendien kampen diezelfde steden met een oplopende leegstand in gebouwen die vaak zijn om te bouwen tot woningen in de sociale sector. Dergelijke transformatieprojecten worden wel gerealiseerd, maar vaak komt het bij de betreffende corporatie niet tot herhaling. Waar ligt dat aan?

Om hier meer helderheid in te krijgen heeft BZK-Bouwen twee onderzoeken laten uitvoeren door DSP-groep. Het tweede onderzoek belicht de succesfactoren van projecten die navolging verdienen. Deze projecten kregen het label “Slim Transformeren”.

DSP-groep heeft zich met veel energie op de nodige diepte-interviews gestort. De uitkomsten waren positief – met name waar het gaat over de balans tussen realisatiekosten en exploitatieopbrengsten. Reden genoeg om een groot aantal ervaringsdeskundigen en bestuurders van gemeenten en corporaties uit te nodigen voor een middag kennisdeling.

DSP-groep heeft het inhoudelijk programma van het seminar verzorgd samen met BZK en RVO, en niet te vergeten samen met corporaties, gemeenten en provincie Utrecht.

Het resultaat was een “macro-expertteam” *Transformatie*, waarin zowel de instrumenten (R.O.- en Bouwregelgeving, Korting op de Verhuurderheffing, ‘helpdesk’ van experts via RVO.nl) als het netwerken tussen bestuurders van overheden, corporaties, bouwers en adviseurs een plek hadden.

Uit een toenemende belangstelling van de media blijkt dat de mond-tot-mond reclame voor Slim Transformeren inmiddels zijn weg vindt. Wij wensen alle transformatie-opdrachtgevers en –uitvoerders veel succes. En vragen staat vrij:

<http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stedenbeleid/transformatie>

Karl Kupka

Senior adviseur Eigenbouw en Transformatie
Ministerie van BZK/DGWB-Bouwen

Sociale transformatie

Over risico's, markt, doelstellingen en gebieds- ontwikkeling

Voorwaarde voor een succesvol seminar was dat de sector zelf met elkaar in gesprek zou gaan, door goede voorbeelden te delen en ook de ruimte te bieden voor een kritisch geluid. Dat is gelukt.

De bestuurder van corporatie Jutphaas Wonen, Margaret Zeeman, trad op als gastvrouw van de middag. Jutphaas heeft recent drie aansprekende voorbeelden van kantoortransformatie naar sociale woningbouw gerealiseerd. Haar oproep: "Durf als corporatie los te laten en laat de markt risico's overnemen." Het bewijs dat het kan, is Bakenmonde: voor de eerste 18 sociale huurwoningen waren 1900 reacties.



Met slechts paar A4 met de voorwaarden heeft Jutphaas Wonen opdracht gegeven voor de drie transformatieprojecten. TransVORM heeft de handschoen opgepakt en met mooi resultaten.

Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot, benadrukt dat corporaties op zich geen taak hebben in het oplossen van de leegstand van kantoorgebouwen. "Een corporatie transformeert vanuit een gebiedsvisie of om op die manier sociale huurwoningen te bouwen. De transformatie moet aansluiten op onze doelstellingen."

Dionne Baaré @Dbaare

Volle zaal in een nu nog leeg gebouw, eind 2015 106 woningen #slimtransformeren #bakenmonde @Gem_Nieuwegein

Uitkomsten: stof tot handelen

Visie van
gemeente

Wasstraat

Opdracht-
geverschap

Residuele
waarde

Projectleiders van corporaties verzorgden 12 rondetafelgesprekken, met onderwerpen uiteenlopend 'van transformatie van objecten naar gebieden', 'gemeentelijk leegstandbeleid', 'herbestemming van erfgoed als iconen voor de wijk', 'de rol van de provincie in (kantoor)transformatie'.



Enkele belangrijke conclusies uit zowel de rondetafelsessies als de bestuurderssessies:

- Visie van gemeente op gebieden met leegstand is een goed vertrekpunt voor sociale transformatie. Regel bij de gemeente één aanspreekpunt en wees flexibel om tot maatwerkoplossingen te komen
- De wasstraat (onderzoek naar transformatiemogelijkheden van leegstaande panden) van provincie Utrecht werkt effectief
- Daag bouwende partijen uit met een beknopte uitvraag (regisserend opdrachtgeverschap), inclusief ontwerp (scheelt plankosten)
- Koppel onderhoud aan de uitvraag waardoor cost of ownership versterkt wordt
- Afwaarderen kost tijd: bepaal transparant de residuele waarde.
- Zorg als provincie dat de plancapaciteit niet belemmerend werkt voor sociale transformatieprojecten

[DSP - groep]

Onderzoek - Advies - Management

Tot slot..

Enkele citaten en tweets..

Portaal: *Bouwend Nederland is nog niet toe aan vernieuwend opdrachtgeverschap. Dat blijkt wel uit de uitspraken van voorzitter Maxim Verhagen over modelovereenkomsten Aedes voor ontwerp, realisatie en onderhoud bij nieuwbouw of renovatie in [Cobouw van januari](#).*

Rendon Onderhoudsgroep: *Het is logisch om verbouwriscio's bij ons neer te leggen. Wij kennen deze goed en wij kunnen deze dan ook goed beheersen. Maar daar moet de opdrachtgever ook voor willen betalen.*

TransVorm: *Transformatie vereiste ook een omslag in werken bij ons. Ondertussen zijn er stuk of 8 bouwers in het land die werken zoals wij en er komen steeds meer bij.*

Ralph de Vries @RalphUtrecht
Interesse voor aanpak @ProvUtrecht tijdens seminar Slim Transformeren locatie Bakenmonde @JutphaasWonen @transVORMNL

Reijnder Jan Spits @spits_j

Transformatie leegstaande kantoren in jongerenhuisvesting kan ook bijdrage leveren aan taakstelling huisvesting jonge asielzoekers #st15

Hans van Harten @HansvHarten

#Huurtoeslag alleen mogelijk voor zelfstandig wonen. Bij transformatie zijn ook groepen betrokken. Pas HT daarop aan #onzelfstandig #ST15

Mark Hassink @mark_hassink

Zojuist bestuurders + bouwerssessie afgerond op #st15 kansrijk en vertrouwen.

