

Thema

Transformatie maatschappelijk vastgoed naar flexwonen

Veel gemeenten kampen met leegstaand vastgoed. Nu de economie goed op stoom is, neemt de druk op de woningmarkt toe - ook aan de randen van Nederland - en draait de bouwsector weer op volle toeren. De kantorenleegstand neemt af, maar dit lijkt nog niet voor maatschappelijk vastgoed te gelden. De aantrekkelijke markt biedt echter wel degelijk kansen voor herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed en voor flexwonen.

Volgens de Leegstandsmonitor van het CBS staat 14 procent van het maatschappelijk vastgoed (scholen, buurthuizen, sportcentra) leeg en dit percentage groeit in de meeste provincies nog steeds. Vaak ligt leegstaand maatschappelijk vastgoed op aantrekkelijke en goed bereikbare plekken, midden in steden, wijken en dorpen. Leegstand heeft een negatief effect op de fysieke omgeving, de sociale cohesie, waardeontwikkeling en economische groei. Hergebruik of transformatie naar nieuwe betekenisvolle functies verbetert de leefbaarheid van deze plekken.

De koppeling met flexwonen kan maatschappelijk veel opleveren, ook voor de publieke eigenaren van vastgoed. Veel gemeenten zetten de afgelopen jaren in op verkoop van de leegstaande vastgoedportefeuille aan 'de hoogste bidder'. Terwijl diezelfde gemeenten ook in hun maag zitten met de huisvesting van diverse doelgroepen met een spoedvraag, zoals uitstromers uit instellingen, gescheiden mensen, studenten, starters, arbeidsmigranten en statushouders. Afdelingen 'Vastgoed', 'Wonen' en 'Wonen & Zorg' werken langs elkaar heen. De ene afdeling heeft de sleutel in handen voor de oplossing van het probleem van de ander. Gelukkig kiezen steeds meer gemeenten ervoor om hun vastgoed al dan niet tijdelijk en soms via derden in te zetten voor deze spoedvraag.



Begrippen

De begrippen hergebruik, herbestemming en transformatie worden vaak door elkaar gebruikt. Toch betekenen ze niet hetzelfde. Hergebruik wordt vaak gebruikt als een brede verzamelnaam voor allerlei vormen van een tweede gebruik, zowel tijdelijk als meer definitief. Herbestemming gaat over het wijzigen van de bestemming. Transformatie gaat over een fysieke ingreep, een ingrijpende verbouwing, waardoor het gebouw op een andere manier te gebruiken is en meestal ook een nieuw gezicht krijgt.

Voorbeeld De Ravel in Utrecht

Op de Ravellaan is het oude onderkomen van de dienst Stadsontwikkeling - een kantoor van negen verdiepingen - getransformeerd tot een woongebouw met restaurant, muziekschool en werkplekken voor creatieve ondernemers. De 180 kamers in De Ravel bieden, naast een klein percentage statushouders en kwetsbare jongeren, onderdak aan zowel studerende als niet-studerende jongeren. Socius Wonen is de nieuwe exploitant. Het gaat om tijdelijke transformatie voor 10 jaar. De toekomstige bewoners hielpen mee aan de verbouwing.

Magazine Waarde maken uit leegstand

Deze publicatie beschrijft diverse oplossingen om leegstaand maatschappelijk vastgoed nieuw leven in te blazen. Welke kansen en uitdagingen komen gemeenten tegen wanneer ze hun maatschappelijk vastgoed herbestemmen? In zes praktijkvoorbeelden wordt onderzocht hoe gemeenten hergebruik en transformatie van gemeentelijk vastgoed kunnen bevorderen en wat dit oplevert.

www.platform31.nl/waardemakenuitleegstand

Work in progress

Dit artikel is onderdeel van een reeks: 'Dwarsdoorsnede van het flexwonen'. Elke paar weken verschijnt op www.platform31.nl een nieuwe editie, bestaande uit zowel thema's in het flexwonen als goede voorbeelden in Zuid-Holland en daarbuiten.

Casus

Welkom, Veenendaal

In Veenendaal kunnen kwetsbare spoedzoekers terecht bij sociaal ondernemer Welkom, een woonconcept voor mensen met diverse hulpvragen op het gebied van wonen, leren, werken en zorg. In een voormalige bibliotheek is niet alleen plaats gemaakt voor 120 bewoners van Welkom, maar ook voor een sportschool, restaurant, klaslokalen voor het ROC en kantoren met hulpverleners. Alle voorzieningen onder één dak is een belangrijk kenmerk van Welkom. Het project kon snel worden gerealiseerd. Het plan lag in juni 2016 op tafel. In december kregen de initiatiefnemers van de investeerder en gemeente groen licht en in juni 2017 trokken de eerste bewoners in. Welkom is een commercieel bedrijf en krijgt geen subsidie.

Kwetsbare spoedzoekers

De 81 appartementen, waarvan een groot deel eenpersoonsstudio's, maar ook tweepersoonsstudio's en enkele appartementen voor een klein gezin, zijn in korte tijd verhuurd aan voornamelijk kwetsbare Veenendalers tussen de 18 en 60 jaar. De appartementen zijn gemeubileerd, voorzien van een smart TV en bewoners hebben allerlei voorzieningen binnen handbereik. Iedereen die geen urgentie kan krijgen, onvoldoende wachttijd heeft voor een corporatiewoning of op een zwarte lijst staat, mag aankloppen bij Welkom. Bij Welkom krijgt iedereen een nieuwe kans om te landen en zich te ontwikkelen, om vervolgens weer door te verhuizen. De bewoners kunnen maximaal twee tot vijf jaar in Welkom wonen. Deze termijn ligt aan het wel of niet zelfstandige karakter van de woning.

Motivatie vereist

Een belangrijke vereiste voor het wonen bij Welkom is dat bewoners de motivatie hebben om hun financiën op orde te krijgen en te werken aan terugkeer in de maatschappij. Daarom zochten de initiatiefnemers direct contact met lokale partners. Inmiddels houden zorgverlener Zeker & Zorgeloos, Prio Bewindvoering en re-integratiebedrijf Talenta kantoor in het pand en bieden bewoners van Welkom begeleiding. Ook werkt Welkom samen met het ROC en Delken & Boot op gebied van taal en ontwikkeling. Welkom biedt geen begeleid wonen, maar de initiatiefnemers zitten wel bovenop de ontwikkeling van de bewoners.



Bewoners volgen een cursus, een opleiding of lopen stage. Sinds de opening in juni 2017 heeft Welkom diverse bewoners uit de langdurige bijstand naar een fulltime baan begeleid en meer dan 20 daklozen gehuisvest.

Gaat dat wel goed?

Het was in het begin moeilijk om het vertrouwen van de gemeente Veenendaal te winnen. Gemeente en omwonenden maakten zich zorgen over overlast door de problemen die het project de woonwijk binnen zou halen. Ook werd getwijfeld aan de lokale vraag naar dit concept. Een toevoeging van meer dan 80 woningen leek buitensporig veel. Toen het project voor aanvang al overtekend werd en de problemen vervolgens uitbleven, groeide het enthousiasme en betrokkenheid van de gemeente.

De initiatiefnemers zoeken nu naar panden in andere steden om ook daar met Welkom te starten.

Startjaar:	2017
Aantal woningen:	81 woningen
Doelgroepen:	kwetsbare spoedzoekers
Huurcontract:	tijdelijk huurcontract
Eigenaar:	Welkom

Voor meer informatie over flexwonen en Welkom: www.platform31.nl/flexwonen