



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Expertteam Transformatie

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Er is in bepaalde gebieden een gebrek aan woonruimte voor bepaalde doelgroepen, terwijl ander vastgoed steeds vaker leeg staat. Door dit leegstaande vastgoed om te bouwen naar woningen, wordt de leegstand teruggedrongen en worden woningen gerealiseerd die passen bij de huidige én de toekomstige vraag.

Het Expertteam Transformatie wil het creëren van woonoplossingen in leegstaand vastgoed stimuleren. Dit doet zij door lokale overheden, en via die overheden ook andere partijen, met snelle interventies op weg te helpen bij transformatie. De focus van het Expertteam ligt op transformatie van lege kantoren en maatschappelijk vastgoed, zoals oude scholen en zorgvastgoed, naar koop- én huurwoningen voor verschillende doelgroepen.

De experts

Het Expertteam bestaat uit een ambassadrice en verschillende adviseurs die werkzaam zijn bij gemeenten, provincies, het Rijk, corporatie- en de vrije markt sector. Zij hebben allemaal diverse kennis en kunde op het gebied van transformatie en kunnen dan ook op verschillende vlakken en door heel Nederland ondersteunen.

Zo biedt het Expertteam bijvoorbeeld ondersteuning bij:

- inzicht verkrijgen in mogelijkheden betreffende woonoplossingen in vastgoed en/of gebied;
- inrichten van de projectorganisatie;
- uitvoeren van doelgroep-verkenningen;
- toepassen van (bouwkundige) wet- en regelgeving;
- onderzoeken van financieringsmogelijkheden;
- inzichtelijk maken van fiscale en juridische mogelijkheden.

Initiatief

Het Expertteam is een initiatief van ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten.

BZK streeft naar een vrij toegankelijke woningmarkt die aansluit bij de woonwensen van mensen. Belangrijke aspecten zijn de veiligheid en gezondheid van gebouwen, energie besparen en leefbaarheid in steden en dorpen.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) geeft uitvoering aan dit beleid door o.a. het Expertteam Transformatie. RVO.nl is het eerste aanspreekpunt voor gemeenten of andere belanghebbenden met een vraag op het gebied van transformatie en zet, indien nodig, een expert in. De kosten voor de inzet van een expert worden voor 50% door het Rijk vergoed (tot een bepaald maximum).

In deze publicatie worden de leden van het Expertteam Transformatie aan u voorgesteld.



Ambassadrice Margaret Zeeman

“Je vergroot door transformatie de leefbaarheid, verkort wachttijden van woningzoekenden en je bent duurzamer uit door sloop en herbouw te voorkomen. Bovendien is transformatie financieel aantrekkelijk. Zo profiteren woningcorporaties en andere verhuurders van de regeling vermindering verhuurderheffing. Je krijgt tienduizend euro korting per sociale huurwoning die je realiseert in leegstaand vastgoed, zoals kantoren, zorg- en maatschappelijk vastgoed. Mijn taak als ambassadrice is om partijen te verbinden en vertrouwen te geven dat transformatie kan.”

Als directeur-bestuurder van Nieuwegeinse woningcorporatie Jutphaas Wonen betrokken bij meerdere succesvolle transformatieprojecten, waarbij nieuw opdrachtgeverschap en bewoners centraal staan.

Expertise

Transformatie naar sociale huurwoningen, verbinden, samenwerken (corporaties, gemeenten, bouwondernemingen, bewoners), enthousiasmeren.

Einsteinbaan



De experts



Dionne Baaré

“Wat je als gemeente kunt doen is zorgen voor één loket voor eigenaren en initiatiefnemers, geen nieuwbouw van kantoren toelaten en zorgen dat transformatie in principe overal mogelijk is, mits er voldoende kwaliteit wordt geleverd. In de praktijk blijkt veel meer mogelijk dan vaak wordt gedacht.”

