



HERBESTEMMING VAN WEDEROPBOUWGEBOUWEN (1940-1965)



HERBESTEMMING VAN WEDEROPBOUWGEBOUWEN (1940-1965)

**De ontwikkeling van een beoordelingsmodel om naoorlogse
gebouwen te toetsen op herbestemmingspotentie**

HERBESTEMMING VAN WEDEROPBOUWGEBOUWEN (1940-1965)

De totstandkoming van het BOEi-Model 2.0

Onderwerp	De herbestemmingspotentie van wederopbouwgebouwen
Titel	Herbestemming van wederopbouwgebouwen (1940-1965)
Ondertitel	De ontwikkeling van een beoordelingsmodel om naoorlogse gebouwen te toetsen op herbestemmingspotentie
Datum	28 September 2007
Opleiding	Rijksuniversiteit Groningen Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Vastgoedkunde
Hoofdmentor	Dr. P.D. Groote Culturele Geografie
Tweede mentor	Prof. Dr. E.F. Nozeman Vastgoedontwikkeling
Afstudeerbedrijf	BOEi (Nationale Maatschappij tot Behoud Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed), Hoevelaken
Bedrijfsbegeleider	Dhr. A.K.D. Boon
Auteur	Marieke C. Kuipers
Studentnummer	S1590324
Telefoon	06-22 95 22 45
E-mail	mariekekuipers4@hotmail.com

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie die ik heb geschreven ter afronding van mijn studie Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit te Groningen. Het onderzoek richt zich op de herbestemmingspotentie van wederopbouwgebouwen. Centraal in het onderzoek staat de vraag welke naoorlogse objecten herbestemmingspotentie genieten aan de hand van het ontwikkelde BOEi-Model 2.0.

Mijn dank gaat uit naar een ieder die heeft bijgedragen aan het volbrengen van dit onderzoek. Mijn speciale dank gaat uit naar mijn bedrijfsbegeleider Dhr. A. Boon die mij alle vrijheid heeft gegeven om dit onderzoek goed af te ronden. Mijn mentoren van de Rijksuniversiteit Groningen, Dhr. P. Groote en Dhr. E. Nozeman, voor hun kritische noot en heldere structuur. Mijn zus en zwager voor de inhoudelijke diepgang in het onderzoek en hun constante motivatie. Vriend, Dhr. T. Steinvooite, voor het vele malen lezen van mijn teksten en voor het onderbouwen van een gedegen scriptie. Ook gaat mijn speciale dank uit naar mijn eega. Vooral voor zijn mentale steun, omdat de laatste maanden alleen maar in het teken stonden van mijn onderzoek. En als laatste, niet te vergeten mijn ouders. Die mij de gehele studieloopbaan alle vrijheid en aandacht hebben gegeven en altijd achter mijn keuzes hebben gestaan.

Groningen, September 2007
Vastgoedkunde, Rijksuniversiteit Groningen
Marieke Kuipers

Samenvatting

BOEi staat voor behoud, onderhoud en exploitatie van industrieel/cultureel erfgoed. Het is een non-profitorganisatie die voortdurend op zoek is naar potentiële herbestemmingobjecten.

Omdat een aanzienlijk deel van de gebouwen uit de wederopbouwperiode (periode 1940 – 1965) in aanmerking komt voor een rijksmonumentstatus en een rijksmonumentenstatus sloop kan bemoeilijken, is in opdracht van BOEi een onderzoek gedaan naar de herbestemmingspotentie van wederopbouwgebouwen.

De vraag van BOEi is tweeledig;

1. Op welke manier kan herbestemmingspotentie van wederopbouwobjecten in een vroeg stadium onderzocht worden
2. Welke objecten uit de wederopbouwperiode hebben herbestemmingspotentie.

Aan de hand van een lijst van objecten uit de wederopbouwperiode die in aanmerking komen voor een monumentenstatus is een zestal categorieën geselecteerd. De objecten met de meeste potentie uit deze selectie, aangevuld met objecten die aanbevolen zijn door deskundigen (in totaal 40 objecten) zijn in dit onderzoek nader onderzocht.

Op basis van de literatuur, een analyse op de vijf bestaande modellen, interviews en de eigen inbreng van de onderzoekers, is er een rationeel beoordelingsmodel 1.0 ontwikkeld om de herbestemmingspotentie van wederopbouwobjecten in een vroeg stadium te kunnen onderzoeken.

Om het beoordelingsmodel 1.0 te toetsen, zijn aan de hand van dit model de 40 geselecteerde objecten door middel van een veldonderzoek onderzocht op herbestemmingspotentie. Hieruit zijn 22 herbestemmingspotentiële objecten naar voren gekomen. Uit het veldonderzoek is geconcludeerd dat een model op basis van rationele criteria te beperkt is. Emotie en marktbehoefte blijken aanzienlijke invloed te hebben op de herbestemmingspotentie. Veel rationele criteria bleken niet relevant en dus overbodig.

De emotionele criteria zijn toegevoegd en een aantal rationele criteria zijn verworpen of samengevoegd.

Vervolgens is een opdeling gemaakt tussen criteria met emotionele waarde en met rationele waarde. Hierin is weer een opdeling in een intrinsieke- en extrinsieke waarde gemaakt. Voor het toetsen van een object kan worden gekozen voor het invullen van de verkorte versie (hoofdcriteria) of volledige versie (subcriteria). Daarnaast is de waardebepaling van de criteria niet zinvol gebleken en daarom in het definitieve model niet opgenomen. Als laatste is een visueel BOEi-Model ontwikkeld (optioneel) om de beoordeling aan de hand van een kwadrant overzichtelijk en compleet te presenteren. Door een kwadrant kunnen de belangrijkste criteria met elkaar worden verbonden. Bovenstaande heeft geresulteerd in een korter en handzamer beoordelingsmodel; BOEi-Model 2.0.

Om het BOEi-Model 2.0 te controleren is het model getoetst op 20 objecten die zijn geselecteerd door deskundigen. Tien objecten van de 22 objecten met herbestemmingspotentie en 10 objecten zonder herbestemmingspotentie. Het resultaat blijkt overeen te komen met het oordeel van de deskundigen en met de uitkomst van de 40 al eerder onderzochte objecten.

Hiermee kan worden aangetoond dat het definitieve BOEi-Model 2.0 werkt, maar ook het BOEi-Model 1.0. Geconcludeerd kan worden dat het BOEi-Model 1.0, dat op rationele criteria is gebaseerd en geen tot weinig ruimte biedt voor emotionele criteria, de emotionele waarde (on)bewust wordt meegenomen bij het invullen van het beoordelingsmodel. Om te voorkomen dat emotie de rationele factoren beïnvloedt, wordt emotie in het definitieve BOEi-Model 2.0 opgenomen. Emotionele en rationele waarden zijn hiermee gescheiden.

Van de 40 geselecteerde objecten hebben na toetsing aan de hand van het BOEi-Model, 22 objecten herbestemmingspotentie waarvan 14 objecten op korte termijn (<5jr) herbestemmingspotentiële projecten kunnen opleveren.

Inhoudsopgave

Voorwoord	I
Samenvatting	II
1. Onderzoekskader	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleemsignalering	7
1.3 Probleemstelling	7
1.4 Het doel	8
1.4.1 Doelstelling	8
1.4.2 De doelgroep	8
1.5 Vraagstelling	8
1.5.1 Hoofdvraag	8
1.5.2 Deelvragen	8
1.6 Afbakening onderzoeksveld	9
1.7 Relevantie	9
1.7.1 Maatschappelijke relevantie	9
1.7.2 Praktische relevantie	10
1.7.3 Wetenschappelijke relevantie	10
1.8 Onderzoeksontwerp	10
1.9 Begrippenlijst	13
2. Theorie	15
2.1 Wederopbouwperiode	15
2.1.1 Het verleden	15
2.1.2 Het heden	16
2.1.3 De toekomst	17
2.2 Bestaande modellen	18
2.2.1 Transformatiepotentiometer voor kantoorgebouwen	18
2.2.2 Herbestemmingswijzer	19
2.2.3 Pakhuis-Potentie-Model	21
2.2.4 Transformatiemeter voor kerkgebouwen	22
2.2.5 Het Groen Licht Model	23
2.3 Herbestemming	24
2.3.1 Waarom herbestemmen	24
2.3.2 Haalbaarheid van herbestemming	24
2.3.3 Aspecten van herbestemming	25
2.3.4 Succes- en faalfactoren van herbestemming	25
2.3.5 Functiekeuze	26
2.3.6 Monumenten	27
2.3.7 Afstemming vraag en aanbod	28
2.3.8 Leerpunten uit transformatieprojecten	29

3. BOEi-Model 1.0 en toetsing	30
3.1 Onderbouwing naam model	30
3.2 Analyse	30
3.2.1 <i>Bestaande modellen</i>	30
3.2.2 <i>Interviews</i>	33
3.3 Ontwikkeling BOEi-Model 1.0	34
3.3.1 <i>Werking en verantwoording</i>	34
3.4 Toetsing objecten	42
3.4.1 <i>Verantwoording categoriekeuze</i>	42
3.4.2 <i>Verantwoording objectselectie</i>	44
3.4.3 <i>Bevindingen</i>	45
3.5 Conclusie	46
3.3.1 <i>Potentiële herbestemmingsobjecten</i>	46
3.3.2 <i>Kritische blik BOEi-Model 1.0</i>	47
 4. BOEi-Model 2.0 en toetsing	 48
4.1 Analyse theorie en interviews	48
4.2 Ontwikkeling BOEi-Model 2.0	48
4.2.1 <i>Criteriakeuze</i>	48
4.2.2 <i>Belangrijkste criteria</i>	49
4.2.3 <i>Werking en verantwoording</i>	50
4.3 Toetsing objecten	55
4.3.1 <i>Verantwoording objectselectie</i>	55
4.3.2 <i>Bevindingen</i>	56
4.4 Conclusie	56
 5. Conclusies en aanbevelingen	 57
5.1 Conclusies	57
5.2 Aanbevelingen	59
 6. Literatuurlijst	 60
6.1 Literatuur	60
6.2 Internet	62
6.3 Interviews	63

Bijlagen

- I Categoriele studies wederopbouw RACM
- II Bestaande modellen
- III Overzicht 40 geselecteerde objecten
- IV Functieselectie grof en overzicht 20 geselecteerde objecten
- V Toetsing 20 objecten

1. Onderzoekskader

In dit deel van de rapportage zal het onderzoekskader en de aanpak van het onderzoek worden beschreven. De aanleiding en de probleemsignalering wordt bekeken, van waaruit zal worden ingegaan op de problemen en doelstelling en de doelgroep. Hieruit vloeien een primaire- en secundaire vraag. Als laatste zal de onderzoeksopzet zoals afbakening van het onderzoeksveld, relevantie van het onderzoek en het onderzoeksontwerp aan bod komen.

1.1 Aanleiding

Behoud van vooroorlogse, historische gebouwen is 'populair'. Door de jaren heen is er veel gesloopt, maar de laatste jaren is men zich bewust van de schaarste en de schoonheid van deze gebouwen. De naoorlogse gebouwen genieten echter weinig aandacht voor behoud vanuit de samenleving. Nederland kent een rijk naoorlogs gebouwenbezit waarbij de aandacht voor stedenbouw en architectuur in die tijd enorm is gegroeid. Toch worden met regelmaat wederopbouwgebouwen gesloopt en wordt de laatste jaren de vervangingstermijn van gebouwen van veertig, vijftig jaar, beduidend korter. De bezorgdheid groeit onder verschillende partijen om de achteloze omgang met de Nederlandse architectuur. Dit omdat er mede een groeiend gat dreigt te ontstaan tussen de 'klassieke' vooroorlogse monumenten en de hoogwaardige Nederlandse architectuur van meer recente tijd. Deze bezorgdheid is ook aanwezig bij BOEi (Behoud Onderhoud en Exploitatie van industrieel erfgoed).

1.2 Probleemsignalering

Om behoud van de wederopbouwgebouwen te stimuleren, heeft de RACM (Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap, en Monumenten) op basis van selectiecriteria, de meest behoudenswaardige objecten of complexen van de wederopbouw (1940-1965) geselecteerd. Deze geselecteerde gebouwen zijn een preselectie en kunnen in de toekomst monumentenstatus ontvangen, omdat deze gebouwen behouden dienen te blijven.

Behoud van deze gebouwen kan in de toekomst leiden tot mogelijke herbestemmingsprojecten. Non-profitorganisatie BOEi wil daarom gebruik maken van de preselecties van de RACM, om in een vroeg stadium vast te kunnen stellen of objecten uit de wederopbouwperiode, herbestemmingspotentie genieten.

Om de herbestemmingspotentie van een aantal geselecteerde wederopbouwgebouwen snel, efficiënt en objectief te kunnen toetsen, is een beoordelingsmodel van belang. Hier is vraag naar omdat veel partijen de herbestemmingspotentie van een object alleen op 'gevoel' beoordelen.

In dit onderzoek staat dan ook centraal om een beoordelingsmodel te ontwikkelen die de herbestemmingspotentie van een aantal geselecteerde objecten uit de wederopbouw bepaald.

1.3 Probleemstelling

BOEi is altijd op zoek naar potentiële herbestemmingsprojecten. De wederopbouwperiode is voor BOEi en voor veel andere partijen een onbekende markt waar op dit moment weinig kennis en aandacht voor is. Herbestemming van wederopbouwobjecten komt weinig voor met als gevolg veel sloop en nieuwbouw van deze objecten. Doordat de RACM een fors aantal objecten een rijksmonumentenstatus wil geven, wil BOEi nader onderzoek doen naar de herbestemmingspotentie van een aantal van deze objecten. Om een groot aantal objecten uit de wederopbouw efficiënt en op een systematische manier op herbestemmingspotentie te toetsen, is de vooronderstelling dit via een ontwikkeld beoordelingsmodel te doen. Het ontwikkelde beoordelingsmodel draagt in het vroegste stadium een indicatie van potentiële herbestemmingsobjecten uit de wederopbouw aan.

1.4 Doel

Aan de doelstelling van het onderzoek kunnen meerdere motieven worden gekoppeld. Ook wordt de doelgroep voor het gebruik van het beoordelingsmodel in deze paragraaf besproken.

1.4.1 Doelstelling

Een beoordelingsmodel voor non-profitorganisaties waarbij op een efficiënte en systematische manier wederopbouwgebouwen in het vroegste stadium getoetst kan worden op voldoende herbestemmingspotentie. Hierdoor kan/ kunnen:

1. Naoorlogse gebouwen op een objectieve manier worden beoordeeld en niet alleen op 'professioneel gevoel'.
2. Behoud van wederopbouwgebouwen gestimuleerd worden.
3. Een handvat gecreëerd worden om bij de besluitvorming van bijvoorbeeld een lokale overheid of een eigenaar, op de gestelde eisen van deze partijen snel te anticiperen.
4. Sneller draagvlak voor herbestemmingsprojecten worden gecreëerd onder de aandeelhouders van non-profitorganisaties. Dit kan het acquisitietraject van potentiële herbestemmingsprojecten verkorten.
5. Bescherming van het cultuurhistorische belang.

1.4.2 De doelgroep

Het beoordelingsmodel is als eerste ontwikkeld voor de doelgroep non-profitorganisaties, omdat deze groep zich niet als eerste door de financiële haalbaarheid van een potentieel herbestemmingsproject laat leiden. Ten tweede is het beoordelingsmodel bedoeld voor commerciële projectontwikkelaars, bijvoorbeeld de aandeelhouders van BOEi, gemeenten en beleggers. Potentiële herbestemmingsobjecten die voortvloeien uit het beoordelingsmodel zijn alleen bedoeld voor BOEi.

1.5 Vragen

De vraag van BOEi is tweeledig. Uit de doelstelling komen een primaire- en een secundaire vraag naar voren. In deze paragraaf worden deze vragen genoemd.

1.5.1 Primaire vraag

Op welke manier kan herbestemmingpotentie van wederopbouwobjecten eenvoudig en in een vroeg stadium onderzocht worden?

1.5.2 Secundaire vraag

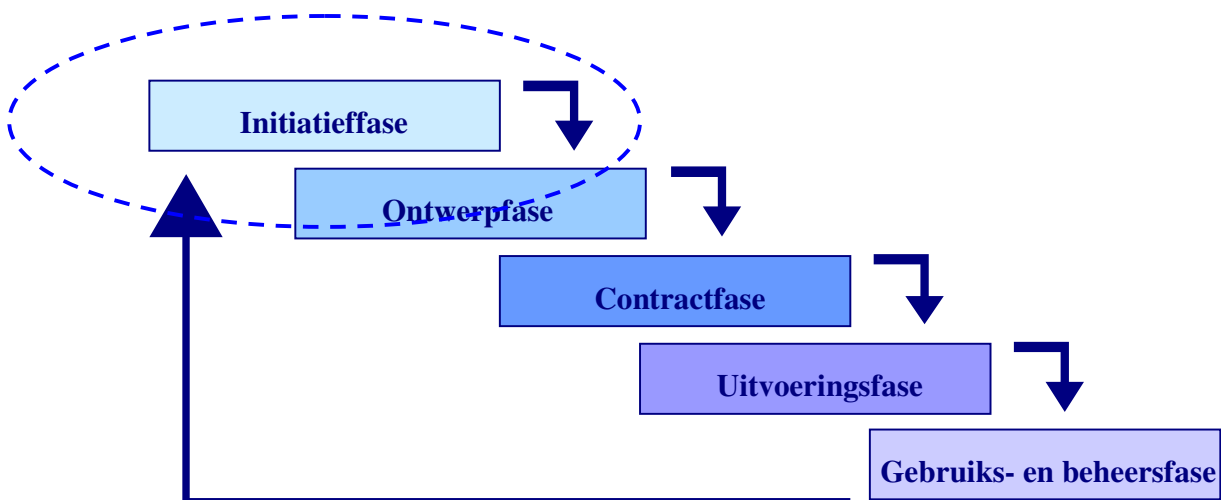
Welke wederopbouwobjecten hebben herbestemmingspotentie?

1.6 Afbakening onderzoeksveld

Dit onderzoek beperkt zich ten eerste tot naoorlogse gebouwen in Nederland. Deze gebouwen worden ook wel wederopbouwgebouwen genoemd. Ze vormen een categorie binnen het volledig gebouwde erfgoed van Nederland. Ten tweede beperkt dit onderzoek zich tot de lijst met pregeselecteerde naoorlogse objecten van de RACM en naoorlogse objecten die geïnterviewden aandragen.

Fase in de vastgoedcyclus

De vastgoedcyclus bestaat uit een vijftal fasen; initiatief-, ontwerp-, contract-, uitvoerings- en gebruiks- en beheersfase. Meer hierover in hoofdstuk 2 herbestemming, paragraaf 2.1.3, het herbestemmingsproces. Het beoordelingsmodel bevindt zich in het vroegste stadium van de vastgoedcyclus, in het begin van de initiatieffase. Nadat de herbestemmingspotentie is vastgesteld volgt een financieel haalbaarheidsonderzoek. Indien haalbaar volgt de ontwerpfase.



Figuur 1.2, fasenmodel van de TU-Delft (Nelissen e.a. 1999; 166)

1.7 Relevantie

1.7.1 Maatschappelijke relevantie

Oude en nieuwe gebouwen zijn in principe nooit perfect. Doordat de markt zich blijft focussen op de 'perfecte bruikbaarheid', dreigen de wederopbouwgebouwen ten onder te gaan aan de druk van deze efficiency. Zoals De Jonge, hoogleraar Real Estate aan de TU Delft aangeeft in het artikel, De naoorlogse monumenten als opgave voor nieuwe generaties; 'het transformeren van de bestaande voorraad is de opgave in deze tijd. Niets past meer, het winkelapparaat, de gezondheidszorg, het onderwijs, de stedelijke centra zoals ze gevormd zijn na de oorlog. Het simpelste is te zeggen: breek maar af en begin opnieuw. Dat is de weg van de minste weerstand'.

We hebben de maatschappelijke verantwoordelijkheid om objecten van na de oorlog te bewaren voor volgende generaties en kunnen hen niet opzadelen met een gesloopte erfenis. Cultureel erfgoed draagt ook bij aan identiteit en zingeving, het bezit een esthetische waarde en heeft een ecologisch en economisch belang.

Het herbestemmen van het bestaande vastgoed kan de huidige leegstand terugdringen, tegemoetkomen aan ruimtebehoefte en verpaupering van de omgeving tegen gaan. Ook het tekort aan woningen kan ermee worden teruggedrongen. Er is een vraag vanuit de markt naar woonruimte, en een nog grotere vraag naar woon- en werkruimte met een eigen 'identiteit'. De stimulans van de groeiende marktvraag naar kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus met een 'eigen identiteit' zorgt ervoor dat men zoekt naar mogelijkheden om deze objecten een nieuw leven te geven (www.belvedere.nu/financiering).

1.7.2 Praktische relevantie

Het 'wegwerpgedrag' dat op dit moment veel aan de orde is, zorgt er ook voor dat architectuur wordt bestempeld tot een product dat je gemakkelijk weggooit. Inzicht en kennis over het wegwerpgedrag en de architectuur van vooral wederopbouwgebouwen, ontbreekt bij veel partijen zoals overheden, commerciële projectontwikkelaars, corporaties en beleggers. Het ministerie van VROM verstrekt zelfs subsidie voor de sloop van naoorlogse gebouwen.

Partijen laten zich ook snel leiden door de financiële haalbaarheid van projecten waarbij creativiteit en tijd ontbreekt. Bewustwording hiervan, een rem op het sloopbeleid en een versoepelende regelgeving dient ervoor te zorgen dat de wederopbouwgebouwen met een cultuurhistorische waarde behouden blijven (Kuipers, 2004).

1.7.3 Wetenschappelijke relevantie

De wetenschappelijke relevantie is om met het onderzoek:

- Kennis over te dragen over wederopbouwgebouwen en de aanpak van herbestemming
- Uitspraken te doen over de herbestemmingspotentiëmodellen die reeds zijn ontwikkeld om sloop tegen te gaan en herbestemming van 'lastige' objecten te stimuleren
- Een wetenschappelijk, objectiverend beoordelingsmodel te ontwikkelen om de herbestemmingspotentie van wederopbouwgebouwen te toetsen
- Potentiële herbestemmingsobjecten aandragen om sloop van deze objecten te voorkomen

1.8 Onderzoeksontwerp

In het onderzoeksontwerp wordt de onderzoeksmethode van het ontwikkelde beoordelingsmodel besproken. De onderzoeksmethode is voorzien van een onderzoeksopzet, figuur 1.3 en bestaat uit vier fasen. De vier fasen van de onderzoeksopzet worden hieronder besproken.

1.8.1 Onderzoeksmethode

Vooronderzoek

In het vooronderzoek heeft de onderzoeker de categoriale studies van de RACM verzameld. Deze literatuur- en deskstudies, categoriale onderzoeken van de wederopbouw (1940-1965), zijn de afgelopen jaren door de RACM uitgevoerd. De categorieën zijn te vinden in bijlage I. Alle gebouwen en complexen van Nederland die tussen 1940 en 1965 zijn gebouwd, onder de desbetreffende categorie vallen en door literatuur- en deskstudie naar voren zijn gekomen, staan in de studies vermeld. Een aantal van deze objecten behoren tot de preselectie om in de toekomst aan te kunnen worden gewezen voor een rijksmonumentenstatus. Van deze preselecties heeft de onderzoeker een database gemaakt van het adres waar het object is gevestigd en de grootte van het terrein en/of object. Met deze informatie kan een snelle indruk worden verkregen of de grootte van een terrein en/of een object interessant is voor een eventueel herbestemmingsproject. Kleine terreinen en objecten worden vaak door lokale partijen opgepakt en herbestemd. Een groot terrein kan mede interessant zijn om de aandeelhouders van het afstudeerbedrijf erbij te betrekken voor het eventueel genereren van nieuwbouw op het terrein.

Vervolgens is er een categorieënselectie gemaakt. Niet alle categorieën bevatten, grof gezien, (grote) herbestemmingsprojecten. Voor dit onderzoek is gekozen voor een zestal categorieën; fabrieken, scholen, ziekenhuizen, militair erfgoed, silo's en raadhuizen. Deze keuze wordt toegelicht in paragraaf 3.4.1, verantwoording categoriekeuze. De preselecties uit deze zes categorieën zijn eerst door middel van literatuurstudie en de meest recente informatie die voorhanden was, onderzocht op de staat van het object. Is het object nog in gebruik en door wie, is het object herbestemd, zijn er (nieuwbouw)plannen mee of is het object gesloopt. Als het object al is herbestemd of er zijn (nieuwbouw/ sloop)plannen, dan wordt het object niet meegenomen in het onderzoek.