Programmamanager woningbouw en kantorenaanpak én wonen en zorg bij de gemeente Nieuwegein. Ook lid van het H(erbestemmings)-team, dat dilemma's op het gebied van herbestemming agendeert en met betrokkenen in gesprek gaat.

Expertise

Gemeentelijke wet- en regelgeving, ruimtelijke ordening, tegengaan van kantorenleegstand door o.a. transformatie van individuele kantoorpanden en het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak voor een wijk met veel kantoorleegstand en leefbaarheidsproblematiek.



Jean Baptiste Benraad

“In de bestaande bestemmingsplannen staat wat er in een gebied moet. Ik wil het liever omdraaien. Dat we gaan bepalen wat je per se niet in een gebied wil. Dan heb je meer vrijheid.”

Als zelfstandig adviseur onderdeel en initiatiefnemer van verschillende teams op het gebied van transformatie en herbestemming (Benraad Hernieuwt, TransformatieTeam) en voormalig directeur van een Rotterdamse woningcorporatie.

Expertise

Huisvesting bijzondere doelgroepen (studenten- en jongerenhuisvesting, arbeidsmigranten, sociale huur) en ruime ervaring op het gebied van (tijdelijke en permanente) transformaties naar woonfuncties, al dan niet gecombineerd met kleinschalige werkruimte of bedrijfsverzamel-functie.



Frans de Boer

“Alles is te transformeren! Onderzoek altijd transformatie voordat je nieuwbouw toelaat.”

Binnen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) werkzaam als intermediair tussen maatschappelijke ontwikkelingen en de uitvoeringsactiviteiten van het RVB en betrokken bij de herbestemming en verkoop van monumentaal rijksvastgoed. Tevens voorzitter van de Programmagroep Cultureel Erfgoed van de Raad voor Rijksvastgoed, waarbinnen de activiteiten van alle rijksvastgoed diensten van het rijk worden gecoördineerd.

Expertise

Herbestemming en verkoop rijksvastgoed.



Gabor Everaerts

“Een faciliterende overheid is een overheid die bereikbaar is, helder aangeeft wat wel en niet gewenst is en mee durft te denken wanneer de traditionele oplossingen niet blijken te werken.”

Sinds 2008 werkzaam bij de gemeente Rotterdam met als prioriteit de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroten. Als projectleider in 2009 betrokken bij het opzetten van het creatieve verzamelgebouw 'het Schieblock' en hier de eerste ervaring opgedaan met de mogelijkheden om bestaand vastgoed een nieuw leven te geven. Vanaf het eerste moment (2010) betrokken geweest bij het gemeentelijk programma 'de aanpak kantoren', eerst als uitvoerend projectleider nu als verantwoordelijk projectmanager.

Expertise

De schakel op het vlak tussen economische belangen van ondernemers en kaders en wensen van het ambtelijke en bestuurlijke apparaat.



Sander Gelinck

“We zijn hard op weg van gemiddelden naar maatwerk waarbij de mens steeds meer zelf wil bepalen. Ook de manier waarop hij wonen, werken en vrijetijdsbesteding combineert. Herbestemmen van bestaande gebouwen heeft een mooie toekomst, omdat net als mensen, ook elk gebouw uniek is en daardoor de kans biedt iets bijzonders te realiseren.”

Zelfstandig adviseur op het gebied van herbestemmen (id&dn, TransformatieTeam). Ontwikkelt nieuwe ideeën voor bestaande gebouwen en gebieden en publiceerde verschillende onderzoeken op het gebied van transformatie, waaronder in 2014 het boek ‘Rekenen op herbestemming’ (mede auteur).

Expertise

Aanjagen, regisseren, onorthodoxe maatregelen, ervaring met projecten op gebied van particulier opdrachtgeverschap, ifd-bouwen en transformatie.



Dennis Jansen

“Een probleem (van de gemeente) is dat het niet ons vastgoed is, maar wel problemen kan opleveren voor de leefbaarheid in de stad. We kunnen wel meedenken en samenwerken naar een oplossing. Wat heeft de pandeigenaar nodig om het kantoor te transformeren?”

Voorheen planoloog, programmamanager, accountmanager en acquisiteur. Sinds 2010 aan de slag als senior adviseur ‘stadseconomie en kantorenmarkt’ bij de gemeente Zwolle. Hij ontwikkelt daar onder andere kantorenvisies in overleg met verschillende partijen en besteedt veel aandacht aan de ontwikkelingen en trends op de kantorenmarkt om deze gezond te houden. Tegengaan van leegstand is hier een onderdeel van.

Expertise

Kantorenvisies, strategisch invulling en structuur geven aan ruimtelijke projecten.



Paul Kersten

“Belangrijke knelpunten voor eigenaren zijn de inpassing in de omgeving én geluids- en parkeerproblemen. Vooroverleg met kantoorloosden, milieu-inspecteurs en de afdeling verkeer/parkeren kan dan een oplossing bieden. Samen kijken we hoe transformaties wel kunnen realiseren. Bijvoorbeeld door het creëren van woon/werk-woningen en plintfuncties om geluidsoverlast te beperken of slimme geluidsoplossingen aan de gevel.”

Accounthouder kantorenmarkt binnen de gemeente Den Haag (sinds 2003). Stond aan de wieg van diverse kantorenstrategieën en onderzoeken. Zijn takenveld omvat zowel accountmanagement richting marktpartijen als ontwikkeling van kantorenbeleid en gebiedsontwikkeling.

Expertise

Kantorenloosden ofwel het ‘loosden’ van partijen door de gemeentelijke organisatie, samenbrengen van verschillende partijen, overdragen markt- en gebiedskennis.



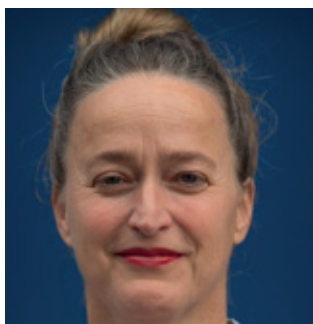
Irma van Leeuwen

“Gemeenten en corporaties zien steeds meer de mogelijkheden voor transformatie, maar hebben ondersteuning nodig in de aanpak en onafhankelijke deskundigheid die hen helpt (vaak ook interne) obstakels weg te nemen. Nu de beleggers nog!”

Zelfstandig adviseur beleid, beheer en ontwikkeling van vastgoed en monumenten met 25 jaar werkervaring (o.a. als directeur Stadsherstel, bij woningcorporaties en de Rijksgebouwendienst). Heeft een passie voor cultureel erfgoed, steden en landschappen. Wil graag de optimale balans creëren tussen de fysieke, maatschappelijke en economische waarde van onroerend goed.

Expertise

Herontwikkeling en exploitatie cultureel erfgoed, brede waardebenadering en vanuit deze benadering aandacht voor gebiedsontwikkeling.



Ingrid de Moel

“Vooral de lastige puzzels en het samenspel met betrokkenen vind ik leuk.”

Directeur van Bouwstenen voor Sociaal; landelijk platform voor bestuurders, managers en professionals in het maatschappelijke vastgoed. Was betrokken bij transformatie van een kantoor, een kerk en een kroeg en heel veel buurthuizen. Focus veelal op het herbestemmen van maatschappelijk vastgoed.

Expertise

Transformatie van maatschappelijk vastgoed en voorzieningen vanuit gebieds- en gebruikersperspectief, inclusief exploitatie en proces.



Stephanie van Schaik & Aart Reurink

“Het leuke aan ons werk is de energie die ontstaat als je als met alle betrokkenen je tanden in een gebied zet!”

Vanuit de provincie Utrecht zijn beiden aangesloten bij het Expert-team. Utrecht loopt voorop met een actief kantorenbeleid dat nieuwbouwmogelijkheden beperkt en inzet op vernieuwing en transformatie van de bestaande voorraad. Stephanie en Aart zetten zich als kantorencoach samen met gemeenten, eigenaren en initiatiefnemers in om deze transformatie op gebiedsniveau van de grond te krijgen.