Vervolgens zijn de objecten die leeg, nog in gebruik zijn of waar niet meer informatie over bekend was, meegenomen voor verder onderzoek. Deze objecten zijn voorgelegd aan externe deskundigen om meer informatie over de objecten te vergaren en van hun deskundigheid gebruik te maken op het gebied van herbestemming. Ook stelden de deskundigen ander objecten uit de wederopbouw voor om mee te nemen in het onderzoek. Dit zijn objecten die niet geselecteerd zijn door de RACM en niet onder één van de zes categorieën vallen. Er is uiteindelijk een lijst van veertig objecten ontstaan.

Fase I Theorie

Als basis voor het onderzoek is kennis nodig vanuit de literatuur over de wederopbouwperiode, de bestaande herbestemmingspotentiëmodellen en herbestemming in het algemeen. Hoofdstuk 2 zal de theorie uiteenzetten die van belang is voor het onderzoek.

Fase II Analyse/ontwikkeling

De bestaande herbestemmingspotentiëmodellen worden in hoofdstuk 3 geanalyseerd. Ook worden de criteria die door de deskundige geïnterviewden als belangrijk worden geacht, meegenomen. Hieraan wordt een conclusie verbonden. De bestaande modellen, de criteria van de geïnterviewden en de eigen inbreng van de onderzoeker zullen de basis vormen voor het beoordelingsmodel 1.0. Het ontwikkelde beoordelingsmodel krijgt een onderbouwde naam en de criteriakeuze en werking van het model zal worden verantwoord.

Fase III Praktijk

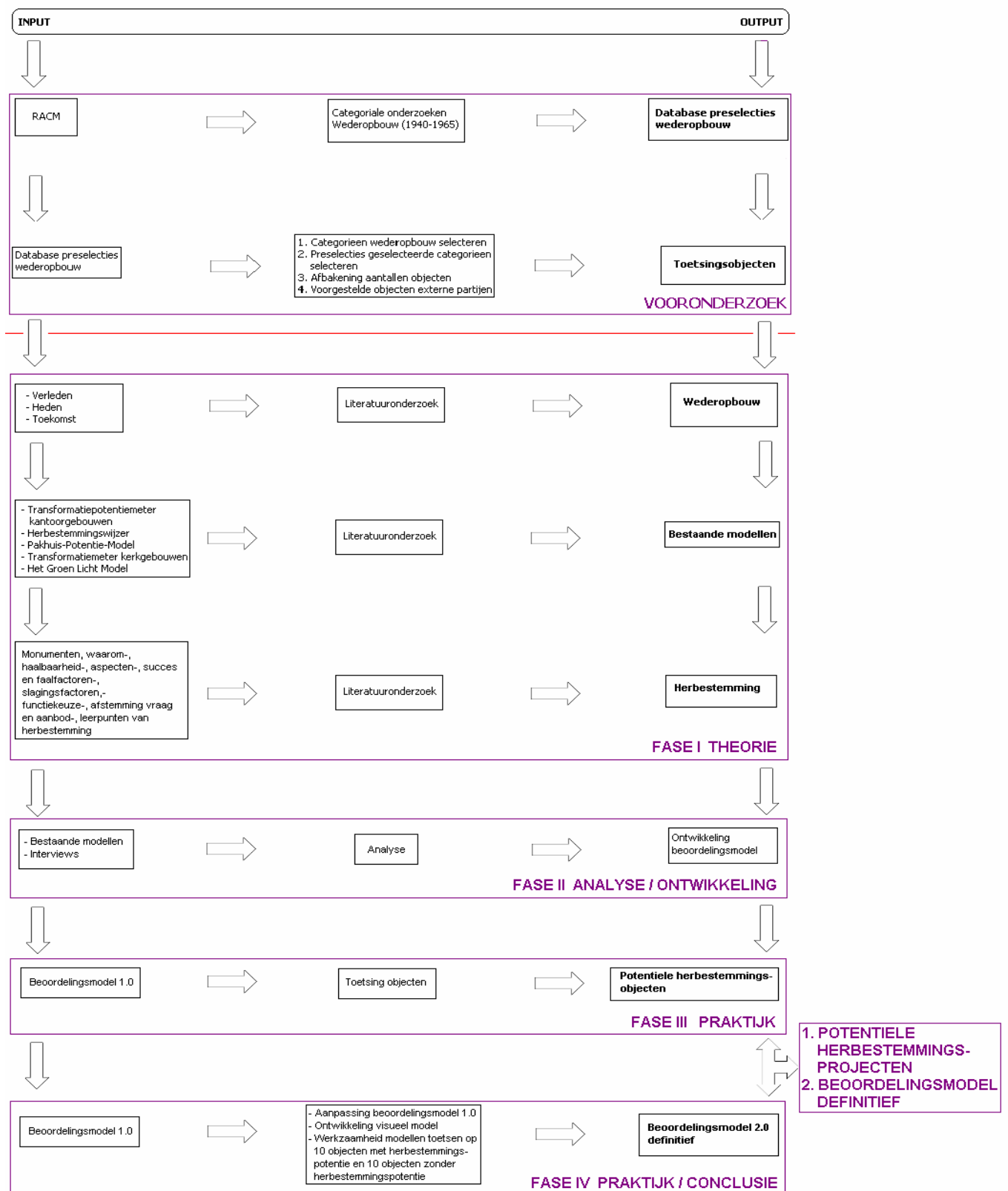
In fase III wordt de werkbaarheid van het beoordelingsmodel 1.0 geanalyseerd. De werkbaarheid wordt beoordeeld op het toetsen van de veertig geselecteerde objecten. In dit deel van het onderzoek wordt duidelijk welke objecten aan de hand van het model herbestemmingspotentie hebben. In hoofdstuk 3 wordt het traject naar de 40 geselecteerde objecten, door de categoriekeuze en de daaruit geselecteerde objecten, onderbouwd. De bevindingen na toetsing van de 40 geselecteerde objecten zal daarna plaatsvinden. Het hoofdstuk zal sluiten met een conclusie van herbestemmingspotentiële objecten.

Fase IV Praktijk en conclusie

De laatste fase van het onderzoek werpt een kritische blik op het ontwikkelde beoordelingsmodel 1.0. Wat kan er beter aan het beoordelingsmodel 1.0 en wat zijn uiteindelijk de belangrijkste criteria om de herbestemmingspotentie van een object te kunnen meten. Deze kritische blik is te vinden in de conclusie van hoofdstuk 3.

Het model zal worden aangepast en getoetst op 10 van de 40 herbestemmingspotentiële objecten en 10 objecten zonder herbestemmingspotentie die door de ondervraagde deskundigen zijn aangedragen. Er is gekozen voor 10 herbestemmingspotentiële objecten en 10 objecten zonder herbestemmingspotentie om een gelijk aantal objecten met wel en géén herbestemmingspotentie tegen elkaar af te zetten. Omdat BOEi niets heeft aan objecten met geen herbestemmingspotentie is er gekozen voor 10 objecten in plaats van bijvoorbeeld alle 40 objecten. Uiteindelijk kan worden opgemaakt dat bij eenzelfde uitkomst het definitieve model, beoordelingsmodel 2.0, werkt of niet. Een analyse op de theorie en de interviews, de ontwikkeling en verantwoording van het beoordelingsmodel 2.0 en de 20 getoetste objecten, worden behandeld in hoofdstuk 4. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie van de toetsing en het beoordelingsmodel 2.0.

Ter afronding van het onderzoek zal er een terugkoppeling plaatsvinden waar conclusies aan worden verbonden. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan voor het model ten behoeve van de praktijk en voor vervolgonderzoek. Dit zal worden behandeld in hoofdstuk 5.



Figuur 1.3, Onderzoeksopzet

1.9 Begrippenlijst

Buurtgroen

Een natuurlijke voorziening in de vorm van een park, plantsoen of water.

Eigenheid

Kenmerkende hoedanigheid; identiteit.

Functionaliteit

Het geheel van prestaties die betrekking hebben op de wijze waarop het gebouw beantwoordt aan de eisen ten aanzien van de maat en de locatie van ruimten. (Henket e.a, 1990)

Funerair Erfgoed

Begraafplaatsen en kerkhoven. (www.heemschut.nl)

Fysieke identiteit

Samenhang, groepering en schaal (Weiden, 15, 2006)

Handleiding MIP

Handleiding Monumenten Inventarisatie Project. De gebouwde omgeving wordt per categorie bestudeerd op basis van de literatuur en tijdschriftartikelen (Categoriale onderzoeken Wederopbouw (1940-1965))

Herbestemming

Het geheel van activiteiten dat is bedoeld om een bestaand gebouw in een zodanige technische staat te brengen en te houden, dat het aan een nieuw programma van eisen kan voldoen, waarbij de oorspronkelijke bestemming wordt gewijzigd (Hek e.a, 17, 2004)

Herbestemmingsmodel

Een model waarbij zowel locatie- en gebouwgegevens als financiële gegevens aangaande het transformeren gebouw en de te implementeren functie ingevoerd kunnen worden, waar als uitkomst de meeste geschikte herbestemmingsmogelijkheid kan worden gegeven.

Karakteristiek

Een pand is karakteristiek wanneer het gebouw qua uiterlijk opvalt ten opzichte van de aangrenzende of omringende gebouwen en een sterke identiteit heeft.

Krijtstreepmethode

Om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen wordt met behulp van zogenaamde krijtstrepen op de tekening een niet fysiek aanwezige scheidingsconstructie aangegeven. Een deel van een besloten verblijfsgebied- of ruimte wordt dan als onbenoemde ruimte gekenmerkt. Voor een onbenoemde ruimte gelden minder zware eisen dan voor een verblijfsgebied- of ruimte.

Monumenten

1. Alle voor tenminste 50 jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.
2. Terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1 (RACM, Monumentenwet 1988, 2001)

'Out of Pocket' kosten

Kosten die bij het inkopen van diensten of zaken gepaard gaan (Boon, 2007).

Potentie

De mogelijkheid van een succesvolle herbestemming, waarbij rekening gehouden wordt met de functionele en technische mogelijkheden en de regelgeving.

Preselectie

Objecten die door de RACM als behoudenswaardig worden geselecteerd aan de hand van vooraf opgestelde criteria, waaraan een object dient te voldoen. De objecten met een preselectie worden aan de Minister van OCW voorgelegd. Die beslist of het pand, wanneer het 50 jaar of ouder is, een monumentenstatus krijgt.

RACM

Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. De afkorting RACM wordt in het rapport gehanteerd.

Sociale identiteit

Specifieke sociale structuur en cultuur (Weiden, 15, 2006)

Transformatie

Het wijzigen van een functie van een pand (Dekker e.a, 13, 2004)

Wederopbouw

Het erfgoed van de Wederopbouw omvat de resultaten van (steden)bouwkunst, landinrichting, interieurarchitectuur en monumentale sculptuur uit de periode 1940-1965 (Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965))

2. Theorie

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de wederopbouwperiode, de bestaande modellen en herbestemming in verhouding met de bestaande modellen. De bevindingen komen voort uit literatuur- en deskstudies.

2.1 De wederopbouwperiode

In deze paragraaf zal het verleden, het heden en de toekomst van de wederopbouwperiode worden besproken. Hoe is de wederopbouwperiode tot stand gekomen, wat waren de criteria van de wederopbouw, hoe denken we nu over de wederopbouwperiode en wat zal de toekomst brengen.

2.1.1 Het verleden

Historie

De politieke visie op de verhouding tussen de overheid en de burger is na de oorlog ingrijpend veranderd. De verzorgingsstaat en de maakbare samenleving deden zijn intrede. Hier hoorde ook het stereotype mensbeeld bij: 'alle mensen zijn hetzelfde, een gezin met twee kinderen, vrouw in de keuken, man werkt en de kinderen spelen buiten in een groenrijke omgeving. Deze gezinnen hebben allen dezelfde behoefte namelijk een ruime flat in het groen voor een lage prijs. De overheid ging hierdoor steeds meer centraal sturen. De subsidiering en rijksregelgeving namen steeds verder toe en de regelende en toezienende taak van de gemeenten werd steeds belangrijker. Er moest worden voldaan aan de moderne eisen van verkeer, hygiëne en efficiency (Bijndijk, 2004).

De wederopbouw was een periode van vernieuwing op het gebied van architectuur door nieuwe materialen en werkwijzen en van het stedenbouwkundig ontwerp door nieuwe verkavelingspatronen, een nieuwe wijkopbouw en nieuwe verkeersvoorzieningen. Er werd gebouwd vanuit een grenzeloos gevoel van optimisme met aandacht voor de sociale samenleving. Het was de bouw van een nieuwe samenleving; stedenbouw en architectuur werden gebruikt om een betere mensheid en daarmee een betere maatschappij gestalte te geven (Jacobs, 2004).

Criteria van de wederopbouw

De criteria van de wederopbouw voor goede woningbouw waren, licht, lucht en ruimte, wijze van aanleg van wegen, overvloed aan groen voor een prettige leefomgeving en een opvoedende werking, bijvoorbeeld door naambordjes bij bomen. Qua architectuur valt de ritmische indeling van de gevels op; daarnaast paste men veel details toe zoals portiekversieringen (Jacobs, 2004).



Figuur 2.1. Het gezin is de oorsprong van de stedelijke gemeenschap (De Grote Verbouwing, 20)

Voorbeelden wederopbouw

Het tekort aan woningen na de oorlog werd geschat op 260.000 tot 280.000 woningen. Tussen 1940 en 1965 werden 1.2 miljoen woningen in snel tempo gebouwd (www.nvmz.nl, september 2007).



www.nvmz.nl



www.racm.nl

2.1.2 Het heden

Associatie wederopbouwgebouwen

De gebouwen van de wederopbouw hebben op dit moment een associatie met sociale problematiek, criminaliteit en achterstallig onderhoud. Ook de architectuur en stedenbouw worden veelal als verouderd en 'versleten' ervaren. De nadelen van veel gebouwen uit de wederopbouw zijn de technische problemen zoals scheuren in de constructie en de geluidsoverlast (Jacobs, 2004).

Kennis wederopbouw

Er is relatief weinig kennis over de wederopbouw. Dit werkt nadelig, omdat draagvlak en kennis nodig is om tijdens planvormingsprocessen de waarden van gebouwen uit de wederopbouw voldoende te laten meewegen. Daar komt bij dat snelle veranderingen in de directe omgeving verstoring werken voor het geestelijk evenwicht van veel mensen; mensen krijgen het gevoel van vervreemding.

Er verdwijnen gebouwen die soms zo kort hebben bestaan dat ze hun kwaliteit en waarde niet hebben kunnen bewijzen zodat enige, monumentale bescherming van de eventuele waarde onmogelijk is, omdat die aan een termijn, van minimaal vijftig jaar voor Rijksmonumenten, gebonden is. Opvallend is dat de huidige consumptiemaatschappij gewend is aan dan wel ingesteld is op een hoge omloopsnelheid waardoor complete periodes uit de bouwgeschiedenis dreigen te verdwijnen en de aansluiting in de historische continuïteit wordt verbroken (Het architectuurlandschap rond de millenniumwisseling, 26). Wel hebben in een klein aantal gevallen lagere overheden naoorlogse monumenten beschermd, zoals bijvoorbeeld het Nijmeegse stadsbestuur. Zij hebben 22 panden uit de wederopbouwperiode die het bestuur op de monumentenlijst wil laten plaatsen. De gebouwen zijn volgens de gemeente onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van de stad (www.architectenweb.nl, mei 2007).

Kenmerken van de wederopbouw

De naoorlogse gebouwen worden gekenmerkt door een snelle bouw. De objecten zijn ruim, licht, hebben omvang en zijn voorzien van veel groenvoorzieningen in de omgeving. De lichte architectuur is vernieuwend; de gevels zijn ritmisch en voorzien van portiekversieringen. Ook wordt er gebruik gemaakt van beton. Op dit moment zijn de negatieve kenmerken de bouwtechnische staat, zoals scheuren in de constructie. Ook zijn veel objecten voorzien van enkel glas dat zorgt voor energieverlies en geluidsoverlast. De visuele kwaliteit van deze gebouwen wordt te vaak (nog) niet herkend of gewaardeerd. Herkenning van deze kwaliteit kan sloop voorkomen. Herbestemming kan hier een middel voor zijn.

2.1.3 De toekomst

Naoorlogse architectuur bedreigd

Meer en meer komt de naoorlogse architectuur onder druk van de veranderingsdrift van de gemeenten, de rijksoverheid, projectontwikkelaars en woningcorporaties. Het risico van radicaal slopen en herbouwen is dat een deel van het volk verder van zijn oude of beginnende wortels vervreemdt. Mensenlevens duren nu soms langer dan de gebouwenlevens zodat bij de architecten een omgekeerde situatie ontstaat ten opzichte van het gezegde: 'boompje groot, plantertje dood?'

Zoals de architect Berlage aangaf met de stelling: 'tenminste een menschenleeftijd sinds de wording van een voorwerp verlopen (dient) te zijn, alvorens over de waarde daarvan uit artistiek en historisch oogpunt wordt beslist, ook om zooveel mogelijk te voorkomen, dat het werk van nog levende kunstenaars aan zulk een oordeel wordt onderworpen'. Ook betrof Berlage de noodzaak tijdig te beginnen met het verzamelen van voorwerpen en kunst en indirect ook met het beoordelen van de moderne monumenten, naast het behoud van de oude monumenten. In landen als het Verenigd Koninkrijk en andere landen in Europa, is de vijftigjarengrens afgeschaft of verlaagd om tijdige bescherming van jonge monumenten mogelijk te maken. Ook daar vormt het hoge vervangingstempo een bedreiging voor het recente erfgoed (Kuipers e.a, 2004).

Overlevingskansen voor gebouwen

De overlevingskansen van gebouwen hangt af van:

- *Duurzaam bouwen*

Het gebouw dient over eigenheid (zie begrippenlijst) te beschikken en ontleent daaraan zijn waarde.

- *De architect*

Een 'bekende' architect kan veel invloed uitoefenen op het behoud van een gebouw.

- *Lichtinval*

Een goede lichtinval is van wezenlijk belang bij het behoud van een gebouw. Te weinig lichtinval kan betekenen dat er teveel moet worden aangepast aan een gebouw om het voor andere functies bruikbaar te maken.

- *Comfortabel gebouw (constructie)*

Een gebouw dat goed (her)indeelbaar is kan ervoor zorgen dat er meerdere functies in een gebouw mogelijk zijn. Ook dient het gebouw voorzien te zijn van 'normale' verdiepingshoogten, indeelbare ruimten en een goede draagwandenstructuur.

- *Het gebouw heeft zich bewezen*

Mensen hebben zicht er prettig gevoeld en hebben een band met het gebouw. Emotie van mensen is belangrijk om een gebouw in stand te kunnen houden.

- *Constructie*

Om echt gewaardeerd te kunnen worden is tijd nodig. Een gebouw moet eerst het een en ander hebben meegemaakt. Het moet bewijzen dat het wezenlijk deel uitmaakt van een levende gemeenschap. De mogelijkheden voor ontwikkelingen moeten opgehouden worden voor generaties na ons (Coenen e.a, 45, 2004).

Veranderende maatschappij

De veranderende bevolkings- en huishoudensamenstelling en de culturele achtergrond zorgen ervoor dat de bestaande woningvoorraad steeds minder voldoet. De openbare ruimten verpauperen en het draagvlak voor publieke voorzieningen neemt af. De naoorlogse bedrijventerreinen zijn veelal gebieden die zijn ingehaald door stedelijke bebouwing en ook de oudere bedrijfsgebouwen zijn steeds minder in trek voor bedrijven. Ook de milieubelastende bedrijven moeten vertrekken. Dit alles kan leiden tot grootschalige leegstand, sloop van gebouwen en transformatie (Kuipers e.a, 32, 2004).

Negatief beeld doorbreken

Het negatieve beeld van de wederopbouw dient bijgesteld te worden. Veel mensen vinden de strakke, simpele gebouwen lelijk, maar volgens deskundigen blijken ze bij nadere bestudering juist afwisselend en rijk aan ornamentiek en kunst. Niet alleen wordt in veel wijken van de wederopbouw nog altijd met plezier gewoond, ook de denkbeelden die aan de stedenbouwkundige en architectonische concepten uit de naoorlogse periode ten grondslag liggen blijken opvallend actueel en fris. Het zijn bijvoorbeeld de brede straten, de ruime pleinen en de royale groenvoorzieningen die veel wijken uit de wederopbouw kenmerken. Maar ook de lichte architectuur wordt door veel bewoners van wederopbouw wijken nog altijd hoog gewaardeerd. De wederopbouwarchitectuur toont veel interessante bouwkundige én artistieke details en decoraties. Daar komt bij dat de woningen tot op heden erg betaalbaar zijn en dat mensen graag blijven wonen in hun vertrouwde, sociale omgeving (Coenen e.a, 55, 2004)

Emotionele waarde

De emotionele waarde is ook van belang om de wederopbouw in stand te houden. Een gebouw gaat leven als je de verhalen achter een gebouw/ monument hoort. Het gebouw krijgt karakter, een ziel doordat de schoonheid van een gebouw duidelijk wordt, door de verhalen achter een gebouw te leren kennen. Emotionele waarde blijkt ook heel goed opgewassen tegen cultuurhistorische waarde (Jacobs, 2004). Het recept van de toekomst volgens Vink van de TU Delft en TNO is; 'een concept dat het hart weet te raken en dat een appél doet op emotie en fantasie'. Om dit concept te behalen is gedrevenheid en creativiteit nodig om iets te doen met de cultuur van Nederland voor veel Nederlanders (Oeffelt, 2005).

2.2 Bestaande modellen

In deze paragraaf worden de bestaande modellen, namelijk de transformatiepotentiometer voor kantoorgebouwen, de herbestemmingswijzer, het pakhuis-potentie-model, de transformatiemeter voor kantoorgebouwen en het groen licht model, besproken.

2.2.1 Transformatiepotentiometer voor kantoorgebouwen

De transformatiepotentiometer stelt op een efficiënte en systematische manier vast of een leegstaand of leegkomend kantoorgebouw voldoende potentie heeft om te worden omgebouwd tot woningen (Geraedts & Van der Voordt, 2003). Het is een checklist met vetocriteria (quickscan; snel en globaal) en graduele criteria (haalbaarheidsscan; gedegen en gedetailleerd) waarmee wordt bepaald welke kenmerken van een object/ locatie (on)gunstig zijn voor een succesvolle transformatie. Twee stappen zijn door afstudeerders van de TU Delft aan de oorspronkelijke transformatiemeter toegevoegd na een evaluatie, namelijk de scan 'financiële haalbaarheid' en de 'checklist risico's planvorming'. De ontwikkelaars van de transformatiepotentiometer hebben de relevante aspecten van de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt onderzocht en vergeleken. De verzamelde informatie over woonwensen en doelgroepprofielen is omgezet naar een aantal checklisten.

Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzicht waar leegstaande kantoren staan
Stap 1	Quick Scan: eerste verkenning Beoordeling gebouw met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek: Go/No go
Stap 2	Quick Scan: haalbaarheidsscan Beoordeling gebouw met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over de transformatiepotentie van kantoorgebouw
Stap 3	Quick Scan: bepaling Transformatieklasse	Locatie Gebouw	Transformatieklasse van kantoorgebouw Transformatiepotentie van gebouw; Go/ No Go
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde)			
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financieel/ economische haalbaarheid Schetsplan; kosten/batenanalyse; Go/ No Go
Stap 5	Checklist risico's planvorming	Locatie Gebouw	Transformatieplan Go/ No Go

Tabel 2.1, Verschillende stappen van de transformatiepotentiometer

Stap 0 is een inventarisatie van het marktaanbod van langdurig leegstaande kantoren of kantoren die binnenkort leeg komen in een bepaalde gemeente. Stap 1 is de eerste verkenning door middel van acht vetocriteria, verdeeld over de aspecten markt, locatie, gebouw en organisatie. De transformatie tot woningen van het betreffende kantoorpand komt direct te vervallen wanneer één van de vetocriteria met 'ja' wordt beantwoord. Verder onderzoek is dan niet meer nodig (bijlage II.1 Stap 1, vetocriteria). Stap 2 is een meer gedetailleerde quickscan waarmee door middel van graduele criteria een nauwkeuriger beeld ontstaat van de daadwerkelijke transformatiemogelijkheden. De beoordeling van een kantoorgebouw op locatieniveau bestaat uit zeven hoofdcriteria en drieëntwintig subcriteria. De beoordeling van een kantoorgebouw op gebouwniveau bestaat uit dertien hoofdcriteria en achtentwintig subcriteria. Elke vraag die met 'ja' wordt beantwoord duidt op ongeschiktheid voor transformatie tot woningen, c.q. een slechte transformatiescore (bijlage II.2 Stap 2, graduele beoordeling). In stap 3 wordt de transformatieklasse van een gebouw beoordeeld door het totaal aantal 'ja' beoordelingen te vermenigvuldigen met de wegingsfactor voor de locatie. De wegingsfactor voor de locatie is vastgesteld op vijf, voor het gebouw op drie (bijlage II.3 Stap 3, transformatieklasse gebouw).

Als het transformatieproject financieel niet haalbaar is, heeft verdere planontwikkeling geen zin. Daarvoor is stap 4 ontwikkeld. De laatste stap, stap 5, is een checklist van risico's die zich kunnen voordoen bij de planvorming. Op basis van ervaringen is het van groot belang kennis te nemen van mogelijke knelpunten en risico's die zich kunnen voordoen. De checklist is opgesplitst in een checklist risico's markt en locatie en een checklist risico's gebouw (bijlage II.4, Stap 5, Checklist risico's markt/ locatie, checklist gebouw), (Voordt van der, 382, 2007).

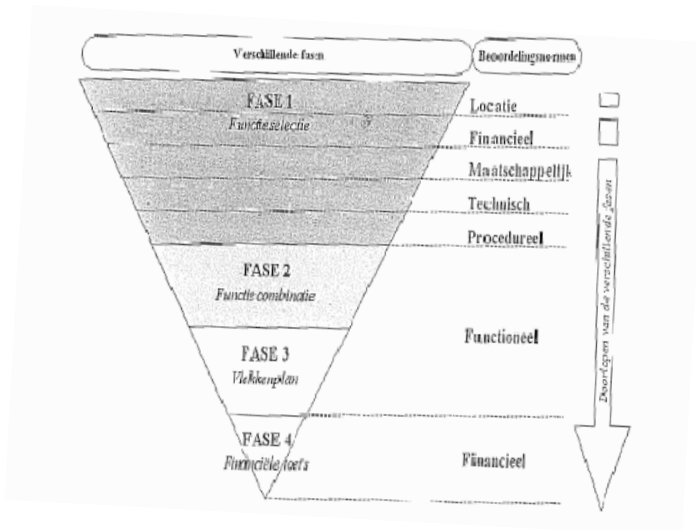
Conclusie

Een belangrijke factor is het gemeentelijk beleid. Kantoren in woongebieden dienen bij voorkeur te worden getransformeerd naar woningen. Qua vraag naar woonruimte blijken woningtype, ontsluiting en woninggrootte voor veel woningzoekenden van doorslaggevend belang om een woning te kopen of te huren. Ook letten ze op afstanden tot het openbaar vervoer in de buurt.

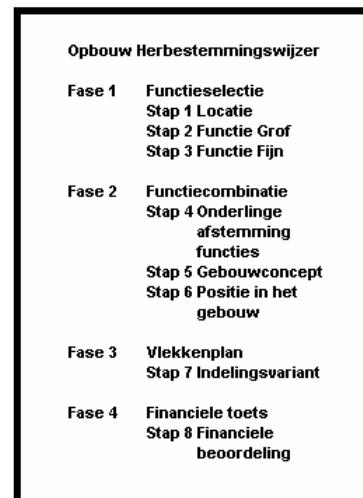
Uit toepassingen van de transformatiepotentiometer komt naar voren dat de stappen van globaal naar gedetailleerd voor een stadsgewest in kaart brengen, goed werkt. Wel bleken een aantal criteria te streng; sommige gebouwen die niet door de vetocriteria kwamen, bleken in de praktijk wel geschikt te zijn voor herbestemming. Bijvoorbeeld de criteria zoals een minimale omvang van twintig woningen, gedeeltelijke leegstand of minstens drie jaar leeg of minder dan drie jaar oud, blijken geen veto te hoeven opleveren. Het bleek wel zeer gewenst de transformatiemeter te combineren met een financiële haalbaarheid en of gemeenten willen meewerken aan goedkeuring van bestemmingsplanwijziging (Voordt van der, 397, 2007).

2.2.2 Herbestemmingswijzer

De Herbestemmingswijzer bepaalt in het vroegste stadium de mogelijkheden tot herbestemming van een gebouw. In het vroegste stadium kan er met globale kennis van het gebouw en de locatie een nieuwe en onderbouwde invulling gevonden worden (Hek e.a, 53, 2004)

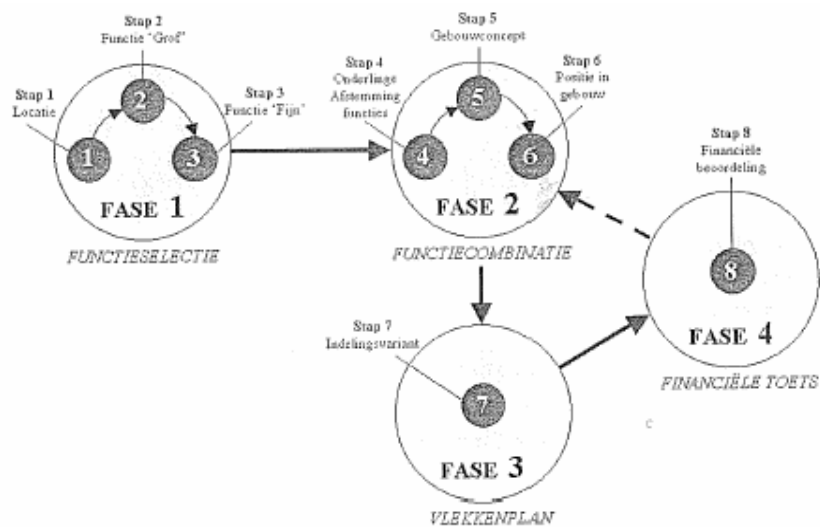


Figuur 2.2, Destilleren oplossing



Figuur 2.3, Opbouw herbestemmingswijzer

In fase 1 worden de meest geschikte functies stapsgewijs geselecteerd met behulp van een groslijst. Deze groslijst bestaat uit bijna 900 functies (bijlage II.5, Overzicht functies). De beoordeling vindt stapsgewijs plaats op basis van locatie, maatschappelijke, technische, financiële en procedurele haalbaarheid. Door de functies te selecteren van grof naar fijn, wordt voorkomen dat functies die niet geschikt zijn voor het gebouw worden getoetst aan alle vormen van haalbaarheid. De geselecteerde functies uit fase 1 worden in fase 2 afgestemd en gecombineerd. In fase 3 worden verschillende indelingsvarianten functioneel onderzocht. Dit resulteert in een vlekkenplan. In de laatste fase, fase 4, volgt een financiële toets. Als blijkt dat het onderzochte concept financieel niet haalbaar is, gaat men in de methodiek één of meerdere stappen terug om een ander concept te creëren en dit vervolgens weer financieel te toetsen. Onderstaand figuur schetst de vier achtereenvolgende fasen (Hek e.a, 53, 2004).



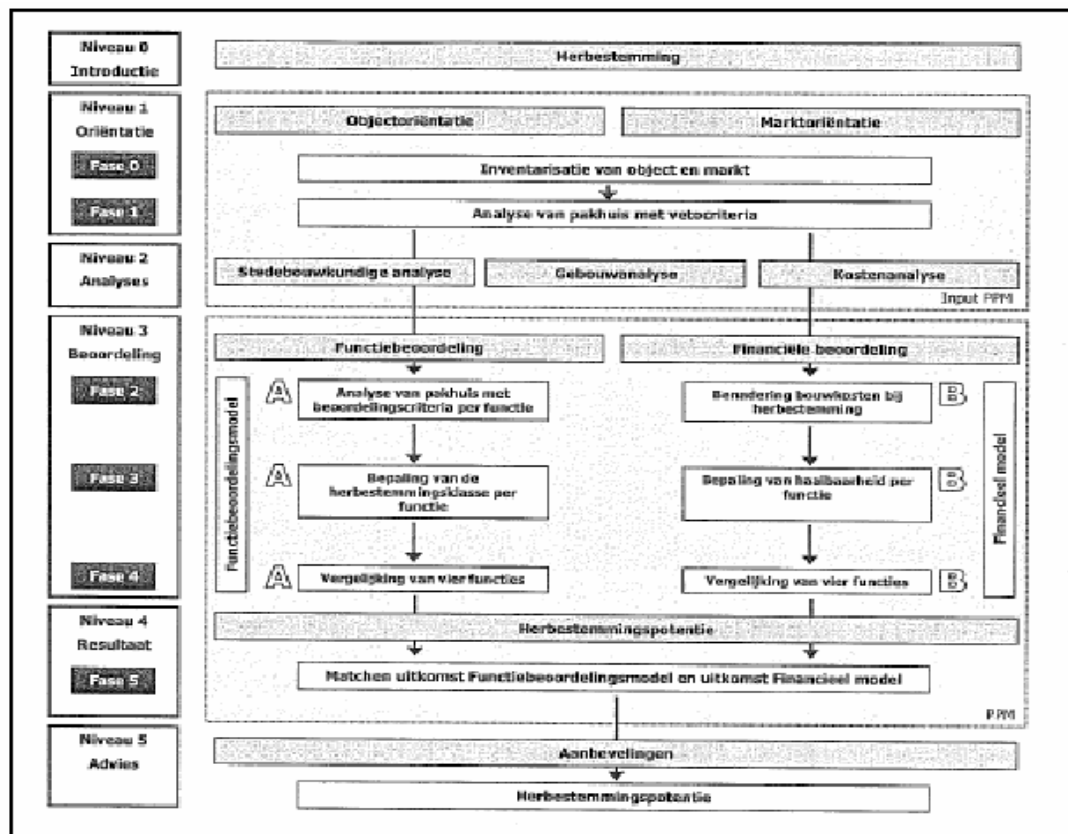
Figuur 2.4, Werking herbestemmingswijzer (Herbestemmingswijzer, 55)

Conclusie

De methode wordt toegepast bij tal van (internationale) adviesopdrachten. Voor opdrachtgevers is het interessant dat de mogelijkheden die een gebouw te bieden heeft relatief snel bepaald kunnen worden en er op een snelle manier draagvlak onder de stakeholders kan worden gecreëerd. Wel zijn er veranderingen aangebracht, omdat er geen onderscheid was tussen commercieel- en monumentaal vastgoed. De criteria die belangrijk zijn voor commercieel vastgoed zoals bouwtijd, investeringskosten en exploitatie, verschuiven bij monumentale gebouwen naar daglichttoetreding, verdiepingshoogte en voldoen aan de wet- en regelgeving. Ook blijkt dat er veel vraag bestaat naar een verantwoording van de slagingskans van het project, zoals de interesse van marktpartijen om zich in het specifieke herbestemmingsgebouw te vestigen. De aandacht ligt op de stedenbouwkundige vraagstelling, omdat er steeds vaker functieveranderingen plaatsvinden in het kader van integrale gebiedsontwikkeling. Een integrale aanpak van een locatie vergroot de slagingskans van projecten. Belangrijk is dan ook een duidelijke visie voor het gebied en niet alleen focus voor het afzonderlijke gebouw. Met behulp van de herbestemmingswijzer kan eveneens de monumentwaardigheid van een gebouw worden vastgesteld. Zoals landschappelijk, stedenbouwkundig, architectonisch, bouwkundig, sociaal-cultureel en historisch perspectief, om zeldzame gebouwen te beschermen (Voordt van der, 399, 2007).

2.2.3 Pakhuis-Potentie-Model (PPM)

Het PPM is ontstaan uit een afstudeeropdracht voor de TU Delft. Het is een model waarmee in een zeer vroeg stadium en door middel van een korte opname van het pakhuis, bekeken wordt of een woon-, kantoor-, winkel- en bedrijfsfunctie in te passen is en of deze rendabel is. Het ontwikkelde model is de aanzet tot een quickscan en bestaat uit een stappenplan dat doorlopen dient te worden om tot een uitkomst te komen, dat als advies dient voor het implementeren van de meest geschikte en/of rendabele functie in een pakhuis. Het stappenplan uit functionele- en financiële mogelijkheden die afzonderlijk van elkaar worden beoordeeld.



Figuur 2.5. Stappenplan Pakhuis Potentie Model

In fase 0 dient als eerste gekeken te worden naar kenmerken van het desbetreffende object, monumentale status, locatiegegevens, mogelijkheid tot koop, markthuur, bouwkundige gegevens, subsidiemogelijkheid en de wet en regelgeving. Daarnaast dient te worden geanalyseerd wat de marktvraag in de desbetreffende gemeente is voor een mogelijke functie. Fase 1 is een analyse met algemene vetocriteria voor de locatie en het gebouw (bijlage II.6, Vetocriteria). Fase 2a geeft een meer gedetailleerd oordeel over de mogelijke implementatie van één van de vier functies. Aan de hand van beoordelingscriteria wordt bepaald welke locatie- en gebouwkenmerken op welke wijze van invloed zijn op een herbestemming. In deze fase worden punten gegeven en een wegingsfactor toegekend in wel mate het criteria van belang is voor de desbetreffende functie (bijlage II.7, beoordelingscriteria locatie en gebouw). In fase 3a wordt op basis van de totaalscore uit fase 2a de herbestemmingsklasse bepaald (bijlage II.8, overzicht herbestemmingsklasse). Fase 4a vergelijkt de vier verschillende functies en de bijbehorende totaalscore om vervolgens te kijken welke functie de beste herbestemmingsklasse heeft. Fase 2b geeft vervolgens een indicatie van de bouwkosten, door middel van referentieprojecten. En daarna gaat fase 4b de vier functies die uit het financiële model (fase 2b) naar voren komen, vergelijken. Uiteindelijk worden in fase 5 de uitkomsten van het functiebeoordelingsmodel en het financieel model gematchd. Indien uit de match van de uitkomst van beide modellen naar voren komt dat een bepaalde functie rendabel en functioneel inpasbaar is, kan er overgegaan worden tot herbestemming (Dekker e.a, 86, 2004).

2.2.4 Transformatiemeter voor kerkgebouwen

De transformatiemeter voor kerkgebouwen is ook ontstaan uit een afstudeeropdracht voor de TU Delft. Deze is tot stand gekomen vanwege het gebrek aan kennis en ervaring bij ontwikkelaars om een kerkgebouw te beoordelen op geschiktheid voor transformatie. Met dit instrument kan redelijk snel de transformatiepotentie van een willekeurig kerkgebouw in beeld worden gebracht. Het onderzoek heeft zicht gericht op de functies woningen, niet-commerciële kantoorruimte en een gezondheidscentrum.

De transformatiemeter bestaat uit vijf stappen. Stap 0 is de functiebeoordeling. De oorspronkelijke functie van een kerkgebouw kan van invloed zijn op mogelijke functie, doordat bepaalde bisdommen bepaalde functies uitsluiten, waaronder commerciële voorzieningen.

Stap 1 is de gebouwbeoordeling. Hierbij wordt eerst de cultuurhistorische waarde van een kerkgebouw bepaald. Relevant zijn de architectonische waarde, status van het gebouw en de bekendheid bij de burgers. Ook het onderscheid tussen rijks- gemeentelijk en potentiële monumenten en overige kerkgebouwen is hier van belang. Vervolgens wordt de beschikbare ruimte in een kerkgebouw beoordeeld. In een vroeg stadium is het lastig te bepalen hoeveel verhuurbaar vloeroppervlak er in het gebouw gerealiseerd kan worden. Hiervoor is een formule ontwikkeld die een indicatie geeft van het verhuurbaar vloeroppervlak.

Stap 2 is de locatiebeoordeling. De locaties zijn geanalyseerd op ligging, soort woningen, bruto woondichtheid, bevolkingssamenstelling, gemiddeld besteedbaar inkomen, aanwezige voorzieningen en gemiddelde transactiewaarde van de woningen per m².

Stap 3 gaat in op de financiële beoordeling van een gebouw. Er is met kengetallen gewerkt die van een aantal factoren afhankelijk zijn zoals aankoop-, bouw- en bijkomende kosten, subsidies en verhuur/ verkoop (bijlage II.9, financiële analyse). Bouwkosten kunnen worden onderverdeeld in de schil van het kerkgebouw, het te realiseren casco en de afbouw. Bijkomende kosten zijn architect- en adviseurkosten, vergunningen, projectmanagement, directievoering en toezicht. Subsidies kunnen worden verkregen voor de transformatie van monumentale gebouwen. Ook voor potentiële monumenten kunnen subsidies worden verkregen ten behoeve van het behoud van het gebouw, maar deze zijn aanzienlijk lager. Als laatste wordt bij de financiële beoordeling gekeken naar het rendement van de ontwikkelaar op zijn eigen investering. Deze wordt bepaald door de potentiële opbrengsten te verminderen met de geschatte totale kosten met in achtneming van eventuele subsidies.

Stap 4 is de laatste stap en is de eindweergave. De eindweergave geeft een theoretische maximale transformatiepotentie en een minimale transformatiepotentie. Dit zijn extreme waarden, zodat men bij het toepassen van de transformatiepotentie binnen de geschetste lijnen blijft (bijlage II.10, Stap 4 eindweergave), (Voordt van der, 417, 2004).

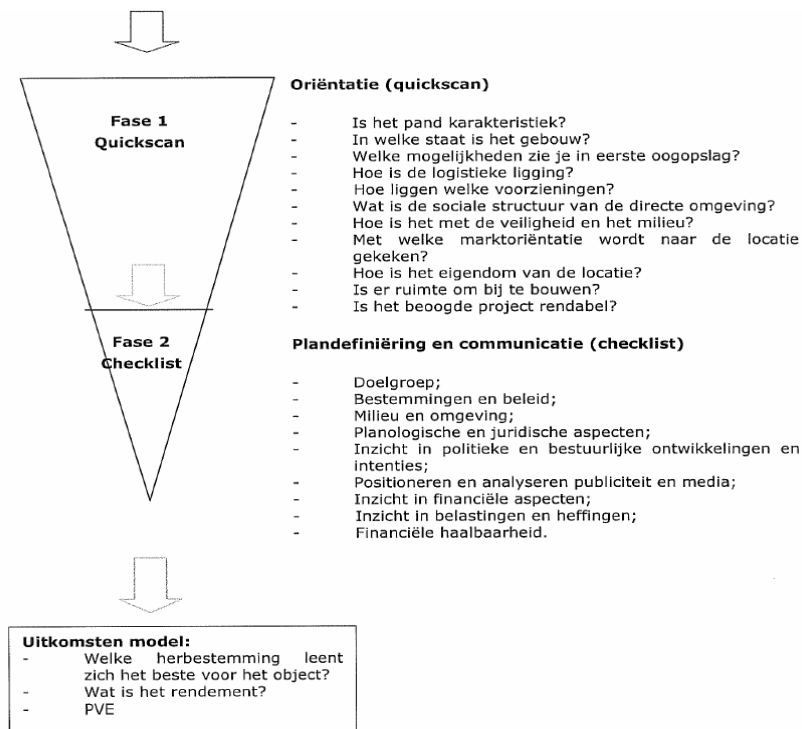
Conclusie

Uit het onderzoek bleek dat een hoge cultuurhistorische waarde positieve invloed heeft op de transformatiepotentie van een kerkgebouw. De transformatiepotentie wordt verhoogd wanneer kerkgebouwen een hoge cultuurhistorische waarde hebben, omdat deze niet mogen worden gesloopt. Uit de financiële beoordeling is gebleken dat kerkgebouwen met een monumentale status lagere aankoopkosten hebben dan kerkgebouwen zonder monumentale status. Dit komt door de beperkte aantastingvrijheid van het gebouw en versterkt de onderhandelingspositie van een ontwikkelaar.

De transformatiemeter richt zich op één type gebouw, namelijk kerkgebouwen. Het proces dat volgt kan de transformatiepotentie nog flink beïnvloeden. Doordat de transformatiemeter in een vroeg stadium wordt gebruikt, is dit echter moeilijk te beoordelen en voor elke gemeente, kerkgenootschap of projectteam weer anders. (Voordt van der, 429, 2004)

2.2.5 Het Groen Licht Model

Het Groen Licht Model is ontwikkeld als basis voor het initialiseren van kleinschalige karakteristieke objecten en het aantonen wat de ontwikkelingspotentie is van een bepaald object. Het model dient als handvat om bij de besluitvorming op vrijwel alle gestelde eisen en mogelijke invloeden van buitenaf te kunnen anticiperen. Kleine projectontwikkelaars kunnen hierdoor voor gemeenten als belangrijke gesprekspartners worden gezien wanneer alle facetten die van belang zijn meegenomen zijn (Straat, 5, 2006)



Figuur 2.6, Groen Licht Model, 36

Het Groen Licht Model bestaat uit twee onderdelen; een quickscan en een checklist. De quickscan is globaal qua opzet en er is een vragenlijst die helpt bij de ontwikkeling van het eerste planidee. De quickscan is fase 1 en bestaat uit zeven categorieën die opgedeeld zijn in vragen die met 'ja' en 'nee' beantwoord kunnen worden. Het gewenste antwoord wordt gewaardeerd met een cijfer van 1 tot en met 10. Komt het gemiddelde cijfer per categorie boven een 6 uit dan betekent dit dat het onderdeel met een voldoende is afgesloten. De categorieën bestaan uit:

1. Karakteristieke waarde object
2. Eigendom, locatie en omgeving
3. Ontsluiting, locatie en omgeving
4. Voorzieningenniveau
5. Sociale structuur directe omgeving
6. Eerste marktorientatie
7. Financiële zaken bepaling van het te verwachten rendement

Fase 2 is de checklist. Deze wordt naarmate de tijd vordert en men doorgaat met de ontwikkeling van een object, steeds gedetailleerder van opzet. Een goed doordacht communicatieplan speelt hier een belangrijke rol. De planologische en bestuurlijke aspecten van de locatie dienen in een vroeg stadium uitgezocht te worden. Aspecten als bestemming en beleid, milieu en omgeving, planologische en juridische aspecten, inzicht in politieke en bestuurlijke ontwikkelingen en inzicht in publiciteit en media zijn hier van belang. (Bijlage II.11 Groen Licht Model; Quickscan en bijlage II.12, Checklist).

2.3 Herbestemming

Kennis van herbestemming is van belang om een gedegen beoordelingsmodel te ontwikkelen. De onderwerpen waarom er wordt herbestemd, haalbaarheid-, aspecten-, succes- en faalfactoren bij herbestemming, de functiekeuze, de herbestemming van monumenten, vraag- en aanbod en de leerpunten bij een transformatieproces, komen aan bod. Deze onderwerpen hebben geleid tot de opbouw van de bestaande modellen en zijn van belang voor het te ontwikkelen beoordelingsmodel.

2.3.1 Waarom herbestemmen

Aanleiding tot herbestemming

- Verschuiving van de bouwproductie

Nieuwbouwprojecten buiten de grote steden worden door verdichting van de stad ingehaald.

- Bemoeilijken van sloop

Vanuit cultureel, maatschappelijk of architectonisch oogpunt kan besloten worden gebouwen te behouden. De transformatiemeter voor kerkgebouwen speelt hier op in. Ook strenger wordende milieueisen met betrekking tot sloop bemoeilijken de vergunningsprocedure en verhogen de kosten. Protesten kunnen ervoor zorgen dat sloopvergunningen geweigerd worden.

- Overaanbod gebouwen

Gebouwen die niet meer voldoen voor continuering van het huidige gebruik krijgen een nieuwe bestemming.

- In onbruik raken van gebouwen

Onder invloed van maatschappelijke veranderingen, technologische ontwikkelingen en een veranderende regelgeving, wijzigen de eisen die aan gebouwen worden gesteld voortdurend. Veranderende functionele eisen dwingen om naar nieuwe gebruiksmogelijkheden te zoeken. (Hek e.a, 20, 2004)

Redenen voor herbestemming

- Economisch belang

De aanschafwaarde is laag door bijvoorbeeld langdurige leegstand of optimalisering van de bouwkosten. Dit hangt af van de conditie van het gebouw, de constructie en de voorzieningen. Door uitbreiding van het gebouw worden alleen directe bouwkosten betaald, hierdoor wordt de financiële haalbaarheid van het project vergroot.

- Duurzaamheid

Bij nieuwbouw ontstaan dubbele kosten voor afvoer van het sloopmateriaal en de productie van nieuwe materialen en grondstoffenverbruik.

- Ontwikkeltijd

Het bouwproces van herbestemming is sneller. Dit kan oplopen tot 30-50% besparing van de bouwtijd.

- Identiteit gebouwde omgeving

De beeldwaarde van de omgeving en het karakter van de buurt blijft intact. Het blijft een herkenningspunt. In onderzoeken is aangetoond dat behoefte aan identificatie met de omgeving erg belangrijk is. In de transformatiemeter voor kerkgebouwen is de nadruk gelegd op de cultuurhistorische waarde. Dit is ook een zekere beeldwaarde.

- Emotie

Imago, identiteit en gevoel zijn hierbij van belang. Aspecten aan een gebouw die totaal anders zijn dan een nieuwbouwsituatie maken een gebouw bijzonder of interessant.

- Schaarste nieuwbouwgronden

Het wordt steeds moeilijker om vrije bouwkvelds te verkrijgen.

(Hek e.a, 21, 2004)

2.3.2 Haalbaarheid van herbestemming

Verschillen in doelstellingen en prioriteiten leiden er ook toe, dat verschillende betrokken actoren zoals eigenaren, eigenaar-gebruikers, (ver)huurders, ontwikkelaars en beleggers, een verschillende betekenis toekennen aan het begrip haalbaarheid (Soeter, 2002)

- Financiële haalbaarheid geldt als eis dat de inkomsten uit het vastgoed groter zijn dan de uitgaven.

- *Economische haalbaarheid* houdt in dat de kosten en baten voor particulieren en de overheid geplaatst zijn binnen de context van inkomensvorming- besteding en verdeling. Economische haalbaarheid is niet politiek neutraal. Wat baten zijn hangt af van de politieke doelstellingen en is per partij afhankelijk. Bewustwording van de politiek-economische kant is van belang bij haalbaarheidsstudies.

- *Maatschappelijke haalbaarheid* is datgene waar de bevolking zich voor wil inzetten om behoud en herbestemming van het gebouw te steunen. Wanneer een project financieel niet haalbaar is, maar maatschappelijk wel gewenst, is het in laatste instantie aan de overheid om het benodigde investerings- en exploitatiebudget aan te vullen. Instellingen met maatschappelijke doelstellingen kunnen daarop een beroep doen (Heijer, 55, 2004)

2.3.3 Aspecten van herbestemming

De hoofdlijnen van het herbestemmen van een gebouw worden bepaald door een zevental aspecten. Deze aspecten zijn van belang voor de criteria van een beoordelingsmodel.

- Stedenbouwkundige aspecten

Ligging ten opzichte van de omgeving.

- Ruimtelijk functionele aspecten

Praktische en functionele indeling van een gebouw.

- Bouwtechnische aspecten

Dak- en vloerconstructie en materiaalgebruik voldoende.

- Constructieve aspecten

Heeft het object een kolommen- of draagwandenstructuur.

- Architectonische aspecten

Cultuur-architectonische aspecten in en om het gebouw.

- Bouwfysische aspecten

Voldoende energie, geluid en daglicht.

- Sociaal maatschappelijke en politieke aspecten

Betrokkenheid van diverse partijen met verschillende doelstellingen bij de herbestemming van het gebouw.

(www.zaans-industrieel-erfgoed.nl, juni 2007)

2.3.4 Succes- en faalfactoren van herbestemming

Succes- en faalfactoren bepalen de haalbaarheid van een herbestemmingsproject. Deze factoren dienen in acht te worden gehouden bij de ontwikkeling van het beoordelingsmodel. Ook wordt er bij de bestaande modellen rekening mee gehouden.

De zes f's

In het boek 'Oude fabrieken, nieuwe functies, herbestemming industrieel erfgoed', (De Boer 1994) worden de succes- en faalfactoren geschaard onder een zestal f's; Functionaliteit, Financiën, Fou, Filosofie, Flow en Fasering. Deze factoren kunnen zowel succes- als faalfactoren zijn. De mate waarin een pand en zijn structuur geschikt is voor het inpassen van nieuwe functies, duidt op functionaliteit.

Bij de financiën gaat het om een juiste calculatie van de kosten en opbrengsten en eventuele subsidies die beschikbaar worden gesteld.

De Fou is de initiatiefnemer voor herbestemming van het gebouw. De benaming Fou komt voort uit de uitspraak in het interview met Broeren, makelaar en taxateur bij OG Broeren en Isaak te Amsterdam, in het eerder vermelde boek van De Boer: 'als er geen *gek* is die zich voor een project wil inzetten, mislukt het'.

De drijfveer van de initiatiefnemer achter het project is de factor filosofie bij herbestemming.

De samenwerking tussen de betrokken partijen, zoals bijvoorbeeld tussen gemeente en initiatiefnemer, bij een herbestemmingsproces wordt de Flow genoemd. Bij de fasering gaat het om de doorlooptijd van een project.

Projectmatige aanpak

Onderstaande factoren komen grotendeels terug in het Groen Licht Model. Bij herbestemming is een projectmatige aanpak belangrijk om een herbestemmingsproject te laten slagen. Het project kan zeer moeizaam lopen of zelfs falen wanneer er niet aan deze factoren wordt voldaan. Deze factoren zijn:

1. Projecttrekker

De projecttrekker is de initiatiefnemer van een project.

2. Een geschikt gebouw

De locatie en de bouwtechnische aspecten zijn belangrijk voor het slagen van een project. Wanneer het gebouw of de locatie in een zeer slechte staat zijn is het project bijna niet haalbaar zonder subsidie of andere geldelijke steun. Belangrijke factoren hierbij zijn:

Locatie

- voorzieningen op de locatie
- bereikbaarheid
- parkeergelegenheid in de omgeving en op het terrein
- andere functies op de locatie; gaat samen met beoogde functie(s)
- imago
- plannen lokale overheid met de locatie

Vorm

- herkenbaarheid gebouw
- imago gebouw voor omgeving
- vorm en samenstelling ruimten
- diepte gebouw en hoogte verdiepingen
- flexibele indeling mogelijk

Staat

- Conditie van het gebouw (bijvoorbeeld als de gevolgen van leegstand)
- Bouwtechnische staat
- Conditie van de riolering
- Aanwezigheid bodemvervuiling
- Verwachte onderhoud na herbestemming

3. Steun overheid

De lokale overheid speelt bijna altijd een belangrijke rol in herbestemmingsprojecten. Bijvoorbeeld door financiële steun, het verstrekken van bouwvergunningen of het wijzigen van een bestemmingsplan. Als projecttrekker is het belangrijk in een vroeg stadium op de hoogte te zijn van het beleid van een gemeente. Wanneer de bedoelingen van een projecttrekker lijnrecht tegenover de ideeën van een gemeente staan, heeft een project weinig slaagkans. (PIE, 16, 1994)

2.3.5 Functiekeuze

De functiekeuze is een onderwerp dat een grote rol heeft gespeeld bij de totstandkoming van de herbestemmingswijzer. Bij het maken van een functiekeuze dient rekening te worden gehouden met:

- Soort locatie

Welke functies heeft de locatie en welke functies zouden daarbij kunnen passen.

- Bereikbaarheid locatie

Is de bereikbaarheid van de nieuwe functie goed om de slagingskans van de nieuwe functie te verhogen.

- Markt

Wat is de vraag- en aanbodverhouding op de locatie en naar welke gebouwsoorten is vraag.

- Object

Hoe is het gesteld met de ruimtelijke indeling van een gebouw. Wat is de verdeling van de ruimten, diepte en grootte van het gebouw, draagconstructie en de lichtinval.

- Mogelijkheid voor meerdere functies

Behoort een combinatie van meerdere functies tot de mogelijkheden.

- Maatschappelijk draagvlak

Functies die wel of niet door de omgeving worden geaccepteerd.

- Financiële haalbaarheid

Is de nieuwe functie economisch rendabel/dienen er extra investeringen te worden gedaan. (PIE, 20, 1994)

2.3.6 Monumenten

Een groot aantal van de gebouwen uit de wederopbouw met een preselectie (zie begrippenlijst), zullen in de toekomst een monumentenstatus ontvangen. Een pand is een monument als het op een Rijks, provinciale of gemeentelijke monumentenlijst staat. De verschillen tussen deze drie categorieën zijn de volgende:

- Een Rijksmonument is van nationaal belang,
- Een provinciaal monument is van regionaal belang,
- Een gemeentelijk monument is van plaatselijk belang.

Aan een pand met een monumentenstatus mag niets gewijzigd worden zonder dat daarvoor een monumenten- en een bouwvergunning is afgegeven. Zonder sloopvergunning mag een pand niet gesloopt worden.

Het hangt af van de redengevende beschrijving of het gehele pand, zowel exterieur als interieur, bij een Rijksmonument is beschermd. Als hierin interieur is genoemd, dan is exterieur én interieur beschermd. Deze regel geldt ook voor een provinciaal of gemeentelijk monument. In geval van herbestemming moet gekeken worden naar de ingrepen die nodig zijn voor het inpassen van de nieuwe functie en de eisen die de RACM stelt aan het behoud van het pand (Nijhof, 2007). Deze informatie is van belang bij het Pakhuis-Potentie-Model die gebaseerd is op monumentale pakhuizen.

Succes- en faalfactoren

Het herbestemmen van monumentale gebouwen bestaat uit een aantal succes- en faalfactoren.

Succesfactoren

Succesfactoren zijn dat wanneer het gebouw een monumentenstatus heeft en sloop hierdoor kan worden tegengegaan of bemoeilijkt worden. Ook de mengeling van behoud en deels nieuwbouw op het terrein zorgt vaak voor financiële haalbaarheid van het herbestemmingsproject. Het voldoen aan de behoefte die de omgeving heeft met bijvoorbeeld bepaalde functies is belangrijk voor de haalbaarheid. Hierbij komt dat steun van partijen als bewoners en de gemeente ook erg belangrijk is. Monumenten hebben vaak een aantrekkingskracht op toeristen. Het toerisme kan hierdoor aantrekken. Daar hoort bij dat een culturele bestemming veelal gunstig wordt opgepakt door de omgeving en door toeristen. Als laatste is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto erg belangrijk, alsmede een goede verbinding met andere delen van steden.

Faalfactoren

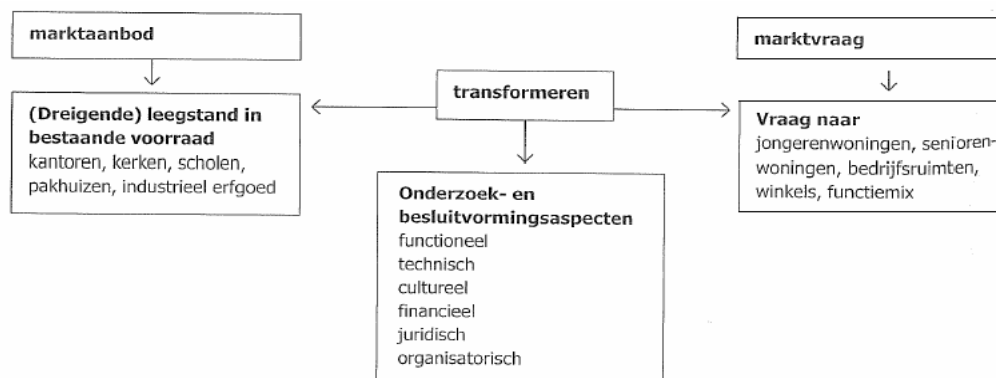
Faalfactoren zijn wanneer er sociale problematiek in de omgeving heerst door bijvoorbeeld verschillen in welstand. Dit geldt ook voor te weinig levendigheid in een omgeving. Ook is de leefbaarheid belangrijk in een omgeving. Wanneer er een te dichte bebouwing ontstaat door nieuwbouw, wordt dit nog wel eens uit het oog verloren. Teveel veranderingen in een wijk zorgt ervoor dat de vertrouwde omgeving, de herkenbaarheid weg is. Dit kan psychisch een negatieve werking op bewoners en omwonenden hebben (Pollman, 25, 1994). Herkenbaarheid bestaat uit een aantal componenten die belangrijk zijn voor een succesvolle herbestemming. Dit zijn identiteit, structuur en betekenis. Identiteit wordt geassocieerd met herkenbaarheid van een omgeving/object. De samenhang van een omgeving zorgt voor een structuur en de betekenis is gebaseerd op de emotionele waarde van bewoners en omwonenden (Lynch, 84, 1960).

Integrale gebiedsontwikkeling kan daarom ook een faalfactor zijn. Qua cultuurhistorie is het belangrijk dat de oorspronkelijke gedachte, zoals aandacht voor het verleden, niet uit het oog verdwijnt. Wanneer dit wel gebeurd is de balans tussen cultuur en historie weg. Ook wanneer het gebouw stedenbouwkundig, dan wel architectonisch niet geslaagd is, is de slagingskans voor een geslaagd herbestemmingsproject kleiner. Een object in een slechte technische staat kan zorgen voor hoge kosten. Een faalfactor is ook wanneer het financiële plan niet geheel kostendekkend is door een verkeerde calculatie. Het missen van politieke steun of een moeizame/geen subsidieverlening kan een faalfactor zijn. Dit geldt ook voor een te grote afhankelijkheid van andere partijen, zoals van de overheid. Als laatste is een lange procesduur niet gunstig voor een herbestemmingsproject (Pollman, 25, 1994).

2.3.7 Afstemming van vraag en aanbod

Een citymarketingproces begint met een analyse van de markt naar de vraag- en aanbodzijde. Bij de aanbodzijde wordt gekeken hoe goed de diverse functies van een stad/dorp ten opzichte van concurrerende steden/dorpen zijn. Daarbij is de organisatiestructuur van een gemeente belangrijk. Als uitgangspunt dienen de consumenten te worden genomen die gebruik maken van de functies. Vanuit de vraagzijde dienen de huidige en potentiële gebruikers onderzocht te worden en hun behoefte te worden achterhaald (Ashworth, 1990).

Voor het transformatieproces dienen vraag- en aanbod ook goed op elkaar te worden afgestemd. De transformatiepotentiometer voor kantoorgebouwen maakt hier gebruik van en werpt eerst een blik op de marktbehoefte. In onderstaand figuur wordt de mogelijke interventie tussen vraag en aanbod van transformatie gepresenteerd.



Figuur 2.7, Interventie vraag en aanbod

Bron: Transformatie van kantoorgebouwen, 18, 2007

Thema's die belangrijk zijn voor eigenaren, ontwikkelaars, gemeenten en andere partijen zijn onder meer:

- Markt

Wat is de leegstand van bepaalde categorie gebouwen, vertaald naar een regio of stad en wat zijn de toekomstverwachtingen. In bepaalde delen van de markt kan transformatie een oplossing bieden om overschot te reduceren.

- Functioneel

Welke functies zijn geschikt voor het gebouw. Wat zijn de locatie- en gebouwkenmerken en wat is de rol van de (lokale) markt.

- Technisch

Wat zijn de technische mogelijkheden van het gebouw. Hoe zit het met de draagstructuur, gevel, fundering, dak en de installaties. Wat kan behouden blijven en wat dient aangepast of vervangen en vernieuwd te worden.

- Cultureel

Zijn er kenmerken aan het bestaande gebouw die uit emotionele, architectonische of cultuurhistorische overwegingen behouden dienen te blijven en wat is de rol van het gebouw voor de identiteit van de plek en de omgeving. Mogen er aspecten van het gebouw aangepast worden of niet.

- Financieel

Wat zijn de verwervingskosten, kosten en opbrengsten van transformatie, gangbare kosten van transformatie, rendement en zijn er fiscale maatregelen of subsidies te bedenken om de financiële haalbaarheid te vergroten.

- Juridisch

Welke bijzondere wetgeving is van toepassing op de specifieke transformatie hindercirkels.

- Organisatorisch

Welke partijen zijn er in het proces betrokken en is er een enthousiaste trekker van het project. Zijn de betrokken partijen bekend met transformatie van gebouwen en hoe dient er te worden omgegaan met de omwonenden van een gebouw. (Voordt van der, 18, 2007)

2.3.8 Leerpunten uit transformatieprojecten

Onderstaande punten zijn leerpunten uit andere transformatieprojecten om transformatieprocessen soepeler en beter te laten verlopen. Dit kan ervoor zorgen dat belangrijke criteria niet worden vergeten in het beoordelingsmodel en/of dat deze (minder) zwaar(der) gaan wegen dan andere criteria.

- Een transformatie kan al afketsen op een *beperkt aantal ongunstige factoren*. Omgekeerd kan ook, dus dat een aantal factoren zó gunstig en doorslaggevend kunnen zijn dat de nadelen hierdoor worden gecompenseerd.
- *Wet- en regelgeving* worden vaak aangepast en gewijzigd. Vrijstelling van een bestemmingsplan komt dan ook veel voor.
- *Parkeernormen*, eisen en wensen zijn belangrijk.
- Slimme oplossingen met betrekking tot daglichttoetreding zijn mogelijk, zoals toepassing van de zogenaamde *krijtstreepmethode* (zie begrippenlijst).
- De potenties van een locatie en gebouw zijn zeer belangrijk; er wordt minder vanuit een programma van eisen gewerkt. Locatie, een privé buitenruimte en/ of het een gebouw een monumentenstatus heeft, bepaalt veelal voor welk segment het gebouw geschikt is.
- Vooruitkijken naar de waardering van een gebouw is erg belangrijk in haalbaarheidsstudies. Een gebouw herbesteden kan op dit moment financieel niet haalbaar zijn, maar door de waardeontwikkeling in de toekomst wel.
- Gebruik maken van fiscale mogelijkheden kan de financiële haalbaarheid vergroten. Bijvoorbeeld voor de functie wonen voorafgaand aan de verbouwing het bestaande pand op te splitsen in appartementsrechten. Hiervoor geldt dan overdrachtsbelasting (6%) in plaats van BTW (19%). Doorverkoop van de appartementsrechten binnen zes maanden zorgt ervoor dat de eigenaar géén overdrachtsbelasting hoeft te betalen.
- De capaciteit van een gebouw vergroten of uitbreiding op het terrein vergroot eveneens vaak de financiële haalbaarheid.
- Een balans vinden in het bouwproces tussen emotie/ratio, functionaliteit/belevingswaarde, markttechnische overwegingen, financiële haalbaarheid, ruimtebeleving en architectonische waarde, is erg belangrijk.
- Flexibele, functionele oplossingen kunnen interessant zijn voor de toekomst om een functie gemakkelijk om te kunnen zetten naar een andere functie. (Voordt van der, 24, 2007)

3. BOEi-Model 1.0 en toetsing

Op basis van de literatuur over de wederopbouwperiode, de bestaande modellen en herbestemming in het algemeen, zal in dit hoofdstuk het BOEi-Model 1.0 ontwikkeld worden. Eerst zal de naam van het model worden toegelicht in paragraaf 3.1. Vervolgens worden de vijf bestaande modellen geanalyseerd op voor- en nadelen en op opvallendheden van de modellen. Ook worden de criteria die door de deskundige geïnterviewden werden aangedragen, genoemd. Dit zal plaatsvinden in paragraaf 3.2. Met deze informatie zal in paragraaf 3.3 het BOEi-Model 1.0 worden ontwikkeld en verantwoord. Het BOEi-Model 1.0 zal in paragraaf 3.4 worden getoetst aan de hand van zes geselecteerde categorieën uit de categoriale studies van de wederopbouw. Uit deze categorieën wordt weer een objectselectie gemaakt. De objecten worden getoetst op een mogelijke herbestemmingspotentie. Paragraaf 3.4.3 geeft de bevindingen van deze toetsing weer. Paragraaf 3.5 zal afsluiten met een conclusie van potentiële herbestemmingsobjecten en een kritische blik op het BOEi-Model 1.0.

3.1 Onderbouwing naam model

De bestaande modellen hebben allen ongeveer dezelfde naam. Om het ontwikkelde beoordelingsmodel te onderscheiden van de andere bestaande modellen, is gekozen voor een geheel andere naam. Er is gekozen voor de naam BOEi. Hiervoor is gekozen omdat het model op de eerste plaats voor BOEi is ontwikkeld. Daarnaast is het een naam die altijd kan voortbestaan wanneer er bijvoorbeeld aanpassingen of uitbreidingen aan het beoordelingsmodel worden toegepast. Als laatste is de naam BOEi marketingtechnisch interessant voor de opdrachtgever van het onderzoek wanneer het model door andere partijen wordt gebruikt.

3.2 Analyse

De vijf bestaande modellen worden eerst geanalyseerd om er vervolgens een conclusie aan te verbinden. Daarna zullen de criteria die volgens de geïnterviewde deskundigen belangrijk zijn voor het te ontwikkelen beoordelingsmodel worden besproken.

3.2.1 Bestaande modellen

De analyse van de vijf bestaande modellen is schematisch terug te vinden op de volgende pagina's, 31 en 32. Het schema geeft een analyse van de voor- en nadelen en opvallende punten van de bestaande modellen, in verhouding tot het nieuw ontwikkelde model.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een groot deel van de modellen:

- Alleen een inventarisatie maakt op basis van leegstaande objecten
- Er weinig verschillen in de toetsingscriteria van de modellen zijn
- De financiële haalbaarheid zwaar weegt
- Gericht zijn op een beperkt aantal functies voor transformatie
- Draagvlak en maatschappelijk belang niet of weinig aan de orde komt
- Locatie een zwaardere wegingsfactor krijgt dan het gebouw bij de herbestemmingspotentie; onderbouwing van het getal dat aan de wegingsfactor gekoppeld is, ontbreekt of is minimaal
- Er in wezen veel diepgaande informatie nodig is om een aantal criteria te kunnen toepassen
- Onoverzichtelijk en onvoldoende transparant zijn

Model	Voordelen	Nadelen	Opvallend
TPM kantoorgebouwen Algemeen			
	Doet een inventarisatie naar marktaanbod van kantoorgebouwen	Alleen inventarisatie van leegstaande kantoorgebouwen	
	Eerst een snelle selectie van kantoorgebouwen door de opdeling van veto- graduele criteria*	Transformeert alleen naar woningen Object kan te snel worden uitgesloten door de vetocriteria	Het model is vraagzijde gerelateerd Er is een opdeling in locatie en gebouw De locatie weegt door de wegingsfactor zwaarder dan het gebouw
		De wegingsfactor* voor locatie/ gebouw is onduidelijk	
		Financiële haalbaarheid weegt zwaar	
Criteria			
	Draagvlak van partijen wordt deels meegenomen in het onderzoek	Met een eventuele monumentenstatus wordt geen rekening gehouden Er is veel informatie nodig om de criteria te kunnen beantwoorden:	De criteria lijst is niet specifiek gericht op kantoorgebouwen
	Onderzoek- en besluitvormingsaspecten van transformatie worden doorlopen: functioneel, technisch, cultureel, juridisch, financieel en organisatorisch	- bestemmingsplan - geluidbelasting gevel/ vloeren - gevaarlijke stoffen	
	Bij de risicoaspecten worden oplossingen aangedragen		
	De criteria lijst is zeer uitgebreid		
Herbestemmingswijzer Algemeen			
	De functieselectie loopt van een grove- naar een fine indeling	Model is alleen gericht op functieselectie	Er wordt functiemenging toegepast
	Alle functies worden meegenomen	Alleen leegstaande gebouwen worden gemeten	Er is een opdeling in locatie en gebouw
		Financiële haalbaarheid weegt zwaar	
Criteria			
	Uitbreiding criteria voor monumentaal vastgoed	Sterk gericht op commercieel vastgoed veel specifieke gegevens nodig:	
		- Marktgegevens - bouwtekeningen - gemeentelijke voorschriften	
Pakhuis-Potentie-Model Algemeen			
	Het snel selecteren van potentiële pakhuizen gebeurt door de opdeling in veto- graduele criteria	Alleen gericht op de functies wonen, kantoor, winkel en bedrijf	Het model is alleen gericht op monumentale pakhuizen
	Het is één overzichtelijk model	Financiële haalbaarheid weegt zwaar	Er is een opdeling in locatie en gebouw De locatie weegt door de wegingsfactor zwaarder dan het gebouw
Criteria			
		Er is geen herbestemmingspotentie wanneer de functies niet passen in bestemmingsplan	De criteria lijst is is niet specifiek gericht op monumentale pakhuizen
		Het criteria draagvlak van partijen in de omgeving ontbreekt	De locatieoriëntatie zoals functies in de omgeving en buurtgroen ontbreekt
		De hoofdcriteria voor de locatie zijn beknopt Er is beknopte aandacht voor de representativiteit van het gebouw	

Transformatiemeter voor kerkgebouwen			
Algemeen			
	Een kerkgebouw kan in een vroegtijdig stadium niet worden uitgesloten voor herbestemmingspotentie	Alleen gericht op de functies wonen, niet-commerciële kantoorruimte en gezondheidscentra	Alleen gericht op kerkgebouwen
	Er is snel inzicht in de transformatiepotentie van een kerkgebouw door criteria om te zetten in het bijbehorende figuur	Financiële haalbaarheid weegt zwaar	Er is ook een beoordeling op de cultuurhistorische waarde van een kerkgebouw
Criteria			
	Het criteria, aanbod functies in de directe omgeving, is aanwezig	Er is diepgang door VVO mee te nemen	De criterialist is niet specifiek gericht op kerkgebouwen
	Eigen investering ontwikkelaar wordt meegenomen	De hoogte van de subsidie dient bekend te zijn	
		Het verloop van het proces en het criteria draagvlak ontbreekt	
Groen Licht Model			
Algemeen			
	Draagvlak creëren is een belangrijk onderwerp voor de herbestemmingspotentie bij het model	Alleen de leegstaande karakteristieke objecten worden meegenomen in de inventarisatie	Model is alleen gericht op kleinschalige, karakteristieke objecten
Criteria			
	De criterialist is zeer uitgebreid	Financiële haalbaarheid weegt zwaar	Er worden meerdere wegingsfactoren gebruikt
	Het model neemt planologische- en bestuurlijke aspecten mee	Schriftelijke vastlegging bestemmingsplanwijziging, bouwvergunning	
		Er is veel diepgang in planologische- en bestuurlijke aspecten	
		Er is veel diepgang in plandeinrichting en communicatie; publiciteit en media	
		Het verschil tussen de quickscan en de checklist is onduidelijk	
* veto- en graduele criteria: zie 2.4.1			
* wegingsfactor: 2.4.1 conclusie			

3.2.2 Interviews

De vraag, welke criteria belangrijk zijn in een beoordelingsmodel, is voorgelegd aan een twaalfstal deskundige geïnterviewden. De geïnterviewden zijn aandeelhouders van BOEi; de regiodirecteuren van AM Wonen en Rabo Bouwfonds en deskundigen op het gebied van de wederopbouwperiode en herbestemming. De belangrijke criteria die uit de interviews naar voren kwamen, zijn:

- Is het gebouw goed geïsoleerd? (De Haas)
- Is er sprake van isolatieglas? De energiekosten gaan de komende jaren steeds meer omhoog (Willems)
- Hebben de verdiepingen een 'normale' hoogte? (De Haas)
- Is er een goede sociale samenhang in de wijk? (De Haas)
- Staat het object op een goede locatie? (De Haas)
- Is de architectuur van de wederopbouwperiode in gebouw terug te vinden? (De Haas)
- Is er voldoende draagvlak van de gemeente en omwonenden? (De Haas)
- Zijn er andere functies mogelijk in een gebouw wanneer bijvoorbeeld een bepaalde functie niet haalbaar is of niet mag? (Krop)
- Wordt het gebouw herkend in een bepaalde omgeving? (Janssen)
- Wat zijn de eisen en wensen van een gemeente? (Hoen)
- Is er sprake van een versoepelende regelgeving, zoals eisen en vergunningen, in een gemeente? (Hoen)
- Heeft het gebouw een aantal karakteristieke kenmerken? (Kalk)
- Wat is de bouwtechnische staat van een gebouw? (Kalk)
- Welke functie is geschikt voor in het gebouw? (Kalk)
- Hoe is de buurt van het object? (Kalk)
- Wat is de werkwijze van de gemeente. Is er veel sloop/ nieuwbouw in de omgeving? (Kalk)
- Zijn er burgerinitiatieven voor behoud van het gebouw? (Kalk)
- Zijn er gebiedsontwikkelingen? (Kalk)
- Wordt er vroegtijdig geanticipeerd door andere partijen, zoals bijvoorbeeld de gemeente? (Kalk)
- Wat wil de samenleving met het gebouw? Als bijvoorbeeld de politiek het nut van behoud niet ziet, dan houdt behoud van het gebouw vaak op. (Scheffers)
- Wat is het maatschappelijk belang? (Willems)

Conclusie

Op basis van de interviews kan geconcludeerd worden dat géén van de geïnterviewde deskundigen gebruik maakt van een beoordelingsmodel om de herbestemmingspotentie van een gebouw mee te toetsen. Redenen hiervoor zijn dat de meeste geïnterviewden alleen werken op basis van financiële haalbaarheid. Ook gaven zij aan alleen op basis van 'gevoel' te werken. Dat werkt voor de geïnterviewden goed omdat een gebouw en een locatie volgens hen niet op basis van een lijst te beoordelen zijn. Een aantal van de ondervraagden zou het beoordelingsmodel wel ter controle willen meenemen of er geen belangrijke criteria over het hoofd worden gezien. Als laatste kan worden opgemerkt dat een groot deel van de geïnterviewden draagvlak en de bouwtechnische staat van een gebouw als zeer belangrijk acht voor het slagen van een herbestemmingsproject.

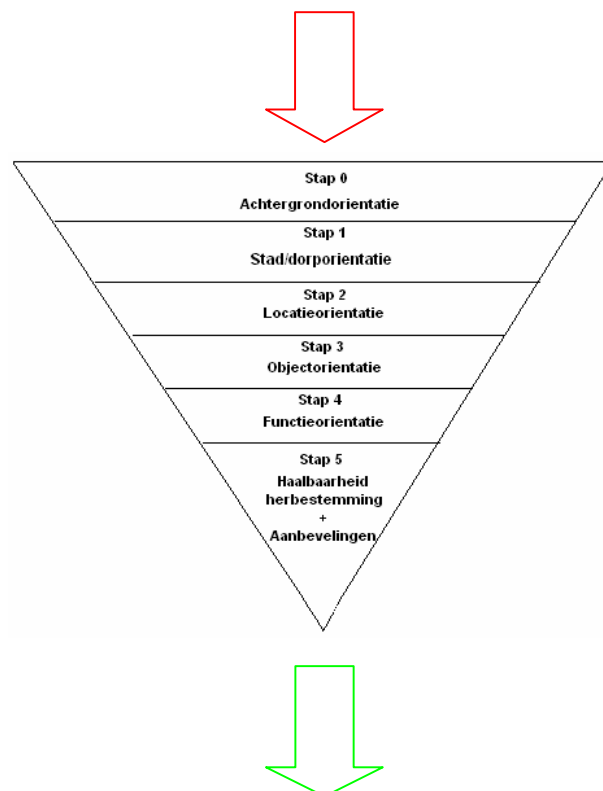
3.3 Ontwikkeling BOEi-Model 1.0

Door literatuuronderzoek, het analyseren van diverse bestaande modellen, interviews met een aantal grote projectontwikkelaars en deskundigen en de onderzoekers eigen inbreng, is een beeld ontstaan van alle aspecten die zich bij het herbestemmen van (monumentale) wederopbouwgebouwen zouden kunnen voordoen. Dit heeft bij de ontwikkeling van het BOEi-Model 1.0 als leidraad gediend. Op basis van de analyse van de bestaande modellen is ervoor gekozen om deze samen te voegen en een heel aantal van deze criteria mee te nemen in het BOEi-Model 1.0. Hiervoor is gekozen om geen belangrijke criteria in het BOEi-Model 1.0 te verwijderen die achteraf wel belangrijk blijken. De criteria die veel diepgaande informatie nodig hebben, zijn niet meegenomen in mijn model. De ontbrekende criteria komen voort uit de interviews en een aantal criteria toegespitst op de gebouwen van de wederopbouwperiode.

Om een overzichtelijk BOEi-Model 1.0 te creëren, is gekozen voor een indeling in stappen die doorlopen dienen te worden. Deze stappen worden in een convergentiezuil gehanteerd. Bladzijde 38 tot en met 41 van dit verslag toont het BOEi-Model 1.0.

3.3.1 Werking en verantwoording

Om tot een gedegen uitspraak te komen over de herbestemmingspotentie van wederopbouwgebouwen, dient een zestal stappen, van 0 tot en met 5, te worden doorlopen. De stappen verlopen van een brede naar een specifieke oriëntatie om uiteindelijk een antwoord te geven op de vraag of herbestemming haalbaar is en een aanbeveling voor verdere actie. Het stappenplan is een convergentiezuil, figuur 3.1.



Figuur 3.1, Convergentiezuil

In het vroegste stadium in de initiatieffase van het herbestemmingsproces, worden de stappen 0 tot en met 5 doorlopen. De stappen zijn onderverdeeld in een dertigtal criteria. Uiteindelijk is bekend of het object herbestemmingspotentie geniet, welke grove functies mogelijk zijn en wat de gewenste vervolgstappen zijn.

Stap 0: Achtergrondoriëntatie

De achtergrondinformatie bestaat uit een oriëntatie op het gebouw, de locatie, omgeving en de organisatie die (misschien) in het gebouw is gevestigd. Via tijdschriften, literatuur, internetsites en per telefoon naar bijvoorbeeld de gemeente, wordt een eerste indruk gelegd. De gebruiker/huurder/eigenaar van het object wordt onderzocht op de financiële status, of het object in het verleden in de publiciteit heeft gestaan en of de organisatie misschien (verhuis)plannen heeft. Daarbij wordt ook bekeken of het gebouw een preselectie (zie begrippenlijst) van de RACM heeft gekregen.

De achtergrondoriëntatie is vooral nuttige informatie om de acquisitieperiode te kunnen bepalen en of het gebouw wellicht kan worden gered van eventuele sloopplannen.

Stap 1: Stad/dorporiëntatie

Deze stap richt zich op de stad/dorp waar het gebouw zich bevindt. Via literatuur, de internetsite van de desbetreffende gemeente, overige internetsites en door de desbetreffende stad of dorp te bezoeken, is de informatie goed te achterhalen. Belangrijke criteria zijn de historie in een stad/dorp en hoe de gemeente en bewoners ermee omgaan. Ook de ligging van een gebouw in een stad/dorp is van belang, omdat dit voor een groot deel bepaalt of herbestemming haalbaar is of niet. De marktorientatie is een stap waaruit kan worden opgemaakt of het pand eventuele herbestemmingspotentie geniet wanneer er wordt gekeken naar het beleid dat door de desbetreffende gemeente op dit moment wordt gevoerd.

Stap 2: Locatieoriëntatie

"Locatie, locatie, locatie". De geveleugelde uitspraak van Hilton noemt de drie belangrijkste pijlers van de vastgoedmarkt. De locatieoriëntatie is een observatie van de directe omgeving. Is de locatie slecht, dan is een gebouw daar herbestemmen vaak gedoemd te mislukken (Scheffers). In deze stap worden de functies en voorzieningen in de directe omgeving bekeken. Diversiteit van functies in de directe omgeving kan ervoor zorgen dat er ook meer invullingen voor het object mogelijk zijn. Ook kan het object misschien een functie vervullen doordat er een functiebehoefte is. De sociale structuur (zie begrippenlijst) in de directe omgeving zegt veel over een wijk. Diversiteit in een omgeving kan zorgen voor sociale controle en veiligheid in een buurt. (Nieuwbouw)plannen of ontwikkelingen in de omgeving waar het gebouw zich bevindt kan duiden op verbetering en veranderingen in een buurt en van het object. Ook kan dit leiden tot een sneller acquisitieproces, omdat het gebied in de belangstelling staat en er misschien al plannen zijn met het object. De bereikbaarheid van het gebouw wordt ook in deze stap bekeken, alsmede de representativiteit van een locatie. Bijvoorbeeld buurtgroen (zie begrippenlijst), is de omgeving van het gebouw voorzien van (meerdere) monumentale gebouwen, is het gebouw zichtbaar. Dit laatste kan belangrijk zijn voor het vestigen van commerciële functies. Als laatste wordt er bij de locatieoriëntatie gekeken naar de parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Onvoldoende parkeerplaatsen kan leiden tot het uitsluiten van een heel aantal functies.

Stap 3: Objectoriëntatie

Deze stap bestaat uit acht hoofdcriteria en veertig subcriteria. De meeste punten (zie stap 5 herbestemmingspotentie) worden behaald in deze stap, omdat het object uiteindelijk doorslaggevend is voor het succes van de herbestemmingspotentie. De volgende hoofdcriteria komen aan bod:

Cultureel/ architectonische waarde

Wanneer het object is ontworpen door een vooraanstaande architect en het object identiteitsbepalend is voor een stad/dorp of een omgeving, dan kan dit kan ervoor zorgen dat een object een grotere slagingskans heeft om herbestemd te worden. Ook als het object veel karakteristieken zoals architectonische of opvallende details heeft, die de wederopbouwperiode typeren, kan er een groep mensen zijn die behoud en herbestemming van een object ondersteunen. Bij dit criterium wordt ook gekeken of het object een monumentale status heeft of dat het een preselectie van de RACM heeft gekregen. Een monumentale status houdt slopen van het object tegen, waardoor de discussie slopen of behouden kan worden overgeslagen.

Bouwtechnische staat

Bij dit subcriterium wordt gelet op de conditie van de bouwtechnische staat van een object. Wanneer het object in een slechte bouwtechnisch staat is, kan dit sneller tot sloop leiden en/of zorgen voor zeer hoge kosten bij herbesteding. Dit criterium wordt uitgebreid met het criteria aanwezigheid van isolatieglas en voldoende lichtinval, omdat dit typerende onderwerpen zijn bij wederopbouwgebouwen. Veel wederopbouwgebouwen zijn niet voorzien van isolatieglas waardoor de energiekosten hoog kunnen zijn en er geluidsoverlast kan zijn. Lichtinval is een belangrijk criterium geweest bij de bouw van wederopbouwgebouwen (paragraaf 2.2.1)

Het aantal bouwlagen van een object is belangrijk, omdat dit zorgt voor meer vierkante meters om een groter oppervlak te kunnen herbestemmen en dit kan ervoor zorgen dat er betere of meerdere invullingen van functies in het bouw kunnen plaatsvinden.

Draagvlak

Draagvlak creëren voor het behoud van een object is belangrijk. Van belang is of een eigenaar, bewoners en aandeelhouders medewerking zouden willen verlenen voor herbestemming, of er behoefte is naar een aantal functies en of er ideeën zijn over een eventuele invulling van het object.

Bij BOEI zijn de aandeelhouders commerciële projectontwikkelaars (AM Wonen en Rabo Bouwfonds) die gespecialiseerd zijn in nieuwbouwprojecten. Als er ruimte op het terrein is voor nieuwbouw, staan aandeelhouders vaak eerder positief tegenover een potentieel herbestemmingsproject.

Regelgeving

Bij de regelgeving wordt de bodemverontreiniging en andere milieuhinder zoals asbest, lucht en water bekeken. Wanneer deze milieuhinder aanwezig is kan dit leiden tot hoge kosten en vertraging van het herbestemmingstraject. Ook dient er een oriëntatie op het bestemmingsplan te komen. Past de nieuwe functie in het vigerende bestemmingsplan, dan kan dit leiden tot een sneller herbestemmingstraject. Ook is er niet de onzekerheid of de lokale overheid de nieuwe functie wel goedkeurt. Uiteindelijk dienen globaal de monumenten- en bouwvergunning te worden bekeken. Wanneer deze vergunningen nodig zijn en er niet zijn, dan kan dit leiden tot vertragingen in het herbestemmingsproces.

Ontwikkeling

Hier wordt een eerste indruk verkregen van de ontwikkeling die de gebruiker van BOEI-Model 1.0 in eerste instantie voor ogen heeft. Ook wanneer er op het terrein circa 2.000 m² of meer grond is voor het genereren van nieuwbouw, dan kan dit interessant zijn als kostendrager voor de herbestemming.

Voldoende parkeergelegenheid op het terrein is belangrijk voor een heel aantal functies. Uiteindelijk wordt er gekeken naar de functiemobiliteit van het object. De indeelbaarheid van het object, of meerdere functies hierdoor geschikt zijn en of de gebruiker al een aantal functies in gedachten heeft die inmeetbaar kunnen zijn, is belangrijk voor de functiemobiliteit van een object.

Acquisitie

Het acquisitieproces weegt mee in de herbestemmingspotentie van een object. Hoe langer de acquisitieperiode duurt, des te meer tijd en geld het kan kosten. Een deel van het acquisitieproces kan worden uitgesloten wanneer BOEI of de gebruiker van het BOEI-model 1.0 al in beeld is als partij bij een eventueel herbestemmingsproces.

Financiering

De financiering is globaal van opzet. De reden hiervoor is ten eerste dat het voor een non-profitorganisatie niet de belangrijkste doelstelling is dat een herbestemmingsproject financieel haalbaar is. Behoud van een object weegt vaak zwaarder. Ten tweede zijn een aantal onderzochte gebouwen nog in functie en deze blijven dat waarschijnlijk nog een tijd. Als laatste is de kans op subsidie bij een aantal objecten groot, doordat een heel aantal objecten tot de preselectie behoren. De kans op een monumentenstatus is in de toekomst groot.

Een monumenten CV kan interessant zijn wanneer het gebouw een monumentstatus geniet en er kan worden bepaald of het object in de CV kan worden geplaatst. Ook dient er te worden gekeken naar de fiscale mogelijkheden bij een object. De restauratiekosten van een object zijn bijvoorbeeld fiscaal aftrekbaar wanneer het object op de rijksmonumentenlijst staat.

Als laatste wordt er gekeken naar het beslag op het eigen vermogen van de non-profitorganisatie. Doordat Boei objecten aankoopt, dient er te worden gekeken naar de aankoopssom en de totale kosten van het object. Een hoge som kan beslag leggen op het niet onbeperkte eigen vermogen van BOEI.

Rendement

Als eerste wordt gekeken naar de exploitatiebijdrage van het herbestemmen van het gebouw. Wanneer het rendement nog een bijdrage levert in dit exploitatiejaar, bijvoorbeeld 2007, dan is dat positiever dan wanneer het jaar van resultaatneming later dan dit jaar is. Ten tweede wordt gekeken hoe hoog het rendement op het Eigen Vermogen van de organisatie is. Hoe hoger het rendement op het Eigen Vermogen van een organisatie, hoe rendabeler het herbestedingsproject. Als laatste is het subcriterium 'out of pocket' kosten (zie begrippenlijst) opgesteld. Uit ervaring is gebleken dat het bij herbestedingsprojecten vaak voorkomt dat bepaalde kosten onvoorzien zijn en er geen extra pot beschikbaar is voor een bijkomende kostenpost (Boon, 2007).

Stap 4: Functieoriëntatie

Functieselectie

In deze stap wordt het eerste deel van de Herbestemmingswijzer van Hek e.a., PRC, gebruikt. De functieselectielijsten 'grof' en 'fijn' worden hier ingezet. Als eerste kan er voor het object een grove functiekeuze worden gemaakt. Uit de volgende functies worden de functies die op basis van omgeving, locatie en gebouw het beste passen, geselecteerd:

1. Gebouwen voor verkeer en industrie
2. Kantoor- en handelsgebouwen
3. Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie
4. Restauratie, amusements- en recreatiegebouwen
5. Gebouwen voor religieuze functies
6. Gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap
7. Woongebouwen in het algemeen

Hoe meer functies er geselecteerd kunnen worden, hoe flexibeler een omgeving, locatie en/of een gebouw is waar meerdere functies gewaarborgd kunnen worden. Na de grove functieselectie worden de zeven functies 'fijner' ingedeeld naar bijvoorbeeld een fabriek, pakhuis, kantoor, winkel, ziekenhuis, school, universiteit, bibliotheek enzovoort (zie pagina 41, functieselectie).

Financieel

Bij dit criterium wordt globaal bekeken wat de verwachte kosten en opbrengsten kunnen zijn wanneer rekening wordt gehouden met een nieuwe functie. Ook dient hierbij rekening te worden gehouden met de objectoriëntatie. Kosten zoals de bouwtechnische staat van het gebouw, de regelgeving, de ontwikkelingen, het acquisitieproces, mogelijke subsidies en het rendement.

Technisch

De technische staat wordt hier gebaseerd op de nieuwe functie om te bekijken of er veel of weinig aangepast dient te worden wanneer het object een functieverandering ondergaat.

Maatschappelijk belang

Hier kan worden bepaald of er daadwerkelijk behoefte is aan de nieuwe functies die het object zou kunnen waarborgen. Een hoog maatschappelijk belang kan van belang zijn wanneer een project financieel niet haalbaar blijkt te zijn. Het is dan aan de overheid om budget aan te vullen.

Procedureel

Als laatste dient te worden bekeken hoe het procedureel zou kunnen verlopen om een object her te bestemmen. Zijn de betrokken partijen bekend bij het herbesteden van het object en hoe staat de lokale overheid tegenover een herbestedingsproject.

Stap 5: Herbestemmingspotentie

In deze stap wordt de herbestemmingspotentie gemeten. Het totaal aantal punten van alle stappen wordt opgeteld en er wordt een cijfer aan gekoppeld. Het cijfer wordt bepaald door het aantal punten op te delen tussen het cijfer 1 en 10 (pagina 40, puntenindeling). Is het cijfer hoger dan een 6, dan geniet de herbestemmingspotentie een voldoende. Als laatste wordt er gekeken wat de vervolgstap kan zijn wanneer er een herbestemmingspotentie van het object aanwezig is. Er wordt bekeken of een vervolgstap op dat moment gewenst is of dat de ontwikkelingen van een object of gevestigde organisatie in het object beter even een tijd kunnen worden aangezien. Ook kan dieper onderzoek, zoals een uitgebreide haalbaarheidsanalyse op dat moment gewenst zijn, of bepaalde partijen alvast benaderen. Als laatste is het een optie om het acquisitieproces zo snel mogelijk op te starten.

STAP 1 MARKTORIENTATIE									
	waardering	cijfer waardering	cijfer waardering	cijfer waardering	cijfer totaal	namelijk	namelijk		
1	Historisch verleden stad/dorp	Groot	10	Klein	6	geen	1	1	Zijn de bewoners/lokale overheid trots op het historisch verleden van hun stad/dorp?
2 Gebouwde omgeving									
2.1	Historie < 1940	veel	10	weinig	6	geen	1		
2.2	Wederopbouw > 1940	veel	10	weinig	6	geen	1		
2.3	Nieuwbouw > 1965	Geen	10	weinig	6	veel	1		
3 Omgeving monumenten gemeente									
3	Omgeving monumenten gemeente	Zeet belangrijk	10	Belangrijk	6	Onbelangrijk	1		Zijn er veel monumenten in een stad/ dorp?
4 Ligging gebouw stad/dorp									
4.1	Centrum	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
4.2	Rand stad/dorp	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
4.3	Woonwijk	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
4.4	Buiten stad/dorp	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
5 Herbestemming in stad/dorp									
5	Herbestemming in stad/dorp	veel	10	Weinig	6	Geen	1		Acht de lokale overheid behoud van een object als belangrijk?
TUSSENSTAND STAP 1 (7 antwoorden)									
STAP 2 LOCATORIENTATIE									
6 Functies directe omgeving									
6.1	Divers > 3	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
6.2	Redelijk divers ≥ 2	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
6.3	Niet divers < 2	Zeet gunstig	10	Gunstig	6	Orgunstig	1		
7 Voorzieningen directe omgeving									
7	Voorzieningen directe omgeving	Ja	10	Weinig	6	Nee	1		Zijn er winkels, scholen, sport/spel, cafés/restaurants, werk?
8 Functiebehoefte direct omgeving									
8	Functiebehoefte direct omgeving	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		Naar welke functie(s) is behoefte in een omgeving?
9 Sociale structuur directe omgeving									
9	Sociale structuur directe omgeving	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		Zijn er studenten, alleenstaanden, tweeverdieners, senioren, commercieel vastgoed in de omgeving
10 (Nieuw)woningplannen in (ontwikkeling) omgeving									
10	Bereikbaarheid	Ja	10	Onbekend	6	Nee	1		Zijn er (nieuw)bouwplannen?
11 Bereikbaarheid									
11.1	Vrachtwagen/ bus	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		
11.2	Auto	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		
11.3	Openbaar Vervoer	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		Is er in de buurt een opstap voor de trein, tram, bus, metro?
11.4	Fiets/ te voet	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		
12 Representativiteit omgeving									
12.1	Buurtgroen	Veel	10	Weinig	6	Geen	1		Zijn er park, bos, water, speelvoorzieningen?
12.2	Zichtbaarheid object vanuit omgeving	Ja	10	Weinig	6	Nee	1		
12.3	Monumenten omgeving	Ja	10	Weinig	6	Nee	1		
13 Parkvoorziening omgeving									
13	Parkvoorziening omgeving	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		
TUSSENSTAND STAP 2 (13 antwoorden)									
STAP 3 OBJECTORIENTATIE									
14 Cultureel/architectonische waarde									
14.1	Ontworpen door vooraanstaande architect	Ja	10	Onbekend	6	Nee	1		Welke architect?
14.2	Object identiteitsbepalend	Ja	10	Waarschijnlijk	6	Nee	1		Welke karakteristieken heeft het object?
14.3	Karakteristieken wederopbouw object	veel	10	Weinig	6	Nee	1		Is het object rijks, provinciaal, gemeentelijk monument of heeft het een preselectie van de RACM?
14.4	Beschermd	Ja	10	Optie	6	Nee	1		
15 Bouwtechnische staat									
15.1	Conditie draagconstructie	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		Is het een kolommen- of draagwandenstructuur?
15.2	Materiaalgebruik	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		Is er veel gebruik gemaakt van beton of metselwerk?
15.3	Onderhoud (gevel)	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		
15.4	Isolatieglas	Ja	10	Onbekend	6	Nee	1		
15.5	Geluidsoverlast	Nee	10	Onbekend	6	Ja	1		Is er meer lichtinval nodig?
15.6	Lichtinval	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		Wat is het aantal verdiepingen?
15.7	Bouwlagen	Ja	10	Onbekend	6	Nee	1		Dienen de installaties vervangen te worden?
15.8	Installaties	Goed	10	Voldoende	6	Slecht	1		
16 Draagvlak									
16.1	Eigenaar object bekend	Ja	10	Onbekend	6	Nee	1		Wie is de eigenaar?
16.2	Eigenaar medewerking verlenen	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		
16.3	Politiek	Aanwezig	10	Mogelijk	6	Ontbrekt	1		
16.4	Bewoners								
16.4.1	Inschrijving	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		
16.4.2	Functiebehoefte bewoners	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		Naar welke functie(s) is behoefte?
16.4.3	Idee invulling gebouw	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		Ideen?
16.5	Aandeelhouders BOE betrokken	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		Nieuwbouw
16.6	Andere instanties	Ja	10	Misschien	6	Nee	1		Welke partijen?
17 Regelgeving									
17.1	Bodemverontreiniging	Nee	10	Onbekend	6	Ja	1		
17.2	Andere milieuhinder	Nee	10	Onbekend	6	Ja	1		Is er sprake van asbest/licht/ water?
17.3	Bestemmingsplan	Passend	10	In procedure	6	Wijziggen	1		

	17.4	Monumentenvergunning	Ja/niet nodig	10	In procedure	6	Nee	1	
	17.5	Bouwvergunning	Ja	10	In procedure	6	Nee	1	
	18	Onwikkeling							
	18.1	Voldoende terrein voor nieuwbouw > 2.000 m²	Ja	10	Misshien	6	Nee	1	Interessant voor de aandeelhouders van BOEI om bij het project te betrekken?
	18.2	Parkermogelijkheden terrein	Ja	10	Weinig	6	Nee	1	
	18.3	Functionobiliteit	Goed	10	Voldoende	6	Gering	1	Zijn er veel functie(s) mogelijk?
	18.4	Mogelijke functies te bedenken	Ja	10	Moelijk	6	Nee	1	Welke functie(s)?
	19	Acquisitie							
	19.1	Periode acquisitie	< 1 jaar	10	1 tot 5 jaar	6	> 5 jaar	1	
	19.2	In beeld als partij	Aan tafel	10	Mogelijk	6	Nee	1	
	19.3	Exclusief aan tafel	Ja	10	Mogelijk	6	Nee	1	
	20	Financiering							
	20.1	Subsidie	Ja	10	Mogelijk	6	Nee	1	
	20.2	Monumenten CV	In voorbereiding	10	Mogelijk	6	Nee	1	
	20.3	Fiscale mogelijkheden	Ja	10	Mogelijk	6	Nee	1	Heeft het object een monumentenstatus of (nog) niet?
	20.4	Beslag op eigen vermogen	N x t = 0	10	< 25%	6	> 25%	1	Zijn er fiscale mogelijkheden?
	21	Rentement							
	21.1	Bijdrage exploitatieresultaat 2007	> 25%	10	< 25%	6	Nee	1	
	21.2	Rendement op eigen vermogen	≥ 2%	10	0%-2%	6	N x t of 0%	1	
	21.3	Jaar van restauratieerning	2007-2010	10	2011-2015	6	Na 2015	1	
	21.4	Out of pocket kosten	Nee	10	Onbekend	6	Ja	1	
		TUSSENSTAND STAP 3 (40 antwoorden)	400			240		40	Herbestemmingspotentie/ Geen herbestemmingspotentie
		STAP 4 FUNCTIEORIENTATIE							
	22	Funcitieselectie							
	22.1	funcities zeer grof locatie/ gebouwniveau	5-7 funcities	10	≤ 4 funcities	6	≤ 2 funcities	1	Geschikte functie(s)
	22.2	funcities grof locatie/ gebouwniveau	30 t/m 45	10	11 t/m 29	6	1 t/m 10	1	Geschikte functie(s)
	23	Financieel							
	23.1	Verwachte kosten	Laag	10	Gemiddeld	6	Hoog	1	
	23.2	Verwachte inkomsten	Hoog	10	Gemiddeld	6	Laag	1	
	24	Technisch	Goed	10	Matig	6	Slecht	1	
	25	Maatschappelijk belang	Hoog	10	Redelijk	6	Laag	1	
	26	Procedureel	Makkelijk	10	Onbekend	6	Lastig	1	
		TUSSENSTAND STAP 4	70			42		7	Herbestemmingspotentie/ Geen herbestemmingspotentie
		STAP 5 HAALBAARHEID HERBESTEMMING							
	27	Aantal punten	670			402		67	
	28	Gemiddeld cijfer							Z.O.Z.
	29	Herbestemming	Ja				Nee		
	30	Volvolgstap wanneer haalbaar							
	30.1	Volvolgstap op dit moment	Ja				Nee		
	30.2	Dieper onderzoek gewenst	Ja				Nee		
	30.3	Partijen beraderen	Ja				Nee		
	30.4	Opstarten acquisitieproces	Ja				Nee		
	31	Ovrigte opmerkingen							

[illegible]

3.4 Toetsing objecten

Het doel van het toetsen van het BOEi-Model 1.0 op een aantal geselecteerde wederopbouwgebouwen is om de herbestemmingspotentie van de gebouwen te bepalen om herbestemmingsprojecten voor de toekomst te genereren. Daarnaast zal het toetsen van deze objecten zorgen voor een kritische blik op het BOEi-Model 1.0 om deze nog functioneler en handzamer te kunnen maken.

In dit deel van het onderzoeksrapport wordt als eerste de selectie van potentiële herbestemmingscategorieën verantwoord. Vervolgens zal uit deze categorieën een objectselectie plaatsvinden en zal deze worden verantwoord. De bevindingen van het objectonderzoek wordt weergegeven in paragraaf 3.4.3. De conclusie geeft een overzicht van herbestemmingspotentiële objecten en een kritische blik op het BOEi-Model 1.0.

3.4.1 Verantwoording categoriekeuze

Uit onderzoek is gebleken dat het wortelen van de schoonheid van wijken ongeveer een halve eeuw duurt. Dat zou betekenen dat de schoonheid voor een aantal wederopbouwgebouwen nu zou moeten gaan leven onder de bevolking. De RACM wil behoud van dit erfgoed daarom stimuleren en is begonnen met de objecten die een culturele, architectonische waarde hebben, een preselectie te geven. De objecten met een preselectie hebben tot doel een Rijksmonumentenstatus in de toekomst te krijgen.

Toetsingscriteria

De RACM heeft bij het opstellen van selectiecriteria gebruik gemaakt van de handleiding MIP (zie begrippenlijst). De criteria voor de wederopbouwgebouwen dienen valide en bruikbaar te zijn en worden gewaardeerd en geselecteerd op basis van:

- Cultuurhistorische waarde
 - Architectuur- en kunsthistorische waarde
 - Stedenbouwkundige en ensemblewaarde
 - Gaafheid/ herkenbaarheid
 - Zeldzaamheid
- (Categoriale Onderzoeken RACM)

Potentiële herbestemmingscategorieën

Potentiële herbestemmingscategorieën zijn fabrieksgebouwen, ziekenhuizen, scholen, militair erfgoed, silo's en raadhuizen. De volgende criteria zijn volgens BOEi van belang om de belangrijkste categorieën te behouden voor nader onderzoek:

- Grootte object/ locatie
- Beschikbaarheid gegevens
- Categoriekeuze geïnterviewden
- Potentiële herbestemmingsprojecten dienen verdeeld te zijn over heel Nederland

Fabrieksgebouwen

Fabrieksgebouwen genieten de voorkeur doordat het veelal ruime objecten en locaties betreft. De voorkeur van BOEi gaat hier eveneens naar uit omdat het de kerntaak van BOEi is om dit soort objecten te herbestemmen. De verwachting voor de toekomst is ook dat er meer fabrieksgebouwen leeg komen door de verandering van productiestromen. Veel productiebedrijven verhuizen naar het buitenland om kosten te besparen (Hoen, 2007).

Ziekenhuizen

De eerste gebouwen die getuigen van een opkomende welvaart of van grootschalige tendensen zijn ziekenhuizen en scholengemeenschappen. Aanvankelijk functioneerden de gebouwen aan de rand van de binnenstad, totdat het commercieel beter werd geacht ze naar de rand van de stad nabij de snelweg te verhuizen. Het gevolg is dat dergelijke gebouwen wachten op herbestemming (Coenen, 110, 2004). Veel ziekenhuizen uit de wederopbouw functioneren nog middenin de stad. Hierdoor is uitbreiding van het ziekenhuis onmogelijk en is een ziekenhuis steeds slechter bereikbaar. De bouwtechnische staat en de verdiepingshoogten zijn veelal nog in goede staat.

Ook komen zorgboulevards tot ontwikkeling door de marktwerking in de zorg en de veeleisendheid van de consument. Ziekenhuisterreinen worden omgebouwd tot een fijne omgeving waar de zorg- en welzijnbehoevende consument kan verblijven en shoppen. De bundeling van zorgkrachten biedt eveneens schaalvoordelen en een verruiming van het zorgaanbod. Zorgparken zijn de laatste jaren uit de grond gestampt door de steeds kritischer consument die geld overheeft voor goede zorg. Deze parken bestaan uit combinaties van functies zoals winkels, horeca, kinderopvang, fysiotherapie, opticien, apotheek, huisarts, diëtiste en pruikenmakers (Bernard Drion; Imagineering en Hospitality, themanummer Ziekenhuis en Zorg). Er dient niet één groot gebouw te komen, maar een reeks van relatief kleine, op elkaar aansluitende gebouwen. (Senternovem: na 758 jaar meer dan ooit een gasthuis voor patiënten; Kompas Energiegewest wonen en werken, 2005)

Veel regionale ziekenhuizen fuseren mede om de krachten te bundelen om meer te kunnen investeren in innovatie en productieontwikkeling en nemen daarom gezamenlijk hun intrek in een nieuw gebouwd ziekenhuis (Propertynl, augustus 2007). Ook laten veel ziekenhuizen hun niet-kernactiviteiten graag aan anderen over (Herbestemming van grote monumenten; een uitdaging, 29, 1999).

Uiteindelijk zijn er veel ziekenhuizen die (nog) niet voldoen aan de wens van flexibele ruimtes in de opzet van de zogeheten zorgcirkels.

Scholen

De categorie wederopbouwscholen is een interessante categorie, omdat scholen aan veranderingen onderhevig zijn. Veel scholen voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen door technische veroudering en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van het onderwijsbeleid. Nieuwe onderwijsconcepten, samenwerkingsverbanden en fusies zijn aan de dag. Universiteiten en hogescholen zijn op grote schaal bezig met herschikkingsvoorstellen. De sleutelwoorden zijn flexibiliteit, multifunctionaliteit, identiteit en effectiviteit. Hierdoor komen er steeds meer school in de toekomst vrij (Kuipers e.a, 78, 2002). Basisscholen zijn vanwege de gunstige locatie-eigenschappen een interessant aanknopingspunt voor een stedelijke herontwikkeling, maar door de technische veroudering is herbestemming voor deze gebouwen geen optie. Sloop is veelal de enige mogelijkheid (Hek e.a, 48, 2004). Ook zullen basisschoolgebouwen door hun kleinschaligheid, in de meeste gevallen geen potentiële herbestemmings- projecten voor BOEi opleveren (Boon, 2007).

De voordelen van scholen uit de wederopbouw zijn dat de gebouwen vaak gemakkelijk indeelbaar zijn, vooral voor woonruimte. Ook zijn schoolgebouwen gewild onder mensen; de gebouwen liggen vaak centraal ten opzichte van stedelijke voorzieningen en er is doorgaans voldoende parkeerruimte. (Kuipers e.a, 68, 2002).

Militair Erfgoed

In het kader van de herstructurering en inkrimping van de krijgsmacht worden door het Ministerie van Defensie sinds 1988 veel landmachtkazernes afgestoten. In totaal is ongeveer de helft van alle 120 landmachtkazernes overtollig verklaard. Het merendeel hiervan is reeds afgestoten en veelal ging het hier om vooroorlogse kazernes.

Het erf van de naoorlogse paviljoenbouwkazernes varieert van omvang van twintig tot circa vijftig hectare. De kazernes werden in die tijd 'verbannen' naar het buitengebied; dit mede in verband met de behoefte aan steeds grotere oefenterreinen als gevolg van nieuw materieel en nieuwe oefenmethodes. De stedenbouwkundige opzet is functioneel, de architectuur sober en deze is gebaseerd op de principes van het Nieuwe Bouwen. De gebouwen zijn opgetrokken in glas, beton en hout.

De naoorlogse paviljoenbouw wordt voorlopig niet bedreigd. Vrijwel alle kazernes zijn nog in gebruik bij Defensie en zullen dat nog lange tijd blijven. Vanwege hun ligging in het buitengebied nabij grote oefenterreinen zijn deze kazernes nog prima geschikt voor hun militaire functie. Bij eventuele afstoting zullen deze kazernes, die vaak in natuurgebieden zijn gelegen, vaak worden teruggebracht tot natuurgebied. Economisch gezien betekent dit voor Domeinen, de verkoper, een financiële aderlating.

Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie zou met instandhouding van één of twee kazernes uit de jaren '50, die gebouwd zijn volgens de principes van het Nieuwe Bouwen, kunnen worden volstaan (Finaly, 2007)

De categorie Militair Erfgoed is meegenomen in dit onderzoek, omdat de dienst Domeinen toch een groot aantal militaire terreinen wil afstoten in de toekomst. Ook worden er in de toekomst meer mobilisatiecomplexen afgestoten (Loeff, 2007).

Silo's

Het categoriale onderzoek wederopbouwgebouwen (1940-1965) silo's, van Loeff, is nagegaan in welke staat het object op dit moment verkeert. Ook heeft dit onderzoek een inventarisatie van silogebouwen in Nederland opgeleverd. Doordat er uit het onderzoek naar voren kwam dat een grote hoeveelheid silo's de oude bestemming nog heeft, dan wel leeg staat of dat er een haalbaarheidsstudie naar herbesteding wordt gedaan, is deze categorie ook meegenomen in het onderzoek. Ook is naar voren gekomen dat steeds meer silo's sluiten om vestigingen van dier- en veevoederbedrijven samen te voegen. Dit laatste wordt niet door de literatuur bevestigd maar is door de geïnterviewde deskundigen te berde gebracht.

Raadhuizen

Deze categorie is interessant om de veranderingen en fusies die er bij gemeenten plaatsvinden. Kleine gemeenten moeten fuseren volgens ex-minister Remkes van Binnenlandse Zaken. Het bestuur in Nederland is te versnipperd. "Wij hebben te veel bestuurders per vierkante meter", aldus de voormalige bewindsman. Ook is er een tekort aan deskundigheid bij kleinere gemeenten. De gemeenten tussen 20.000 en 50.000 inwoners krijgen twee jaar de tijd om te fuseren (www.nrc.nl, maart 2007). Veel gemeenten zijn al gefuseerd, maar er zijn nog een aantal kleine gemeenten die op dit moment fuseren of nog gefuseerd dienen te worden. Daardoor komen raadhuizen vrij, waaronder die uit de wederopbouwperiode.

3.4.2 Verantwoording objectselectie

Voor de beantwoording van de secundaire vraagstelling is een veldonderzoek opgezet. Het veldonderzoek is gebaseerd op 40 geselecteerde wederopbouwgebouwen die volgens de literatuur, internet en deskundige geïnterviewden, herbestedingspotentie kunnen hebben.

Onderstaande tabel toont de zestal onderbouw categoriekeuzes met het aantal objecten en de preselecties van deze aantallen.

Categorie	Aantal	Preselectie
Fabrieken	160	22
Scholen	347	91
Ziekenhuizen	100	16
Militair Erfgoed	165	25
Raadhuizen	135	48
Silo's	55	27
TOTAAL	962	229

Tabel 3.1, Aantallen categorieën

De objecten met een preselectie zijn onderzocht naar de staat van het object aan de hand van literatuuronderzoek en internet. Er is gekeken naar eventuele sloop van het object, of het nog in gebruik is en door wie, of er (nieuwbouw/ sloop) plannen voor het object/ gebied zijn of dat het reeds is herbested. De gebouwen die zijn/ worden gesloopt, herbestedings-, renoveringsplannen hebben of zijn voltooid en waarvan bekend is dat de organisatie geen verhuisplannen heeft en ook niet voor de toekomst, zijn afgevalen. De gebouwen waar geen informatie over te vinden was, zijn meegenomen in het verdere verloop van het onderzoek.

Geïnterviewden

De lijst met objecten is als eerste voorgelegd aan het projectteam Wederopbouw van de RACM. Het projectteam Wederopbouw heeft de inventarisatieonderzoeken uitgevoerd en geleid. Door de kennis en ervaring van dit team over de wederopbouw en de objecten uit de preselectie, weet het team de stand van zaken van veel objecten.

De nieuwe lijst is voorgelegd aan een deel van de aandeelhouders van BOEi; projectontwikkelaars Rabo Bouwfonds en AM Wonen. De regiodirecteuren van de regio's noord-, oost-, zuid- en west-Nederland zijn geïnterviewd, omdat zij kennis en ervaring van de objecten in hun regio hebben. Deze geïnterviewden weten de stand van zaken van veel objecten/locaties en hebben een aantal andere objecten aangedragen voor nader onderzoek. Tot slot is de objectlijst voorgelegd aan een architectuurhistoricus. Deze geïnterviewde heeft diverse onderzoeken van de wederopbouw voor de RACM uitgevoerd. Ook hierdoor zijn er een aantal objecten afgevallen en een aantal niet-gepreselechteerde objecten bijgekomen. Figuur 3.2, laat het stappenplan van de objectselectie zien.



Figuur 3.2, Stappenplan objectselectie

Bijlage III.1, toetsingsobjecten, is de definitieve lijst met 40 toetsingsobjecten. De reden van selectie is terug te vinden in bijlage III.2, Objectkeuze.

3.4.3 Bevindingen

De 40 geselecteerde objecten zijn bezocht en het BOEi-Model 1.0 is voor elk object afzonderlijk ingevuld. Op basis van dit model hebben 22 van de 40 objecten herbestemmingspotentie (bijlage III.3, overzicht herbestemmingspotentie). Uit de toetsing kan worden opgemaakt:

- De geïnterviewde deskundigen waren niet altijd even goed op de hoogte van de plannen die er zijn voor een object. Een tweetal objecten waren (net) gesloopt en voor een viertal objecten is de sloopvergunning afgegeven. Ook waren twee objecten al herbestemd.
- Niet alle objecten hebben volgens het BOEi-model 1.0 herbestemmingspotentie. Dit onderzoek is uitgegaan van de deskundigheid van de geïnterviewden. Dit betekent dat alle objecten die de deskundigen aandragen herbestemmingspotentie genieten. Na toetsing van alle geselecteerde objecten met behulp van het beoordelingsmodel, is gebleken dat niet alle objecten voldoende herbestemmingspotentie genieten.
- Op korte termijn (< 5 jaar) hebben 14 objecten kans op een herbestemmingspotentie.
- De objecten uit de categorie fabrieken scoren laag qua herbestemmingspotentie. 3 van de 13 fabrieken hebben een herbestemmingspotentie volgens het BOEi-Model 1.0. Redenen hiervoor zijn dat er 2 fabrieken zijn gesloopt, 1 object al is herbestemd en voor 2 objecten de sloopvergunning is afgegeven. Ook zijn veel fabrieken grootschalig en kolossaal, hebben zij weinig karakteristieke elementen en genieten deze objecten weinig draagvlak vanuit de omgeving.
- De categorieën scholen en raadhuisen hebben over het algemeen veel herbestemmingspotentie. Deze objecten zijn vaak kleinschalig van opzet, hebben vaak veel karakteristieke elementen uit de wederopbouw en genieten vaak draagvlak vanuit de omgeving voor behoud.
- Ook de categorie ziekenhuizen laat een redelijke herbestemmingspotentie zien. Kleinschalige ziekenhuizen zijn vriendelijk en warm waardoor draagvlak aanwezig is. Ook kan het acquisitieproces bij een aantal ziekenhuizen al van start gaan vanwege fusies waarin ziekenhuisorganisaties betrokken zijn. Veel ziekenhuizen gaan verhuizen tussen 2010 en 2015. Onderzoek naar wat er met de oude ziekenhuisgebouwen moet gaan gebeuren is aan de orde.
- Een aantal objecten uit de categorie silo's scoren goed. Deze silo's liggen in of bij het centrum en zien er vriendelijk doordat ze zijn opgetrokken uit metselwerk en kleinschalig zijn. Daarentegen zijn de meeste onderzochte silo's omvangrijk, opgetrokken uit beton en gesitueerd op industrieterreinen.
- Militaria van de wederopbouw zijn niet echt interessant (zie 3.4.1 potentiële herbestemmingscategorieën, militair erfgoed). Deze zijn veelal grootschalig van opzet, zijn ooit snel gebouwd en hebben hierdoor een mindere bouwkundige staat. Ook zijn zij daardoor weinig karakteristiek.
- Het brandweercomplex in Assen en het bankgebouw in Aardenburg zijn door de objectbezoeken en door tips vanuit de omgeving naar voren gekomen als herbestemmingspotentieel.

Belangrijke criteria

Na het invullen van het BOEi-Model 1.0 werd duidelijk op welke criteria positief en negatief werd gescoord. Onderstaand schema geeft aan welke criteria voor de 40 getoetste objecten het belangrijkste waren om voldoende herbestemmingspotentie te genieten (bijlage III.3 overzicht herbestemmingspotentie).

Wel herbestemmingspotentie	Geen herbestemmingspotentie
Goede locatie	Slechte locatie
Aantal/veel karakteristieken en identiteit gebouw	Er zijn geen een karakteristieken/ identiteit gebouw
Er zijn gebiedsontwikkelingen	Er is geen parkeergelegenheid aanwezig
Er is voldoende raagvlak	Er is geen/onvoldoende draagvlak
Er is functiemobiliteit/ behoefte	Er is sprake van functie-immobiliteit/ geen functiebehoefte
Uitbreidingsmogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheden
De bouwtechnische staat is goed	De bouwtechnische staat is slecht/onvoldoende
Het acquisitieproces is kort/ speelt nu	De eigenaar wil absoluut niet meewerken; lang acquisitieproces
Het object is goed indeelbaar	Het object is slecht indeelbaar
Er is een maatschappelijk belang	De kosten zijn hoog

Tabel 3.2, belangrijke criteria

Emotionele waarde

De criteria van het BOEi-Model 1.0, zijn rationale criteria. Uit navraag in de omgeving van het getoetste object en uit de interviews met de deskundigen, is gebleken dat de emotionele waarde ook belangrijk is. Alle ondervraagde deskundigen gaven aan vooral op basis van gevoel te werken en niet alleen op basis van rationale gegevens. De ondervraagden in de omgeving associëren draagvlak en identiteit van een object vaak subjectief. Voor een leek op het gebied van vastgoed wordt 'mooi en niet mooi' en herkenning en beleving van een object voor de herbestemming van een object belangrijk geacht. De literatuur geeft aan dat de omgeving een belangrijke factor in het proces van herbestemming is.

3.5 Conclusie

Het BOEi-Model 1.0 is een uitgebreid, rationeel beoordelingsmodel dat veertig geselecteerde objecten toetst op voldoende herbestemmingspotentie. Uit het BOEi-Model 1.0 zijn herbestemmingspotentiële objecten naar voren gekomen die hieronder worden besproken. Ook zal een kritische blik op het BOEi-Model 1.0 worden gegeven om te kijken of het model nog handzamer, functioneler en beter afgesteld kan worden.

3.5.1 Potentiële herbestemmingsobjecten

Van de veertig getoetste objecten hebben er volgens het BOEi-Model 1.0, 22 objecten herbestemmingspotentie en 18 objecten geen herbestemmingspotentie. 1 school, 2 raadhuisen, 1 silo en 1 overige categorie, het bankgebouw, scoren een 8 of hoger.

Volgens het BOEi-Model 1.0 zijn de redenen voor een goede herbestemmingspotentie van deze objecten:

- Een goede locatie
- Een goede bouwtechnische staat
- Het object is voorzien van een aantal karakteristieke elementen
- Er is voldoende draagvlak
- Er is een functiebehoefte

(Bijlage III.3, overzicht herbestemmingspotentie)

Door de toevoeging van karakteristieke elementen krijgen de objecten een zeker 'knuffelgehalte' dat de aandacht van de omgeving trekt en zorgt voor het creëren van draagvlak. Ook hebben de potentiële herbestemmingsobjecten vaak een goede locatie en is er een functiebehoefte in een stad/dorp of omgeving van het object.

3.3.2 Kritische blik BOEi-Model 1.0

Het BOEi-Model 1.0 heeft na toetsing van de 40 geselecteerde objecten voor- en nadelen opgeleverd.

Voordelen

- Het is een overzichtelijke criterialijst
- De stapsgewijze opzet is duidelijk
- De lijst is gemakkelijk in te vullen
- Aanbevelingen voor de toekomst wanneer herbestemmingspotentie voldoende is, geeft een extra toevoeging aan de lijst

Nadelen

- Bestaat uit veel (hoofd- en sub)criteria en veel zijn niet relevant voor dit model
- De lijst is te uitgebreid waardoor handzaamheid vermindert
- De puntenindeling is omslachtig
- De puntenindeling naar cijfers is overbodig
- De herbestemmingspotentie is niet in één oogopslag af te lezen van de criteria
- De emotionele beleving voor herbestemmingspotentie ontbreekt
- Vraag- en aanbodzijde komt onvoldoende naar voren
- Er is géén onderscheid tussen belangrijke en minder belangrijke criteria

4. BOEi-Model 2.0 en toetsing

Het BOEi-Model 1.0 bleek na het toetsen van de veertig geselecteerde objecten voor- en nadelen te hebben. Om de nadelen te verminderen is het BOEi-Model 1.0 aangepast en zal er een BOEi-Model 2.0 ontstaan. De theorie en de geïnterviewde deskundigen werden nageslagen op de criteria emotionele beleving en de vraag- en aanbodzijde van de markt. Door het toevoegen, verwerpen en samenvoegen van criteria uit het model, wordt het model aangepast en kunnen de belangrijkste criteria van het model worden aangewezen. Daarna zal de werking van het BOEi-Model 2.0; de criterialijst en het visualisatiemodel worden toegelicht. Het BOEi-Model 2.0 zal worden verantwoord aan de hand van 10 potentiële objecten en 10 objecten die volgens de ondervraagde deskundigen geen herbestemmingspotentie hebben. Toetsing van het model is van belang om te controleren of er geen essentiële criteria zijn weggelaten. Het hoofdstuk zal met een conclusie worden afgesloten.

4.1 Analyse theorie en interviews

Het BOEi-Model 2.0 zal naast rationele- ook emotionele criteria opnemen. De theorie en de interviews zijn hierbij van belang. Uit de theorie kan worden opgemaakt dat emotie een belangrijke reden is om her te bestemmen. Imago, identiteit en gevoel zijn hierbij van belang. De drijfveer van de initiatiefnemer achter het project is de factor filosofie bij herbestemming. Identiteit en karakter spelen hierbij een rol. Wanneer een object een monumentenstatus heeft dan zegt dat iets over de identiteit en de relevantie van een object. Een succesfactor van herbestemming is de steun van partijen. Te weinig herkenbaarheid in een omgeving door bijvoorbeeld veel nieuwbouw, kan een negatieve en psychische invloed op de omgeving hebben. Beleving is dan ook een belangrijk punt. De theorie geeft aan dat herkenning uit drie componenten bestaat, namelijk identiteit, structuur (context) en betekenis (relevantie) voor de omgeving. Inzicht in de vraag- en aanbodzijde geeft inzicht in de functiebehoeften van de omgeving; naar welke functie(s) is vraag naar en hoeveel vraag is er naar. Welke doelgroep is dat en is er voor het aanbod draagvlak vanuit deze groep. Het rationele aspect, marktbehoefte, is een belangrijk aspect in een beoordelingsmodel. Wanneer er geen vraag is naar een bepaalde functie en/of het aanbod voldoet niet aan de vraag, is het slagen van een herbestemmingsproject minimaal. Dit kwam naar voren in de theorie over de vraag- en aanbodzijde, de transformatiepotentiometer voor kantoorgebouwen en uit het veldonderzoek (Bijlage III.3, overzicht herbestemmingspotentie).

Alle geïnterviewde deskundigen gaven aan op basis van 'gevoel' een locatie of een object in te schatten op potentiële (herbestemmings)projecten. Een object/locatie kan niet alleen op ratio worden beoordeeld; emotie kan niet worden uitgeschakeld bij een beoordeling van een object/locatie.

4.2 Ontwikkeling BOEi-Model 2.0

Op basis van de koppeling van empirie en theorie is duidelijk geworden dat een aantal criteria belangrijker zijn dan in eerste instantie werd gedacht. Een aantal criteria worden aan het model toegevoegd, samengevoegd, dan wel verworpen. Ook komen de belangrijkste criteria van het BOEi-Model 2.0 naar voren die als basis dienen om te bepalen of een object herbestemmingspotentie heeft of niet.

4.2.1 Criteriakeuze

Toevoeging criteria

Een belangrijke conclusie die uit het veldonderzoek naar voren is gekomen is dat de emotionele kant van een herbestemmingspotentieel object en de marktbehoefte niet tot weinig wordt getoetst. De emotionele kant is een punt dat belangrijk is in een herbestemmingsproces. Onder emotionele waarde valt ook het criterium draagvlak. Uit het onderzoek is gebleken dat draagvlak bij elk getoetst object een belangrijke rol speelt bij wel of geen herbestemmingspotentie (bijlage III.3, overzicht herbestemmingspotentie). Dit criterium zal een grotere rol in de criterialijst dienen te spelen. Marktbehoefte is een rationele, extrinsieke waarde die in een grotere rol in het beoordelingsmodel dient te zijn.

Verwerping criteria

Een aantal criteria waren na het veldonderzoek minder belangrijk dan in eerste instantie werd gedacht. Zo waren de criteria monumenten CV, de regelgeving en out of pocketkosten, lastig om in te vullen. Voor deze criteria is teveel informatie nodig om een snelle toetsing te kunnen uitvoeren en kon geen antwoord op gegeven worden. De criteria onder het hoofdcriterium acquisitie; in beeld als partij bij andere partijen en of de gebruiker van het model exclusief aan tafel zit op uitnodiging van een andere partij, zijn overbodig. Het model zal vaker worden gebruikt voor objecten die in de toekomst mogelijke herbestemmingspotentie genieten en nu nog de originele functie handhaven. De criteria voegen daarom niet veel toe.

De stad/dorporientatie is te uitgebreid in verhouding met de andere stappen. Het historisch verleden van een stad/dorp en of de gebouwde omgeving geschiedenis heeft, heeft dezelfde uitgangspunten en kan daarom worden samengevoegd.

Een aantal criteria zijn ondernemers/gebruikersgericht. Criteria als de hoogte van het beslag op het eigen vermogen, de procentuele bijdrage voor dit exploitatieresultaat en het rendement op het eigen vermogen, zijn criteria die in dit model niet thuishoren en niet kunnen worden beantwoord. Als laatste is de functie-oriëntatie van grof naar fijn te specifiek. In dit model is dat nog niet van belang en hoeft daar geen waarde aan te worden toegekend. De nieuwe functieselectie is alleen zeer grof (bijlage IV.1, functieselectie (zeer)grof).

Samenvoeging

Om het beoordelingsmodel meer in te korten en handzamer te maken, zijn een aantal criteria samengevoegd. De stappen locatie- object- en functieoriëntatie, worden samengevoegd naar één rationele stap.

4.2.2 Belangrijkste criteria

Om tot een indeling van belangrijkste criteria te komen, dienen eerst een aantal andere belangrijke opdelingen te komen;

I. Opdeling waarden

Omdat de rationele waarde wordt uitgebreid met een emotionele waarde is de splitsing van criteria als eerste tussen de rationele- en emotionele criteria en tussen de extrinsieke- en intrinsieke waarde. De extrinsieke waarde bepaalt hoe het er extern voor staat; hoe denken en werken externe partijen en hoe zit een stad/dorp in elkaar. De intrinsieke bepaalt hoe er intern bij een partij (de gebruiker van het BOEi-Model) wordt gedacht en gewerkt.

II. Opdeling stappen

De emotionele- en rationele waarden kunnen worden onderverdeeld in vier stappen:

Emotie

Stap 1: Identiteit

Stap 2: Draagvlak

Ratio

Stap 3: Eigenschappen

Stap 4: Marktbehoefte

In stap 1 worden de emotionele, intrinsieke waarden van een object/locatie vastgesteld. Dit is afhankelijk van de gebruiker van het BOEi-Model. Stap 2 bestaat uit de emotionele, extrinsieke waarde. Is er draagvlak voor behoud van het object vanuit de diverse partijen die bij het project betrokken zijn. Stap 3, de eigenschappen van een object, de locatie en de functiemogelijkheden wanneer het object wordt herbestemd, is de rationele, intrinsieke waarde. De laatste stap gaat in op de marktbehoefte. De marktbehoefte kan worden aangeduid als een rationele, extrinsieke waarde.

III. Opdeling belangrijkste criteria

De belangrijkste stappen van het BOEi-Model 1.0 en de toegevoegde, vervallen dan wel samengevoegde criteria, leiden tot de belangrijkste criteria voor het BOEi-Model 2.0. Alle stappen worden opgedeeld in 3 belangrijke hoofdcriteria. In totaal zijn er 12 hoofdcriteria die onderverdeeld kunnen worden in subcriteria. De 12 hoofdcriteria zijn:

Criteria	Omschrijving
Stap 1: Identiteit - Karakter - Beleving - Relevantie	Bouwstijl, relatie met omgeving, historie Imago, herkenning, uniek object Betekenis voor de omgeving
Stap 2: Draagvlak - Politiek - Stakeholders - Shareholders	Draagvlak vanuit de overheid Draagvlak vanuit andere belangrijke partijen Draagvlak vanuit de eigenaar van de locatie/object
Stap 3: Eigenschappen - Locatie - Object - Functie	Invulling omgeving, bereikbaarheid, ligging object De eigenschappen van een object De functiemogelijkheden
Stap 4: Marktbehoefte - Maatschappij - Functie - Omvang	Aanwezigheid van maatschappelijk draagvlak Functiewensen vanuit de markt Aantal, type koper/gebruiker en het budget

Tabel 4.1, Belangrijkste criteria

IV. Opdeling subcriteria

De hoofdcriteria kunnen worden opgedeeld in subcriteria.

4.2.3 Werking en verantwoording

Het BOEi-Model 2.0 is hetzelfde van opzet als het BOEi-Model 1.0. Wel is de criterialijst van het BOEi-Model 2.0 korter en overzichtelijker ingedeeld en is het model uitgebreid met een visualisatiemodel van de antwoorden op de criteria. De criterialijst van het BOEi-Model 2.0 zal als eerste worden besproken om vervolgens in te gaan op de werking van het visualisatiemodel.

Criterialijst

Veel criteria van het BOEi-Model 1.0 zijn meegenomen in het BOEi-Model 2.0. Wel zijn veel criteria anders ingedeeld in de criterialijst. Stap 1 identiteit, is een uitbreiding van stap 3 objectoriëntatie, cultureel architectonische waarde, van het BOEi-Model 1.0. Dit laatste hoofdcriterium is gebaseerd op rationele waarde. De uitbreiding in het BOEi-Model 2.0 ligt op het emotionele vlak en op marktbehoefte. De associatie met een gebouw, de herkenning van een object en de betekenis en de relatie van het object voor en met de omgeving, behoren tot de emotionele waarden.

Draagvlak is een aparte- en uitgebreide tweede stap in het model geworden. Bij herbestemmingsprojecten zijn veel partijen betrokken die mee- en tegen kunnen werken. Tegenwerkende partij(en) kan leiden tot géén herbestemming van een object of ernstige vertraging van het herbestemmingsproces.

Stap 3 eigenschappen zijn de rationele waarden van een locatie-, object- en functiemogelijkheden die hieraan verbonden zijn. De subcriteria onder het hoofdcriterium locatie zijn hetzelfde als in het BOEi-Model 1.0. Dit geldt ook voor de subcriteria onder object. Wel is het subcriterium indeling toegevoegd. Wanneer ruimten slecht indeelbaar zijn of de hoogte van de verdiepingsvloeren verschillen, is een object voor veel functies niet aantrekkelijk (De Haas). De functiemogelijkheden worden op basis van de grove indeling van de herbestemmingswijzer bepaald. Deze wordt niet meer specifieker onderverdeeld zoals bij het BOEi-Model 1.0.

Stap 4, marktbehoefte, bepaalt de vraag vanuit de markt. In deze stap dient duidelijk te worden of er draagvlak voor behoud van de wederopbouwperiode is, of er vraag is naar de herbestemming van objecten. Is er vraag naar bepaalde functies en over welk type en aantal potentiële kopers/gebruikers hebben we het. Een functie kan in een object of voor een locatie geschikt zijn; als er geen vraag naar is, blijft het object leeg en is het herbestemmingsproject alsnog gefaald. Op pagina 52-53, is het BOEi-Model 2.0 gesitueerd.

Waardering

De puntenindeling is aangepast naar een logischer indeling. De indeling is van 10, 6 en 1 punt, naar 3, 2 en 1 punt aangepast. Het waarderingsstelsel is opgezet met een Excel-programma. De gebruiker van het BOEi-Model 2.0 kan kiezen uit 2 opties; voor een snelle toets kunnen alleen de 12 hoofdcriteria worden ingevuld. Wanneer de gebruiker van het BOEi-Model een object specifiek wil toetsen, kan deze kiezen om alle subcriteria te beantwoorden. Bij invulling van de subcriteria, dient het hoofdcriterium niet meer te worden ingevuld. Hier wordt het gemiddelde van berekend en een procentuele waarde aan gehangen. Wanneer een aantal subcriteria niet kunnen worden ingevuld, omdat bijvoorbeeld de gebruiker het antwoord niet weet, kan de gebruiker kiezen om voor die subcriteria alleen het hoofdcriterium in te vullen.

Elke stap eindigt uiteindelijk met een resultaat van het aantal behaalde punten en een procentuele score. De stappen kunnen zo ook worden beoordeeld op herbestemmingspotentie of niet. De grens is gelegd bij 50 procent. Wanneer het totaalresultaat 50 procent of meer is, heeft het object volgens de onderzoeker herbestemmingspotentie.

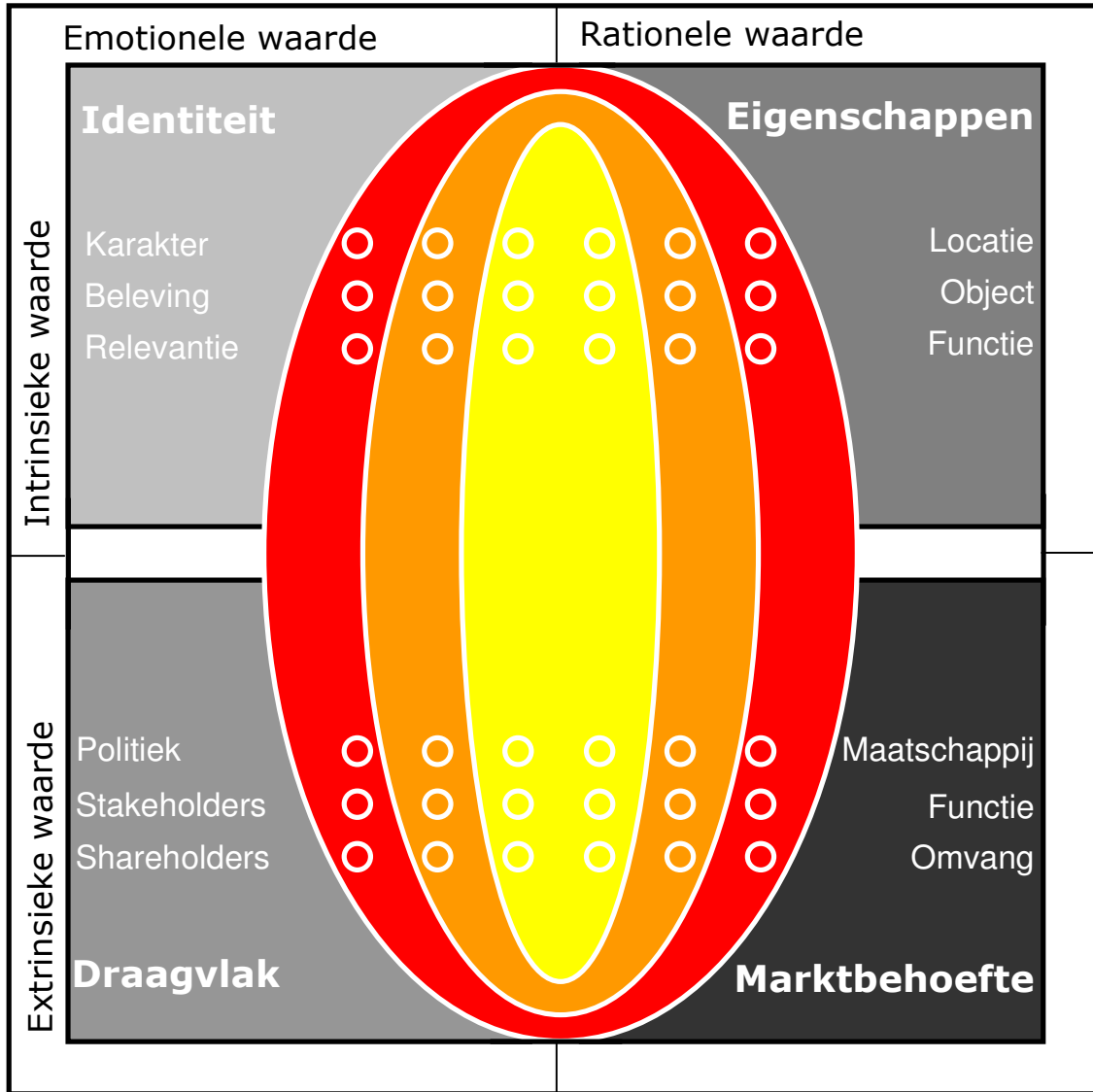
STAP 1: IDENTITEIT		(emotionele/intrinsieke waarde)			
Stijl	Positief	3,0	1,0		
Context	Slecht	1,0	1,0		
Historie	Onbekend	2,0	1,0		
Karakteristiek		2,0	1,0		50%
Authenticiteit		#N/A	1,0		
Herkenning		#N/A	1,0		
Imago		#N/A	1,0		
Beleving	Negatief	1,0	1,0		0%
Betekenis voor omgeving	Positief	N/A	1,0		
Beschermd	Neutraal	N/A	1,0		
	Negatief				
Relevantie	Enigszins	2,0	1,0		50%
STAP 1: RESULTAAT		1,7	1,0		33%

Figuur 4.1, voorbeeld invulling criterialijst

3.2.1.1	Conditie draagconstructie		#NB	1,0	Hoe is de status van de kolommen- of draagwandenstructuur?
3.2.1.2	Materiaalgebruik		#NB	1,0	Hoe is de status van het beton/metselwerk?
3.2.1.3	Onderhoud (gevel)		#NB	1,0	Hoe is de status van de gevel?
3.2.1.4	Isolatieglas		#NB	1,0	Is het gebouw voorzien van isolatieglas?
3.2.1.5	Geluidsoverlast		#NB	1,0	Is er geluidsoverlast?
3.2.1.6	Lichtinval		#NB	1,0	Hoe is het gesteld met de lichtinval ?
3.2.1.7	Bouwlagen		#NB	1,0	Is het gebouw voorzien van bouwlagen? En hoeveel?
3.2.1.8	Installaties		#NB	1,0	Hoe is het gesteld met de installaties en dienen deze te worden vervangen?
3.2.1.9	Bodemverontreiniging		#NB	1,0	Is er bodemverontreiniging?
3.2.1.10	Andere milieuhinder		#NB	1,0	Is er last van asbest/luchtwater?
3.2.1	Bouwtechnische staat		#NB	1,0	Hoe is de bouwtechnische staat van een gebouw?
3.2.2	Indeling		#NB	1,0	Zijn de ruimten goed indeelbaar?
3.2.3	Parkeervoorziening op eigen terrein		#NB	1,0	Hoe is de parkeervoorziening op eigen terrein?
3.2.4	Nieuwbouw		#NB	1,0	Is er ruimte voor nieuwbouw op het terrein mogelijk voor aandeelhouders? (zie draagvlak)
3.2.5.1	Verwachte kosten		#NB	1,0	Wat zijn de verwachte kosten?
3.2.5.2.1	Subsidie		#NB	1,0	Zijn er subsidiemogelijkheden?
3.2.5.2.2	Fiscale mogelijkheden		#NB	1,0	Zijn er fiscale mogelijkheden?
3.2.5.2.3	Jaar van resultaatneming		#NB	1,0	Wat is het jaar van resultaatneming?
3.2.5.2	Verwachte inkomsten		#NB	1,0	Wat zijn de verwachte inkomsten?
3.2.5	Financieel haalbaar		#NB	1,0	Is het project financieel haalbaar?
3.2	Object		#NB	1,0	Hoe zijn de eigenschappen van het object?
3.3.1.1	Bestemmingsplan		#NB	1,0	Dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden?
3.3.1.2	Monumentenvergunning		#NB	1,0	Is er een monumentenvergunning nodig en deze moet nog worden aangevraagd?
3.3.1.3	Bouwvergunningen		#NB	1,0	Is er een bouwvergunning nodig en/of deze moet nog worden aangevraagd?
3.3.1	Proceduureel		#NB	1,0	Hoe is het procedureverloop?
3.3.2	Aantal mogelijke functie invullingen		#NB	1,0	Welke en hoeveel functies kunnen geschikt zijn? Op basis van grove indeling Herbestemmingswijzer
3.3	Functiemogelijkheden		#NB	1,0	Zijn er functiemogelijkheden voor het gebouw/terrein?
3	STAP 3: RESULTAAT		#NB	1,0	Wel/geen herbestemmingspotentie
STAP 4: MARKTBEHOEFTE (rationele/extrinsieke waarde)					
4.1.1	Wederopbouw periode		#NB	1,0	Hoe is het gesteld met het draagvlak voor gebouwen van 1940-1965?
4.1.2	Herbestemming		#NB	1,0	Hoe is het draagvlak voor herbestemming in vergelijking met de ontwikkeling van nieuwbouw?
4.1	Maatschappelijk draagvlak		#NB	1,0	Hoe is het gesteld met het maatschappelijk draagvlak?
4.2.1	Aantal gewenste functies		#NB	1,0	Hooveel functiewensen zijn er? Op basis van grove indeling Herbestemmingswijzer
4.2.2	Functie integratie gewenst		#NB	1,0	Is functie integratie gewenst?
4.2	Functiewensen		#NB	1,0	Hoe is het gesteld met de functiewensen van de omgeving?
4.3.1	Aantal potentiële kopers/gebruikers		#NB	1,0	Hoe is het gesteld met potentiële kopers/gebruikers? Dit is afhankelijk van het aantal en type functies
4.3.2.1	woonbehoefte		#NB	1,0	Hoe is de woonbehoefte in de omgeving?
4.3.2.2	bedrijfsbehoefte		#NB	1,0	Hoe is de werkbehoefte in de omgeving?
4.3.2	Type koper/gebruiker		#NB	1,0	Hoe is het type koper/gebruiker? Dit is afhankelijk van het type en categorie
4.3.3	Besteedbaar budget		#NB	1,0	Hoe is het gemiddeld inkomen per inwoner/ huurder/ bedrijf?
4.3	Omvang		#NB	1,0	Wat is het aantal potentiële kopers/gebruikers en wat is hun behoefte en budget?
4	STAP 4: RESULTAAT		#NB	1,0	Wel/geen herbestemmingspotentie
h RESULTAAT TOTAAL					
			###	1,0	WEL / GEEN HERBESTEMMINGSPOTENTIE

Visueel BOEi-Model

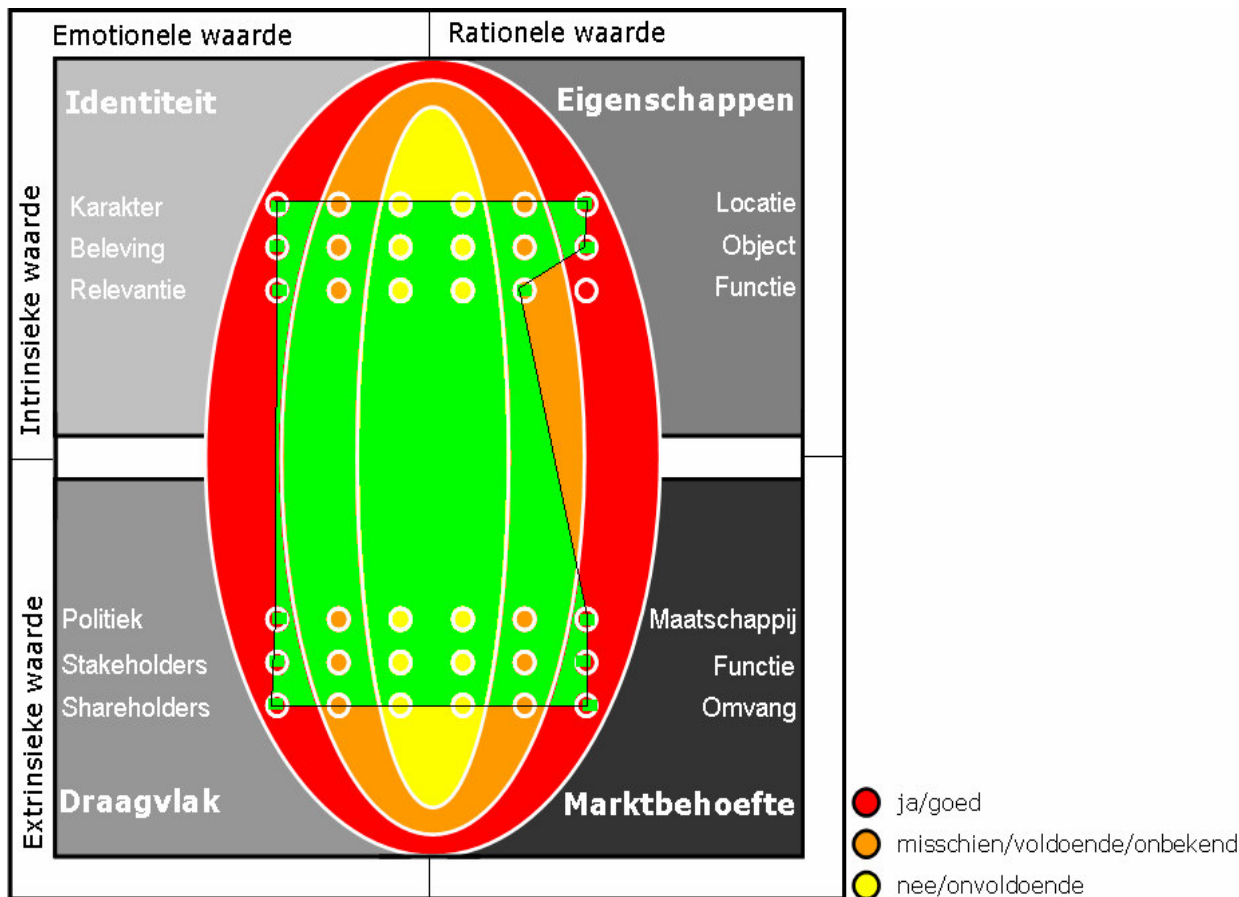
De criterialijst is uitgebreid met een visueel model dat daaraan gekoppeld kan worden. De procentuele uitkomsten van de hoofdcriteria worden in klasse van goed, voldoende, onvoldoende aangevinkt in het visualisatiemodel. Deze criteria worden in drie cirkels geclassificeerd. De buitenste rode cirkel is goed, de middelste oranje cirkel is voldoende en de binnenste gele cirkel is onvoldoende. Omdat de vier stappen gelijkwaardig zijn, zijn de stappen met de hoofdcriteria in een kwadrant geplaatst om de criteria met elkaar te kunnen verbinden. Door de criteria met elkaar te verbinden ontstaat er een vlak. Hoe groter het vlak, hoe groter de herbestemmingspotentie. Figuur 4.2 geeft het visueel BOEi-Model weer. Een voorbeeld van een ingevuld visueel BOEi-Model is gesitueerd in figuur 4.3, voorbeeld ingevuld visueel BOEi-Model.



- ja/goed
- misschien/voldoende/onbekend
- nee/onvoldoende

Figuur 4.2, Visueel BOEi-Model

HERBESTEMMINGSPOTENTIE: **VOLDOENDE**



Figuur 4.3, Voorbeeld ingevuld visueel BOEi-Model

4.3 Toetsing objecten

Om aan te kunnen tonen dat het BOEi-Model 2.0 werkt en er geen essentiële criteria worden vergeten, zullen er 20 herbestemmingsobjecten worden getoetst. De keuze voor de twintig geselecteerde objecten en de conclusie van deze objecten is hieronder verantwoord. In paragraaf 4.3.2 zijn de bevindingen van de getoetste objecten gesitueerd. Als laatste zal een conclusie van de 20 getoetste objecten worden weergegeven alsmede van het BOEi-Model 2.0.

4.3.1 Verantwoording objectselectie

Uit de lijst van 40 herbestemmingspotentiële objecten die door deskundigen tot stand is gekomen, zijn 10 willekeurige objecten uitgekozen. Om het BOEi-Model 2.0 objectief te toetsen zijn er 10 wel en 10 géén herbestemmingspotentiële objecten gekozen, volgens de deskundigen. Omdat BOEi geen belang heeft bij géén herbestemmingspotentiële objecten, is er voor 10 objecten gekozen. Om de toetsing gelijk te houden is er daarom ook gekozen voor 10 herbestemmingspotentiële objecten. In bijlage IV.2, zijn de 20 gekozen objecten met de reden van wel/geen herbestemmingspotentie te vinden.

4.3.2 Bevindingen

Na toetsing van de 20 geselecteerde objecten kan geconcludeerd worden dat de 10 herbestemmingspotentiële objecten met de toetsing van het BOEi-Model 2.0 eveneens herbestemmingspotentie genieten. De objecten die volgens de deskundigen geen herbestemmingspotentie hebben, genieten volgens het toetsingsmodel inderdaad geen herbestemmingspotentie. In bijlage V, Toetsing 20 objecten, zijn de BOEi-Modellen 2.0 voor de 20 objecten ingevuld met het bijbehorende visuele BOEi-Model. Onderstaand tabel geeft de procentuele verhoudingen van de uitkomsten per stap weer.

Object	Plaats	Identiteit	Draagvlak	Eigenschappen	Marktbehoefte	Totaal	HP
Koekfabriek	Deventer	47%	50%	60%	58%	54%	HP
Sigarettenfabriek	Zevenaar	47%	62%	70%	56%	59%	HP
School de Burgh	Eindhoven	64%	62%	58%	42%	55%	HP
Raadhuis	Amerongen	92%	90%	70%	86%	85%	HP
Raadhuis	Weert	42%	63%	56%	86%	62%	HP
Maasland Ziekenhuis	Sittard	39%	80%	56%	61%	59%	HP
Vlietland Ziekenhuis	Vlaardingen	44%	73%	72%	50%	60%	HP
Silo Danisco	Zaandam	89%	82%	66%	83%	80%	HP
RLS	Eelde	53%	58%	65%	50%	57%	HP
Zendstation	Ned.den Berg	53%	65%	58%	58%	59%	HP
D.A.F Fabriek	Eindhoven	69%	47%	36%	28%	45%	Geen HP
School de Windhoek	Almelo	33%	33%	55%	25%	37%	Geen HP
Raadhuis	Almelo	44%	27%	55%	50%	44%	Geen HP
Raadhuis	Hengelo	56%	47%	50%	28%	45%	Geen HP
Raadhuis	IJmuiden	42%	50%	55%	33%	45%	Geen HP
St. Jozefziekenhuis	Deventer	31%	43%	38%	53%	41%	Geen HP
Schouten Industries	Hengelo	22%	33%	32%	8%	24%	Geen HP
Hendrix UTD	Zwolle	22%	30%	32%	17%	25%	Geen HP
Electrabel	Zwolle	33%	30%	24%	28%	29%	Geen HP
GAK	Amsterdam	56%	58%	44%	33%	48%	Geen HP

Figuur 4.4, Procentuele verhoudingen per stap

4.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden uit de toetsing van de 20 wel/geen herbestemmingspotentiële objecten en het BOEi-Model 2.0:

Toetsing 20 wel/geen herbestemmingspotentiële objecten

De geïnterviewde deskundigen hebben de 20 objecten aangewezen met wel of geen herbestemmingspotentie. Het BOEi-Model 2.0 heeft na toetsing aangetoond dat de 10 objecten met een herbestemmingspotentie, inderdaad herbestemmingspotentie genieten. Dit geldt ook voor de 10 objecten met geen herbestemmingspotentie; deze objecten hebben geen herbestemmingspotentie na het invullen van het BOEi-Model.

Het BOEi-Model 2.0

Ten eerste zorgt de bundeling van de hoofd- en subcriteria voor meer overzicht, duidelijkheid en een kortere, handzame lijst. De indeling in de vier stappen identiteit, draagvlak, eigenschappen en marktbehoefte is ten tweede een andere indeling dan het BOEi-Model 1.0. Het BOEi-model 2.0 biedt ten derde ruimte voor emotionele waarde en heeft het model ten vierde de marktbehoefte als belangrijke stap naar voren gehaald. Het overzicht van het BOEi-Model wordt versterkt door het visualisatiemodel waarmee in één oogopslag kan worden afgelezen wat de sterke en zwakke punten van een object zijn en of het herbestemmingspotentie heeft. Uit de toetsing van 20 wel/geen herbestemmingspotentiële objecten kan worden geconcludeerd dat er geen essentiële criteria zijn weggelaten.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de primaire- en secundaire vraag. Daarnaast worden er aanbevelingen geformuleerd ten aanzien van het model, ten aanzien van de herbestemmingspotentiële objecten en voor een nader vervolgonderzoek.

5.1 Conclusies

Op welke manier kan herbestemmingspotentie van wederopbouwobjecten eenvoudig en in een vroeg stadium onderzocht worden?

De voornaamste conclusie uit dit onderzoek is dat emotie een essentieel criterium is bij het beoordelen van een pand op herbestemmingspotentie. Bestaande modellen bieden echter geen ruimte om hier rekening mee te houden. Uit veldonderzoek en uit de interviews met deskundigen is gebleken dat emotie (on) bewust invloed heeft op de manier waarop een model wordt ingevuld. Deze mogelijkheid is aanwezig omdat ook alle rationele criteria een zekere mate van subjectiviteit toelaten. Een criterium zoals bereikbaarheid met het openbaar vervoer is immers niet gedefinieerd in de vorm van "minimaal 2 x per uur van 0700-2200 binnen 3 min loopafstand van de halte".

Het BOEi-model 2.0 heeft het criterium emotie opgenomen. De verwachting is dat rationele criteria hierdoor minder subjectief worden ingevuld. Tevens wordt het onderscheid tussen emotionele en rationele criteria zichtbaar.

Ook het criterium marktbehoefte blijkt van invloed op de herbestemmingspotentie maar is in bestaande modellen niet opgenomen. Het BOEi-model 2.0 voorziet ook in dit criterium.

Verder is uit dit onderzoek naar voren gekomen dat de bestaande transformatiemodellen onnodig complex zijn omdat er te veel criteria worden toegepast en diepgaande analyses vereist zijn. Ook worden bij drie modellen wegingsfactoren toegekend die onvoldoende onderbouwd worden. De bestaande modellen beperken zich tot leegstaande gebouwen en zijn gericht op slechts één of enkele functies. Ook financiële haalbaarheid is een belangrijk aspect voor de bestaande modellen.

Het BOEi-model 2.0 is gericht op alle mogelijke functies, beperkt zich niet tot leegstaande gebouwen en is mede dankzij het (optionele) visuele model overzichtelijk en toegankelijk. Omdat BOEi een non-profit organisatie is en zich niet in eerste instantie laat leiden door winstgevendheid is het criterium financiële haalbaarheid van herbestemmen minder nadrukkelijk aanwezig.

Daarnaast is het model voorzien van een korte versie (hoofdcriteria) voor een snelle toetsing en een lange versie(subcriteria) voor een uitgebreide toetsing.

Door toetsing van het ontwikkelde model op herbestemmingpotentiële objecten van de wederopbouw, hebben BOEi-Model 1.0 en BOEi-Model 2.0, beide aangetoond te werken. Beide modellen hebben dezelfde potentiële herbestemmingsobjecten aangetoond, ondanks de toevoeging van de emotionele criteria en de marktbehoefte. Aangenomen kan worden dat emotionele beleving voor een object bij het invullen van BOEi-Model 1.0 onbewust meegewogen wordt in de herbestemmingspotentie. Het BOEi-Model 2.0 toont hiermee aan dat de emotionele waarde in een objectief model meegewogen dient te worden.

Welke wederopbouwobjecten hebben herbestemmingspotentie?

Het resultaat van het veldonderzoek aan de hand van het BOEi-model 1.0 heeft 22 potentiële herbestemmingsobjecten opgeleverd (Bijlage III.3 overzicht herbestemmingspotentie).

Van de zes onderzochte categorieën scoren scholen, raadhuisen en ziekenhuizen verhoudingsgewijs goed. Bij scholen en raadhuisen kan dit verklaard worden doordat de objecten vaak kleinschalig zijn, een goede locatie hebben en karakteristieke elementen bevatten. Draagvlak voor behoud is daardoor vaak aanwezig. De kleinschalige ziekenhuizen zijn vaak op korte termijn al interessant voor herbestemming doordat de ziekenhuizen karakteristieke elementen bevatten en er nog veel fusies gaan plaatsvinden.

22 van de 40 geselecteerde objecten hebben herbestemmingspotentie. 14 van de 22 herbestemmingspotentiële objecten kunnen zelfs op korte termijn (<5jr) een herbestemd worden. 5 van de 22 herbestemmingspotentiële objecten hebben veel herbestemmingspotentie (cijfer 8 of hoger volgens BOEi-model 1.0).

5.2 Aanbevelingen

Vanuit dit onderzoek zijn er een aantal bevindingen gedaan die verbeteringen voor het BOEi-Model 2.0 opleveren. Ook zijn er aanbevelingen ten behoeve van de praktijk gedaan en behoort vervolgonderzoek mede tot de aanbevelingen. Per aanbeveling wordt een periode genoemd waarin de aanbeveling gerealiseerd dient te worden.

Aanbeveling BOEi-Model 2.0

2007

Aanbevolen wordt een koppeling te maken tussen de criterialijst en het visueel model middels Excel. De gebruiker hoeft dan slechts de criterialijst in te vullen waarna het visualisatiemodel zich automatisch vult.

Aanbevelingen praktijk

2007-2008

Het BOEi-Model 2.0 dient de komende tijd doorgetest te worden bij twijfel in de uitkomst. De criteria zullen heroverwogen dienen te worden wanneer het model aangeeft dat het object een herbestemmingspotentie geniet maar in de volgende fase geen herbestemmingspotentie blijkt te genieten. Ook dienen de criteria te worden bijgesteld en/of het model dient te worden voorgelegd aan deskundigen wanneer de uitkomst van de herbestemmingspotentie van een object twijfelachtig is. Een twijfelachtige uitkomst ligt tussen de 45% en 55%.

Er dient een selectie te worden gemaakt in de mate van belangrijkheid per categorie en in de daarbij behorende preselecties. Vervolgens dient er een koppeling te komen tussen de database met preselecties van alle categorieën en het BOEi-Model 2.0. De mate van belangrijkheid van een categorie met een bijhorende preselectie geeft door middel van een herinnering aan dat het object een toets dient te ondergaan met behulp van het BOEi-Model 2.0. Zo kunnen preselecties in categorieën die op dit moment iets minder belangrijk lijken toch vroegtijdig en gestructureerd worden getoetst op een mogelijke herbestemmingspotentie. Ook kunnen op deze manier de objecten die reeds zijn getoetst op herbestemmingspotentie, drie jaar later een herinnering afgeven om de opnieuw te toetsen of het object nu wel of nog steeds herbestemmingspotentie geniet.

2007-2011

De ontwikkelingen van de 14 herbestemmingspotentiële objecten die op korte termijn (<5jr) een herbestemmingsproject kunnen opleveren, dienen vanaf nu gevolgd te worden.

De categorieën scholen, raadhuisen en ziekenhuizen hebben van de zes onderzochte categorieën verhoudingsgewijs de meeste herbestemmingspotentie op dit moment. De komende jaren wordt aanbevolen de focus te leggen op deze categorieën.

Aanbevelingen vervolgonderzoek

2007-2009

De toetsing op werkzaamheid van het BOEi-Model 2.0 is gebaseerd op de expertise van de ondervraagde deskundigen. Om een objectiever beeld te krijgen wordt ten eerste aanbevolen een aantal willekeurige objecten uit de wederopbouw te toetsen op herbestemmingspotentie met behulp van het BOEi-Model 2.0. De uitkomst kan voorgelegd worden aan deskundigen uit het werkveld. Ten tweede wordt aanbevolen 10 reeds herbestemde naoorlogse gebouwen eveneens te toetsen met het BOEi-Model 2.0.

2008

Er dient een beter onderscheid te worden gemaakt tussen de emotionele- en rationele criteria. Aan de ratiocriteria dient daarom een wegingsfactor te worden toegekend. Dit kan door de antwoordmogelijkheden specifiek te formuleren zodat deze niet meer op basis van 'gevoel' kunnen worden beantwoord.

6. Literatuurlijst

In dit hoofdstuk zijn in paragraaf 6.1 de gebruikte literatuur, zoals boeken, afstudeeronderzoeken, adviesrapporten, tijdschriften en artikelen te vinden. Paragraaf 6.2 hanteert de gebruikte internetsites. Tot slot zijn in paragraaf 6.3 de geïnterviewden te vinden.

6.1 Literatuur

Andriessen, W., *Procesmanagement van transformatie*, Delft, Faculteit Bouwkunde, 1999

Ashworth, G.J., Voogd, H., *Selling the city*, London, Belhaven Press, 1990

Baarda, D.B., Goede, M.P.M de, *Basisboek methoden en technieken*, Groningen, Wolters-Noordhoff, 2001

Back, A., de, Coenen, J., e.a., *Gesloopt gered bedreigd, omgaan met naoorlogse bouwkunst*, Rotterdam, Episode Publishers, 2004

Bijdendijk, F., Hoff, J., *De laatste trein, een essay over een volkshuisvesting gebaseerd op marktwerking*, Buidling Business, nr. 6, 2002, blz. 2-15

Brouwer, P., *Kantoorpolitiek, de moeizame transformatie van kantoorgebouwen*, Binnenlands Bestuur, special vastgoed, nr 11, blz. 18

Deelstra, T., Stehouwer, J., *Sloop of hergebruik*, Utrecht, Landelijk Ondersteuningsinstituut Kunstzinnige Vorming, 1987

Dekker, C., Vlaar, K., *Herbestemming van monumentale pakhuizen*, Delft, Faculteit Bouwkunde, 2004

Gool, P. van, Jager, P. e.a., *Onroerend goed als belegging*, Groningen, Stenfert Kroese, 2001

Heijer, A. den, Vijverberg, G.A.M., *Inleiding vastgoedmanagement*, Delft, Publicatieburo Bouwkunde TU Delft, 2004

Hek, M., Kamstra J. e.a., *Herbestemming van bestaand vastgoed*, Delft, Publikatieburo Bouwkunde, 2004

Henket, H.A.J., Jonge, W., de, *Het nieuwe bouwen en restaureren*, Den Haag, SDU Uitgeverij, 1990

Heus, E., de, Verburgt, P., *Identiteit van ruimte*, Amsterdam, Total Identity, 2003

Historische Vereniging Haarlem, *De ideale stad; Haarlem en het veranderende stadsbeeld*, Haarlem, Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 2005

Jacobs, P., *Cultuurtoerisme; Wederopbouwperiode 1940-1965*, Monumenten; het tijdschrift voor cultureel erfgoed, nr. 6, 2004, blz. 25

Krabbe, R., Oskam, A., e.a., *Beoordelings- en planvormingsmethodiek voor herbestemmingsvraagstukken*, Delft, P.O.O.-Memorandum, 1985

Kuipers, M. e.a., *Toonbeelden van de wederopbouw, architectuur, stedenbouw en landinrichting van herrijzend Nederland*, Zwolle, Waanders Uitgevers, 2002

Lynch, K.G., *The image of a city*, Camebridge, Mitpress, 1960

Melet, E., *Ziekenhuis Sint Annadal in Maastricht, herbestemd tot gerechtsgebouw*, Renovatie & Onderhoud, nr 7/8, 1995, blz. 9-11

Nelissen, N.J.M., Smits, J. e.a, *Herbestemming van grote monumenten; een uitdaging*, 's Hertogenbosch, 1999

Nijhof, P., Schulte, E., *Herbestemming Industrieel Erfgoed in Nederland*, Zutphen, Walburg Pers, 1994

Oomkes, J., *Het enige echte monument van Parkwijk, hoop gloort voor LTS Sint Petrus*, Haarlems Dagblad, 24 februari 2007

PIE, *Oude fabrieken nieuwe functies, herbestemming van industrieel erfgoed*, Zeist, Stichting Projectbureau Industrieel Erfgoed, 1995

Pollman, T., *Monumentale gebouwen herbestemd, restauratie, transformatie en hergebruik van grote complexen*, Den Haag, Koninginnegracht, 1994

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Bejaardentehuizen*, Zeist, Maart 2007

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Fabrieksgebouwen*, Zeist, Oktober 2006

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Gemalen*, Zeist, februari 2006

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Kerken Noord-Brabant*, Zeist, December 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Kloosters*, Zeist, Augustus 2005

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Kruisgebouwen*, Zeist, December 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Militair Erfgoed*, Zeist, Maart 2007

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Postkantoren*, Zeist, December 2005

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Provinciehuizen*, Zeist, December 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Raadhuizen*, Zeist, November 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Scholen*, Zeist, Maart 2003

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Schouwburgen*, Zeist, Januari 2005

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Silo's in Overijssel*, Zeist, Oktober 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Silo's in Nederland*, Zeist, Oktober 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Spoorwegstations*, Zeist, November 2004

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Sportaccommodaties*, Zeist, November 2005

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Winkelcentra*, Zeist, Maart 2005

Projectteam wederopbouw, *Categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965, Ziekenhuizen*, Zeist, Januari 2006

RACM, *Instandhouding, Jaarboek monumentenzorg 1999*, Zwolle, Waanders Uitgevers, 1999

RACM, *Monumentenwet 1988*, 2001

Schoenmakers I., *Shoppen op zorgboulevards*, PropertyNI Magazine, nr. 8, 2007, blz. 32-34

Senternovem, *na 758 jaar meer dan ooit een gasthuis voor patiënten*, Kompas, Engergiebewust wonen en werken, 2005

Stevens, H., *Hergebruik van oude gebouwen*, Zutphen, Terra, 1986

Stichting herbestemming industrieel erfgoed, *Het cultureel erfgoed van de Bloembollenstreek 1850-1940*, Oosterhout, 1998

Straat, W., *Herbestemming van karakteristieke objecten in Noord-Groningen*, Groningen, RUG, 2006

Tellinga, J., *De grote verbouwing, verandering van naoorlogse woonwijken*, Rotterdam, Uitgeverij 010, 2004

Voordt, T. van der, *Transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten*, Rotterdam, 010, 2007

Wassenaar, B., *Herbestemming van Industrieel Erfgoed*, Zeist, Stichting Projectbureau Industrieel Erfgoed, 1994

Weiden, J., van der, Wagt, W.A., de, *Handvest voor de ideale stad*, Wormerveer, Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 2006

6.2 Internet

www.architectenweb.nl

www.belvedere.nu

www.bk.tudelft.nl

www.bouwcollege.nl

www.destoerehoutman.nl

www.heemschut.nl

www.kei-centrum.nl

www.nrc.nl

www.nvmz.nl

www.oversticht.nl

www.racm.nl

www.sam-limburg.nl

www.senternovem.nl

www.ub.rug.nl

www.vrom.nl

www.zaans-industrieel-erfgoed.nl

6.4 Geïnterviewden

Dhr. A. Boon
Directeur BOEi
mei-september 2007

Mevr. I. Finaly
RACM, Hoofd regio Zuid
30 mei 2007

Dhr. R. de Haas
Regiodirecteur Zuid-West Bouwfonds MAB
18 juni 2007

Dhr. P. Hoen
Regiodirecteur Zuid, Bouwfonds MAB
4 juni 2007

Dhr. P. Janssen
Regiodirecteur Noord-Oost, Bouwfonds MAB
4 juni 2007

Dhr. E. Kalk
Directeur Stichting Agora Europa
31 mei 2007

Mevr. M. de Korte
RACM, Projectmedewerker en categoriaal onderzoeker
31 mei 2007

Dhr. P. Krop
Regiodirecteur West, AM Wonen
Regiodirecteur West
11 juli 2007

Dhr. G. Loorbach
Regiodirecteur Midden, AM Wonen
Regiodirecteur Midden
11 juli 2007

Dhr. P. Nijhof
RACM, Projectleider projectteam Wederopbouw; auteur boek Herbestemming van Industrieel Erfgoed
31 mei 2007

Dhr. W. Scheffers
Regiodirecteur Zuid, AM Wonen
4 juni 2007

Dhr. E. Schulte
Auteur boek Herbestemming van Industrieel Erfgoed; voormalig docent TU Delft
10 mei 2007

Dhr. R. Willems
Bouwfonds MAB Haarlem
Regiodirecteur Noord-West
31 mei 2007