Expertise

Provinciaal kantorenbeleid, samenwerking markt-overheid, organische gebiedsontwikkeling.



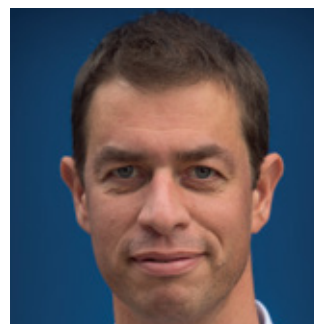
Lies ter Voort

“Snel meer woningen: ga transformeren. De gebouwen staan er al, het wiel is al uitgevonden en de experts delen hun kennis en wijzen de weg.”

Voorzitter van het transformatieteam van de gemeente Amsterdam (werkzaam bij dienst Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam). Trok binnen de gemeente verschillende projecten op het gebied van stedelijke vernieuwing en ruimtelijke ordening en heeft ook ervaring in de ‘zachte’ sector. Heeft ook ervaring met projecten die een zware maatschappelijke discussie opleveren.

Expertise

Strategisch en bestuurlijk advies (o.a. opstellen transformatie-strategie), plan- en besluitvormingsproces voor ruimtelijke plannen, woningbouwproductie en transformatie.



Hilco van der Wal

‘Ik heb oog voor initiatieven en creativiteit van betrokkenen uit het betreffende gebied en vertaal dat naar een gezamenlijk perspectief.’

Procesmanager gebiedsontwikkeling bij Urbanisator & APPM op het gebied van ruimtelijke, vooral binnenstedelijke projecten. Werkt voor overheden en marktpartijen aan leegstandsopgaven en is lid van het H-team, dat bestaat uit jonge professionals op het gebied van herbestemming.

Expertise

Gebiedsontwikkeling, herbestemmen als gebiedsopgave en leegstand verminderen door verbetering van een gebied.

Het projectteam



Annemieke de Vries

Sinds de oprichting in 2012 projectleider van het Expertteam.

Als senior beleidsadviseur werkzaam bij directie Bouwen van BZK. Coördineerde daar eerder het onderdeel 'wonen' van de wijkaanpak en de verstedelijkingsafspraken. Vanuit BZK aangehaakt bij het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren en de Retailagenda die zijn opgesteld op initiatief van I&M, resp. EZ. Studeerde Planologie en Milieukunde en was eerder (coördinerend) beleidsmedewerker in het ruimtelijk-economische beleidsveld bij provincie Noord-Holland.



Karl Kupka

Plaatsvervangend projectleider van het Expertteam.

Van huis uit planoloog-stedenbouwkundige en momenteel werkzaam als senior beleidsadviseur bij de directie Bouwen van BZK, waar hij zich bezighoudt met collectief particulier opdrachtgeverschap, herbestemming vastgoed (kantoren) en stadsvernieuwing. Vóór 2000 werkzaam bij de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting.



Ivo Latuperisa

Coördinator uitvoering en adviseur van het Expertteam bij RVO.nl.

Daarnaast betrokken bij de Juridische Expertpool Planschade op het gebied van kantoren en krimp. Voerde eerder werkzaamheden uit in het kader van Stedelijke Vernieuwing en voerde diverse regelingen uit op het gebied van wonen, leefbaarheid en energiebesparing.



Veronique Aggenbach

Plaatsvervangend coördinator uitvoering en adviseur van het Expertteam bij RVO.nl.

Voerde eerder diverse regelingen uit op het gebied van wonen, energiebesparing en leefbaarheid. Is daarnaast coördinator van de Juridische Expertpool Planschade op het gebied van kantoren en krimp.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
F +31 (0) 88 602 90 23
E transformatie@rvo.nl
www.rvo.nl/transformatie

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | november 2015
Publicatienummer: RVO-204-1501/FD-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken