

Afstudeeronderzoek

som =

De Maatschappelijke MeerWaarde

Inzichtelijk maken van de maatschappelijke meerwaarde bij herbestemming
leegstaand maatschappelijk vastgoed

Naam:

Oğuz Baştürk

Opleiding: Vastgoed & Makelaardij

Jaar: 4

Bedrijf: Som=

Datum: 30 oktober 2019

Versie: 1.0

Titelpagina

Onderzoeksopdracht:	Inzichtelijk maken van de maatschappelijke meerwaarde bij herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed
Startdatum:	11 februari 2019
Inleverdatum:	30 oktober 2019
Versie:	1.0
Gegevens onderzoeker:	Oğuz Baştürk 424339@student.saxion.nl oguz@somis.nl 06-39111421
Gegevens praktijkcoach:	Marlot Troost Marot@somis.nl 06-83160888
Gegevens opdrachtgever:	SOM= Enschedesestraat 2 7545 AB Oldenzaal Info@somis.nl 0541-760050
Gegevens onderwijsinstelling:	Saxion Hogeschool Enschede M.H. Tromplaan 28 7513 AB Enschede 053-4871111
Gegevens onderwijscoach:	Ilse Steggink Eerste lezer en begeleiding i.e.steggink@saxion.nl 06-51093606

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek van Oğuz Baştürk. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de opleiding Vastgoed & Makelaardij aan Saxion hogeschool te Enschede. Dit is tevens het laatste onderdeel van de opleiding.

Het onderzoek betreft een praktijkgericht onderzoek en is uitgevoerd bij SOM= te Oldenzaal. Allereerst wil ik SOM= bedanken voor het aanbieden van deze afstudeeropdracht. Hierbij in het bijzonder Paul Scholten die mij deze opdracht aanbood en Marlot Troost die mij heeft begeleid bij het uitvoeren van deze opdracht.

Tevens wil ik graag mijn afstudeerbegeleidster vanuit Saxion, mevrouw Steggink, bedanken voor het vrijmaken van haar tijd om met enige regelmaat de voortgang te bespreken en waar nodig bij te sturen.

Het onderzoek heb ik ervaren als zeer leerzaam maar ook complex. Ik heb veel kennis opgedaan op het gebied van maatschappelijk vastgoed, waar de opleiding minder aandacht aan besteedt. Dit uiteraard met behulp van de kennis en kunde bij SOM=. SOM= heb ik leren kennen als creatief, ambitieus en professioneel bedrijf met gepassioneerde en gezellige werknemers. Ik hoop van harte dat het onderzoek een toegevoegde waarde kan zijn. De checklist zal vastgoedontwikkelaars helpen bij het adviseren en bedenken van oplossingen voor complexe vraagstukken.

Ten slotte wens ik u als lezer veel plezier met het lezen van dit onderzoek.

Enschede, 30 oktober 2019

Oğuz Baştürk

Samenvatting

In dit onderzoek is een checklist opgesteld die de maatschappelijke meerwaarde van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk maakt bij herbestemming. De opdrachtgever, SOM=, heeft onvoldoende inzicht in de maatschappelijke meerwaarde van deze projecten. Het doel van dit onderzoek is om hierin meer inzicht te verkrijgen. De hoofdvraag luidt als volgt: 'Welke checklist maakt voor gedelegeerd ontwikkelaars de maatschappelijke meerwaarde bij herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk?'

Maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt om diensten te verlenen die van maatschappelijk belang zijn en geheel of gedeeltelijk gefinancierd worden met publieke middelen. Om in aanmerking te komen voor herbestemming moet het vastgoedobject leegstaan. Dit houdt in dat het vastgoedobject zijn huidige functie niet meer kan vervullen en daarom in aanmerking komt voor een functiewijziging, oftewel herbestemming. Dit gebeurt in opdracht van gemeenten of andere overheidsinstanties door gedelegeerde ontwikkelaars.

Maatschappelijke meerwaarde is de positieve bijdrage van een gebouw aan de maatschappij. Deze meerwaarde bepaalt voor een groot deel de maatschappelijke haalbaarheid van de herbestemming. Een herbestemming wordt als maatschappelijk haalbaar geacht wanneer deze meerwaarde creëert voor de omgeving. Aangezien maatschappelijke vastgoedobjecten merendeels eigendom zijn van gemeenten, is het van belang te achterhalen wat zij onder maatschappelijke meerwaarde verstaan. Zij vinden leefbaarheid een belangrijk onderdeel. De leefbaarheid is de mate waarin een omgeving aantrekkelijk en geschikt is om in te leven of werken. Gemeenten beschouwen alles wat de leefbaarheid in positieve zin beïnvloedt als meerwaarde.

Om maatschappelijke meerwaarde te creëren, moet de leefbaarheid bevorderd worden. De factoren die leefbaarheid beïnvloeden zijn gezondheid en welzijn, sociale cohesie, vrijetijdsbesteding, onderwijs, veiligheid, sport en recreatie en kunst en cultuur. De checklist voor de maatschappelijke meerwaarde is opgesteld aan de hand van deze zeven factoren. In de checklist zijn de factoren als criterium opgenomen.

De checklist voor maatschappelijke meerwaarde is getoetst door deskundigen in het werkveld en toegepast op een praktijkvoorbeeld van de opdrachtgever. Uit de toetsing is gebleken dat de checklist enkele punten miste, namelijk commerciële functies als toetsingscriteria, een stappenplan om de checklist in te vullen, ruimte voor naam, projectnaam en datum en voorbeeldvoorzieningen voor de criteria. De checklist is geoptimaliseerd op basis van deze toetsing. Daarnaast zijn uit de toetsing aanbevelingen van de deskundigen naar voren gekomen. Zij adviseren om een aanvullend markt- en buurtonderzoek uit te voeren voor realistischere resultaten. Ook werd aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren naar de financiële aspecten van een dergelijk project. De geoptimaliseerde checklist is weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina.

De geoptimaliseerde checklist is toegepast op een praktijkvoorbeeld van de opdrachtgever, namelijk het project Hooibergenlandschap in Hasselt. Uit de casestudy is gebleken dat de checklist geschikt is om maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken. Het is geschikt om verschillende scenario's met elkaar te vergelijken op maatschappelijke aspecten. De voor- en nadelen van elk scenario kunnen in kaart worden gebracht. In aanvulling op de checklist moet wel een markt- en buurtonderzoek uitgevoerd worden voor betrouwbare resultaten. De financiële aspecten zijn niet meegenomen in de checklist, maar deze zijn ook van belang voor de besluitvorming van een project.

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat→een plan bedenken met verschillende scenario's→beoordelingsmodel toepassen op scenario's→marktonderzoek→zo nodig aanpassen plan→toepassen op beoordelingsmodel→onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:		Functie:		
Project:				
Datum:				
2de / 3de lezer				
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera			
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera			
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera			
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coachingsmogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera			
criterium 5: voorzieningen ter becordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated communities, et cetera			
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera			
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera			
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspanen, kantoren, woningen, hotel, etc.			

Figuur 1: geoptimaliseerde checklist (eigen bewerking, 2019)

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleemanalyse	2
1.3 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen	3
1.3.1 Doelstelling	3
1.3.2 Probleemstelling	3
1.3.3 Deelvragen	3
1.4 Onderzoeksopzet	4
1.4.1 Onderzoeksmodel	4
1.4.2 Onderzoeksopzet	5
1.4.3 Kwaliteit van onderzoek	7
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2: Herbestemming leegstaand maatschappelijk vastgoed	10
2.1 Leegstaand maatschappelijk vastgoed	10
2.1.1 Definitie maatschappelijk vastgoed	10
2.1.2 Functies maatschappelijk vastgoed	10
2.1.3 Leegstand	11
2.2 Herbestemmen van gebouwen	12
2.3 Gedelegeerde projectontwikkelaars	12
2.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 3: Maatschappelijke meerwaarde	15
3.1 Definitie maatschappelijke meerwaarde	15
3.2 Definitie maatschappelijke haalbaarheid	16
3.3 Theoretische analyse maatschappelijke meerwaarde	16
3.3 Conclusie	20
Hoofdstuk 4: Checklist maatschappelijke haalbaarheid	22
4.1 Checklist	22
4.2 Opbouw checklist	23
4.3 Beoordelingscriterium	24
4.3.1 Voorzieningen voor gezondheid & welzijn	24
4.3.2 Voorzieningen ter bevordering sociale cohesie	24
4.3.3 Voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	25
4.3.4 Voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	25
4.3.5 Voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	25
4.3.6 Voorzieningen voor sport en recreatie	26
4.3.7 Voorzieningen voor kunst en cultuur	26

4.4 Beoordelingsschema.....	26
4.5 Conclusie	28
Hoofdstuk 5: Praktijkonderzoek interview	30
5.1 Onderzoeksopzet.....	30
5.2.1 Opzet interview.....	30
5.2.2 Populatie interview	31
5.2 Selectie en respons steekproef	32
5.3 Resultaten.....	32
5.3.1 Optimaliseren checklist.....	34
5.4 Conclusie	36
Hoofdstuk 6: Casestudy	37
6.1 Hooibergenlandschap Hasselt	37
6.1.1 Functies en scenario's	39
6.2 Ervaringen checklist.....	41
6.3 Conclusie	41
Hoofdstuk 7: Conclusie en aanbevelingen	43
7.1 Conclusie	43
7.2 Evaluatie	45
7.2.1 Evaluatie en reflectie van het onderzoeksproces	45
7.2.2 Methodologische verantwoording	46
7.3 Aanbevelingen	47
7.3.1 Aanbevelingen voor de opdrachtgever	48
7.3.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	48
7.3.3 Aanbevelingen voor het behalen van het externe doel	49
Literatuurlijst	51
Bijlagen	57
Bijlage A: Bouwbesluit 2012.....	58
Bijlage B: Fasen projectontwikkeling	59
Bijlage C: Maatschappelijke punten.....	61
Bijlage D: Interviews	66
Bijlage E: Casestudy	73

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit hoofdstuk werkt de vorm en de structuur van het afstudeeronderzoek uit. Het hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de aanleiding, de probleemanalyse, de doelstelling, de probleemstelling, en de deelvragen van het onderzoek. Ook wordt het onderzoeksmodel toegelicht.

De aanleiding geeft aan waarom het afstudeeronderzoek is uitgevoerd. De probleemanalyse beschrijft het probleem van de opdrachtgever van het onderzoek. Vervolgens worden de doel- en probleemstelling omschreven. De probleemstelling beschrijft het vraagstuk (hoofdvraag) dat opgelost moet worden. De hoofdvraag is onderverdeeld in enkele deelvragen. Het onderzoeksmodel geeft hiervan een visuele weergave, waarmee de onderlinge relaties tussen de deelvragen duidelijk wordt. Het onderzoeksmodel vormt de basis voor het gehele onderzoeksproces.

1.1 Aanleiding

Vastgoed wordt ook wel ‘onroerend goed’ genoemd. Hiermee worden de grond en de gebouwen die daarop staan bedoeld. Voorbeelden van vastgoed zijn woningen, appartementencomplexen en bedrijfsgebouwen. Onroerend goed is onverplaatsbaar. Dit kenmerk heeft geleid tot de term ‘vastgoed’ (Oldeman, z.j.). Vastgoed wordt onderverdeeld in verschillende soorten, zoals commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed.

De meeste gemeenten en woningcorporaties bezitten maatschappelijk vastgoed. De definitie van maatschappelijk vastgoed varieert. Vastgoed is ‘maatschappelijk’ wanneer het bijvoorbeeld eigendom is van een maatschappelijke partij. Meestal wordt echter de maatschappelijke functie van het vastgoed benadrukt (Deuten, z.j.). De één ziet maatschappelijk vastgoed als een gebouw met een publieke functie gefinancierd met publieke middelen, en de ander als een vastgoedobject met meerwaarde voor de maatschappij (Bouwstenen, z.j.). In dit onderzoek is de functie van onroerend goed leidend om het te definiëren als maatschappelijk vastgoed.

Vastgoed met een publieke functie wordt maatschappelijk vastgoed genoemd. Publieke functies hebben te maken met de zorg, het onderwijs, cultuur, welzijn, de overheid, sport en levensbeschouwing (Planbureau voor de Leefomgeving, 2017). Het komt voor dat maatschappelijk vastgoed zijn publieke functie verliest en leeg komt te staan.

Door de dalende vraag naar publieke functies staan veel maatschappelijke vastgoedobjecten in Nederland leeg. Deze gebouwen kunnen niet meer gebruikt worden om publieke behoeften te vervullen. In 2017 stond 10% van het maatschappelijk vastgoed leeg. Dat staat gelijk aan 10 miljoen vierkante meter (Binnenlands Bestuur, 2017). De leegstaande gebouwen kunnen een functiewijziging krijgen of worden gesloopt om nieuwbouw te realiseren. Herbestemming van de ruimte biedt een kans om leegstaand maatschappelijk vastgoed weer bruikbaar te maken.

Bij herbestemming wordt een nieuwe functie aan een bestaand gebouw gegeven (Slot Webcommerce¹, z.j.). Wanneer een gebouw zijn functie verliest door ontwikkelingen in de markt, zoals een dalende vraag naar zorg of basisonderwijs, of een industrie die naar het buitenland verplaatst, kan de functie worden gewijzigd. De uiterlijke verschijningsvorm blijft bij herbestemming nagenoeg ongewijzigd. De binnenkant van het gebouw wordt echter wel aangepast, zodat deze voldoet aan de behoeften van de nieuwe functie (Jadearchitect, z.j.).

Vastgoedontwikkelaars houden zich met herbestemming bezig en geven een gebouw een tweede leven. Zij worden ook wel projectontwikkelaars genoemd. Een projectontwikkelaar brengt op eigen risico grond, geld, gebruikers en kennis bij elkaar om een bouwwerk te realiseren. Projectontwikkeling wordt in de praktijk uitgevoerd door verschillende typen

ontwikkelaars, zoals een zelfstandig ontwikkelaar of een gedelegeerd projectontwikkelaar (Peek & Gehner, 2018).

Gedelegeerd ontwikkelaars nemen betaalde opdrachten voor derden aan. De ontwikkelaar krijgt de opdracht een project van de initiatieffase tot en met de realisatiefase te coördineren. De gedelegeerd ontwikkelaar is daarbij zowel verantwoordelijk voor het concept als de realisatie van het project. Gedelegeerd ontwikkelaars worden ook wel fee-ontwikkelaars genoemd, omdat de werkzaamheden worden verricht voor een vergoeding (fee) (Peek & Gehner, 2018).

Gedelegeerd ontwikkelaars bedenken voor opdrachtgevers concepten om nieuw of bestaand vastgoed in te vullen. De huisvesting moet aansluiten aan de wensen en eisen van de opdrachtgever. Zo wordt leegstand voorkomen. De wensen en eisen verschillen per opdrachtgever. Wanneer de opdrachtgever een gemeente is, zijn maatschappelijke aspecten van toepassing. Gemeenten hebben namelijk een maatschappelijke taak. Wanneer de gemeente opdracht tot herbestemming geeft, is de maatschappelijke meerwaarde van een project van aanzienlijk belang.

Gemeenten hebben leegstaand maatschappelijk vastgoed in bezit. De nieuwe invulling van deze vastgoedobjecten kan positief bijdragen aan de maatschappij. Aangezien de gemeente de taak heeft om de stad op maatschappelijk en sociaal niveau te verbeteren, is de maatschappelijke meerwaarde van een herbestemmingsproject van belang: de positieve bijdrage van een gebouw aan de maatschappij. Het is niet eenvoudig te bepalen welke aspecten maatschappelijke meerwaarde creëren die voor de gemeenten van belang zijn. Hier is onvoldoende inzicht in.

In dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke aspecten maatschappelijke meerwaarde creëren die voor gemeenten van belang zijn. Aan de hand van dit onderzoek is een checklist opgesteld voor de maatschappelijke meerwaarde van een project. Het concept dat bedacht is voor de herbestemming van een gebouw wordt daarmee afgestemd op de belangrijke maatschappelijke aspecten.

1.2 Probleemanalyse

In deze paragraaf zijn de organisatie en opdrachtgever beschreven. Het probleem van de opdrachtgever is vervolgens verder uitgewerkt.

SOM= bedenkt, begeleidt en beheert vastgoed. Het bedrijf begeleidt opdrachtgevers bij nieuwbouw, verbouw, restauraties en de verduurzaming van vastgoed. Ook ontwikkelt SOM= herbestemmingsprojecten. Hierbij denkt het bedrijf mee met opdrachtgevers over de manier waarop met monumenten omgegaan wordt, de nieuwe invulling van leegstaande gebouwen, passende nieuwbouw of verbouw voor organisaties en de juiste werkplekken creëren. SOM= beheert voor opdrachtgevers winkels, kantoren, bedrijfspanden en woningen (SOM=, z.j.).

Wanneer gemeenten leegstaand maatschappelijk vastgoed willen herbestemmen, worden herbestemmingsplannen niet alleen beoordeeld op financiële haalbaarheid, maar ook op maatschappelijke haalbaarheid. De hoeveelheid maatschappelijke meerwaarde die met de herbestemming wordt gecreëerd, bepaalt de mate van de maatschappelijke haalbaarheid. Het inzicht in de aspecten die bij een dergelijk herbestemmingsproject maatschappelijke meerwaarde creëren, is onvoldoende. Als hier inzicht in verkregen wordt, kan de maatschappelijke haalbaarheid van een herbestemmingsproject eenvoudiger worden vergroot.

SOM= heeft onvoldoende inzicht in de aspecten die gemeenten als belangrijk beschouwen bij het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Dit inzicht is noodzakelijk om projecten te werven die gemeenten door middel van een aanbesteding op de markt zetten, bijvoorbeeld

via de website Biedboek.nl. Met meer inzicht kan ingespeeld worden op de wensen en eisen van de gemeenten op het gebied van maatschappelijke haalbaarheid. Dit inzicht wordt verkregen door middel van dit onderzoek naar de aspecten die maatschappelijke meerwaarde creëren. Het onderzoek resulteert in een checklist, waarmee de maatschappelijke meerwaarde van een project beoordeeld kan worden. Deze checklist geeft SOM= handvatten om de maatschappelijke meerwaarde van een herbestemmingsplan inzichtelijk te maken.

1.3 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen

In deze paragraaf zijn de doelstelling, de probleemstelling en de deelvragen behandeld. De doelstelling schetst een beeld van het doel dat de organisatie nastreeft. Aan de hand van de probleemstelling zijn de hoofdvraag van het onderzoek geformuleerd. Om de hoofdvraag te beantwoorden, zijn deelvragen opgesteld.

1.3.1 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is onderverdeeld in een intern en een extern doel. Het interne doel is het doel van de afstudeerder en het externe doel is de doelstelling van de organisatie.

Intern doel

Het interne doel is om voor gedelegeerd ontwikkelaars een checklist op te stellen om de maatschappelijke meerwaarde van het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk te maken.

Extern doel

Het externe doel is om de gemeentes (en omwonenden) te overtuigen van de maatschappelijke meerwaarde van de herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed, door gebruik te maken van een checklist, waarmee onder andere de maatschappelijke en politieke haalbaarheid van de herbestemmingsplannen wordt vergroot.

1.3.2 Probleemstelling

De probleemstelling geeft vorm aan het onderzoek. Door de probleemstelling op te lossen, wordt het proces van het onderzoek duidelijk. De probleemstelling is tevens de hoofdvraag van het onderzoek.

Hoofdvraag

De hoofdvraag luidt: 'Welke checklist maakt voor gedelegeerd ontwikkelaars de maatschappelijke meerwaarde bij herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk?'

1.3.3 Deelvragen

Om de hoofdvraag te beantwoorden, zijn de volgende deelvragen opgesteld:

Theorie

1. Wat houdt het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed voor gedelegeerd ontwikkelaars in?
2. Wat is maatschappelijke meerwaarde?
3. Welk checklist kan op basis van de theorie opgesteld worden die gedelegeerd ontwikkelaars kunnen gebruiken om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken bij het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed?

Praktijk

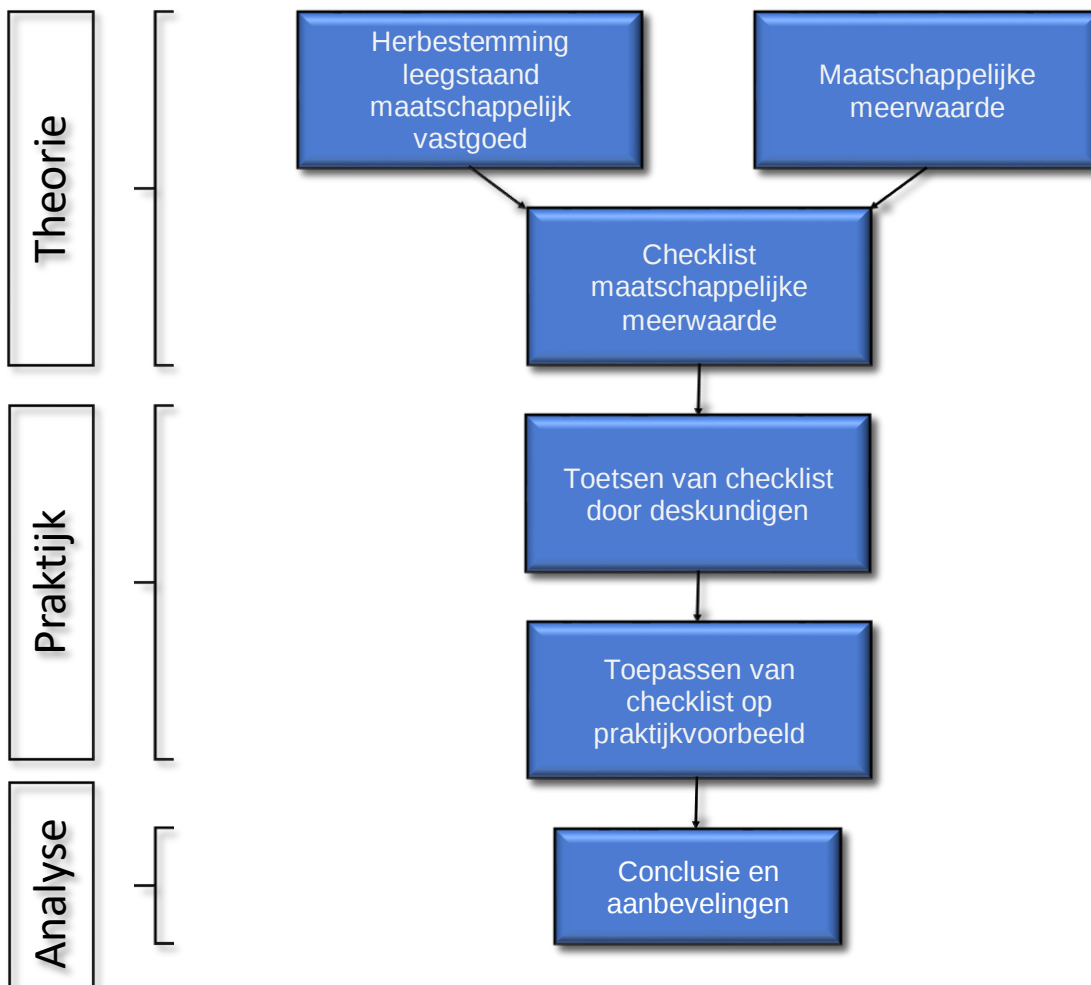
4. Hoe denken de deskundigen van de gemeenten en marktpartijen over de toepasbaarheid en effectiviteit van de checklist?
5. Wat zijn de bevindingen over de geoptimaliseerde checklist, wanneer deze wordt toegepast op een praktijkvoorbeeld?

1.4 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf is de onderzoeksopzet uitgewerkt. Deze bestaat uit een onderzoeksmodel, waarin de onderzoeksopzet schematisch is weergegeven. Vervolgens is de onderzoeksaanpak beschreven en is uitgelegd hoe de kwaliteit van het onderzoek gewaarborgd is (Verhoeven, 2018).

1.4.1 Onderzoeksmodel

In het onderstaande onderzoeksmodel zijn de stappen van het onderzoek op chronologische volgorde schematisch weergegeven (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1: Onderzoeksmodel (eigen bewerking, 2019)

Naast de opbouw van het onderzoek, zijn in het onderzoeksmodel alle onderdelen van het onderzoek vermeld. Het onderzoek is opgesplitst in vijf onderdelen: de herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed, de maatschappelijke meerwaarde, de checklist van maatschappelijke meerwaarde, het toetsen van de checklist door gemeenten en vastgoedontwikkelaars, Het toepassen van de checklist op een praktijkvoorbeeld, en de conclusie en aanbevelingen. Bij elk onderdeel is een deelvraag opgesteld, behalve het laatste onderdeel. Hierin is onder andere de hoofdvraag beantwoord (zie paragraaf 1.3).

In het eerste onderdeel is onderzocht wat leegstaand maatschappelijk vastgoed is en wat herbestemmingsprojecten voor gedelegeerd ontwikkelaars inhouden. In het tweede onderdeel is het begrip 'maatschappelijke meerwaarde' toegelicht. Hierbij is de definitie in kaart gebracht

en zijn de uitgangspunten en aspecten die maatschappelijke meerwaarde creëren vastgesteld. In het derde onderdeel is de informatie uit de eerste twee onderdelen gebruikt om de checklist op te stellen. De eerste drie onderdelen vormen het theoretische gedeelte van dit onderzoek.

Het vierde en vijfde onderdeel vormen het praktijkgedeelte van dit onderzoek. Hierin is de checklist getoetst en voorgelegd aan de gemeente en vastgoedontwikkelaars. Met de betrokkenen zijn interviews over de checklist afgenomen. De checklist is met een kritische blik getoetst en vervolgens toegepast op een voorbeeldproject. De geïnterviewde heeft zodoende direct de voor- en nadelen van de checklist kunnen ervaren. Dit vormt het resultaat van het vijfde en zesde hoofdstuk. Met behulp van deze resultaten is een conclusie voor het onderzoek getrokken en aanbevelingen gegeven aan de opdrachtgever.

1.4.2 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf zijn de verschillende onderzoeksmethoden uitgewerkt, die zijn gebruikt om de deelvragen te beantwoorden. Vervolgens zijn de deelvragen en de bijbehorende specifieke activiteiten aan elkaar gekoppeld.

Algemene activiteiten

- Activiteit 1) vergaderen met afstudeerbegeleider en praktijkbegeleider;
- Activiteit 2) notuleren;
- Activiteit 3) redigeren;
- Activiteit 4) onderzoek uitvoeren;
- Activiteit 5) onderzoek inleveren;
- Activiteit 6) spellingscontrole;
- Activiteit 7) presenteren van het onderzoek;
- Activiteit 8) verdedigen van het onderzoek.

Specifieke activiteiten

Naast de algemene activiteiten zijn specifieke activiteiten uitgevoerd. Deze zijn per deelvraag weergegeven. De deelvragen zijn door middel van verschillende onderzoeksmethoden beantwoord (Verhoeven, 2018).

Deelvraag 1: 'Wat houdt het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed voor gedelegeerd ontwikkelaars in?'

Activiteiten:

- samen met de professionals van SOM= bespreken wat de visie op herbestemming bij SOM= is en vaststellen of dit te vergelijken is met de onderzochte delen uit het literatuuronderzoek;
- onderzoeken wat maatschappelijk vastgoed is;
- onderzoeken wat leegstand inhoudt;
- onderzoeken hoe gedelegeerd projectontwikkelaars werken en wat van belang is voor hen;
- onderzoeken wat kenmerkend is voor een herbestemmingsproject;
- de verzamelde gegevens analyseren en verwerken.

Brainstormen

- kernbegrippen vaststellen;
- structuur van het hoofdstuk vaststellen.

Literatuuronderzoek

- kernbegrippen: 'maatschappelijk vastgoed', 'leegstand', 'herbestemmen' en 'gedelegeerd ontwikkelaar'.
- bronnen:
 - Wat is onderzoek? (Verhoeven, 2018);
 - Herbestemmingswijzer (Hek, M., Geraedts, R.P., Kamstra, J., 2004);

- Handboek projectontwikkeling (Peek, G-J., Gehner, E., 2018);
- Transformatie en renovatie van vastgoed (Wintgens, M., 2019);
- Barometer maatschappelijk vastgoed (Veuger, J., 2013);
- Zoekmachine Google (Google, z.j.).

Deelvraag 2: 'Wat is maatschappelijke meerwaarde?'

Activiteiten

- samen met de professionals van SOM= brainstormen over welke punten van belang kunnen zijn op maatschappelijk gebied;
- de kennis en ervaringen delen van de professionals van SOM= op het gebied van gemeentes en gunningsprocedures;
- onderzoeken wat maatschappelijke meerwaarde is;
- onderzoeken wat maatschappelijke haalbaarheid is;
- onderzoeken wat leefbaarheid is en welke aspecten leefbaarheid beïnvloeden;
- de verzamelde gegevens analyseren en verwerken.

Brainstormen

- kernbegrippen vaststellen;
- structuur van het hoofdstuk vaststellen.

Literatuuronderzoek

- kernbegrippen: 'maatschappelijke meerwaarde', 'maatschappelijke haalbaarheid' en 'leefbaarheid'.
- bronnen:
 - Barometer maatschappelijk vastgoed (Veuger, J., 2013);
 - Wetenschappelijke artikelen (Google, z.j.);
 - Beleidsstukken overheidsinstanties (Google, z.j.);
 - Handboek projectontwikkeling (Peek, G-J., Gehner, E., 2018);
 - Herbestemmingswijzer (Hek, M., Geraedts, R.P., Kamstra, J., 2004);
 - Barometer maatschappelijk vastgoed (Veuger, J., 2013).

Deelvraag 3: 'Welk checklist kan op basis van de theorie opgesteld worden die gedelegeerd ontwikkelaars kunnen gebruiken om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken bij het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed?'

Activiteiten

- de opgestelde checklist voorleggen aan de professionals van SOM= en eventuele aanpassingen doorvoeren;
- alle gegevens uit de eerste twee deelvragen gebruiken;
- alle aspecten van de leefbaarheid opstellen en hiermee een long- en shortlist opstellen;
- alle aspecten van de leefbaarheid uitwerken;
- vormgeven aan de checklist op een overzichtelijke manier.

Brainstormen

- structuur van het hoofdstuk vaststellen.

Mindmappen

- structuur aanbrengen bij de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden.

Bureauresearch en inhoudsanalyse

Deze deelvraag is beantwoord door kwalitatief onderzoek uit te voeren, namelijk een bureauresearch en een inhoudsanalyse (Verhoeven, 2018). Daarnaast is aan de hand van de verkregen informatie uit hoofdstuk 1 en 2 informatie verwerkt en geanalyseerd in dit hoofdstuk.

Deelvraag 4: 'Hoe denken de deskundigen van de gemeenten en marktpartijen over de toepasbaarheid en effectiviteit van de checklist?'

Activiteiten

- bepalen welk bedrijf en deskundigen geïnterviewd gaan worden;
- interviews opstellen;
- proefinterviews afnemen;
- de checklist voor maatschappelijke meerwaarde toetsen door interviews af te nemen;
- interviews uitschrijven;
- interviews analyseren;
- checklist optimaliseren.

Brainstormen

- kernbegrippen vaststellen;
- structuur van het hoofdstuk vaststellen.

Interview

Door middel van face-to-face- en semigestructureerde interviews is de checklist getoetst door deskundigen.

- bronnen:
 - Wat is onderzoek? (Verhoeven, 2018);
 - Interviews met deskundigen op het gebied van vastgoedontwikkeling.

Deelvraag 5: 'Wat zijn de bevindingen over de geoptimaliseerde checklist, wanneer deze wordt toegepast op een praktijkvoorbeeld?'

Activiteiten

- de projectenportefeuille van SOM= inzichtelijk maken met gegevens vanuit het bedrijf;
- samen met de professionals bepalen bij welke projecten de checklist gebruikt kan worden;
- de verzamelde gegevens analyseren en verwerken;
- de checklist toepassen op een project van SOM= die wordt uitgevoerd in opdracht van BOEI;
- de resultaten observeren;
- rapporteren wat wel en niet goed ging en verbeterpunten opstellen.

Brainstormen

- structuur van het hoofdstuk vaststellen.

Mindmappen

- een geschikt project kiezen voor de casestudy uit de portefeuille van SOM= samen met de professionals

Casestudy

De checklist is toegepast op een praktijkvoorbeeld aan de hand van een casestudy. De resultaten van de casestudy zijn gebruikt om de aanbevelingen voor de opdrachtgever te formuleren.

- bronnen:
 - Wat is onderzoek? (Verhoeven, 2018);
 - Project SOM= (SOM=, z.j.).

1.4.3 Kwaliteit van onderzoek

Deze paragraaf beschrijft hoe de kwaliteit van het onderzoek gewaarborgd is. De betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid zijn hierbij uitgelegd en beschreven.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten wordt bepaald door de mate waarin het onderzoek vrij is van toevallige fouten. Wanneer een herhaling van het onderzoek tot dezelfde resultaten leidt, is een onderzoek betrouwbaar (Verhoeven, 2018).

In dit onderzoek is vooral gebruikgemaakt van kwalitatief onderzoek. Eerst is deskresearch uitgevoerd en vervolgens fieldresearch. De deskresearch bestond voornamelijk uit een literatuuronderzoek. Voor de fieldresearch zijn interviews gehouden en is een casestudy uitgevoerd (Verhoeven, 2018). Bij een kwalitatief onderzoek wordt een open benadering gehanteerd. Het onderzoek is daardoor niet geheel afgebakend, waardoor de resultaten bij herhaling van het onderzoek kunnen verschillen (Verhoeven, 2018).

Om de betrouwbaarheid van het afstudeeronderzoek te waarborgen, zijn een aantal maatregelen getroffen. Ten eerste is gebruik gemaakt van triangulatie. Dit houdt in dat het onderwerp met verschillende onderzoeksmethoden is onderzocht, namelijk een literatuuronderzoek, interviews en een casestudy. Dit verhoogt de betrouwbaarheid van het onderzoek (Verhoeven, 2018).

Verder zijn de praktijk- en schoolcoach gedurende het onderzoek nauw betrokken bij het onderzoeksproces. De stukken zijn opgestuurd en gecontroleerd door beide coaches die vervolgens feedback hebben gegeven. Dit wordt ook wel het vier-ogenprincipe genoemd (Verhoeven, 2018).

Het praktijkonderzoek bestaat deels uit interviews met deskundigen. Om de betrouwbaarheid van deze interviews te verhogen, zijn eerst proefinterviews afgelegd. Op deze manier zijn de toevallige fouten uit het onderzoek gehaald (Verhoeven, 2018).

Tot slot is een logboek bijgehouden, waarin elke gemaakte stap gedocumenteerd is. Zodoende kan elke stap herhaald worden (Verhoeven, 2018).

Validiteit

De validiteit van een onderzoek maakt inzichtelijk in hoeverre het onderzoek vrij is van systematische fouten. De validiteit meet de echtheid en het waarheidsgehalte van een onderzoek (Verhoeven, 2018). Om de validiteit van dit onderzoek te waarborgen, zijn de theoretische analyses, interviews en de casestudy samen met de afstudeerbegeleider en bedrijfsbegeleider gecontroleerd, zowel voordat deze werden uitgevoerd en afgenomen, als bij de afronding ervan. Hierbij is gecontroleerd of de onderzoeksmethoden vrij waren van systematische fouten.

Interne validiteit

De resultaten van een onderzoek zijn intern valide indien de juiste conclusies getrokken kunnen worden. Hiermee wordt bedoeld dat de conclusies tegen kritiek bestendig zijn en stand kunnen houden (Verhoeven, 2018).

Om de resultaten van het onderzoek intern te valideren, zijn verschillende maatregelen getroffen. Allereerst is rekening gehouden met de tijdsduur van het onderzoek om zo 'groei' (maturation) te voorkomen (Verhoeven, 2018). Ook zijn de ontwikkelingen omtrent het onderwerp nauw gevolgd om eventuele aanpassingen te verrichten en 'instrumentatie' te voorkomen. De vragenlijsten voor de interviews zijn gedurende het gehele praktijkonderzoek ongewijzigd gebleven.

Externe validiteit

De externe validiteit geeft aan in hoeverre het onderzoek representatief is. Hierbij is de omvang van de steekproef van belang. Hoe groter de omvang van de steekproef, hoe groter de reikwijdte van de resultaten is. Bij een hoge externe validiteit omvat de steekproef een

populatie met een bepaald aantal relevante kenmerken. Bij externe validiteit is niet alleen de reikwijdte van belang, maar ook de inhoudelijke generaliseerbaarheid (Verhoeven, 2018).

De externe validiteit is gewaarborgd door zoveel mogelijk interviews af te nemen. Ook zijn de functies van de gemeenteambtenaren, de soort organisatie en de functie van de geïnterviewde professional in overweging genomen om verschillende invalshoeken te belichten.

Begripsvaliditeit

Begripsvaliditeit heeft betrekking op de (meet)instrumenten die in de enquêtes, experimenten en open interviews zijn gebruikt. Hierbij moet worden vastgesteld of deze instrumenten meten wat de onderzoeker wil meten. Abstracte begrippen zijn lastig te meten. Een abstract begrip moet daarom eerst duidelijk omschreven worden, alvorens het om te zetten in een vraag. De vraag is het meetinstrument dat dit begrip ook daadwerkelijk meet (Verhoeven, 2018).

De in dit onderzoek gebruikte meetinstrumenten zijn allemaal toegelicht. De abstracte begrippen uit deelvraag 1 en 2 zijn helder omschreven door gebruik te maken van een literatuuronderzoek. Zo is duidelijk wat elk begrip in dit onderzoek inhoudt en kunnen deze omgezet worden in een vraag.

Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van het onderzoek heeft betrekking op het nut van het onderzoek voor de opdrachtgever. Deze moet de resultaten van het onderzoek in het bedrijfsproces kunnen toepassen. Het onderzoek is immers uitgevoerd ter verbreding of verbetering van het bedrijfsproces van de opdrachtgever (Verhoeven, 2018).

Om de bruikbaarheid van het onderzoek te verbeteren, is de opdrachtgever nauw bij het onderzoek betrokken. Voorafgaand aan het onderzoek zijn samen met de opdrachtgever duidelijke kaders opgesteld omtrent het eindresultaat. Hiernaast is een strakke structuur van het onderzoek opgezet. Ook hebben deskundigen van de opdrachtgever bijgedragen. Het onderzoek is namelijk gekoppeld aan lopende projecten van de opdrachtgever. Ten slotte is de schoolcoach nauw betrokken bij het onderzoek.

1.5 Leeswijzer

Dit onderzoek begint met het theoretisch kader. Dat onderdeel is opgesplitst in 3 hoofdstukken, namelijk hoofdstuk 2, 3, en 4. In het hoofdstuk 2 zijn de begrippen voor dit onderzoek afgebakend, namelijk 'maatschappelijk vastgoed', 'herbestemmen', 'leegstand', en 'gedelegeerd ontwikkelaars'.

In hoofdstuk 3 is het begrip maatschappelijke meerwaarde afgebakend. Vervolgens zijn de factoren die invloed hebben op de maatschappelijke meerwaarde omschreven.

Hoofdstuk 4 is het laatste onderdeel van het theoretisch kader. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van hoofdstuk 2 en 3 samengevoegd om vervolgens de checklist op te stellen die de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk maakt.

Hoofdstuk 5 is het eerste hoofdstuk van het praktijkonderzoek dat uit twee onderdelen bestaat. In dit hoofdstuk is de checklist getoetst in de praktijk aan de hand van deskundigen uit het werkveld. De deskundigen zijn actief op het gebied van vastgoedontwikkeling. Aan de hand van hun feedback is de checklist geoptimaliseerd.

In hoofdstuk 6 is de geoptimaliseerde checklist toegepast door middel van een casestudy van een praktijkvoorbeeld. Dit praktijkvoorbeeld is een lopend project van de opdrachtgever. De resultaten van de casestudy zijn vervolgens gebruikt voor de conclusie en aanbevelingen. Ten slotte bestaat hoofdstuk 7 uit de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek.

Hoofdstuk 2: Herbestemming leegstaand maatschappelijk vastgoed

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag: 'wat houdt het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed voor gedelegeerd ontwikkelaars in?'. Deze deelvraag wordt uitgewerkt om de begrippen die in dit onderzoek een rol spelen, af te bakenen.

Het hoofdstuk is opgesplitst in drie paragrafen over maatschappelijk vastgoed, herbestemming en gedelegeerde projectontwikkelaars. Paragraaf 2.1 licht toe wat maatschappelijk vastgoed is. Hierbij wordt de focus gelegd op leegstaand maatschappelijk vastgoed. Paragraaf 2.2 onderzoekt wat herbestemming is en in paragraaf 2.3 wordt onderzocht wat gedelegeerde projectontwikkelaars zijn. Tot slot geeft paragraaf 2.4 antwoord op de deelvraag.

Voor het beantwoorden van deze deelvraag is gebruikgemaakt van literatuuronderzoek. De resultaten van dit hoofdstuk vormen de input voor het beroepsproduct in hoofdstuk 4.

2.1 Leegstaand maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is een breed begrip. Verschillende partijen interpreteren het begrip anders. Hierdoor is het voor dit onderzoek noodzakelijk het begrip eerst af te bakenen. In deze paragraaf wordt de definitie uitgewerkt, worden de functies van maatschappelijk vastgoed inzichtelijk gemaakt en wordt tot slot toegelicht welke vorm van leegstand in dit onderzoek centraal staat.

2.1.1 Definitie maatschappelijk vastgoed

De term 'maatschappelijk vastgoed' heeft meerdere definities. Dit komt mede door het feit dat de gebouwen die als maatschappelijk vastgoed gekenmerkt worden, divers van aard zijn. Gebouwen die gebruikt worden voor zorg, onderwijs, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang, sport en levensbeschouwing zijn allen voorbeelden van gebouwen die worden gekenmerkt als maatschappelijk vastgoed. Deze voorbeelden worden in de volgende paragraaf verder uitgewerkt. De gebouwen hebben diverse karakteristieken, zowel wat betreft vormgeving en uitstraling, als wat betreft de regelgeving die van toepassing is op de functie, het eigenaarschap en de financiering van de gebouwen (PBL, 2017).

Ondanks de diversiteit hebben deze gebouwen een gemeenschappelijke eigenschap, namelijk het uitvoeren van diensten die niet commercieel van aard zijn. Deze gebouwen worden samen met één begrip aangeduid, namelijk als 'maatschappelijk vastgoed'. Hiermee onderscheidt dit soort vastgoed zich van 'commercieel vastgoed' (bedrijfsgebouwen, kantoren en winkels) en woningen (PBL, 2017).

Het definiëren van maatschappelijk vastgoed kent meerdere benaderingen, zoals benaderingen op basis van eigendom (Jager & Naus, 2012), dienstaanbieder (Van Leent, 2009), publieke toegankelijkheid (Van Leent, 2012) en gebruik (BBN 2011, Raat 2008). Voor dit onderzoek is gekozen voor een definitie op basis van gebruik. Deze definitie focust zich op de functie van het gebouw. Een gebouw valt hierbij onder maatschappelijk vastgoed wanneer er niet-commerciële dienstverlening plaatsvindt.

In het kader van dit onderzoek is gekozen voor de volgende definitie van maatschappelijk vastgoed: maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat wordt gebruikt om diensten te verlenen die in zekere mate van maatschappelijk belang zijn, dat het geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met publieke middelen (PBL, 2017).

2.1.2 Functies maatschappelijk vastgoed

Hierboven zijn voorbeelden genoemd van gebouwen die een maatschappelijke functie hebben. In deze paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt welke functies dit kunnen zijn. Verschillende publieke functies met de daarbij behorende vormen van maatschappelijk vastgoed zijn (Bouwstenen², z.j.):

- onderwijs, met gebouwen zoals basisscholen, middelbare scholen en hogescholen;
- sport, met gebouwen zoals kantines van voetbalverenigingen en kleedkamers;
- cultuur, met gebouwen zoals musea en theaters;
- welzijn, met gebouwen zoals buurtcentra;
- maatschappelijke opvang, met gebouwen zoals die van het Leger des Heils en weeshuizen;
- medische zorg, met gebouwen zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen;
- levensbeschouwing, met gebouwen zoals kerken en moskeeën.

2.1.3 Leegstand

Dit onderzoek legt de focus op leegstaand maatschappelijk vastgoed. Dit onderdeel beschrijft wat onder leegstand verstaan wordt.

Volgens de leegstandswet is de definitie van leegstand *“het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet”* (VNG, z.j.). In de praktijk kent ook dit begrip meerdere definities en benaderingen.

Leegstand kent een aantal benaderingen. Deze benaderingen hebben betrekking op leegstand als probleem of leegstand als ruimte. Leegstand als ruimte is bijvoorbeeld voor nieuwe dynamiek. Met dynamiek wordt bedoeld dat leegstaande ruimte verhuizing van bedrijven mogelijk maakt (Bouwstenen¹, z.j.). In dit onderzoek wordt de focus echter gelegd op leegstand als probleem.

Leegstand als probleem wordt in verschillende categorieën onderverdeeld. Hieronder volgt de categorisering van leegstand op basis van een probleembenadering. Deze indeling is opgesteld door Besselaar (2011). De indeling bestaat uit vier categorieën, namelijk 1. geaccepteerde leegstand, 2. problematische leegstand, 3. dramatische leegstand en 4. administratieve leegstand. Bij geaccepteerde leegstand staat een pand maximaal één jaar leeg. Bij een leegstand van één tot twee jaar is sprake van problematische leegstand en bij dramatische leegstand staat een pand drie of meer jaar leeg. Van administratieve leegstand wordt gesproken wanneer een gebouw minder oplevert dan de marktconforme prijzen (Bouwstenen¹, z.j.).

In dit onderzoek staat dramatische leegstand centraal en deze leegstand wordt beschouwd als kansloze, structurele leegstand. Bij dit soort leegstand komen gebouwen in aanmerking voor herbestemming. Bij kansloze, structurele leegstand is de periode van leegstand minder van belang, omdat het gebouw de oorspronkelijke functie niet meer kan vervullen, bijvoorbeeld omdat de vraag naar de functie verminderd is of niet meer bestaat. In deze gevallen wordt gesproken van kansloze leegstand. Maatschappelijk vastgoed dat niet meer voldoet aan de marktvraag komt in aanmerking voor transformatie, herbestemming of sloop. Gemeenten stellen deze vastgoedobjecten beschikbaar door middel van aanbestedingen.

Leegstaand maatschappelijk vastgoed

Een aanzienlijk percentage van het maatschappelijk vastgoed staat leeg. De verwachting is dat de leegstand in de komende jaren toeneemt. Dit blijkt uit een onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS¹, 2016). De trend van 2016 zet voort in 2019.

Door veranderingen in het menselijk gedrag en nieuwe wet- en regelgeving, verandert de vraag naar maatschappelijk vastgoed. Dit heeft ook te maken met de afnemende vraag naar gebouwen met maatschappelijke functies, zoals gebouwen met een zorgfunctie. De zorgsector is onderhevig aan veranderingen, waardoor in toenemende mate vraag is naar mantelzorg (Kmvg, z.j.).

Ondanks de grote leegstandcijfers bestaan er kansen voor maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijke vastgoedobjecten staan vaak op aantrekkelijke locaties. Dit biedt kansen om deze objecten verschillende functies te geven die op deze locaties financieel en maatschappelijk haalbaar zijn (KmvG, z.j.). In de volgende paragraaf van dit hoofdstuk wordt verder op herbestemming ingegaan.

2.2 Herbestemmen van gebouwen

In dit onderdeel wordt uitgelegd wat het begrip ‘herbestemming’ inhoudt. Hierbij wordt ook het begrip ‘transformeren’ uitgelegd. Dit is noodzakelijk om eventuele verwarring in de loop van het onderzoek te voorkomen.

Herbestemmen en transformeren

In de afgelopen jaren komt het in de praktijk regelmatig voor dat een gebouw van functie verandert, bijvoorbeeld wanneer kantoorgebouwen worden herbestemd tot appartementencomplexen. Bij de herbestemming van gebouwen verandert de gebruikersfunctie. Herbestemming is doorgaans sneller dan nieuwbouw en vaak ook goedkoper. Het heeft niet alleen economische voordelen, maar ook maatschappelijke voordelen, omdat het leegstand en verloedering tegengaat (RvO, z.j.).

De begrippen ‘herbestemming’ en ‘transformatie’ worden soms door elkaar gehaald, terwijl dit twee verschillende termen zijn. Bij herbestemming krijgt een bestaand pand een nieuwe functie, maar blijven de esthetische aspecten van het pand nagenoeg intact. Bij transformatie veranderen zowel de esthetische aspecten als de functie van een gebouw (Jadearchitect, z.j.).

In het Bouwbesluit 2012 wordt ‘transformatie’ omschreven als het veranderen van de gebruiksfuncties van een gebouw (Agentschap NL, 2013). In het bouwbesluit is geen onderscheid gemaakt tussen herbestemming en transformatie, maar is enkel gekeken naar de functiewijziging van een gebouw zonder rekening te houden met esthetische wijzigingen (zie bijlage A voor een externe link naar het bouwbesluit).

In dit onderzoek is dezelfde benadering gebruikt als in het Bouwbesluit 2012 en is geen onderscheid gemaakt tussen herbestemming en transformatie. Wanneer sprake is van een functiewijziging is sprake van herbestemming, ook wanneer de esthetische aspecten van een gebouw veranderen.

2.3 Gedelegeerde projectontwikkelaars

Herbestemmingsprojecten worden over het algemeen uitgevoerd door projectontwikkelaars. In deze paragraaf worden allereerst de werkzaamheden van vastgoedontwikkelaars onderzocht. Vervolgens zijn de verschillende type projectontwikkelaars in kaart gebracht. Tot slot zijn de verschillen en overeenkomsten tussen vastgoedontwikkelaars en gedelegeerde projectontwikkelaars uitgewerkt.

Vastgoedontwikkelaars

Vastgoedontwikkelaars worden ook wel projectontwikkelaars genoemd. De projectontwikkelaar brengt op eigen risico grond, geld, gebruikers en kennis bij elkaar om een bouwwerk te realiseren. Naast het realiseren van het project is het maken van winst een belangrijke doelstelling. Daarmee wordt voorzien in de continuïteit van de onderneming (Peek & Gehner, 2018).

Een projectontwikkelaar heeft diverse taken en vormt het centrale aanspreekpunt in een proces waar veel andere partijen bij betrokken zijn. De projectontwikkelaar heeft verschillende partijen nodig om de doelstellingen te behalen. Deze partijen kunnen ook eigen belangen hebben. De ontwikkelaar maakt de juiste afweging tussen de verschillende belangen. Zijn takenpakket is daarmee vergelijkbaar met dat van een regisseur, coach of bemiddelaar. De

ontwikkelaar is bovendien verantwoordelijk voor het waarborgen van de realiseerbaarheid van het project en voor het eindresultaat (Peek & Gehner, 2018).

Een projectontwikkelaar realiseert nieuw vastgoed, maar wijzigt ook de functie van bestaande gebouwen. Het ontwikkelen van nieuwbouw en het herbestemmen van bestaande gebouwen zijn twee verschillende competenties. Gedurende de economische crisis werd herbestemming een steeds belangrijker onderdeel van projectontwikkeling. De focus op nieuwbouw verminderde en de aandacht voor het verbeteren en herbestemmen van bestaand vastgoed groeide. Projectontwikkelaars zagen herbestemming daardoor als een kans om hun ontwikkelingsportefeuille te vergroten (Peek & Gehner, 2018).

Projectontwikkeling wordt in de praktijk door verschillende typen ondernemingen uitgevoerd. De zelfstandig ontwikkelaar is het meest voorkomende type. Dit onderzoek is echter uitgevoerd voor een gedelegeerd ontwikkelaar. Hieronder worden beide typen toegelicht en worden de verschillen beschreven.

- Zelfstandig ontwikkelaar: dit type ontwikkelaar is onafhankelijk en niet gebonden aan andere professionals of bedrijven. Een zelfstandig ontwikkelaar kan een eenpersoonsonderneming zijn, maar ook grotere (familie)bedrijven worden zelfstandig genoemd (Peek & Gehner, 2018).
- Gedelegeerd ontwikkelaar: dit type ontwikkelaar neemt betaalde opdrachten aan voor derden, in veel gevallen beleggers. Deze ontwikkelaars worden ook wel 'fee-ontwikkelaars' genoemd (Peek & Gehner, 2018).

De verschillende ontwikkelaars zijn hierboven genoemd. De overeenkomsten en verschillen tussen zelfstandig en gedelegeerd ontwikkelaars worden hieronder verder uitgewerkt.

Gedelegeerd ontwikkelaar versus zelfstandig ontwikkelaar

De werkzaamheden van een gedelegeerd ontwikkelaar komen nagenoeg overeen met die van een zelfstandig ontwikkelaar. Toch verschillen deze twee type ontwikkelaars van elkaar. Hierboven is genoemd dat een zelfstandig ontwikkelaar onafhankelijk, voor eigen rekening en op eigen risico handelt. Gedelegeerd ontwikkelaars doen dit niet. Zij krijgen een opdracht van derden en voeren de werkzaamheden voor een vergoeding (fee) uit. Hierdoor lopen zij in vergelijking met zelfstandig ontwikkelaars minder risico. Het maken van winst is voor gedelegeerd ontwikkelaars eveneens van belang, maar de winst is niet afhankelijk van de verkoop van projecten. Dit verkleint de financiële risico's. Op het gebied van projectmanagement zijn de werkzaamheden van beide typen ontwikkelaars hetzelfde.

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: 'wat houdt het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed voor gedelegeerd ontwikkelaars in?'

Maatschappelijk vastgoed wordt in dit onderzoek gedefinieerd als vastgoed dat wordt gebruikt om diensten te verlenen die in zekere mate van maatschappelijk belang zijn, dat het geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met publieke middelen. Dit onderzoek focust zich enkel op kansloos, structureel leegstaand, maatschappelijk vastgoed. Hiervan is sprake wanneer gebouwen niet meer aan de marktvraag voldoen en met de huidige functie en indeling geen mogelijkheden voor gebruik van het gebouw kan bieden.

Onder herbestemming wordt het wijzigen van de functies van gebouwen verstaan. Het gebouw krijgt hierbij een nieuwe indeling, terwijl de uitstraling nagenoeg hetzelfde blijft. Transformatie heeft veel raakvlakken met herbestemming. Bij transformatie veranderen de esthetische aspecten van een gebouw ook. Voor beide processen geldt dezelfde wet- en regelgeving. Beide begrippen worden in dit onderzoek dan ook als herbestemming aangeduid.

De opdrachtgever van het onderzoek is een gedelegeerde projectontwikkelaar. Een gedelegeerde projectontwikkelaar voert in de praktijk dezelfde werkzaamheden uit als een zelfstandige projectontwikkelaar. Het verschil tussen deze twee typen heeft te maken met de positie die zij innemen. Gedelegeerd ontwikkelaars coördineren projecten voor derden, waarbij zij weinig tot geen risico lopen. Zelfstandige projectontwikkelaar ontwikkelen projecten voor eigen rekening en op eigen risico. Gedelegeerd ontwikkelaars werken veelal aan herbestemmingsprojecten.

De herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed door gedelegeerd ontwikkelaars houdt in dat maatschappelijk vastgoed dat geen mogelijkheid biedt voor het opnieuw vervullen van de oorspronkelijke functie, in aanmerking komt voor herbestemming. Bij herbestemming wordt de functie van het vastgoed gewijzigd, zodat het vastgoed weer bruikbaar wordt. Gedelegeerd ontwikkelaars houden zich met herbestemming bezig en realiseren een functie voor leegstaand vastgoed waar vraag naar is. Hierbij overwegen zij ook de maatschappelijke voordelen die hiermee behaald kunnen worden.

Hoofdstuk 3: Maatschappelijke meerwaarde

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag ‘wat is maatschappelijke meerwaarde?’. De deelvraag wordt uitgewerkt door eerst de begrippen af te bakenen en vervolgens worden de factoren beschreven die invloed hebben op de maatschappelijke meerwaarde.

Het hoofdstuk is opgesplitst in drie paragrafen, in paragraaf 3.1 wordt de definitie van maatschappelijke meerwaarde beschreven, in paragraaf 3.2 wordt de definitie van maatschappelijke haalbaarheid beschreven, in paragraaf 3.3 wordt theoretische analyse verricht naar de factoren die de maatschappelijke meerwaarde beïnvloeden volgens de gemeenten. Het begrip ‘maatschappelijke haalbaarheid’ wordt uitgewerkt, omdat de maatschappelijke meerwaarde grotendeels bepaalt hoe groot de haalbaarheid is. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de conclusie en het antwoord op de deelvraag van dit hoofdstuk uitgewerkt.

Voor het beantwoorden van deze deelvraag is gebruikgemaakt van literatuuronderzoek. De resultaten van dit hoofdstuk vormen de input voor het beroepsproduct in hoofdstuk 4 van dit onderzoek.

3.1 Definitie maatschappelijke meerwaarde

De term ‘maatschappelijke meerwaarde’ kent geen eenduidige definitie. Het is niet eenvoudig een algemene definitie op te stellen die in verschillende situaties bruikbaar is. Daarom is ervoor gekozen het begrip op te splitsen in twee delen: ‘maatschappelijk’ en ‘meerwaarde’. Nadat deze twee begrippen afzonderlijk zijn omschreven, wordt het begrip ‘maatschappelijke meerwaarde’ voor dit onderzoek afgebakend.

Maatschappij

De term ‘maatschappij’ duidt op de samenleving en de relaties tussen de personen binnen deze samenleving (Slot Webcommerce BV², z.j.). Gebouwen kunnen aan de maatschappij bijdragen. Door functies te vervullen die voor de samenleving van belang zijn, zoals zorg, onderwijs, vrijetijdsbesteding, et cetera. De samenleving wordt zodoende voorzien in de basisbehoeften. Op deze manier worden relaties binnen een samenleving bevorderd.

Meerwaarde

Meerwaarde is een begrip in de economie, bij boekhouden en fiscaliteit. Het staat voor de waardevermeerdering van vaste activa of de winst die een onderneming met de vaste activa behaalt. Vast activa zijn gebouwen, machines, aandelen en dergelijke (Ondernemersunit, z.j.). Het begrip kan ook toegepast worden op maatschappelijke kwesties. Wanneer een voorziening de relaties binnen een samenleving bevordert, heeft de voorziening meerwaarde voor de maatschappij. Voorzieningen kunnen in gebouwen gehuisvest worden.

Maatschappelijke meerwaarde

De termen ‘maatschappelijke’ en ‘meerwaarde’ zijn hierboven afzonderlijk van elkaar gedefinieerd. Beide begrippen hebben raakvlakken met vastgoed. Maatschappelijke meerwaarde kan gecreëerd worden met behulp van gebouwen. Voorzieningen kunnen op positieve wijze bijdragen aan de maatschappij. Deze positieve bijdrage is de meerwaarde van het gebouw voor de maatschappij.

In dit onderzoek wordt ‘maatschappelijke meerwaarde’ als volgt gedefinieerd: maatschappelijke meerwaarde is de positieve bijdrage van een gebouw op de maatschappij.

De maatschappelijke haalbaarheid van een project wordt mede bepaald door de maatschappelijke meerwaarde die het project creëert. Het uiteindelijke doel van de opdrachtgever is de maatschappelijke haalbaarheid van projecten te vergroten door

meerwaarde te creëren. In de volgende paragraaf wordt de definitie van maatschappelijke haalbaarheid uitgewerkt.

3.2 Definitie maatschappelijke haalbaarheid

Deze paragraaf maakt inzichtelijk wat maatschappelijke haalbaarheid in dit onderzoek betekent. Het is een breed begrip en het is van belang dit duidelijk af te bakenen. Hierboven is genoemd dat de maatschappelijke meerwaarde van een project de maatschappelijke haalbaarheid sterk beïnvloedt. De opdrachtgever wil uiteindelijk de maatschappelijke haalbaarheid van zijn projecten vergroten.

Een eenduidige definitie van ‘maatschappelijke haalbaarheid’ is niet eenvoudig te formuleren. Verschillende definities kunnen, afhankelijk van de context, aan het begrip gekoppeld worden. Hieronder wordt eerst de definitie van ‘haalbaarheid’ te geven.

Haalbaarheid

Haalbaarheid betreft de mate van realiseerbaarheid, in dit geval van projecten. Wanneer de gestelde financiële doelen van een project behaald kunnen worden, het wettelijk en technisch gezien mogelijk is, en het project geschikt is voor de maatschappij, wordt het als haalbaar geacht (Slot Webcommerce BV³, z.j.).

Maatschappelijke haalbaarheid

Wanneer de term ‘haalbaarheid’ wordt gekoppeld aan de term ‘maatschappij’ wordt duidelijk wat maatschappelijke haalbaarheid inhoudt, namelijk: de mate waarin een gebouw en zijn functies meerwaarde creëert voor een wijk, buurt of omgeving. Een project is maatschappelijk haalbaar wanneer het de maatschappelijke doelen van een project kan behalen. Haalbaarheid heeft ook te maken met de afstemming van de functies binnen het gebouw op, evenals met de relatie tussen het gebouw en de omringende bebouwing (Hek, Geraedts & Kamstra, 2004).

3.3 Theoretische analyse maatschappelijke meerwaarde

In deze paragraaf wordt gekeken naar hetgeen maatschappelijke meerwaarde creëert. Het onderzoek focust zich op gemeenten, omdat maatschappelijk vastgoed grotendeels in het bezit van gemeenten is. Deze paragraaf onderzoekt dan ook wat volgens gemeenten maatschappelijke meerwaarde creëert. Deze informatie wordt uit de gemeentelijke documenten gehaald. Ook is gekeken naar studies die in opdracht van de overheid uitgevoerd zijn. In deze documenten en rapporten zijn aspecten geïdentificeerd die maatschappelijke meerwaarde creëren. Deze aspecten zijn gebruikt bij het opstellen van het beroepsproduct in hoofdstuk 4 van dit onderzoek.

Gemeenten

Gemeenten hebben de taak de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren en te waarborgen. De bewoners hebben hierbij een ondersteunende rol. Zij maken gebruik van de gecreëerde voorzieningen (CBS², 2013). In dit onderzoek wordt op leefbaarheid gefocust, omdat dit voor gemeenten van belang is. Maatschappelijke meerwaarde kan gecreëerd worden door de leefbaarheid in een wijk, buurt, dorp of omgeving te verbeteren.

Leefbaarheid gaat over in hoeverre een omgeving aantrekkelijk en geschikt is om te leven en/of werken. De term leefbaarheid is subjectief en wordt ook wel een containerbegrip genoemd. Wat onder leefbaarheid verstaan wordt, verschilt (Rijksoverheid, z.j.). Zo vindt de één veiligheid van belang voor de leefbaarheid en de ander hecht meer waarde aan groenvoorzieningen in de buurt.

Bevorderen leefbaarheid

De leefbaarheid bevorderen of handhaven kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld aan de hand van voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen gerealiseerd worden met functies van

gebouwen, zoals zorg, onderwijs etc. Met de functies die maatschappelijk vastgoed vervullen, is het mogelijk een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijker te maken. Afhankelijk van het vraagstuk binnen deze gebieden is het mogelijk een functie te realiseren die een bijdrage levert aan het gedeeltelijk of geheel oplossen van tekortkomingen. In een dergelijk geval wordt gesproken van meerwaarde.

Maatschappelijke meerwaarde wordt onder andere gecreëerd door voorzieningen te realiseren die de leefbaarheid in een buurt, wijk of omgeving bevorderen. Door deze voorzieningen af te stemmen op de gebreken van de wijk, buurt of omgeving, wordt meerwaarde gecreëerd.

Een voorbeeld van een tekortkoming is een gebrek aan voorzieningen voor ouderen die behoefte hebben aan sociaal contact. Als vastgoed met een bijeenkomstfunctie wordt gerealiseerd, dat mogelijkheden creëert regelmatig evenementen te organiseren, wordt het zoeken van sociaal contact voor ouderen eenvoudiger. Dit biedt een kans om het probleem op te lossen. Het organiseren van de evenementen is de taak van de bewoners.

Uit dit voorbeeld blijkt dat de gemeente een facilitaire rol speelt en de bewoners een uitvoerende rol spelen. De gemeente zorgt voor de ruimte (het vastgoed) en de bewoners gebruiken deze ruimte voor het organiseren van evenementen.

Zoals reeds genoemd is leefbaarheid een containerbegrip. Om dit begrip voor dit onderzoek af te bakenen, is literatuuronderzoek uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek bestaat uit factoren die de leefbaarheid direct beïnvloeden. Deze factoren zijn gebruikt in het beroepsproduct in hoofdstuk 4.

In documenten, zoals structuurvisies, kadernota's en rapporten van de overheid staat geformuleerd wat gemeenten en andere overheidsinstanties van belang vinden ter bevordering van de leefbaarheid. In structuurvisies en beleidsnota's van de gemeenten zijn doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op vastgoed over een bepaalde tijdperiode. Hierin komen ook doelen ter verbetering van de leefbaarheid voor. In rapporten, zoals het rapport 'Leefbaarheid in de wijk van VROM' (2004), staan factoren als gezondheid, onderwijs en sport genoemd als van belang voor de leefbaarheid. Deze factoren zijn dan ook van belang voor de maatschappelijke haalbaarheid van een herbestemmingsproject.

Verschillende documenten zijn onderzocht en geanalyseerd om de visie op leefbaarheid van gemeenten te achterhalen:

- 'Leefbaarheid van wijken' (VROM, 2004);
- 'Structuurvisie Hart van Zuid' (2015);
- 'Ontwerp structuurvisie Amsterdam' (Dienst Ruimtelijke ordening, 2010);
- 'Structuurvisie Hengelo 2030' (Weber, 2007);
- 'Vastgoednota 2016-2018 Dordrecht' (Theijn, P.J.J., 2015);
- 'Kadernota Vastgoed 2012' Gouda (2012);
- 'Vastgoedbeleid Ede' (Twynstra Gudde Holding B.V.², 2012);
- 'Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht' 2012 (2012).

In elk document zijn factoren geïdentificeerd die invloed hebben op de leefbaarheid, zoals overlast, criminaliteit, onderwijs, zorg, et cetera. Het resultaat hiervan is een lijst van factoren die de leefbaarheid beïnvloedt (zie bijlage C).

Aan de hand van deze analyse is leefbaarheid inzichtelijk gemaakt, evenals de manier waarop deze meerwaarde gecreëerd kan worden met behulp van vastgoed.

De factoren in de lijst zijn, na bespreking met de praktijkbegeleider, geclusterd onder overkoepelende begrippen (zie bijlage C voor het denkproces achter deze clustering).

Leefbaarheid

De volgende factoren beïnvloeden de leefbaarheid:

- gezondheid en welzijn
- sociale cohesie
- vrijetijdbesteding
- onderwijs
- veiligheid
- sport en recreatie
- kunst en cultuur

Wat bovenstaande factoren inhouden en op welke manier zij de leefbaarheid beïnvloeden, wordt hieronder uitgewerkt aan de hand van de informatie uit de beleidsnota's, structuurvisies en rapporten. Deze informatie is aangevuld met additionele bronnen die meer diepgang bieden. Zo zijn de factoren uit verschillende invalshoeken belicht en is een betrouwbare conclusie getrokken.

- **Gezondheid en welzijn**

Uit verschillende documenten blijkt dat gemeenten veel aandacht aan gezondheid en welzijn besteden (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012, Vastgoedbeleid Ede, Kadernota Vastgoed 2012 Gouda, Vastgoednota 2016-2018 Dordrecht, Ontwerp structuurvisie Amsterdam en Leefbaarheid van wijken). In deze documenten wordt de nadruk met name op welzijn gelegd. Deze term wordt in meerdere documenten gekoppeld aan zorg. Daarom is gekozen deze twee begrippen samen te beschouwen. Een andere reden is dat in 'De visie op leefbaarheid' van de Stichting Wijkinzicht (z.j.) eveneens de term 'gezondheid en welzijn' wordt gehanteerd.

Gezondheid en geluk heeft effect op de leefomgeving. Wanneer deze factoren in de omgeving ontbreken, wordt de leefbaarheid in aanzienlijke mate negatief beïnvloed. De manier waarop gezondheid en welzijn beleefd wordt, is persoonlijk. Dit is namelijk van verschillende factoren afhankelijk. Ieder individu heeft hier zelf de regie over. De levensstijl van een persoon beïnvloedt in grote mate diens gezondheid en welzijn. Een gezonde ontwikkeling is een basisbehoefte. Met voorzieningen is effectiever in deze basisbehoefte te voorzien (Stichting Wijkinzicht, z.j.).

- **Sociale cohesie**

In verschillende documenten wordt gesproken over problemen binnen wijken, zoals eenzaamheid, overlast, polarisatie, et cetera. (Leefbaarheid van wijken, Structuurvisie Hart van Zuid, Ontwerp structuurvisie Amsterdam, Structuurvisie Hengelo 2030 en Vastgoednota 2016-2018 Dordrecht). Deze problemen zijn voorbeelden van factoren die de sociale cohesie negatief beïnvloeden. Voorzieningen in gebouwen kunnen deze problemen aanpakken. Deze problemen zijn geclusterd onder het begrip 'sociale cohesie'. Bij de formulering van dit begrip zijn verbanden gelegd tussen de onderzochte documenten en 'De visie op leefbaarheid' van de Stichting Wijkinzicht (z.j.).

Sociale cohesie is de mate waarin burgers in de maatschappij verbondenheid ervaren en zich medeverantwoordelijk voelen voor het algemeen welzijn (Cultureel Woordenboek, z.j.). Sociale cohesie is van belang voor de leefbaarheid. Door voorzieningen te realiseren waarbij burgers elkaar kunnen ontmoeten, kan de sociale cohesie bevorderd worden. Dit bevordert vervolgens de leefbaarheid van een wijk, buurt, dorp of omgeving.

- Vrijtijdsbesteding

Vrijtijdsbesteding komt in de documenten niet veel voor. Alleen in de 'Kadernota Vastgoed' (2012) van de gemeente Gouda en de 'Leefbaarheid van wijken' wordt de term genoemd. Een nuttige invulling van vrije tijd kan de leefbaarheid echter wel degelijk beïnvloeden (Stichting Wijkinzicht, z.j.). 'Nuttig' is hierbij een belangrijk begrip. Wanneer vrije tijd nuttig wordt besteed, worden zowel individuele als collectieve voordelen behaald. De gegevens van Stichting Wijkinzicht en de informatie uit de 'Kadernota Vastgoed' zijn in het begrip 'vrijtijdsbesteding' samengevoegd.

De nuttige inzet van vrije tijd kan effect hebben op de omgeving en de individu. Door producten of diensten te creëren die nuttig zijn voor de omgeving, wordt de vrije tijd van een individu nuttig ingezet. Zo ondervindt een wijk, buurt of omgeving hier de voordelen van (Verken je geest, 2017). Dit vergroot de eigenwaarde van het individu, omdat het resultaat van de ingezette vrije tijd direct zichtbaar is. De leefbaarheid wordt hiermee zowel individueel als collectief positief beïnvloed.

- Onderwijs

In veel documenten wordt aandacht besteed aan onderwijs (Kadernota Vastgoed 2012 Gouda, Ontwerp structuurvisie Amsterdam, Structuurvisie Hart van Zuid, Vastgoednota 2016-2018 Dordrecht en Vastgoedbeleid Ede). Hierin gaat het om basisonderwijs, en middelbaar, voortgezet, en academisch onderwijs.

Onderwijs vormt de basis van de samenleving. Nederland heeft immers een kenniseconomie. Om te leren moet een student zich goed voelen en gemotiveerd zijn. Onderwijs bevordert de leefbaarheid, omdat met een opleiding meer verdiend kan worden en het gevoel van eigenwaarde versterkt wordt. Hierdoor kunnen burgers het beste uit zichzelf halen en het gevoel nuttig te zijn voor de maatschappij geeft voldoening (Stichting Wijkinzicht, z.j.).

- Veiligheid

In verschillende documenten komt veiligheid aan bod (Leefbaarheid van wijken en Structuurvisie Hengelo 2030). Bij de omschrijving van veiligheid worden begrippen als 'overlast' en 'criminaliteit' gebruikt. Deze begrippen worden onder de overkoepelende term 'veiligheid' geclusterd. In de visie op leefbaarheid van de Stichting Wijkinzicht (z.j.) wordt de term 'veiligheid' ook gehanteerd.

Veiligheid is van belang voor een prettige leefomgeving. Als het veilig is, kunnen kinderen onbezorgd spelen, kunnen jongeren naar school fietsen en kunnen volwassenen plezierig winkelen en in de buurt wandelen. Hierbij gaat het tevens om het veiligheidsgevoel (Stichting Wijkinzicht, z.j.). Veiligheid is een beleving. Het heeft een objectieve- en subjectieve invalshoek. Objectief gezien is veiligheid uit te drukken in feitelijke cijfers, zoals cijfers over de criminaliteit. De subjectieve invalshoek geeft aan op welke manier burgers de veiligheid in de buurt beleven (CCV, z.j.). Het is voornamelijk de taak van de overheid om de veiligheid voor de bevolking te garanderen, maar het is ook de taak van de bevolking zelf.

- Sport en recreatie

In verschillende documenten komen sport en recreatie meerdere malen voor (Ontwerp structuurvisie Amsterdam, Leefbaarheid van wijken, Structuurvisie Hengelo 2030, Vastgoednota 2016-2018 Dordrecht, Vastgoedbeleid Ede en Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012). Uit deze documenten blijkt dat de gemeenten aandacht besteden aan sport en recreatie. Het zijn verschillende activiteiten, maar ze kunnen samengevoegd worden, omdat beiden een vorm van vrijetijdsbesteding zijn. Recreatieve activiteiten zijn vaak ook een vorm van beweging (Kenniscentrum Sport, 2019). Om die reden worden deze twee begrippen hier geclusterd.

Sport is van belang voor de mens, niet alleen voor de gezondheid, maar ook voor sociaal contact. Sporten creëert verbinding. Iedereen kan meedoen. Het is ook een vorm van vrijetijdsbesteding. Sport zorgt ervoor dat burgers zich een onderdeel van een collectief voelen of zichzelf kunnen ontplooiën (Fitness Tips v.o.f., 2017). Hetzelfde geldt voor recreatie. Recreatie zorgt voor verbinding. Individuen kunnen zichzelf ontplooiën door creativiteit. Ook kunnen ze door middel van recreatie na drukke werkweek tot rust komen (RIVM, z.j.). Dit zorgt voor een verbeterde mentale gezondheid, wat de leefbaarheid verbetert.

- Kunst en cultuur

In verschillende documenten wordt aandacht besteed aan kunst en cultuur (Ontwerp structuurvisie Amsterdam, Vastgoednota 2016-2018 Dordrecht, Kadernota Vastgoed 2012 Gouda, Vastgoedbeleid Ede en Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012). Gemeenten willen voorzieningen creëren die het voor burgers mogelijk maakt tijd aan kunst en cultuur te kunnen besteden. In het merendeel van de documenten staat alleen het begrip 'cultuur' genoemd. In sommige documenten zijn kunst en cultuur gekoppeld. In 'De visie op leefbaarheid' van de Stichting Wijkinzicht (z.j.) zijn de begrippen eveneens gekoppeld. Ze hebben immers veel raakvlakken. Om die reden is ook hier gekozen deze twee begrippen te clusteren.

Kunst is cultuurgebonden. Het is een creatieve uiting van de menselijke geest. Met de verschillende vormen van kunst, zoals schilderen, fotografie of muziek, etc. worden emoties opgeroepen. Het is voor het verbeteren van de leefbaarheid van belang dat de bewoners van een wijk de mogelijkheid hebben zich met kunst en cultuur bezig te houden. Op deze manier kunnen zij de creatieve geest uiten, wat een voldaan gevoel geeft (Stichting Wijkinzicht, z.j.).

De bovenstaande begrippen en de uitwerking ervan, worden gebruikt bij het opstellen van het beroepsproduct in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk zijn richtlijnen uitgewerkt voor voorzieningen die bij deze punten horen.

3.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag 'wat is maatschappelijke meerwaarde?'. In dit onderzoek is maatschappelijke meerwaarde een essentieel begrip. Maatschappelijke meerwaarde heeft geen eenduidige definitie, maar is afhankelijk van de context. In dit onderzoek wordt de volgende definitie gehanteerd: maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd door voorzieningen te realiseren die positief bijdragen aan de maatschappij.

Ook het begrip 'maatschappelijke haalbaarheid' kent geen eenduidige definitie. In dit onderzoek is het gedefinieerd als de mate waarin een gebouw en zijn functies meerwaarde creëert voor een wijk, buurt of omgeving.

Het is niet eenvoudig te achterhalen wat maatschappelijke meerwaarde voor de gemeenten inhoudt. Elke gemeente heeft andere belangen die worden afgewogen om de maatschappelijke meerwaarde van gebouwen te bepalen. Voor de gemeenten is de leefbaarheid van een stad, buurt of omgeving essentieel. Zij hebben de taak deze leefbaarheid te verbeteren of te waarborgen. Leefbaarheid gaat over in hoeverre een omgeving aantrekkelijk en geschikt is om te leven of werken. De maatschappelijke meerwaarde hangt daarmee af van de leefbaarheid. Verschillende rapporten, structuurvisies en beleidsnota's zijn bestudeerd om te achterhalen wat voor de gemeenten van belang is op het gebied van maatschappelijk meerwaarde.

De factoren die volgens de gemeenten maatschappelijke meerwaarde creëren, zijn:

- voorzieningen voor gezondheid en welzijn, zoals medische voorzieningen die de gezondheid verbeteren of in stand houden;
- voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie;
- voorzieningen voor een nuttige invulling van de vrije tijd, zoals het creëren van betaald of onbetaald werk;
- voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs;
- voorzieningen ter bevordering van de veiligheid, voor de handhaving van criminaliteit en voor het creëren van een opgeruimde buurt;
- voorzieningen voor sport en recreatie, ter bevordering van de gezondheid en creativiteit van en verbinding tussen individuen.
- voorzieningen voor kunst en cultuur, die burgers de mogelijkheid geven de eigen cultuur te uiten en te behouden.

Deze factoren vormen de input voor het beroepsproduct in het volgende hoofdstuk. In dit hoofdstuk wordt een checklist opgesteld, dat de maatschappelijke meerwaarde van herbestemmingsprojecten beoordeeld.

Hoofdstuk 4: Checklist maatschappelijke haalbaarheid

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag ‘welk checklist kan op basis van de theorie opgesteld worden die gedelegeerd ontwikkelaars kunnen gebruiken om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken bij het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed?’. Met deze deelvraag wordt het beroepsproduct voor dit onderzoek, een checklist, uitgewerkt.

Het hoofdstuk is in vijf paragrafen opgesplitst. In paragraaf 4.1 wordt uitgelegd wat een checklist is en op welke manier dit in dit onderzoek vormgegeven wordt. Paragraaf 4.2 licht de opbouw van de checklist toe. In paragraaf 4.3 worden de criteria en de beoordelingswijze uitgelegd en onderbouwd. De checklist wordt in paragraaf 4.4 uitgewerkt, inclusief de bijbehorende toelichting. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk, paragraaf 4.5, bevat de conclusie.

Dit hoofdstuk bevat het laatste theoretische onderdeel van het onderzoek. Daarnaast is voornamelijk gebruikgemaakt van de bevindingen uit de vorige twee hoofdstukken. Vervolgens worden de resultaten van een opgestelde mindmap en een brainstormsessie met verschillende professionals binnen het bedrijf en de afstudeerbegeleider weergegeven.

4.1 Checklist

Het beroepsproduct wordt vormgegeven als een checklist. Deze paragraaf licht de kenmerken van de checklist toe.

Checklist

Een checklist is noodzakelijk om een beoordeling objectiever en betrouwbaarder te maken. Van checklists bestaan drie verschillende vormen: het correctievoorschrift, het beoordelingsschema of de checklist, en de beoordelingsschaal, ankertest of rubric.

Correctievoorschrift

In een correctievoorschrift zijn richtlijnen genoteerd voor het correcte antwoord. Zo wordt een puntenverdeling, een beoordelaarsinstructie, een zak- of slaagkans en een cijferbepaling gegeven (SLO, z.j.).

Beoordelingsschema of checklist

In een beoordelingsschema of checklist staan de criteria – de kenmerken of eigenschappen – waaraan een product moet voldoen. Deze criteria worden met ‘ja’ of ‘nee’ of ‘aanwezig’ of ‘afwezig’ beoordeeld. Dit model kan gebruikt worden bij het beoordelen van projecten op specifieke eigenschappen (SLO, z.j.). Bij de beoordeling van projecten worden namelijk criteria opgesteld in de vorm van richtlijnen waaraan het product moet voldoen.

Beoordelingsschaal, ankertest of rubric

Wanneer praktische opdrachten met een gevarieerd of open karakter, zoals een presentatie, beoordeeld moeten worden, is een beoordelingsschaal het meest praktisch. Hiermee kan de werkwijze of het product op verschillende kwaliteitsniveaus beoordeeld worden, bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsschaal waarbij het getal 1 een beginner aanduidt, het getal 2 een gevorderde, en het getal 3 een expert. Deze beoordeling kan aan de hand van criteria of kenmerken, voorbeelden, of beide gedaan worden (SLO, z.j.).

In dit onderzoek is een checklist opgesteld. Deze vorm is het meest geschikt voor dit onderzoek, omdat de checklist bestaat uit beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria kan het abstracte onderwerp beoordelen op de mate van maatschappelijke meerwaarde in een project. Het product kan op diverse manieren vormgegeven worden. Wel zijn richtlijnen aangegeven waaraan het product minimaal moet voldoen.

Om de objectiviteit van de beoordeling op de maatschappelijke meerwaarde van een project te waarborgen, is de keuze voor een checklist met verschillende deskundigen besproken. Subjectieve aannames van de onderzoeker worden op deze manier beperkt (SLO, z.j.).

In de beschrijving van de 'beoordelingsschema of checklist' staat dat criteria van toepassing zijn waar het product aan moet voldoen. Hierdoor wordt deze vorm aangehouden. In totaal worden zeven criteria in de checklist opgenomen. De zeven criteria bestaan uit de zeven factoren die de leefbaarheid beïnvloeden.

4.2 Opbouw checklist

In deze paragraaf wordt het belangrijkste onderdeel van dit onderzoek, het beroepsproduct, beschreven en uitgewerkt. Het beroepsproduct wordt uiteindelijk door de opdrachtgever gebruikt. Gedelegeerd ontwikkelaars kunnen de checklist in de toekomst gebruiken om de maatschappelijke meerwaarde van een project inzichtelijk te krijgen, zodat hiermee vervolgens een overtuigend voorstel aan de gemeenten gepresenteerd kan worden.

De checklist bevat een zevental beoordelingscriteria. Deze beoordelingscriteria komen voort uit de theoretische analyse van hoofdstuk 3. Deze theoretische analyse heeft aan het licht gebracht welke factoren de leefbaarheid bevorderen. De bevordering van de leefbaarheid creëert namelijk maatschappelijke meerwaarde. Afbeelding 4.1 geeft de opbouw van de checklist weer.

Meerwaarde	Richtlijnen voorzieningen	Voldaan	Onderbouwing	Cijfer
Criterium 1	Voorbeelden van voorzieningen die getroffen kunnen worden	Ja/nee	Beredenering	1 tot 5
Criterium 2	Voorbeelden van voorzieningen die getroffen kunnen worden	Ja/nee	Beredenering	1 tot 5
etc.				

Figuur 4.1: Opbouw beoordelingsschema (eigen bewerking, 2019).

In de twee meest linkerkolommen zijn de criteria genoteerd. In de kolom rechts hiervan wordt beoordeeld of al dan niet aan het criterium wordt voldaan. Vervolgens is ruimte de keuze te onderbouwen. In de meest rechterkolom wordt, op basis van de argumenten in de onderbouwing, een cijfer tussen de 1 en 5 aan het criterium toegekend. Het cijfer geeft aan in welke mate meerwaarde gecreëerd wordt. De cijfertoekenning is als volgt:

- 1: zeer slecht
- 2: slecht
- 3: voldoende
- 4: goed
- 5: uitstekend

Ontwikkelaars die de checklist gebruiken, dienen zeer kritisch te zijn over de gemaakte keuzes. De cijfertoekenning is vatbaar voor subjectieve aannames. Daarom is het gewenst dat ontwikkelaars collega's bij de cijfertoekenning betrekken.

Wanneer het project aan één van de criteria voldoet, is sprake van maatschappelijke meerwaarde. De mate waarin aan alle criteria wordt voldaan, bepaalt de grootte van de maatschappelijke meerwaarde van het project. Het is mogelijk dat sommige voorzieningen een grotere meerwaarde leveren dan andere voorzieningen. In de kolommen voor de onderbouwing en het cijfer kan uitgelegd worden welke onderdelen meerwaarde creëren.

In de volgende paragraaf zijn de criteria vastgesteld. Ook wordt aangegeven wanneer aan een criterium voldaan wordt en welke richtlijnen van toepassing zijn voor het criterium.

4.3 Beoordelingscriterium

In de vorige paragraaf is de opbouw van de checklist vastgesteld en omschreven. In deze paragraaf worden de beoordelingscriteria opgesteld aan de hand van de in hoofdstuk 3 opgedane, theoretische kennis. In paragraaf 4.3.1 tot en met 4.3.7 zijn de beoordelingscriteria aangevuld met de literatuur uit de vorige hoofdstukken.

De beoordelingscriteria zijn:

1. het project draagt bij aan de gezondheid en welzijn van de burgers
2. het project bevordert de sociale cohesie
3. het project creëert nuttige invulling van vrije tijd
4. het project biedt mogelijkheden voor onderwijs aan burgers
5. het project bevordert de veiligheid
6. het project biedt mogelijkheden voor burgers om te sporten en recreëren
7. het project biedt mogelijkheden voor burgers op het gebied van kunst en cultuur

4.3.1 Voorzieningen voor gezondheid & welzijn

Het eerste beoordelingscriterium heeft te maken met gezondheid en welzijn. Dit beoordelingscriterium richt zich op het effect van het project op de samenleving. Gezondheid en welzijn beïnvloedt de kwaliteit van leven en die kwaliteit bevordert de vitaliteit van de samenleving (Windesheim, z.j.). In dit onderzoek wordt onder gezondheid de lichamelijke gesteldheid van een persoon verstaan. Hierbij gaat het om de mate waarin een individu lichamenlijk beperkt wordt door zijn of haar gezondheid. Welzijn gaat over de geestelijke gesteldheid van een persoon en de mate waarin deze persoon gelukkig is (Stichting Omring, z.j.).

De vitaliteit van de samenleving wordt bevordert aan de hand van voorzieningen die helpen de gezondheid en het welzijn te verbeteren (Troost, 2019).

Voorzieningen die de gezondheid en welzijn bevorderen, zijn gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die de gezondheid en het welzijn bevorderen.

4.3.2 Voorzieningen ter bevordering sociale cohesie

Het tweede beoordelingscriterium is de verbetering van sociale cohesie. Sociale cohesie is de mate waarin burgers in de maatschappij verbondenheid ervaren en zich medeverantwoord voelen voor het algemeen welzijn (Cultureel Woordenboek, z.j.). Functies in gebouwen kunnen de sociale cohesie positief beïnvloeden. Deze functies moeten verbinding en een ruimte voor ontmoeting creëren.

Factoren die de sociale cohesie binnen een wijk negatief beïnvloeden, zijn: eenzaamheid bij ouderen, een gebrek aan voorzieningen die ontmoetingen mogelijk maken, overlast, polarisatie, een gebrek aan sociale controle, een gebrek aan saamhorigheid, onvoldoende buurtgevoel, et cetera (Huygen & de Meere, 2008).

Voorzieningen die de sociale cohesie positief kunnen beïnvloeden, zijn ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), et cetera. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die aangehouden dienen te worden om de sociale cohesie te bevorderen.

4.3.3 Voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd

Het derde beoordelingscriterium is de nuttige invulling van de vrije tijd. Het gaat hierbij om de doelgerichte inzet van de vrije tijd, zodat deze inzet nut heeft voor de individu en de omgeving. De doelgroep bestaat hierbij voornamelijk uit burgers die veel vrije tijd hebben, omdat ze bijvoorbeeld niet kunnen werken of met pensioen zijn.

Een nuttige besteding houdt in dat het resultaat van de besteedde tijd positief aan de maatschappij bijdraagt. De vrije tijd moet niet besteed worden met als enige doel de tijd te vullen, maar moet gebruikt worden voor het creëren van meerwaarde. Om doelmatig te werk te gaan, moeten doelen en ambities worden opgesteld.

De nuttige invulling van vrije tijd heeft drie voordelen: het activeert burgers, het voorkomt overlast, en de activiteiten of werkzaamheden dragen bij aan de omgeving. Zo kunnen bijvoorbeeld evenementen worden georganiseerd, plantsoenen worden onderhouden, en een schone buurt worden gecreëerd. Op individueel niveau helpt het personen zich nuttig te voelen en een voldaan gevoel te creëren. Collectief worden diensten uitgevoerd waar de hele buurt profijt van heeft (Verken je geest, 2017).

Voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om vrije tijd nuttig te besteden, zijn ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om de vrije tijd nuttig in te vullen.

4.3.4 Voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs

Het vierde beoordelingscriterium heeft te maken met de voorzieningen voor onderwijs. Onderwijs is voor de samenleving van belang, omdat Nederland een kenniseconomie heeft. Hierbij wordt de focus niet gelegd op scholen, maar op cursussen, deeltijdopleidingen, coaching, et cetera. Onderwijs is het overbrengen van kennis. Kennis biedt de mogelijkheid doelen voor de toekomst op te stellen en te behalen. Jongeren en ouderen hebben met behulp van onderwijsvoorzieningen de kans zichzelf te ontwikkelen en te ontplooien. Vooral voor jongeren die niet over diploma's beschikken, is dit een kans te leren en hun toekomst vorm te geven (Peters, 2016). Voorzieningen kunnen gerealiseerd worden om verschillende doelgroepen onderwijsmogelijkheden te bieden.

Voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van het onderwijs van jongeren en ouderen zijn bijvoorbeeld workshops, cursussen, coachingsmogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om onderwijs mogelijk te maken.

4.3.5 Voorzieningen ter bevordering van de veiligheid

Het vijfde beoordelingscriterium heeft te maken met de voorzieningen voor veiligheid. Veiligheid is een gevoel dat burgers ervaren. Dit gevoel kan beïnvloed worden door meerdere factoren, zoals criminaliteit, verlichting op straat, et cetera. In dit onderzoek wordt de focus gelegd op de veiligheid binnen een buurt. Veiligheidsbeleving is de manier waarop burgers veiligheid ervaren (CCV, z.j.). Kinderen kunnen onbezorgd spelen, jongeren kunnen veilig naar school fietsen, en volwassenen kunnen plezierig winkelen en wandelen in de buurt. Hierbij spelen criminaliteit en een opgeruimde buurt een rol (Stichting Wijkinzicht, z.j.).

Voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om de veiligheid te bevorderen, zijn bijvoorbeeld meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, et cetera. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om de veiligheid te bevorderen.

4.3.6 Voorzieningen voor sport en recreatie

Het zesde beoordelingscriterium heeft te maken met de voorzieningen voor sport en recreatie. Sport en recreatie creëren mentale voordelen, omdat hierbij de focus op het sporten en recreëren zelf gelegd wordt, evenals op de verbinding die dit creëert. Sporten heeft een gunstig effect bij angst en depressie. Ook verbetert het de hersenfunctie. Door te bewegen maakt het lichaam dopamine vrij, waardoor de mogelijkheid ontstaat nieuwe ideeën te bedenken (Fitness Tips v.o.f., z.j.). Sporten heeft ook fysieke voordelen. Door middel van sport kan een individu gezond blijven. Bij recreatie zijn de fysieke voordelen beperkt, maar de mentale voordelen zijn nagenoeg hetzelfde. Recreatie zorgt voor ontspanning en vermaak (Walsh, 2011). Zowel sport als recreatie zijn ook een vorm van vrijetijdsbesteding. Deze vorm van vrijetijdsbesteding heeft echter alleen individuele voordelen. Bij het derde beoordelingscriterium heeft de vrijetijdsbesteding ook collectieve voordelen.

De voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden ter bevordering van sport en recreatie zijn voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, et cetera. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om sport en recreatie in de buurt mogelijk te maken.

4.3.7 Voorzieningen voor kunst en cultuur

Het zevende beoordelingscriterium heeft te maken met de voorzieningen voor kunst en cultuur. Kunst en cultuur versterken sociale cohesie, stimuleren de economie, bevorderen creatief talent en ondersteunen de ambities van individuen (Kunsten '92, 2010).

Voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden om het mogelijk te maken tijd aan kunst en cultuur te kunnen besteden, zijn ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera. Dit zijn voorbeelden van voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden.

4.4 Beoordelingsschema

Deze paragraaf geeft de checklist weer (zie figuur 4.2), die is opgesteld op basis van de informatie uit de vorige paragraaf. Ook wordt aanvullende informatie over de checklist gegeven.

meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera			
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), et cetera			
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera			
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coachingsmogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera			
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, et cetera			
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, et cetera			
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera			

Figuur 4.2: Checklist maatschappelijke meerwaarde (eigen bewerking, 2019).

Bij het invullen van deze checklist moet de beschrijving van de criteria geraadpleegd worden. Hierin staat wat elk criterium inhoudt.

De checklist kan gebruikt worden bij concepten voor de invulling van leegstaand maatschappelijk vastgoed om de maatschappelijke meerwaarde van deze concepten inzichtelijk te maken. Aan de hand van de checklist kan een haalbaarheidsstudie uitgevoerd worden, waarmee de maatschappelijke meerwaarde van het concept duidelijk staat omschreven. Op deze manier is het eenvoudig in te spelen op de wensen en eisen van de gemeenten. Met een helder onderbouwde haalbaarheidsstudie, waarin de maatschappelijke meerwaarde van een concept wordt toegelicht, is de maatschappelijke haalbaarheid van de haalbaarheidsstudie inzichtelijker.

De ontwikkelaar die de checklist gebruikt moet zich kritisch opstellen. De vraag of al dan niet aan een criterium wordt voldaan, is eenvoudig; het concept voldoet wel of niet aan het criterium. Echter, het is ingewikkelder de onderbouwing en het cijfer te geven. Hierbij is het gevaar dat subjectieve aannames worden gemaakt. De ontwikkelaar dient de keuzes te onderbouwen met overtuigende argumenten. Op deze manier is zowel de beoordeling als de haalbaarheidsstudie overtuigender. Aangeraden wordt de onderbouwing en cijfertoekenning met collega's te bespreken.

Wanneer een te realiseren voorziening aan meerdere criteria voldoet, dient één criterium gekozen te worden dat de meeste maatschappelijke meerwaarde oplevert. Een voorbeeld hiervan is een voorziening voor groepslessen yoga. Deze voorziening voldoet aan het criterium voor sport en recreatie, maar ook aan het criterium voor sociale cohesie. Het is een voorziening ten behoeve van beweging, maar het creëert ook verbinding. Het criterium dat hier gekozen moet worden is dat van sport en recreatie, omdat deze voorziening voornamelijk bedoeld is ter bevordering van sport. De sociale cohesie die daarbij gecreëerd wordt, is een bijkomend positief effect. Dit bijkomende effect dient wel in de beoordeling meegenomen te worden.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag 'welk checklist kan op basis van de theorie opgesteld worden die gedelegeerd ontwikkelaars kunnen gebruiken om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken bij het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed?'.

Drie vormen van checklists zijn in dit hoofdstuk toegelicht, namelijk het correctievoorschrift, het beoordelingsschema of de checklist, en de beoordelingsschaal, ankertest of rubric. Hier is gekozen voor de checklist, omdat deze vorm van checklist het beste bij dit onderzoek past. Bij deze vorm worden criteria opgesteld waaraan een product moet voldoen. Dit is op dit onderzoek ook van toepassing.

Voor het beoordelingsschema zijn zeven criteria opgesteld:

1. voorzieningen voor gezondheid en welzijn;
2. voorzieningen ter bevordering van sociale cohesie;
3. voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd;
4. voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs;
5. voorzieningen ter bevordering van de veiligheid;
6. voorzieningen voor sport en recreatie;
7. voorzieningen voor kunst en cultuur.

Per criterium wordt beoordeeld of het project hier al dan niet aan voldoet. Hiervoor zijn de volgende voorbeelden van voorzieningen vastgesteld.

Voorzieningen voor gezondheid en welzijn

Voorzieningen die de gezondheid en het welzijn kunnen bevorderen, zijn gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera.

Voorzieningen ter bevordering sociale cohesie

Voorzieningen die de sociale cohesie positief kunnen beïnvloeden, zijn ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden en darttoernooien), et cetera.

Voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd

Voorzieningen waarmee vrije tijd nuttig besteed kan worden, zijn ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, ateliers voor handwerk (zoals knutselwerken, houtbewerking, en werkplaatsen voor reparaties), plantsoenen, ruimtes voor commissies die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera.

Voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs

Voorzieningen ter bevordering van het onderwijs van jongeren en ouderen zijn workshops, cursussen, coachingsmogelijkheden, ambachtsscholen, sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera.

Voorzieningen ter bevordering van de veiligheid

Voorzieningen die de veiligheid bevorderen, zijn verlichting, ruimtes voor buurtwachten, politiebureaus in de wijk, ruimtes voor toezichthouders, et cetera.

Voorzieningen voor sport en recreatie

De voorzieningen die sport en recreatie mogelijk maken, voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, et cetera

Voorzieningen voor kunst en cultuur

Voorzieningen die het mogelijk maken tijd aan kunst en cultuur te besteden, zijn ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken is dit zevental criteria uitgewerkt. De beoordeling hiervan is verwerkt in de checklist. De criteria zijn hierboven beschreven en onderbouwd. Dit resulteert in de checklist (zie figuur 4.2).

Hoofdstuk 5: Praktijkonderzoek interview

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de volgende deelvraag: 'hoe denken de deskundigen van de gemeenten en marktpartijen over de toepasbaarheid en effectiviteit van de checklist?' Aan de hand van deze deelvraag is het beroepsproduct voor dit onderzoek, de checklist, in de praktijk getoetst.

Het hoofdstuk bestaat uit vier paragrafen. Paragraaf 5.1 behandelt de onderzoeksopzet. In paragraaf 5.2 zijn de resultaten van de afgenomen interviews uitgewerkt. Paragraaf 5.3 analyseert de resultaten van de interviews, aan de hand waarvan de checklist is aangepast. Tot slot is in paragraaf 5.4 de conclusie van dit hoofdstuk beschreven.

In dit hoofdstuk is de toetsing van de inhoud van de checklist en de bruikbaarheid ervan in de praktijk beschreven. Aan de hand van interviews is hiervoor informatie verzameld. De interviews zijn afgenomen met deskundigen uit de praktijk en de resultaten zijn uitgewerkt en geanalyseerd. De checklist is aan de hand van deze analyse geoptimaliseerd. De geoptimaliseerde checklist is in een later stadium op een voorbeeldproject uit de praktijk toegepast. Hoofdstuk zes gaat hier verder op in.

5.1 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf is de structuur van het interview uitgewerkt, de gekozen type interview wordt toegelicht en de interviewvragen worden beschreven. Vervolgens is beschreven welke partijen geïnterviewd zijn en waarom voor deze partijen gekozen is.

5.2.1 Opzet interview

Voor dit onderzoek is gekozen om interviews af te nemen. Door persoonlijk gesprekken te voeren met deskundigen is geprobeerd dieper in te gaan op de meningen en bevindingen van de respondenten. Met enquêtes was dit doel moeilijker te behalen geweest, omdat er geen mogelijkheid is om door te vragen. De meningen en bevindingen van de respondenten zijn vervolgens gebruikt om de checklist te optimaliseren en de opdrachtgever aanbevelingen te geven.

Het interview heeft een semigestructureerd vorm. Dit houdt in dat de interviews volgens een vaststaande vragenlijst zijn afgenomen, maar dat daarnaast ook ruimte bestond voor de eigen inbreng van de geïnterviewde. Door deze interviewvorm kon de interviewer eveneens dieper ingaan op de gegeven antwoorden van de respondent met als doel meer input voor de checklist te genereren (Verhoeven, N., 2018).

De interviews hebben plaatsgevonden na proefinterviews met deskundigen uit het bedrijf van de opdrachtgever te hebben afgenomen. Een proefinterview geeft inzicht in de ontbrekende en overbodige vragen (Verhoeven, N., 2018). Naar aanleiding van de proefinterviews zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Voorafgaand aan de interviews zijn de interviewvragen met de respondenten gedeeld. Op deze manier hadden de respondenten de kans zich op het interview voor te bereiden en kon de respondent dieper op de onderwerpen ingaan.

Elk interview is gestart met een introductie van de interviewer met als doel het gesprek te openen en een extra controle van de kennis en kunde van de respondent uit te voeren. Op die manier is de betrouwbaarheid van de interviews gewaarborgd. De vragen die vervolgens als eerste zijn gesteld, zijn:

- Wat is uw naam?
- Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?
- Hoelang bent u al actief in deze branche?

Vervolgens is gevraagd of bij de respondent vragen of onduidelijkheden bestonden over de vooraf verstuurd informatie. Hierna is de checklist en de inhoud hiervan met de respondent doorgenomen. Hierbij is uitgelegd op welke manier de checklist tot stand gekomen is en op welke manier de checklist in de praktijk gebruikt kan worden. Na het bespreken van de checklist, zijn de algemene vragen gesteld die betrekking hebben op de checklist:

- Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid zoals ik die voor dit onderzoek heb opgesteld? Zo nee, wat is het verschil? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een bredere definitie heeft dan de definitie die in het onderzoek gegeven is?
- Wat vindt u van de factoren die leefbaarheid beïnvloeden (zoals gezondheid en welzijn, en sociale cohesie)? Denkt u dat er meer factoren zijn die leefbaarheid beïnvloeden?
- Wat zijn uw op- of aanmerkingen wat betreft de inhoud van de factoren die leefbaarheid beïnvloeden?
- Vindt u dat de checklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde voor SOM= inzichtelijk te maken? Zo niet, wat moet er volgens u nog aangepast worden?
- Denkt u dat de checklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden, zodat de checklist beter toepasbaar is in de praktijk?

Tijdens het behandelen van deze vragen is de interviewer dieper ingegaan op de vraag door verder op de gegeven antwoorden door te vragen. Het interview is afgesloten met een aantal open vragen:

- Heeft u nog op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?
- Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot dit interview?
- Heeft u nog tips voor mij?

5.2.2 Populatie interview

In totaal zijn zes interviews afgenomen met verschillende deskundigen op het gebied van vastgoedontwikkeling, maatschappelijk vastgoed en de maatschappij. Hiermee is geprobeerd zoveel mogelijk interviews af te nemen met respondenten die een verschillende kijkwijze op dit onderwerp hebben. In verband met het tijdsbestek van dit onderzoek was het niet haalbaar meer dan zes interviews af te nemen. Het afnemen en uitwerken van interviews is een tijdrovend proces, waardoor voor maximaal zes interviews is gekozen. Deze zes interviews vormen een steekproef.

Met een steekproef wordt een deel van de totale populatie onderzocht. Uit de resultaten hiervan worden vervolgens conclusies getrokken die betrekking hebben op de totale operationele populatie (Verhoeven, 2018). In dit onderzoek is gebruikgemaakt van een doelgerichte steekproef. Dit houdt in dat een selectie is gemaakt op basis van de kenmerken van de doelgroep (Verhoeven, 2018).

De voor dit onderzoek van belang zijnde kenmerken zijn: het bedrijfsprofiel, de ervaring en de functie van de respondent. Het is besloten enkel respondenten te selecteren die werken voor bekende bedrijven die minimaal tien jaar bestaan. De geselecteerde respondenten hebben bovendien minimaal acht jaar ervaring in een functie die betrekking heeft op vastgoedontwikkeling. Deze ervaren deskundigen zijn in staat te beoordelen of het theoretisch onderzoek aansluit op de praktijk. Het is van belang dat de populatie uit verschillende partijen bestaat, omdat het bestuderen van verschillende invalshoeken de betrouwbaarheid van het onderzoek verhoogt.

Bij het selecteren van de respondenten is gebruikgemaakt van de sneeuwbalmethode, omdat van de deskundigen op dit gebied geen lijst beschikbaar is. Met de sneeuwbalmethode is een

beroep gedaan op het netwerk van de opdrachtgever (Verhoeven, 2018). Daarnaast zijn bedrijven op het internet opgezocht en zijn meer deskundigen benaderd.

5.2 Selectie en respons steekproef

Deze paragraaf maakt de selectie en de respons van de steekproef inzichtelijk. De uitwerking van de interviews heeft plaatsgevonden op basis van de stappen die in paragraaf 5.1 onder het kopje 'opzet interviews' zijn beschreven.

Voor het praktijkonderzoek zijn een aantal bedrijven uitgenodigd. De zes uitgenodigde bedrijven zijn in het overzicht in figuur 5.1 opgenomen.

Bedrijf/organisatie	Contactpersoon	Functie	Geïnterviewd	Datum
SOM=	Paul Scholten Marijke Heerink	Directeur Projectmanager	Ja, beide	11-sep-2019 3-sep-2019
BOEI	Frederike Dollekamp Dennis Mous	Restauratie adviseur/projectleider Herbestemmen erfgoed	Ja, alleen Frederike Dollekamp	3-sep-19
Gemeente Hengelo	Joost Bekkink	Portefeuillemanager	Ja	4-sep-19
Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede	Angela Gerritsen	Portefeuillemanager	Ja	4-sep-19
Vastgoedbedrijf Dordrecht	L. Beekhof	Secretaresse	Nee	-
De Buurtontdekkers	Anthonie Koenen Ben Koenen	Oprichter	Ja, alleen Ben Koenen	18-sep-19

Figuur 5.1: Lijst met deskundigen (eigen bewerking, 2019).

In figuur 5.1 is weergegeven dat de interviews bij vijf van de zes organisaties zijn afgenomen. Bij één organisatie, SOM=, zijn, afzonderlijk van elkaar, twee deskundigen geïnterviewd. Alle interviews zijn persoonlijk afgenomen, wat tot meer gesprekstof leidt dan bijvoorbeeld met behulp van digitale hulpmiddelen. Het is immers het doel om zoveel mogelijk input van de deskundigen te verzamelen.

De uitwerking van de interviews is opgenomen in bijlage D. De aanbevelingen en opmerkingen die uit de interviews naar voren zijn gekomen, zijn op twee manieren verwerkt. De aanbevelingen die een toevoeging op de checklist vormen, zijn in de checklist doorgevoerd. De aanbevelingen van de respondenten kunnen meegenomen worden in de aanbevelingen voor de opdrachtgever.

5.3 Resultaten

Deze paragraaf analyseert de resultaten van het onderzoek. De analyse focust zich op de aanbevelingen van de respondenten en de punten die zij nog in de checklist misten. Deze aanbevelingen en punten zijn meegenomen in de geoptimaliseerde checklist en in de aanbevelingen voor de opdrachtgever.

De resultaten zijn eerst per interviewvraag en vervolgens per respondent weergegeven. Het komt de overzichtelijkheid van dit hoofdstuk niet ten goede om alle antwoorden van de respondenten te benoemen, daarom zijn alleen de punten benoemd die tot wijzigingen van de checklist hebben geleid. Deze resultaten zijn ook gebruikt voor de aanbevelingen in het laatste hoofdstuk van dit onderzoek.

Interviewvragen

Bepreken checklist

Tijdens het bespreken van de checklist zijn punten benoemd die de respondenten opvielen. De meest voorkomende opmerking heeft betrekking op de subjectiviteit van de checklist. De respondenten hebben opgemerkt dat de beoordeling van de criteria subjectief kan verlopen,

omdat geen parameters worden gegeven. De beoordeling geschiedt daardoor op basis van de argumenten die de gebruiker geeft. Het volgende punt dat ter sprake is gekomen, is het belang van een markt- en buurtonderzoek. Dit onderzoek is volgens de respondenten van belang om de checklist naar behoren te laten functioneren. Ten slotte hebben de respondenten aangegeven dat het tijdsbestek bij het invullen van de checklist van belang is, omdat over bijvoorbeeld tien jaar andere onderwerpen zwaarwegend kunnen zijn voor het bepalen van maatschappelijke meerwaarde.

Visie leefbaarheid

Met de visie die dit onderzoek heeft op leefbaarheid is elke respondent het eens. Wel heeft een van de respondenten aangegeven dat de toestand van de wijk van belang is voor de leefbaarheid. Als in een bepaalde omgeving bijvoorbeeld veel groenvoorzieningen zijn gerealiseerd, is de leefbaarheid van deze omgeving aanzienlijk groter. De mate van leegstand is hierbij ook van belang.

Factoren leefbaarheid

De respondenten vinden over het algemeen dat alle factoren die de leefbaarheid van een wijk kunnen beïnvloeden, zijn benoemd. Toch is nog een aantal punten genoemd dat hierop nog van invloed kan zijn. Bij het onderwerp 'sociale cohesie' mist een respondent bijvoorbeeld een beoordeling over de soorten woningen in een wijk. Differentiatie in woningbouw heeft wel degelijk invloed op de sociale cohesie. Variatie in het soort woningen betekent ook variatie in het soort mensen. De sociale cohesie wordt beïnvloed naarmate verschillende type mensen in een wijk wonen. Verder vindt een aantal respondenten dat commerciële functies ook maatschappelijke doelen kunnen behalen. Commerciële functies stonden nog niet in de checklist maar horen er wel. Maatschappelijke doelen zoals het verlagen van de werkloosheid kunnen behaald worden met behulp van commerciële functies. Commerciële functies bieden daarom maatschappelijke meerwaarde.

Op- en aanmerkingen inhoud factoren leefbaarheid

Eén respondent heeft aangegeven dat meer voorbeelden van voorzieningen aangegeven kunnen worden in de checklist, zodat bij de gebruiker van de checklist geen verwarring kan ontstaan.

Inhoud checklist

Wat betreft de inhoud van de checklist hebben de respondenten nuttige feedback gegeven om de checklist te optimaliseren voor de praktijk. Zo is voor de beoordeling aangeraden om met cijfers tussen de 1 en 5 te werken, in plaats van met cijfers tussen de 1 en 10. Op deze manier is de mogelijkheid op nuance minder, omdat de spreiding tussen de cijfers kleiner is. De presentatie van de checklist moet volgens de respondenten ook verbeterd worden. De checklist moet ruimte bevatten voor de naam van de gebruiker, het project, de datum, et cetera. Verder heeft een van de respondenten aangegeven dat de financiële aspecten momenteel nog buiten beschouwing worden gelaten. De financiële aspecten zijn echter wel van belang en kunnen niet buiten beschouwing worden gelaten. Tot slot geeft de checklist geen richtlijnen voor de cijfers. Deze kritiek wordt echter niet in de checklist verwerkt, omdat de uitleg van de cijfers in hoofdstuk 4 van dit onderzoek wordt gegeven. Wel wordt een stappenplan in de checklist opgenomen, waarin staat op welke manier de checklist gebruikt moet worden.

Bruikbaarheid checklist

Vrijwel alle respondenten vinden dat het model met de nodige aanpassingen geschikt is voor gebruik in de praktijk. Eén respondent heeft aangegeven dat het BSR-model aan de checklist gekoppeld kan worden. Op deze manier kan beter onderscheid gemaakt worden tussen de typen mensen die in een bepaalde buurt wonen. Dit punt is in de aanbevelingen van dit onderzoek opgenomen.

De resultaten van de interviewvragen per respondent zijn door middel van het volgende overzicht inzichtelijk gemaakt:

Marijke Heerink

- De checklist is gevoelig voor subjectiviteit.
- Bij het onderwerp sociale cohesie mist een onderdeel over de soorten woningen in een wijk. Differentiatie in woningtypen kan de sociale cohesie wel degelijk beïnvloeden. Maatschappelijke meerwaarde kan daarom ook gecreëerd worden door een type woning te realiseren die een ander doelgroep aanspreekt.
- Met cijfers tussen de 1 en 5, in plaats van tussen de 1 tot 10, wordt de spreiding verkleind en is de checklist minder gevoelig voor subjectiviteit.
- De presentatie van de checklist kan verbeterd worden. Zo moet ruimte toegevoegd worden voor de naam van de gebruiker, het project waar die persoon aan werkt, de datum, et cetera.

Frederike Dollekamp

- De subjectiviteit is een minpunt voor dit model.
- Voor het beoordelen van de leefbaarheid is de toestand van een wijk ook van belang. Groenvoorzieningen en de mate van leegstand binnen een wijk spelen hierbij een rol.
- Binnen de richtlijnen moeten meer voorzieningen aangegeven worden, zodat geen verwarring ontstaat.
- Een buurtonderzoek is essentieel om de checklist naar behoren te laten functioneren.

Joost Bekkink

- Marktonderzoek is voor de checklist van belang.
- De periode waarin de checklist wordt ingevuld, is essentieel. Elk tijdperk heeft zijn eigen kenmerken.
- Het BSR-model kan aan de checklist gekoppeld worden. Zo kan wellicht beter bepaald worden wat de inwoners van een buurt willen en waar ze van houden.

Angela Gerritsen

Angela Gerritsen heeft geen nieuwe punten voor de checklist aangedragen, maar heeft wel aanbevelingen gegeven. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 7.

Paul Scholten

- De subjectiviteit van de checklist is een minpunt.
- De checklist is niet alleen voor commerciële partijen geschikt; gemeentes kunnen het ook gebruiken.
- Marktonderzoek is van belang.
- In de checklist missen nog de commerciële functies. Deze kunnen ook maatschappelijke meerwaarde creëren.
- Financiële aspecten zijn niet in de checklist opgenomen, maar zijn wel van belang.
- De richtlijnen voor de cijfers ontbreken.
- Een stappenplan over de manier waarop de checklist ingevuld moet worden, ontbreekt nog. Dit kan kort aangegeven worden.

Ben Koenen

- Commerciële functies kunnen ook maatschappelijke meerwaarde creëren.

5.3.1 Optimaliseren checklist

In de bovenstaande paragraaf zijn alle punten benoemd die volgens deskundigen ontbraken of verbeterd kunnen worden. Het advies van de deskundigen is gebruikt om de checklist te optimaliseren. De punten die zijn toegevoegd of zijn aangepast zijn met de kleur geel aangegeven. De checklist ziet er na het verwerken van de adviezen als volgt uit (zie figuur 5.2):

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat→een plan bedenken met verschillende scenario's→beoordelingsmodel toepassen op scenario's→marktonderzoek→zo nodig aanpassen plan→toepassen op beoordelingsmodel→onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:		Functie:		
Project:		Scenario:		
Datum:				
2de / 3de lezer		Functie:		
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera			
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, dartoernooien), diversificatie woningen et cetera			
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera			
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera			
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated community , et cetera			
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatievelden, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera			
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera			
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspannen, kantoren, woningen, hotel, etc.			

Figuur 5.2: Geoptimaliseerd checklist (eigen bewerking, 2019).

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: 'hoe denken de deskundigen van de gemeenten en marktpartijen over de toepasbaarheid en effectiviteit van de checklist?'

De deskundigen hebben de checklist op positieve wijze beoordeeld. De checklist is bruikbaar in de praktijk en geeft de opdrachtgever inzicht in de maatschappelijke meerwaarde van een bepaald project. Een aantal punten ontbreekt nog in de checklist, zoals de naam van de gebruiker, het project en de datum. Ook ontbreekt een stappenplan over de manier waarop de checklist ingevuld moet worden. Criteria voor commerciële functies moeten eveneens nog aan de checklist toegevoegd worden, omdat deze functies het behalen van maatschappelijke doelen bevorderen. Bovendien dienen meer voorbeelden van voorzieningen aan de checklist toegevoegd te worden om eventuele verwarringen te voorkomen. De presentatie van de checklist moet tot slot ook verbeterd worden.

De term leefbaarheid is volgens de respondenten duidelijk omschreven en vrijwel alle punten die hier invloed op hebben zijn in de checklist opgenomen. Hierdoor is de checklist een effectief middel voor SOM= om de maatschappelijke meerwaarde van een project inzichtelijk te maken.

Hoofdstuk 6: Casestudy

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag: 'Wat zijn de bevindingen met betrekking tot de geoptimaliseerde checklist, wanneer deze wordt toegepast op een praktijkvoorbeeld?' Aan de hand van deze deelvraag is de verbeterde checklist in de praktijk toegepast en getoetst.

Hiervoor is het project Hooibergenlandschap te Hasselt gebruikt. Voor dit project is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarbij verschillende scenario's zijn opgesteld om het hooibergenlandschap her te bestemmen. De checklist is op elk scenario toegepast. Op basis van deze casestudy zijn de ervaringen en bevindingen omtrent de checklist omschreven.

Het hoofdstuk is opgesplitst in vier paragrafen. Paragraaf 6.1 beschrijft de opzet van de casestudy. Paragraaf 6.2 licht het project Hooibergenlandschap te Hasselt toe. In paragraaf 6.2 worden de bevindingen met betrekking tot de invulling van de checklist uitgewerkt. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk, paragraaf 6.3, bevat de conclusie.

6.1 Opzet casestudy

Een casestudy is een vorm van kwalitatief onderzoek. De casestudy is uitgevoerd om meer inzicht te verkrijgen op de bruikbaarheid van de geoptimaliseerde checklist. Voor dit onderzoek is de 'case' een lopend project van SOM=. Door een lopend project toe te passen op de geoptimaliseerde checklist is inzicht verkregen in alle voor- en nadelen van het gebruik van de checklist (Verhoeven, 2018).

De casestudy van dit onderzoek is een enkelvoudige casestudy, namelijk de onthullende case. Door gebruik te maken van een onthullende case heeft de onderzoeker de kans om de checklist te onderzoeken die voorheen ontoegankelijk was voor SOM=. De geoptimaliseerde checklist is weerlegd aan een praktijkvoorbeeld en de resultaten zijn meegenomen in de conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek. De aanbevelingen voor toekomstig onderzoek zijn afgebakend met behulp van de resultaten van de casestudy (De afstudeerconsultant, z.j.).

Het project Hooibergenlandschap Hasselt is de 'case' dat is toegepast aan de geoptimaliseerde checklist. Voor dit project is gekozen omdat het geschikt is voor dit onderzoek. Het project betreft namelijk een maatschappelijk erfgoed dat in bezit is van een gemeente. De gemeente wil het erfgoed benutten en heeft opdracht gegeven aan BOEI voor een herontwikkeling. Aangezien SOM= een samenwerkingspartner is van BOEI is het project opgepakt door SOM=. De Quicksan van het project met verschillende scenario's is toegepast aan de geoptimaliseerde checklist.

6.2 Hooibergenlandschap Hasselt

Voor deze casestudy is gebruikgemaakt van het project Hooibergenlandschap Hasselt. Dit project betreft een hooibergenterrein net buiten het centrum van Hasselt. De gemeente Zwartewaterland is eigenaar van het Hooibergenlandschap en heeft opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Voor het haalbaarheidsonderzoek is een Quicksan uitgevoerd. Met deze Quicksan is een aantal scenario's inzichtelijk gemaakt dat kan bijdragen aan het voortbestaan van de hooibergen. Het doel is om het hooibergenterrein publiekelijk te maken en te houden. Het hooibergenterrein dient ook financieel onafhankelijk te worden. Dat wil zeggen dat het terrein genoeg opbrengsten genereert om zonder subsidies voort te kunnen bestaan. Dit kan door commerciële functies toe te voegen.

De voornaamste reden voor de selectie van dit praktijkvoorbeeld is de uitkomst van de Quicksan. Door de checklist op de verschillende naar voren gekomen scenario's toe te passen, is zoveel mogelijk informatie verzameld. De informatie uit dit hoofdstuk is van belang voor de conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek. Daarnaast is dit praktijkvoorbeeld een maatschappelijk object, ofwel erfgoed, dat herstemd dient te worden.

Voor de Quicksan hebben de Gemeente Zwartewaterland en de partij die de Quicksan uitvoert (deze partij dient anoniem te blijven) de volgende uitgangspunten en kaders geformuleerd:

Uitgangspunten:

- Het versterken en leefbaar maken van de cultuurhistorische waarden van het hooibergenterrein met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en attractiviteit.
- Het maximaal benutten van de recreatieve ontwikkelpotentie in relatie tot de omgeving en routes, waarbij verbinding dient te worden gezocht met toeristische plekken rondom het hooibergenterrein, zoals de Veldschuur, de Olde Maten en het Zwartewatersklooster.
- Het realiseren van een passende invulling van het terrein, die financieel toekomstbestendig en niet afhankelijk van subsidies of overheidsgelden is.

Kaders:

- De verkoop van de grond door de gemeente aan de toekomstige ontwikkelaar, waarbij de opbrengst van de grond als gemeentelijke inzet voor de verdere planontwikkeling wordt beschouwd.
- De verkoop van de door de gemeente gerestaureerde hooibergen op het terrein met dezelfde intentie als hierboven.
- De mogelijk thematische verbinding met de omgeving en het in kaart brengen van de betekenis voor de omgeving.
- Het rekening houden met de parkeergelegenheid en het mogelijk langzame verkeer, evenals met de verbindingen naar de Veldschuur aan de Stadsweg en de woonwijken van Hasselt.

Aan de hand van deze uitgangspunten en kaders zijn verschillende scenario's uitgewerkt.

Om een beter beeld te creëren van het hooibergenterrein en de scenario's die hiervoor zijn opgesteld, dient nog enige informatie over het object gegeven te worden. Momenteel staan op het terrein nog zeven van de dertien hooibergen. Deze zeven hooibergen worden niet meer gebruikt voor hooiopslag. De zeldzaamheidswaarde van het terrein is zeer hoog, omdat het de enige resterende stadshooibergen bezit. De gaafheid van de onderdelen is niet groot en de individuele hooibergen zijn in al dan niet grote of kleine mate in verval, maar als geheel kent het terrein weinig verstoring.

Het terrein kent cultuurhistorische kernwaarden. Hooi was vroeger onmisbaar voor het transport. Rond 1900 werd transport mogelijk gemaakt door paarden en andere vee. Deze dieren werden gevoerd met hooi. Hooi vormde daarmee de brandstof voor het transport. De kwaliteit van het hooi in de omgeving van Hasselt was hoog. Dit had mede te maken met de eigenschappen van de grond in dit gebied. Het water in de IJsseldelta speelde in vele opzichten een belangrijke rol in de historie van het hooibergenterrein. Het water zorgde voor een mineraalrijke grond, waarop het beste hooi van het land werd verbouwd en opgeslagen. Door de gunstige ligging van Hasselt, aan het Zwartwater en de Zuiderzee, was eveneens sprake van nationaal en internationaal transport. De export vanuit de IJsseldelta was uitzonderlijk groot: zeventig procent van het hooi werd geëxporteerd naar de Randstad en het buitenland (Europa). De ligging van het hooibergenterrein was ook uitermate geschikt met het oog op brandpreventie. Het terrein lag namelijk aan de stadsrand en was omringd met water. Bij een eventuele brand kon de schade beperkt blijven. De kernwaarden zijn als volgt:

- hier werd de brandstof van het transport rond 1900 verbouwd
- de kwaliteit van het hier verbouwde hooi was hoog
- knooppunt van de bron naar de wereld
- open en veilige ligging

6.2.1 Functies en scenario's

Het hooibergenlandschap heeft momenteel geen functie. Door middel van een marktonderzoek is gezocht naar een duurzame herbestemming van het terrein. Hier zijn zes scenario's uit voortgekomen die te maken hebben met toerisme, verblijfsrecreatie (twee scenario's), zorg, wonen of bedrijvigheid. De ingevulde checklists met de beoordeling van elk scenario zijn in bijlage E van dit rapport opgenomen. Hieronder worden de scenario's toegelicht.

Toerisme

Het terrein leent zich bij uitstek voor toerisme. De locatie biedt veel mogelijkheden. Zo kan het bijvoorbeeld functioneren als een natuurspeeltuin, een kinderboerderij, een horecagelegenheid, of als een museum met informatiepunt over de historie van de hooibergen. In de omgeving van de Olde Maten kunnen (nieuwe) fiets- en wandelroutes aangeboden worden. Het hooibergenterrein is omsloten door de rivier de Weede. In de zomerdagen kunnen activiteiten op en rondom het water worden georganiseerd.

Verblijfsrecreatie (1/2)

In dit scenario wordt specifiek gekeken naar verblijfsrecreatie. Onder verblijfsrecreatie wordt verstaan dat een recreant ten minste één nacht verblijft in een accommodatie. Het doel van recreatie is vrijetijdsbesteding voor ontspanning en vermaak.

De gemeente Zwartewaterland wil zich richten op de doelgroep die een vakantie in de rust en ruimte van het buitengebied wil doorbrengen. Hiervoor heeft de gemeente hulp van de bewoners uit Hasselt ingeroepen. In de afbeelding hieronder zijn de kreten verwerkt die de bewoners hebben geroepen tijdens de 'roadshow' die de gemeente heeft georganiseerd.



Figuur 6.1: Kreten bewoners (eigen bewerking, 2019).

De hooibergen kunnen ingezet worden als recreatieverblijf. Hiermee voorziet het terrein in de behoefte aan rust en ruimte die recreanten in steeds grotere mate hebben. Een meerdaagse verblijfsrecreatie kan gefaciliteerd en gestimuleerd worden. De hooibergen zijn geschikt als vakantiehuis en bieden het comfort en de ruimte die een recreant van een recreatieverblijf mag verwachten. De mooie omgeving van Hasselt, met diverse wandel- en fietsroutes, moedigt aan om naar buiten te gaan.

Een voorbeeld van een vergelijkbaar verblijf is Reggehooibergen, een concept verspreid over het Oosten van het land. Een Reggehooiberg is gebaseerd op de historische bouw van de hooiberg, heeft een landelijke uitstraling en herinnert aan vervlogen tijden.

Verblijfsrecreatie (2/2)

In dit scenario ligt de focus op kamperen. Bij kamperen wordt niet gekeken naar de mate van luxe, maar meer naar de kwaliteit van natuur om hiervan te kunnen genieten. Kamperen is vaak een combinatie van buitenactiviteiten, rust en natuur. In de omgeving van Hasselt zijn relatief weinig campings of camperplaatsen. Dit scenario biedt daarom veel kansen voor het hooibergenterrein.

In 2017 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccomodaties verbleef met negen procent gegroeid ten opzichte van een jaar eerder. Dit blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS. De gemeente Zwartewaterland kan inspelen op deze groei.

Naast de recreatieve functie van dit scenario, biedt het ook kansen voor de omgeving, door dat het kan zorgen voor meer werkgelegenheid in Hasselt en omstreken. De investeringen voor dit scenario zijn relatief laag, waardoor het mogelijk is het op korte termijn te realiseren.

Zorg

De zorg heeft de afgelopen jaren veel veranderingen ondergaan, waaronder de scheiding van wonen en zorg in 2015. Hierdoor is een toenemende behoefte aan zorg-gerelateerde voorzieningen ontstaan. De gemeente Zwartewaterland wil hier op de lange termijn op inspelen door woonzorgzones in te richten.

Het hooibergenterrein biedt allerlei mogelijkheden voor een dergelijke woonzorgzone. Het terrein kan gebruikt worden voor nieuwe ontwikkelingen, maar van de bestaande hooibergen kan ook gebruikgemaakt worden, evenals van de landelijke omgeving die tal van mogelijkheden biedt. Een zorgboerderij kan invulling geven aan een dergelijk zorgscenario. Een zorgboerderij biedt naast de zorg- en hulpvraag ook een passende dagbesteding. Bovendien vinden de bewoners er ook ontspanning en rust.

Wonen

In 2005 heeft de gemeente plannen gemaakt voor de uitbreiding van Hasselt. Deze uitbreiding is tot het hooibergenterrein gepland. Door de economische crisis is dit echter niet gerealiseerd. Door de aantrekkende woningmarkt is dit nu wellicht wel haalbaar.

De locatie leent zich voor een bepaald type woningen. Destijds waren de plannen gericht op villa's aan de vaart. Deze plannen kunnen nu, met het oog op het hooibergenterrein, bijvoorbeeld gericht kunnen worden op schuurwoningen. Het gemeentelijke beleid is in de afgelopen jaren echter aangepast en was het niet langer wenselijk hier woningbouw te realiseren. Door de gestegen woningvraag is dit scenario weer kansrijk geworden.

Bedrijventerrein

De hooibergen kunnen met de nodige aanpassingen als huisvesting voor bedrijven dienen. Dit biedt kansen, omdat het uniek is. Onder bedrijvigheid wordt een kantoor of werkplaats verstaan. Dit kunnen ruimtes zijn waar workshops worden gehouden, vergaderd wordt of een trouwerij plaatsvindt.

Met het oog op het gemeentebeleid wordt duidelijk dat dit scenario aansluit bij het begrip 'vitale werklocaties'. Hiermee wil de gemeente voorzien in de behoefte van ondernemers. Daarnaast wil de gemeente vijftig procent van de gemeentelijke gebouwen multifunctioneel maken. Naast dat dit scenario kan aansluiten bij de vraag van ondernemers, is het van belang dat nagedacht wordt over het beheer en verhuur. Om het scenario financieel te laten slagen, moet een continue inkomstenstroom van verhuuropbrengsten gerealiseerd worden.

In de volgende paragraaf worden de bevindingen naar aanleiding van de ingevulde checklist beschreven. De resultaten van de ingevulde checklist zijn in bijlage E van dit onderzoek opgenomen.

6.3 Ervaringen checklist

De checklist blijkt nuttig te zijn om de maatschappelijke meerwaarde van het project Hooibergenlandschap Hasselt inzichtelijk te maken. De checklist is op de verschillende scenario's toegepast. De scenario's zijn met behulp van de checklist gemakkelijk met elkaar te vergelijken. De maatschappelijke meerwaarde van elk scenario wordt hierdoor inzichtelijk gemaakt, waardoor het scenario dat de meeste maatschappelijke meerwaarde creëert gekozen kan worden.

Om de maatschappelijke meerwaarde nauwkeurig te kunnen bepalen is echter een markt- en buurtonderzoek noodzakelijk. Aan de hand van dit markt- en buurtonderzoek kan de vraag van de bewoners en markt beter ingeschat worden. Voor deze casestudy is geen markt- en buurtonderzoek uitgevoerd, omdat de checklist in dit hoofdstuk enkel op functioneren is getoetst.

Aan de hand van de resultaten van de interviews is het criterium 'commerciële functies' aan de checklist toegevoegd. Uit deze casestudy blijkt dat dit daadwerkelijk noodzakelijk is. Twee scenario's (bedrijvigheid en wonen) werden aan de hand van dit criterium beoordeeld. De andere scenario's scoorden ook op dit criterium, omdat zij werkgelegenheid creëren. Naar dit criterium is wegens tijdgebrek echter geen diepgaand onderzoek verricht. Het is opgenomen in het model, maar verder onderzoek hiernaar is van belang.

De praktijkcoach heeft de checklist na het invullen gecontroleerd. Het bleek dat een aantal subjectieve aannames gemaakt is met betrekking tot de beoordeling van de scenario's. Daardoor blijkt dat de checklist ook in deze casestudy gevoelig is voor subjectieve aannames.

Het financiële aspect van de scenario's wordt buiten beschouwing gelaten, terwijl dit punt cruciaal is met betrekking tot de keuzes die omtrent het project worden gemaakt. De checklist biedt alleen inzicht wat betreft de maatschappelijke voordelen van een project. Het is daarom van belang dat niet enkel op basis van de checklist een keuze voor een project wordt gemaakt. De checklist dient als hulpmiddel om de maatschappelijke meerwaarde van de opties inzichtelijk te krijgen. Nadat de maatschappelijke meerwaarde bepaald is, moeten ook de financiële aspecten onderzocht worden. Het is op basis daarvan mogelijk om de financiële en maatschappelijke voordelen naast elkaar te leggen en vervolgens op basis van deze twee aspecten een keuze te maken voor een project.

6.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: 'Wat zijn de bevindingen omtrent de geoptimaliseerde checklist wanneer deze wordt toegepast op een praktijkvoorbeeld?'

De checklist functioneert, met betrekking tot het project Hooibergenlandschap Hasselt, naar behoren. De checklist is eenvoudig inzetbaar en kan gebruikt worden om de maatschappelijke meerwaarde van verschillende scenario's met elkaar te vergelijken. De voordelen en nadelen van de checklist zijn hieronder opgesomd.

Voordelen:

- De checklist maakt de maatschappelijke meerwaarde van een project inzichtelijk.
- Met de checklist kunnen verschillende scenario's gemakkelijk met elkaar vergeleken worden.
- De checklist is bruikbaar in de praktijk.
- De voor- en nadelen van de verschillende scenario's worden overzichtelijk.

Nadelen:

- De checklist is gevoelig voor subjectieve aannames.

- Het criterium 'commerciële functie' moet verder onderzocht worden.
- De checklist houdt geen rekening met financiële aspecten.
- Een marktonderzoek is noodzakelijk in aanvulling tot de checklist.

De uitkomsten van dit hoofdstuk zijn gebruikt om de conclusie en aanbevelingen van het onderzoek op te stellen.

Hoofdstuk 7: Conclusie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de hoofdvraag van dit onderzoek en formuleert aanbevelingen. De conclusie is in paragraaf 7.1 beschreven. De onderzoeksresultaten die voortkomen uit de verschillende deelvragen worden toegelicht aan de hand van de toelichting wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag. Vervolgens wordt in paragraaf 7.2 een reflectie geschreven en legt de onderzoeker verantwoording af voor het onderzoek. Paragraaf 7.3 geeft tot slot aanbevelingen voor SOM= over de manier waarop de maatschappelijke meerwaarde van een herbestemmingsproject inzichtelijk gemaakt kan worden. In deze paragraaf worden ook aanbevelingen voor toekomstig onderzoek gegeven.

7.1 Conclusie

In deze paragraaf worden conclusies getrokken op basis van de resultaten van het onderzoek. De onderzoeksresultaten worden per deelvraag kort beschreven om vervolgens op basis hiervan de hoofdvraag te beantwoorden.

Deelvragen

Deelvraag 1: Wat houdt het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed voor gedelegeerd ontwikkelaars in?

Maatschappelijk vastgoed dat leeg staat en niet in staat is de huidige functie te vervullen komt in aanmerking voor herbestemming. Met herbestemming wordt bedoeld dat het vastgoed een functiewijziging ondergaat. De herbestemming van maatschappelijk vastgoed gebeurt merendeels in opdracht van partijen zoals gemeenten en andere overheidsinstanties. Gedelegeerd ontwikkelaars of dergelijke derde partijen voeren deze opdrachten uit.

Deelvraag 2: Wat is maatschappelijke meerwaarde?

Het begrip maatschappelijke meerwaarde is voor dit onderzoek afgebakend. Uit het onderzoek is gebleken dat het begrip maatschappelijke meerwaarde gepaard gaat met maatschappelijke haalbaarheid. Maatschappelijke meerwaarde is de positieve bijdrage van een gebouw aan de maatschappij. Wanneer een project maatschappelijk meerwaarde creëert, is het ook maatschappelijk haalbaar. De maatschappij wordt door een project niet negatief beïnvloedt, waardoor het haalbaar is. Na het definiëren van de begrippen is gekeken naar de gemeentelijke visie op maatschappelijke meerwaarde. Hier is de conclusie getrokken dat leefbaarheid voor de gemeenten van belang is. Leefbaarheid gaat over in hoeverre een omgeving aantrekkelijk en geschikt is om te leven of werken. Leefbaarheid is opgesplitst in zeven aspecten: gezondheid en welzijn, sociale cohesie, vrijetijdbesteding, onderwijs, veiligheid, sport en recreatie, en kunst en cultuur. Deze zeven punten zijn als input voor de checklist gebruikt.

Deelvraag 3: Welke checklist kan op basis van de theorie opgesteld worden die gedelegeerd ontwikkelaars kunnen gebruiken om de maatschappelijke meerwaarde bij het herbestemmen van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk te maken?

In dit hoofdstuk is de checklist opgesteld. De zeven aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid zijn de criteria om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken. De criteria worden beoordeeld door middel van argumentatie. Aan de argumentatie wordt een cijfer toegekend tussen één en vijf, waarbij één het laagst en vijf het hoogst. In figuur 4.3 van dit rapport is de checklist weergegeven.

Deelvraag 4: Hoe denken de deskundigen van de gemeenten en marktpartijen over de toepasbaarheid en effectiviteit van de checklist?

De checklist is door de deskundigen getoetst. Na het afnemen van de interviews is gebleken dat een aantal punten in de checklist nog miste. Het ging hier met name over de commerciële functies van een herbestemmingsproject, die ook een maatschappelijke bijdrage kunnen leveren. Een titel voor de checklist, met de naam van de gebruiker, het project en de datum, ontbrak ook. Dit maakt de checklist overzichtelijker en hiermee kan achterhaald worden wie de checklist heeft ingevuld. Verder ontbrak een aantal voorbeeldfuncties. Deze zijn toegevoegd om de checklist nauwkeuriger te maken. Deze ontbrekende punten zijn in de geoptimaliseerde checklist verwerkt. De geoptimaliseerde checklist is weergegeven in figuur 5.2.

Deelvraag 5: Op welke wijze kan de checklist worden toegepast aan de hand van een bestaand project?

In dit hoofdstuk is de checklist toegepast op een praktijkvoorbeeld. Hiervoor is het project Hooibergenlandschap Hasselt gebruikt, dat de opdrachtgever voor de organisatie BOEI uitvoert. De eerder uitgevoerde haalbaarheidsstudie van het project is gebruikt voor het invullen van de checklist. Deze studie had geresulteerd in verschillende scenario's die geschikt bleken om met elkaar te vergelijken op het gebied van maatschappelijke haalbaarheid.

Uit de casestudy bleek dat de geoptimaliseerde checklist bruikbaar is voor het inzichtelijk maken van de maatschappelijke meerwaarde van elk scenario. De voor- en nadelen van een scenario worden duidelijk. De checklist is daardoor ook geschikt om verschillende scenario's met elkaar te vergelijken. Zo kan de opdrachtgever het meest geschikte scenario voor het project uitkiezen.

Uit de casestudy blijkt ook dat de checklist gevoelig is voor subjectieve aannames. De gebruiker van de checklist moet kritisch zijn op hetgeen hij of zij invult. De checklist weegt bovendien de financiële aspecten van een project niet af. Dit is een nadeel, omdat dit een belangrijk aspect is. Een marktonderzoek of buurtonderzoek is tevens noodzakelijk. Hiermee worden de wensen van de bewoners achterhaald. De vraag van de bewoners is een belangrijk aspect om in de afwegingen mee te nemen. In de casestudy is hier geen rekening mee gehouden.

Hoofdvraag: Welke checklist maakt voor gedelegeerd ontwikkelaars de maatschappelijke meerwaarde van de herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk?

De geoptimaliseerde checklist maakt de maatschappelijke meerwaarde van het herbestemmen van maatschappelijk vastgoed duidelijk inzichtelijk. De geoptimaliseerde checklist is opgenomen in figuur 5.2 van hoofdstuk 5. De checklist is getoetst en toegepast op de praktijk. Hieruit bleek dat de checklist in de praktijk bruikbaar is. Het praktijkvoorbeeld is inzichtelijker en de maatschappelijke meerwaarde van elk scenario is nauwkeurig in kaart gebracht. Door de toetsing en toepassing is duidelijk geworden wat de voor- en nadelen van de checklist zijn. Deze informatie is van belang om SOM= gedegen advies te geven in paragraaf 7.3. Uit de informatie blijkt dat vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn om de checklist aan te vullen met hetgeen wat mist. De checklist helpt SOM= om een project inzichtelijker te maken en beeld te vormen over de maatschappelijke meerwaarde.

7.2 Evaluatie

In deze paragraaf wordt op het onderzoek gereflecteerd. De ervaringen die de onderzoeker met dit onderzoek heeft opgedaan worden beschreven. De methodologische verantwoording van het onderzoek wordt eveneens uitgewerkt in deze paragraaf. De methodologische verantwoording beschrijft en analyseert de betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid van het onderzoek, zoals ook behandeld is in hoofdstuk één.

7.2.1 Evaluatie en reflectie van het onderzoeksproces

Het onderzoek bestond oorspronkelijk uit twintig weken. Dit onderzoek is uitgevoerd in dertig weken. Het onderzoek bestaat feitelijk uit een literatuuronderzoek en een praktijkonderzoek. Zowel het literatuuronderzoek als het praktijkonderzoek moest binnen acht weken uitgevoerd worden. De overige vier weken waren bedoeld om het onderzoek te optimaliseren voor het inleveren van de tweede kans. Het literatuuronderzoek is in mijn geval uitgelopen, waardoor ik vertraging opliep.

De eerste twintig weken stonden in het teken van het literatuuronderzoek. Voor dit literatuuronderzoek zijn eerst duidelijke kaders opgesteld wat betreft hetgeen onderzocht diende te worden en waar in het onderzoek deze informatie beschreven diende te worden. Het opstellen van duidelijke kaders is onvoldoende gelukt. De hoofdvraag van dit onderzoek was niet juist geformuleerd, waardoor het verkeerde onderzocht werd.

Mijn eerste idee was de maatschappelijke haalbaarheid van herbestemming van maatschappelijk vastgoed te onderzoeken. Dit werd in hoofdstuk twee en drie van dit onderzoek dan ook gedaan. In mijn hoofd wist ik duidelijk wat ik wilde onderzoeken, maar ik had moeite dit op papier over te brengen. Dit had mede te maken met onvoldoende schriftelijke taalbeheersing en met het vager wordende onderwerp. Ik zette door met het idee de maatschappelijke haalbaarheid te onderzoeken, maar des te verder ik kwam, des te vager het ook voor mijzelf werd.

Dat bleek ook bij de tussenevaluaties. Elk hoofdstuk stuurde ik op voor feedback, maar mijn afstudeerbegeleiders hadden zelf ook moeite om mijn verhaal te volgen. Toch zette ik door. Ik koos hiervoor, omdat ik mijn verhaal mondeling wel duidelijk over kon brengen, daarom probeerde ik dit ook op papier. Ik stelde een checklist op en toetste dit vervolgens in de praktijk. Vrijwel bij het eerste interview zag ik in dat ik niet had onderzocht wat ik wilde onderzoeken. De validiteit van het onderzoek was onvoldoende. Dit deelde ik met de afstudeerbegeleiders en zij waren het hiermee eens. Het was inmiddels al week 12 van het afstudeeronderzoek.

Na zorgvuldige nagedacht te hebben over hetgeen ik wilde onderzoeken, kwam ik tot de conclusie dat ik de maatschappelijke meerwaarde voor de opdrachtgever inzichtelijk wilde maken. De maatschappelijke meerwaarde bepaalt immers of een project maatschappelijk haalbaar is. Het eindproduct moest een checklist worden die de maatschappelijke meerwaarde van een project beoordeelt. Hier heb ik van week 13 tot en met 20 aan gewerkt en dit is de reden dat ik vertraging heb opgelopen.

Verder had ik moeite om het onderzoek taalkundig correct op te stellen. Dit vergrootte het effect van het op onduidelijke wijze overbrengen van wat ik in gedachte had. Dit probleem is verholpen door nauwgezet te overwegen wat ik op papier zet.

Het praktijkonderzoek verliep nagenoeg vlekkeloos. Dit kwam omdat ik goed heb nagedacht over de deskundigen die ik heb geïnterviewd. Ik heb deskundigen met verschillende functies geïnterviewd, die toch raakvlakken met mijn onderwerp hebben. Zo heb ik de checklist getoetst aan de hand van verschillende invalshoeken en denkwijzen. Wel had ik graag meerdere deskundigen willen interviewen, maar dit was niet haalbaar in verband met het tijdsbestek van het onderzoek. Zo bleken gemeenten afdelingen te hebben die zich volledig richten op

leefbaarheid. Hier kwam ik tijdens een interview met de gemeente Hengelo achter. Ik kon echter niet meer op tijd een afspraak met een deskundige op dit gebied inplannen.

Het project dat als casestudy gekozen is, was ideaal om de checklist in de praktijk op toe te passen. De aan de hand van de interviews geoptimaliseerde checklist is gebruikt om de casestudy uit te voeren. Hierdoor kreeg ik voldoende inzicht in de voor- en nadelen van de checklist. Dit heb ik dan ook verwerkt in de aanbevelingen voor de opdrachtgever.

Als ik het onderzoek opnieuw zou moeten uitvoeren, zou ik een aantal zaken anders aanpakken. In eerste instantie zal ik het onderwerp niet onderschatten. Het onderwerp dat ik nu onderzocht heb, is zeer complex. Ik heb mij hier in het begin op verkeken, waardoor het plan van aanpak niet juist werd opgesteld. Dit had tot gevolg dat ik niet onderzocht wat ik eigenlijk wilde onderzoeken. Dit is dan ook het tweede onderdeel dat ik anders zou aanpakken. Ik zou het plan van aanpak op correcte wijze opstellen, zodat ik de juiste denkrichting krijg met betrekking tot het onderzoeken van het onderwerp. De afstudeerbegeleiders gaven een paar keer aan dat het theoretische kader inhoudelijk niet voldoende was. Ik had hier eerder aan de bel moeten trekken. De vertraging die ik heb opgelopen had daarmee voorkomen kunnen worden.

Tijdens het opstellen van het plan van aanpak en het literatuuronderzoek heb ik de afstudeerbegeleiders onvoldoende betrokken. Als ik vaker stukken had opgestuurd en meer vragen had gesteld, was de kans groter geweest dat ze mijn fouten hadden kunnen inschatten. Ik had zelf ook aan kunnen geven dat ik het onderwerp vaag vond. Dit heb ik niet gedaan. Ik maakte de keuze om door te gaan, omdat ik dacht dat in een later stadium van het onderzoek alles op zijn plek zou vallen; ik dacht dat de onduidelijkheid werd veroorzaakt door het feit dat ik nog niet alles had onderzocht. Als ik zelf had ingeschat dat het onderwerp en het onderzochte vaag zou blijven, had ik dit ook bij de afstudeerbegeleiders aan kunnen geven. Het voordeel is wel dat ik mezelf met behulp van dit onderzoek beter heb leren kennen. In het vervolg zal ik dan ook eerder om hulp vragen, bijvoorbeeld bij collega's.

Taalkundig had ik fouten kunnen voorkomen door meer tijd aan dit aspect te besteden. Ik schreef stukken en las die daarna één keer door. In het vervolg zal ik het zo aanpakken dat ik na elke alinea kritisch kijk naar wat ik heb geschreven en om mijzelf vervolgens af te vragen of dat daadwerkelijk is wat ik wil vertellen. Hierna zal ik de tekst taalkundig nauwgezet controleren om de fouten eruit te halen. Het taalkundige aspect hoop ik op deze manier te verbeteren.

Bij het praktijkonderzoek zal ik de volgende keer meer tijd nemen voor het selecteren van respondenten. Hiermee bedoel ik dat ik deze al zal selecteren tijdens het uitvoeren van het literatuuronderzoek en niet pas na het afronden van het literatuuronderzoek. Op deze manier geef ik mijzelf meer tijd om afspraken in te plannen en meerdere deskundigen met verschillende invalshoeken te vinden.

Het project voor de casestudy is geselecteerd met de afstudeerbegeleider vanuit de opdrachtgever. Dit was een efficiënte manier om het juiste project als casestudy te selecteren. Dit zal ik bij volgende onderzoeken die ik moet uitvoeren dan ook herhalen.

7.2.2 Methodologische verantwoording

Betrouwbaarheid

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten, zijn verschillende methoden gebruikt. Allereerst is triangulatie toegepast om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten. Het onderzoeksonderwerp is blootgesteld aan verschillende onderzoeksmethoden, namelijk een literatuuronderzoek, interviews en een casestudy (Verhoeven, 2018). Het praktijkonderzoek bestond uit interviews met deskundigen die raakvlakken hebben met het

onderwerp en een casestudy waarin een project centraal stond dat betrekking op het onderwerp had.

Gedurende het onderzoek zijn de afstudeerbegeleiders bij het onderzoek betrokken geweest. Beiden zijn gekwalificeerd en in staat in te schatten wat fout kan gaan en wat beter kan. Dit wordt ook wel het vier-ogenprincipe genoemd (Verhoeven, 2018). Door de hoofdstukken ter controle op te sturen en brainstormsessies te organiseren om te bepalen welke keuzes gemaakt moesten worden, zijn de afstudeerbegeleiders bij het onderzoek betrokken geweest. Deze kunnen waar nodig bijsturen.

In het praktijkonderzoek zijn interviews afgenomen. Vooraf is duidelijk in kaart gebracht welke deskundigen en bedrijven voor het interview uitgenodigd werden. Voorafgaand aan het afnemen van de interviews zijn proefinterviews afgenomen. Dit heeft de betrouwbaarheid van de interviewresultaten verhoogd (Verhoeven, 2018). De interviewvragen zijn vooraf besproken met de praktijkcoach. De aanwezige foutieve vragen zijn naar aanleiding van dit gesprek aangepast.

Gedurende het onderzoek is een logboek bijgehouden. In het logboek is het onderzoeksproces in grote lijnen beschreven. Dit wordt ook wel rapportage en verantwoording genoemd (Verhoeven, 2018).

Door verschillende methoden te gebruiken is de betrouwbaarheid van het onderzoek gewaarborgd en kan de conclusie getrokken worden dat het resultaat van het onderzoek voldoende betrouwbaar is om gebruik van te maken.

Validiteit

De validiteit heeft betrekking op de vraag of onderzocht is wat onderzocht diende te worden. In het onderzoek zijn verschillende typen bronnen (studieboeken, vakliteratuur en scripties) verwerkt. Door gebruik te maken van de verschillende typen bronnen is gezorgd dat elk onderdeel compleet is.

Door in het praktijkonderzoek gebruik te maken van verschillende typen deskundigen (projectmanagers, portefeuillemanagers, restauratie- en renovatieadviseurs en deskundigen op het gebied van maatschappelijke aspecten in de woonomgeving) is de checklist tevens gecontroleerd op verschillende perspectieven en is aan de hand hiervan verbeterd.

Bruikbaarheid

Voorafgaand aan het onderzoek en tijdens het uitvoeren van het onderzoek zijn zowel de praktijkcoach als de schoolcoach betrokken geweest. Vooraf heeft vooral de praktijkcoach een rol gespeeld. In deze fase zijn duidelijke kaders wat betreft het eindresultaat opgesteld en is een strakke structuur voor het onderzoek ontworpen. Gedurende het onderzoek is de voortgang met beide partijen besproken door de geschreven stukken op te sturen en de feedback hierop te gebruiken om het onderzoek te optimaliseren. Het eindresultaat is een checklist om de maatschappelijke meerwaarde van herbestemmingsprojecten inzichtelijk te maken. De checklist is bruikbaar voor de opdrachtgever om de werkzaamheden beter uit te kunnen voeren.

7.3 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden de aanbevelingen met betrekking tot dit onderzoek gegeven. Dit wordt gedaan met als doel de opdrachtgever beter te kunnen begeleiden bij het gebruik van de checklist. De aanbevelingen worden opgesplitst in drie subparagrafen: aanbevelingen voor de opdrachtgever, aanbevelingen voor vervolgonderzoek en aanbevelingen voor het behalen van het externe doel.

7.3.1 Aanbevelingen voor de opdrachtgever

In dit gedeelte worden aanbevelingen gegeven voor de opdrachtgever die betrekking hebben tot het aanvullen en uitbreiden van dit onderzoek.

Markt- en buurtonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat een markt- en buurtonderzoek noodzakelijk is om de resultaten van de checklist bruikbaar te maken. Om de maatschappelijke meerwaarde van een herbestemmingsproject te kunnen meten, is het van belang om de behoefte van de bewoners van het omliggende gebied in kaart te brengen. Hierbij is ook van belang om de markt zelf in kaart te brengen. Het gebouw dat herbestemd wordt, moet uiteindelijk wel gebruikt worden. De aanbeveling luidt dit markt- en buurtonderzoek na het invullen van de checklist uit te voeren. Op deze manier wordt de creativiteit van de gebruiker niet beperkt. Als de gebruiker al weet waar vraag naar is, zal hij of zij de invulling van het project hierop baseren. Zo wordt het genereren van creatieve oplossingen beperkt. Het kan voorkomen dat een bepaalde functie, zoals bijvoorbeeld een camping, al bestaat in de omgeving en dat hier daarom geen vraag naar is. Echter, als een nieuwe camping met een creatieve oplossing onderscheidend is ten opzichte van de camping die al bestaat, is de kans aanwezig dat de onderscheidende camping meerwaarde kan bieden aan de omgeving. Door het markt- en buurtonderzoek na het invullen van de checklist uit te voeren, wordt de creativiteit niet beperkt.

Subjectiviteit

Uit het onderzoek blijkt dat de checklist gevoelig is voor subjectieve aannames. Door enkele aanpassingen in de checklist is geprobeerd dit zoveel mogelijk te beperken, maar de kans voor subjectieve aannames bestaat nog altijd. Om dit te beperken is het te adviseren de ingevulde checklist door een collega die niks van het project afweet te laten controleren. Op deze manier kunnen de resultaten van de checklist kritischer bekeken worden. De resultaten zullen de opdrachtgever dan ook meer input geven. Verder is het van belang dat de gebruiker zich bewust is van de kans op subjectiviteit en op basis hiervan de checklist invult.

Projecten

Uit onderzoek blijkt dat niet elke gemeente open staat voor creatieve invullingen die worden bedacht door marktpartijen. Sommige gemeenten geven zelf aan welke functie waar gerealiseerd moet worden en welke functies in een omgeving ontbreken. Wanneer dit het geval is, heeft het weinig nut om de checklist te gebruiken om een invulling te bedenken die de meeste maatschappelijke meerwaarde biedt. Deze gemeenten hebben zelf immers al bepaald welke invulling de meeste meerwaarde voor de stad biedt. De aanbeveling is dan ook de checklist alleen te gebruiken als de gemeente of een andere opdrachtgever open staat voor een creatieve herbestemming van een gebouw.

Financiële aspecten

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeenten het financiële aspect van een herbestemming belangrijker vinden dan de maatschappelijke voordelen. Het is van belang dat dit financiële aspect mee wordt gewogen in de keuze van de opdrachtgever. De herbestemming van een leegstaand maatschappelijk gebouw moet uiteindelijk ook geld opleveren. Als het geen geld oplevert, kunnen de gemeenten het project niet verantwoorden en kunnen ze niet met de marktpartij akkoord gaan.

7.3.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

In deze deelparagraaf worden aanbevelingen gegeven met betrekking op vervolgonderzoek met als doel het beter functioneren van de checklist of het aanvullen van de checklist.

Commerciële functies

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat commerciële functies ook maatschappelijke meerwaarde kunnen bieden. Een uitgebreid onderzoek hiernaar was niet mogelijk in verband met de beperkte tijd. Het is echter van belang om dit nauwkeurig in kaart te brengen voor de

gebruikers van de checklist. De factoren die maatschappelijke meerwaarde bieden, moeten inzichtelijk gemaakt worden, evenals de manier waarop deze factoren beoordeeld worden.

Financiële aspecten

De financiële aspecten zijn niet in de checklist opgenomen. Uit het onderzoek blijkt echter dat dit essentieel is voor gemeenten en opdrachtgevers. De checklist kan wel gekoppeld worden aan de financiële aspecten. De beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde kan in dat geval gekoppeld worden aan de financiële uitgangspunten van de herbestemming. Hiervoor is wel vervolgonderzoek nodig. In dit onderzoek moet inzichtelijk gemaakt worden in welke mate de financiële aspecten voor gemeenten en andere opdrachtgevers van belang zijn. Vervolgens moeten de financiële parameters in kaart worden gebracht. De resultaten kunnen aan de beoordeling van de checklist gekoppeld worden.

Maatregelen tegen subjectiviteit

Uit het onderzoek blijkt dat de checklist gevoelig is voor subjectiviteit. Hier zijn enkele maatregelen tegen genomen, maar die verhelpen het probleem niet volledig. Om de checklist verder te optimaliseren, moet vervolgonderzoek naar dit onderwerp gedaan worden. In dit onderzoek dient geanalyseerd te worden op welke manier de factoren die maatschappelijke meerwaarde creëren beoordeeld kunnen worden aan de hand van parameters. Elk gebied heeft individuele kenmerken. Daarom is de keuze gemaakt de beoordeling niet te koppelen aan cijfers of andere parameters. Met een vervolgonderzoek kunnen wellicht parameters bedacht worden die helpen bij de beoordeling van de factoren.

BSR-model

Uit het onderzoek blijkt dat het BSR-model aan de checklist gekoppeld kan worden. BSR staat voor 'Brand Strategy Research'. Het BSR-model deelt mensen op in verschillende leefstijlen door middel van psychografische waarden. Het wetenschappelijke model ontrafelt de drijfveren van mensen en het vertelt precies hoe deze mensen in beweging gezet kan worden.

Het BSR-model onderscheidt verschillende type mensen door ze in vier categorieën in te delen. Elk categorie heeft zijn eigen kenmerken. Aan de hand van deze kenmerken kan de behoefte van de buurtbewoners ingeschat worden. Zo kan beter ingespeeld worden op de vraag van de bewoners, wat de maatschappelijke meerwaarde van een herbestemmingsproject kan vergroten.

7.3.3 Aanbevelingen voor het behalen van het externe doel

In deze subparagraaf worden aanbevelingen gegeven waarmee de opdrachtgever het eigen doel met behulp van dit onderzoek kan bereiken. Het externe doel van de opdrachtgever is gemeentes (en omwonenden) te overtuigen van de maatschappelijke meerwaarde van de herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed door gebruik te maken van een checklist, waardoor onder andere de maatschappelijke en politieke haalbaarheid van de herbestemmingsplannen wordt vergroot.

De checklist is bruikbaar voor de opdrachtgever om deze doelstelling te behalen. Aan de hand van de checklist heeft de opdrachtgever meer inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid van een project. Met dit inzicht kan de opdrachtgever een op overtuigende wijze onderbouwd verhaal opstellen, dat vervolgens aan gemeentes en omwonenden gepresenteerd kan worden. Op deze manier vergroot de opdrachtgever de maatschappelijke en politieke haalbaarheid van de herbestemmingsplannen.

In eerdere aanbevelingen is al aangegeven op welke manier de opdrachtgever de doelstelling het beste kan behalen. Het advies luidt de checklist met een kritische blik in te vullen en door collega's te laten controleren. Verder is een markt- en buurtonderzoek noodzakelijk. Deze onderzoeken moeten uitgevoerd worden na het invullen van de checklist om de creativiteit van de gebruiker te waarborgen.

Het is van belang van om de financiële aspecten van een project niet buiten beschouwing te laten. Om de politieke haalbaarheid te vergroten moeten ook de kosten en opbrengsten van een herbestemming geanalyseerd worden. Deze moeten ook gepresenteerd worden aan de gemeente. Een invulling van een gebouw dient financieel afhankelijk te zijn. Het kan voorkomen dat een maatschappelijk vastgoedobject voor een symbolisch bedrag, vaak één euro, overgedragen wordt aan een ander partij maar de invulling dient wel zijn eigen kosten te dekken. Hierdoor is het van belang om de financiële aspecten mee te nemen bij het vormgeven van een project. Een invulling die zijn eigen kosten niet kan dekken is immers niet haalbaar.

Literatuurlijst

A

Agentschap NL. (2013). *Transformatie en het Bouwbesluit 2012*.

Geraadpleegd op 12 februari 2019

<https://www.rvo.nl/sites/default/files/2013/12/Transformatie%20en%20Bouwbesluit%202012.pdf>

Alles over marktonderzoek. (Z.j.). *Haalbaarheidsonderzoek*.

Geraadpleegd op 21 maart 2019

<https://www.allesovermarktonderzoek.nl/typen-onderzoek/haalbaarheidsonderzoek/>

B

BBN Adviseurs. (2011). *'Cijfers maatschappelijk vastgoed 2011'*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

https://bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/cijfersmaatschappelijkvastgoed.pdf?_ga=2.97103775.1207067365.1549878999-431999203.1548948167

Besselaar. (2011). *Beoordeling van verschillende vormen leegstand*

Geraadpleegd op 15 maart 2019

<https://www.bouwstenen.nl/Definitie%20Leegstand>

Binnenlands Bestuur. (2017). *Metten is weten*.

Geraadpleegd op 1 maart 2019

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/kennispartners/kadaster/meten-is-weten.9576447.lynkx>

Bouwstenen¹. (Z.j.). *Leegstand (in verschillende gedaantes)*

Geraadpleegd op 15 maart 2019

<https://www.bouwstenen.nl/Definitie%20Leegstand>

Bouwstenen². (Z.j.). *Maatschappelijk vastgoed*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

<https://bouwstenen.nl/?q=maatschappelijkvastgoed>

Bouwstenen³. (2013). *Reisgids voor maatschappelijke voorzieningen*.

Geraadpleegd op 12 februari 2019

<https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/DIG%20Reisgids%20Maatschappelijke%20Voorzieningen%20-%20spreads%20DEF.pdf>

C

CBS¹. (2016). *14 procent van het maatschappelijk vastgoed staat leeg*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/16/14-procent-van-het-maatschappelijk-vastgoed-staat-leeg>

CBS². (2013). *Leefbaarheid in de buurt: een gedeelde verantwoordelijkheid*

Geraadpleegd op 11 maart 2019

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/17/leefbaarheid-in-de-buurt-een-gedeelde-verantwoordelijkheid>

Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid. (Z.j.). *Wat is veiligheidsbeleving?*

Geraadpleegd op 15 mei 2019

<https://hetccv.nl/onderwerpen/veiligheidsbeleving/wat-is-veiligheidsbeleving/>

Cultureel Woordenboek. (Z.j.). *Sociale cohesie*

Geraadpleegd op 25 juni 2019

<https://www.cultureelwoordenboek.nl/psychologie-en-sociologie/sociale-cohesie>

D

De afstudeerconsultant. (Z.j.). *Casestudie onderzoek: Voor- en nadelen, ontwerp en proces*

Geraadpleegd op 25 september 2019

<https://deafstudeerconsultant.nl/afstudeertips/onderzoeksmethoden/casestudie-onderzoek/>

Deuten, J., Wijkplaats. (Z.j.). *Wat is maatschappelijk bij maatschappelijk vastgoed?*

Geraadpleegd op 21 januari 2019

<http://watwerktstudio.nl/pages/50/maatschappelijk-vastgoed.html>

Dienst Ruimtelijke ordening. (2010). *Ontwerp structuurvisie*

Geraadpleegd op 12 april 2019

<http://www.commissiemer.nl/docs/mer/p24/p2425/2425-028ontwerp-structuurvisie.pdf>

F

Fitness Tips v.o.f. (Z.j.). *De fysieke en mentale voordelen van beweging en sport*

Geraadpleegd op 15 mei 2019

<https://www.fit.nl/gezondheid/beweging-gezond>

H

Heilijgers. (Z.j.). *Transformatie vastgoed*

Geraadpleegd op 21 januari 2019

<https://www.heilijgers.nl/concepten/transformatie-leegstaand-vastgoed/>

Hek, M. (2003). *Afstudeerrapport: Transformatie door gedeelde ruimte*

Geraadpleegd op 15 maart 2019

Delft

Hek, M., Geraedts, R.P., Kamstra, J. (2004). *Herbestemmingswijzer*

Delft: Publikatieburo Bouwkunde. Geraadpleegd op 22 maart 2019

Huygen, A., de Meere, F. (2008). *De invloed en effecten van sociale samenhang.*

Geraadpleegd op 15 juni 2019

https://www.verweyjonker.nl/doc/vitaliteit/De%20invloed%20en%20effecten%20van%20sociale%20samenhang_1169.pdf

J

Jadearchitect. (Z.j.). *Herbestemming of transformatie*

Geraadpleegd op 12 februari 2019

<https://transformatiearchitect.nl/wat-is-het-verschil-tussen-herbestemming-en-transformatie/>

Jager, J., & Naus, M. (2012). *Onderzoek Kadaster en Vitale stad; Inwoner Enschede bezit meeste maatschappelijk vastgoed.*

Geraadpleegd op 11 februari 2019.

<https://bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/1201%20Hoeveel%20maatschappelijk%20vastgoed%20bezit%20u.pdf>

K

'*Kadernota Vastgoed*' (2012)

Geraadpleegd op 12 april 2019

https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/Kadernota%20Vastgoed%202012_1.pdf?_ga=2.263890060.1681814016.1555488398-143393018.1537949820

'Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012'. (2012)

Geraadpleegd op 12 april 2019

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/images/Maastricht/i105263.pdf>

Kenniscentrum Sport. (2019). *Mensen bewegen het liefst recreatief, en meer cijfers over sportvoorkeuren*

Geraadpleegd op 13 april 2019

<https://www.allesoversport.nl/artikel/mensen-bewegen-het-liefst-recreatief-en-meer-cijfers-over-sportvoorkeuren/>

Kmvg. (Z.j.). *Grote leegstand maatschappelijk vastgoed in verschiet*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

<http://www.kmvg.nl/maatschappelijk-vastgoed-algemeen/grote-leegstand-maatschappelijk-vastgoed-in-verschiet>

Kunsten '92. (2010). *Cultuur verrijkt onze samenleving – vijf aanbevelingen voor een effectiever kunst en cultuurbeleid*

Geraadpleegd op 20 mei 2019

<https://www.kunsten92.nl/publicaties/overig/cultuur-verrijkt-onze-samenleving-vijf-aanbevelingen-effectiever-kunst-cultuurbeleid/>

L

Leent, M. van, Moel, I. de & Wal, J. van der. (2009). *Maatschappelijk ondernemen met maatschappelijk vastgoed*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

<https://wijkplaats.nl/fileswijkplaatsd7/Ondernemen%20met%20maatschappelijk%20vastgoed.pdf>

Leent, M. van. (2012). *Publiek Vastgoed: Analyse, Concepten, Voorbeelden*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

<https://www.trancity.nl/boeken/publiek-vastgoed.html>

Oldeman, L. (Z.j.). *Vastgoed*.

Geraadpleegd op 21 januari 2019

<https://lo-studio.nl/woningpresentatie-kennisbank/begrippenlijst/vastgoed/>

M

Marissing van, E., Bolt, G. & Kempen van, R. (2005). *Onbedoelde vormen van sociale cohesie*

Geraadpleegd op 15 juni 2019

<http://www.erikvanmarissing.nl/documenten/rooilijn5.pdf>

O

Ondernemersunit. (Z.j.). *Meerwaarde*

Geraadpleegd op 25 juni 2019

<http://www.betekenis-definitie.nl/Meerwaarde>

P

Planbureau voor de leefomgeving. (2017). *Maatschappelijk vastgoed in verandering*.

Geraadpleegd op 11 februari 2019

<https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2017-maatschappelijk-vastgoed-in-verandering-2224.pdf>

Peek, G-J., Gehner, E. (2018). *Handboek projectontwikkeling*. Voorburg: NEPROM. Geraadpleegd op 11 februari 2019.

R

Raat, N.N.G. (2008). *Wikken en wegen met sociaal maatschappelijk onroerend goed*. Geraadpleegd op 11 februari 2019
<https://anzdoc.com/wikken-en-wegen-met-sociaal-maatschappelijk-onroerend-goed.html>

RIVM. (Z.j.). *Sport en bewegen*. Geraadpleegd op 19 april 2019
<https://www.atlasleefomgeving.nl/meer-weten/vrije-tijd/sport-en-bewegen>

RvO. (Z.j.). *Transformatie van gebouwen*. Geraadpleegd op 12 februari 2019
<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw/transformatie-van-gebouwen>

S

Schaaf, P. van der. (2002). *Public real estate management; challenges for governments*. Geraadpleegd op 11 februari 2019
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3Af2ab1b27-0d73-4942-960a-6b0338851331>

SLO. (Z.j.). *Checklists*. Geraadpleegd op 28 april 2019
<http://handreikingschoolexamen.slo.nl/nederlands-vmbo/kwaliteit-van-het-schoolexamen/stelwijze-beoordeling-vast/beoordelingsmodellen>

SOM=. (Z.j.). *Onze diensten*. Geraadpleegd op 21 januari 2019
<https://somis.nl/over-som/>

Slot Webcommerce BV³. (Z.j.). *Haalbaar*. Geraadpleegd op 21 maart 2019
<http://www.woorden.org/woord/haalbaar>

Slot Webcommerce BV². (Z.j.). *Maatschappelijk*. Geraadpleegd op 21 maart 2019
<http://www.woorden.org/woord/maatschappelijk>

Slot Webcommerce BV¹. (Z.j.). *Transformatie*. Geraadpleegd op 12 februari 2019
<http://www.woorden.org/woord/transformatie>

Stichting Omring. (Z.j.). *Positieve Gezondheid*. Geraadpleegd op 15 mei 2019
<https://www.omring.nl/extra-diensten/positieve-gezondheid>

Stichting Wijkinzicht. (Z.j.). *Visie op Leefbaarheid*. Geraadpleegd op 1 mei 2019
<https://www.wijkinzicht.nl/nl/visie-op-leefbaarheid/>

'Structuurvisie Hart van Zuid' (2015).

Geraadpleegd op 12 april 2019

http://ruimtelijkeplannen.rotterdam.nl/plannen/NL.IMRO.0599.BP1028HartvanZuid-/NL.IMRO.0599.BP1028HartvanZuid-VA03/b_NL.IMRO.0599.BP1028HartvanZuid-VA03_tb16.pdf

T

Theijn, P.J.J. (2015). *Vastgoednota 2016-2018*

Geraadpleegd op 12 april 2019

https://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/1602_Vastgoednota_%282%29.pdf

Twynstra Gudde Holding B.V.¹. (Z.j.). *Faseer het project*.

Geraadpleegd op 12 februari 2019

<https://www.twynstraguddekennisbank.nl/projectmanagement/faseer-het-project>

Twynstra Gudde Holding B.V.². (2012). *Vastgoedbeleid*.

Geraadpleegd op 12 april 2019

https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/vastgoedbeleid%202012%20TG.pdf?_ga=2.64443303.967041368.1556002084-143393018.1537949820

V

Vastgoedmarkt. (2017). *Btw- en overdrachtsaspecten van transformatie van vastgoed*.

Geraadpleegd op 13 februari 2019

<https://www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2017/01/btw-en-overdrachtsaspecten-van-transformatie-van-vastgoed-101117950>

Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek*. Den Haag, Nederland: Boom Lemma uitgevers.

Verken je geest. (2017). *Werken aan ons gevoel van eigenwaarde*

Geraadpleegd op 29 april 2019

<https://verkenjegeest.com/werken-aan-gevoel-eigenwaarde/>

VNG. (Z.j.). *Wanneer is sprake van leegstand?*

Geraadpleegd op 15 maart 2019

<https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/vraag-en-antwoord/wanneer-is-er-sprake-van-leegstand>

VROM. (2004). *Leefbaarheid van wijken*

Geraadpleegd op 2 april 2019

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2004/03/01/leefbaarheid-van-wijken>

W

Walsh, R. (2011). *Lifestyle and mental health*.

Geraadpleegd op 15 juni 2019

https://www.psychfysio.nl/6_19_1/

Weber, G. (2007). *Structuurvisie Hengelo 2030*

Geraadpleegd op 12 april 2019

https://www.hengelo.nl/Pdf_Internet/BestuurOrganisatie/Beleid/Beleidsnotities/Structuurvisie_Hengelo_2030.pdf

Wessels, P. (2016). *Wat is het doel van onderwijs*

Geraadpleegd op 20 mei 2019

<https://www.vernieuwendonderwijs.nl/wat-is-het-doel-van-onderwijs/>

Windesheim. (Z.j.). *Gezondheid en Welzijn*

Geraadpleegd op 15 mei 2019

<https://www.windesheim.nl/onderzoek/onderzoeksthemas/gezondheid-en-welzijn>

Bijlagen

Bijlage A: Bouwbesluit 2012

http://www.bouwbesluitinfo.nl/media/download/Integrale_versie_Bouwbesluit_2012_geldend_vanaf_24-11-2015.pdf

Bijlage B: Fasen projectontwikkeling

In deze bijlage worden de fasen binnen projectontwikkeling, die in hoofdstuk 2.2 kort zijn toegelicht, verder uitgewerkt.



Figuur 2: "Fasering projectontwikkeling" (Twynstra Gudde¹, z.j.)

Initiatief:

In een initiatieffase verkrijgen alle betrokkenen een beeld over hoe het project gaat vormen en wat het resultaat hiervan zal zijn. Het doel van een initiatieffase is dus het verkrijgen van een beeld bij iedereen die bij het project betrokken is en het verkrijgen van inzicht in de feiten, wat de doelen zijn, wat het probleem is en vooral wat het resultaat zal zijn (Twynstra Gudde, z.j.). Het is belangrijk om rekening te houden met het feit dat een initiatieffase constant doorgelopen moet worden, door het hele project door. Bij de start van het project is nagenoeg nooit genoeg tijd om deze fase goed door te lopen.

Definitie:

In de definitiefase wordt een compleet en concreet eisenpakket opgesteld. Het project moet aan deze eisen voldoen om het beoogde projectresultaat te behalen. De eisen zijn: randvoorwaarden, functionele en operationele prestaties, wensen en ontwerpbeperkingen. Het doel dus het opstellen van een compleet en concreet eisenpakket waaraan het beoogde projectresultaat moet voldoen. Hierbij is het van belang dat alle eisen goed geformuleerd zijn en met alle partijen overeenstemming wordt bereikt met betrekking tot de randvoorwaarden, functionele en operationele prestaties, wensen en ontwerpbeperkingen (Twynstra Gudde, z.j.).

Ontwerp:

In de ontwerpfase wordt het ontwerp gedetailleerd uitgewerkt. Met andere woorden: hoe gaat het projectresultaat er in detail uitzien? Het doel is om een goedgekeurd projectontwerp op te leveren (Twynstra Gudde, z.j.). De ontwerpfase is meestal opgedeeld in drie deelfases, namelijk schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO).

Voorbereiding:

Het doel van de voorbereidingsfase is om het projectresultaat vlekkeloos te realiseren. Dit aan de hand van een exacte beschrijving van het te realiseren resultaat. Hierbij moet zo nauwkeurig mogelijk alles uitgevoerd worden om eventuele fouten in de realisatiefase te voorkomen. Anticiperen op de mogelijke en acceptatie van de onmogelijke is hierbij ook van belang (Twynstra Gudde, z.j.).

Realisatie:

In de realisatiefase is het realiseren van wat in de vorige fases werd bedoeld het doel. Het resultaat moet in één keer perfect gerealiseerd worden. Deze fase start met een goedgekeurd realisatieprogramma en eindigt met een goedgekeurd nazorgprogramma. In deze fase moet het projectresultaat klaar zijn. Voorzien moet worden in gebruik, beheer en onderhoud van het projectresultaat, maar ook in de sloop van het projectresultaat (Twynstra Gudde, z.j.).

Nazorg:

De nazorgfase is de belangrijkste fase van alle fasen. In deze fase wordt het projectresultaat geëxploiteerd, dus het uiteindelijke doel van het project wordt in deze fase gerealiseerd. Het uiteindelijke doel is het genereren van inkomsten en het realiseren van rendement (Twynstra Gudde, z.j.).

Bijlage C: Maatschappelijke punten

Om de factoren te achterhalen die de gemeenten belangrijk vinden voor de leefbaarheid zijn verschillende documenten onderzocht en bestudeerd. Documenten zoals, structuurvisies, kadernota's en rapporten die zijn uitgevoerd in opdracht van de overheid. Hieronder zijn al deze documenten opgesomd en genoteerd welke punten zijn gevonden uit de rapporten.

Rapport Leefbaarheid van wijken (Leefbaarheid van wijken, 2004)

De volgende maatschappelijke punten zijn uit dit rapport gehaald:

- Recreatie en groen
- Winkelvoorzieningen
- Sociale interactie
- Overlast
- Onveiligheid
- Criminaliteit
- Gehechtheid aan wijk
- Betrokkenheid

Structuurvisie Rotterdam (Gemeente Rotterdam, 2015)

De volgende maatschappelijke punten zijn uit dit rapport gehaald:

- Bevolking toont inzet
- Hulp aan jongeren om vak te leren
- Onderwijs
- Wijken verbinden

Structuurvisie Amsterdam (Dienst Ruimtelijke ordening, 2010)

De volgende maatschappelijke punten zijn uit dit rapport gehaald:

- Onderwijs
- Zorg
- Kunst
- Welzijn
- Cultuur
- Jeugd- en sportvoorzieningen
- Emancipatie bevorderen
- Interactie
- Verbindingen in de bovenstaande voorzieningen
- Volkstuinparken en begraafplaatsen

Structuurvisie Hengelo (Gemeente Hengelo, 2007)

- Ouderen (woonzorgzones voor ouderen met zorgvoorziening)
- Veiligheid
- Natuur en recreatie
- Participatie voor ontwikkeling in de stad
- Ontmoeting
- Ontspanning

Vastgoednota Dordrecht 2016-2018 (Gemeente Dordrecht, 2015)

- Leefbaarheid
- Aantrekkelijkheid van de stad
- Sport
- Onderwijs
- Cultuur
- Welzijn
- Ontmoeting
- Ontplooiing

- Opvang
- Ontspanning

Kadernota Vastgoed 2012 (Gemeente Gouda, 2012)

- Cultuur
- Welzijn
- Vrije tijd
- Onderwijs

Vastgoedbeleid (Twynstra Gudde Holding B.V., 2012)

- Sport en recreatie
- Welzijn
- Kunst en cultuur
- Onderwijs

Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 (Gemeente Maastricht, 2012)

- Ontmoeting
- Sport
- Welzijn
- Cultuur

Uit de documenten zijn veel factoren naar voren gekomen. Wat opvalt is dat veel factoren in meerdere documenten zijn opgenomen. Dit zijn algemene punten, zoals leefbaarheid, zorg etc. Om een goed overzicht te behouden worden zevental algemene punten gekozen. Deze punten uitgelicht en toegelicht. De zevental punten zijn:

1. Leefbaarheid (welzijn)
2. Sport
3. Recreatie
4. Ontmoeting
5. Kunst & cultuur
6. Zorg
7. Onderwijs

Hieronder wordt uitgelicht wat verstaan wordt uit deze zevental punten:

1. Leefbaarheid (Welzijn)
 - Overlast
 - Criminaliteit/veiligheid
 - Sociale interactie
 - Winkelvoorzieningen
 - Emancipatie bevorderen
 - Aantrekkelijkheid van de stad
2. Sport (faciliteren)
 - Sportvelden
 - Sportgebouwen
 - Jeugd- en sportvoorzieningen
3. Recreatie
 - Groenvoorzieningen
 - Volkstuinparken
 - Ruimte voor evenementen (zoals bingo)
 - Ontspanning
 - Ontplooiing
4. Ontmoeting
 - Betrokkenheid

- Wijken verbinden
- Eenzaamheid in wijk oplossen (ouderen, weduwen etc.)
- Buurthuizen (voor ouderen en jongeren of gecombineerd)
- 5. Kunst & cultuur
 - Ruimte voor culturele activiteiten (zoals folklore)
 - Ruimte voor uitoefenen van verschillende geloven
 - Plaatsen kunstwerken in omgeving
 - Musea
- 6. Zorg
 - Ouderenzorg
 - Woonzorgzones voor ouderen met zorgvoorziening
 - Mantelzorg
 - Verzorgingshuizen
 - Opvang
 - Naschoolse opvang
 - Weeshuizen
 - Daklozenopvang
 - Kinderopvang
 - Gehandicaptenzorg
 - Instellingen
 - Activiteiten voor gehandicapten
- 7. Onderwijs
 - Basisscholen
 - Middelbare scholen
 - Hulp aan jongeren om een vak te leren
 - Workshops voor ongeschoolde jongeren
 - Sturing ongeschoolde jongeren

Na het goed bestuderen van deze punten valt het op dat de punten van leefbaarheid geen functies van gebouwen zijn, maar problemen binnen een wijk. De checklist wordt opgesteld aan de hand van het begrip leefbaarheid. Hieronder wordt uitgewerkt wat leefbaarheid inhoudt voor dit onderzoek. Hiervoor wordt de visie op leefbaarheid van Stichting Wijkinzicht gebruikt (Stichting Wijkinzicht, z.j.).

Leefbaarheid:

- Gezondheid & welzijn
 - De beleving van gezondheid is persoonlijk. Je gezondheid hangt af van vele factoren. Hier kun jezelf invloed op hebben, maar je directe omgeving heeft hier ook invloed op zoals de natuur in je omgeving. De leefomgeving heeft dus ook grote invloed op je gezondheid. Wanneer de leefomgeving van een wijk positief wordt beïnvloed door verschillende functies en/of activiteiten, bevordert de gezondheid & welzijn van de bewoners binnen een wijk. Gezond ontwikkelen is een basisbehoefte. Het is belangrijk dat de overheid voorzieningen treft die jou helpen bij een gezonde ontwikkelingen.
Voorbeelden gezondheid & welzijn:
 - Toegang tot gezond eten
 - Voorzieningen voor beweging
 - Natuur
 - Organisatie en toegang tot (medische) zorg
- Sociale cohesie
 - Niet de stenen maar wat er binnen die stenen afspeelt. De waarde voor de maatschappij wordt gecreëerd door de functie van het vastgoed. Een passende invulling biedt meerwaarde voor alle betrokken partijen, namelijk eigenaar,

gebruiker en samenleving. Een doelgerichte inzet van maatschappelijk vastgoed kan de leefbaarheid van een wijk bevorderen.

Voorbeelden doelgericht inzet van vastgoed:

- Functie voor verbinding van de wijk
- Functie voor veiligheid van de wijk
- Functie voor de jongeren binnen de wijk
- Functie voor ontmoeten

○ Vrijtijdsbesteding

- Met vrijtijdsbesteding wordt bedoeld in hoeverre mensen zich bezig kunnen houden. Een groep mensen kan nooit werken, omdat ze niet in staat zijn om te werken door gezondheidsklachten. Deze mensen krijgen een uitkering van de overheid. Ze hebben veel vrije tijd, zoveel dat ze niet meer weten wat ze moeten doen. Werk (betaald of onbetaald) dat gecreëerd wordt voor deze mensen helpen hun een beter leven te leiden met meer sociaal contact en afwisseling.

Voorbeelden tijdsbesteding:

- Wijkplantsoen
- Schoonmaakdienst eigen buurt
- Klein ambacht
- Buurtwacht

○ Onderwijs

- Onderwijs legt de basis voor de samenleving. Zonder onderwijs is er geen toekomst. Om te leren moet men zich goed voelen en gemotiveerd zijn. Een opleiding bevordert de leefbaarheid. Met een opleiding kan men meer verdienen. Niet alleen het financiële aspect bevordert de leefbaarheid, maar ook het gevoel. Wanneer mensen het beste uit zichzelf kunnen halen geeft dat voldoening, het gevoel dat men nuttig is voor de maatschappij. Onderwijs is een basisbehoefte. De overheid is verplicht te zorgen dat iedereen toegang heeft om te leren.

Voorbeelden onderwijs:

- Workshops voor kansarme jongeren
- Leren van een vak aan jongeren zonder opleiding
- Sturen van jongeren bij carrièrekeuze
- Bijscholing voor volwassenen om verder te ontwikkelen

○ Veiligheid

- Veiligheid is van belang voor een prettige buurt. Dit is van belang voor de leefbaarheid. Als het veilig is kunnen kinderen onbezorgd spelen, jongeren kunnen gewoon naar school fietsen en volwassenen kunnen plezierig winkelen en wandelen in de buurt. Hierbij gaat het om hoe veilig de mensen zich voelen. De criminaliteit binnen een wijk speelt hierbij een grote rol. Niet alleen de criminaliteit bepaald de veiligheid maar ook een opgeruimde buurt. Dat wil zeggen geen afval op straat, geen onbekende voorwerpen (zoals spuitjes etc.). Aan de veiligheid kan iedereen iets bijdragen, zowel de bevolking als de overheid.

Voorbeelden veiligheid:

- Buurtwacht (bewoners lopen op een bepaald tijdstip rond)
- Goede doorstroming van verkeer
- Rustige wijk: ruimte om te leven
- Een leuke wijk: inrichting die bij de wijk past

○ Sport & recreatie

- Sporten is belangrijk voor de mens. Niet alleen voor de gezondheid, maar ook voor het sociaal contact. Sporten creëert verbinding. Iedereen kan meedoen. Het is ook een vorm van vrijtijdsbesteding. Sport kan ervoor zorgen dat mensen zich een onderdeel van iets voelen of zichzelf kunnen ontplooiën. Hetzelfde geldt voor recreatie. Recreatie zorgt voor verbinding en is vorm van

vrijtijdsbesteding. Mensen kunnen zichzelf ontplooien door creatief te zijn. Ook kunnen ze tot rust komen na drukke werkweek. Dit zorgt voor een verbeterde mentale gezondheid.

Voorbeelden sport en recreatie:

- Groepslessen voor bepaald sport
- Sportvereniging
- Knutselen (met hout of andere materialen)
- Moestuin voor de wijk

○ Kunst en cultuur

- Kunst is cultuurgebonden, een creatieve uiting van de menselijke geest. Met schilderen, tekenen, fotografie, grafiek, beeldhouwen, moderne media, theater, muziek en zang, dans, film, bouwkunde of architectuur, literatuur en poëzie roep je emoties op, je vindt iets mooi of niet mooi. Het is van belang voor de leefbaarheid dat de bewoners van een wijk de mogelijkheid hebben om de cultuur te uiten. Want cultuur is iets wat bij de mens hoort. Mensen voelen zich prettig als ze de cultuur kunnen behouden en uiten. De buurt vormt de cultuur van een wijk. Dit kan een oer-Hollands cultuur zijn of een moderne multiculturele wijk

Voorbeelden kunst en cultuur:

- Cultuurhuisje
- Theehuisjes
- Ruimte voor schilderen, tekenen, fotografie en beeldhouden
- Ruimte voor theater, muziek en zang

Bijlage D: Interviews

Bijlage D1: Interview Marijke Heerink
Bijlage D2: Interview Frederike Dollekamp
Bijlage D3: Interview Joost Bekkink
Bijlage D4: Interview Angela Gerritsen
Bijlage D5: Interview Paul Scholten
Bijlage D6: Interview Ben Koenen

Bijlage D1: Interview Marijke Heerink

Onderwerp	vraag	correspondent
Gegevens respondent	Naam:	Marijke Heerink
	E-mail:	marijke@somis.nl
	Bedrijf/organisatie:	SOM=
	Datum:	3-sep-19
Informatie vooraf	Voorstellen	✓
	Gespreksdoel	✓
	Geschatte duur	1 uur
Interview vragen:		
Inleiding	Wat is uw naam?	Ik ben Marijke Heerink
	Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?	Projectmanager
	Hoelang bent u al actief binnen deze branche?	12 jaar
Bespreken checklist		de checklist is kwetsbaar voor subjectiviteit. Geen verdere vragen.
Open vragen	Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid die ik heb opgesteld voor dit onderzoek? Zo nee, wat is hier anders aan? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een breder begrip is dan omschreven in het onderzoek?	Nee, ik heb hier niks op toe te voegen.
	Wat vindt u van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden (gezondheid en welzijn, sociale cohesie, etc.)? Vind u dat er meerdere factoren zijn die de leefbaarheid beïnvloeden?	Nee ik denk dat je ze allemaal al benoemd hebt.
	Wat zijn uw op- en/of aanmerkingen op de inhoud van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden?	Ik mis een stukje bij sociale cohesie. Vatgoed bepaald waar mensen komen en dit beïnvloed de sociale cohesie. Hier zie ik geen verscheidendheid in doelgroepen. Denk hierbij aan eenpersoonshuishoudens, ouderen, jongeren, type woningen etc. de type woingen trekken bepaalde doelgroepen aan wat uiteindelijk de sociale cohesie beïnvloedt.
	Vind u dat de checklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken voor SOM=? Zo niet, wat moet er volgens u nog gedaan worden?	Je gaf aan dat je een cijfer kunt invullen van 1 tot 5. Ik zou persoonlijk dit erachter zetten. 1 tot 5 is wel een manier om de subjectiviteit te verkleinen, omdat de bandbreedte kleiner is. Het is nog niet duidelijk voor mij wat je met de uitkomsten doet daar moet je wel over nadenken. AANVULLING: Je moet meer maatregelen nemen om zoveel mogelijk de subjectiviteit uit de checklist te krijgen.
	Denkt u dat de checklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden zodat de checklist beter toepasbaar is in de praktijk?	Ligt een beetje aan hoe jij hem presenteert. De context van de checklist zie ik nu niet staan dus een persoon die de checklist niet kent weet niet waarvoor deze is. Ik zou zelf een titel geven en ruimte voor de naam, project etc. zo is het duidelijker voor iedereen. Ik zie geen uitleg wat de gemiddeldes betekenen. Ik denk dat de checklist zeker gebruikt kan worden als hulpmiddel in de planuitwerking van een project.
Afsluiting	Heeft u nog andere op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?	Zoals ik al eerder zei. Je moet wat aan de subjectiviteit doen. Ik snap dat het niet helemaal verholpen kan worden maar het kan zeker minder subjectief worden
	Wat zijn uw ervaringen met dit interview?	Het interview gaf mij meer duidelijkheid over de checklist. Probeer de volgende keer iets rustiger te praten dat maakt het wat makkelijker!
	Heeft u nog tips voor mij?	Ik wens nog veel succes verder!

Bijlage D2: Interview Frederike Dollekamp

Interview		
Onderwerp	vraag	correspondent
Gegevens respondent	Naam:	Frederike Dollekamp
	E-mail:	frederike@somis.nl
	Bedrijf/organisatie:	BOEI
	Datum:	3-sep-19
Informatie vooraf	Voorstellen	✓
	Gespreksdoel	✓
	Geschatte duur	1 uur
Interview vragen:		
Inleiding	Wat is uw naam?	Frederike Dollekamp
	Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?	Restauratie adviseur
	Hoelang bent u al actief binnen deze branche?	9 jaar, bijna 10
Bespreken checklist		Duidelijk! Alleen zoals je zelf zei is checklist wel kwetsbaar voor subjectieve aannames.
Open vragen	Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid die ik heb opgesteld voor dit onderzoek? Zo nee, wat is hier anders aan? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een breder begrip is dan omschreven in het onderzoek?	Ik denk dat je de merendeel wel heb gehad. Maar ik denk wel dat belangrijk is voor de leefbaarheid hoe de buurt erzelf uitziet. Zijn er bomen, groen, parkjes etc. Ook van belang is de leegstand. Als er veel leegstand in een wijk is beïnvloedt dit de leefbaarheid. Verder heb ik hier niks aan toe te voegen.
	Wat vindt u van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden (gezondheid en welzijn, sociale cohesie, etc.)? Vindt u dat er meerdere factoren zijn die de leefbaarheid beïnvloeden?	Nee ik denk dat je de meeste factoren hebt benoemd die de leefbaarheid kunnen beïnvloeden. Ik zou niet weten wat je nog meer hierin kan verwerken.
	Wat zijn uw op- en/of aanmerkingen op de inhoud van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden?	De inhoud zit volgens mij wel goed in elkaar. Maar je moet wel in je achterhoofd houden dat je alles goed moet onderbouwen. Iedereen die checklist gaat gebruiken moet het snappen namelijk.
	Vindt u dat de checklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken voor SOM=? Zo niet, wat moet er volgens u nog gedaan worden?	Het ziet er goed uit. Zolang de gebruiker de richtlijnen die jij net gaf aanhoudt en mensen zelf kritisch kunnen zijn moet het goedkomen. Je kunt misschien meerdere voorzieningen in die richtlijnen benoemen, zodat mensen niet zomaar alles kunnen opschrijven. Deze opzet is gewoon goed. Je moet geen lappen tekst in je checklist verwerken want dat lezen mensen niet. Het moet gewoon puntgewijs zijn zodat mensen het snel en makkelijk kunnen invullen. Misschien moet je ergens nog vermelden dat de omschrijving van de punten ergens in de bijlagen te vinden zijn. dan kan men dat gewoon lezen als ze daaraan behoefte hebben.
	Denkt u dat de checklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden zodat checklist beter toepasbaar is in de praktijk?	checklist is zeker toepasbaar. De sociale cohesie is natuurlijk heel belangrijk, maar je hebt ook wijken die waar heel veel ouderen wonen en wijken waar meer jongeren wonen. Dan heb je wel dit checklist nodig om de verschillen goed inzichtelijk te maken.
Afsluiting	Heeft u nog andere op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?	De subjectiviteit van checklist blijft nog altijd een minpuntje. Het blijven mensen die dit invullen en niet iedereen kan kritisch naar zichzelf kijken. Dus een buurtonderzoek is wel echt belangrijk om checklist naar toebehoren te laten functioneren, zodat duidelijk is wat de mensen willen. Of dit nou vooraf of achteraf checklist gedaan moet worden zou niet heel veel moeten uitmaken. Het financiële aspect mis ik hier nog wel. misschien is dat een idee voor het vervolgonderzoek! Sociale cohesie is wel echt de belangrijkste naar mijn mening!! De tijd waarin dit checklist wordt ingevuld is ook van belang. Elk tijdperk heeft zo zijn eigen problemen. Hier moet dus wel rekening mee gehouden worden als checklist langdurig gebruikt gaat worden
	Wat zijn uw ervaringen met dit interview?	De interview is voorspoedig verlopen. Je was duidelijk en legde alles goed aan mij uit waardoor ik kwalitatief beter feedback kon geven aan jou!
	Heeft u nog tips voor mij?	Nee, ik wens je veel succes verder en hoop dat je het cijfer krijgt die je wilt! Mooi en moeilijk onderzoek!!

Bijlage D3: Interview Joost Bekkink

Interview		
Onderwerp	vraag	correspondent
Gegevens respondent	Naam:	Joost Bekkink
	E-mail:	j.bekkink@hengelo.nl
	Bedrijf/organisatie:	Vastgoedbedrijf Hengelo
	Datum:	4-sep-19
Informatie vooraf	Voorstellen	✓
	Gespreksdoel	✓
	Geschatte duur	1 uur
Interview vragen:		
Inleiding	Wat is uw naam?	Joost Bekkink
	Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?	Portefeuillemanager
	Hoelang bent u al actief binnen deze branche?	16 jaar, hiervoor nog iets gedaan in de hypotheekwereld maar dat tel ik niet mee
Bespreken checklist		Goed dat je de stukken van de gemeentes en overheid hebt onderzocht om te achterhalen wat voor deze partijen maatschappelijke haalbaarheid is. Dat je uiteindelijk op leefbaarheid komt vind ik een sterk punt. Correspondent: Wat is je exacte onderzoeksvraag? Antwoord: Welk beoordelingschecklist maakt de maatschappelijke meerwaarde voor gedelegeerde ontwikkelaars bij herbestemming van leegstaand maatschappelijk vastgoed inzichtelijk?. Correspondent: Je wilt dus weten wat maatschappelijke meerwaarde kan creëren? Antwoord: Ja! Correspondent: Helder! Als je wil weten wat voor de gemeente belangrijk is, is het wel zo dat gemeentes, tenminste wij, zelf bepalen wat voor voorzieningen waar moeten komen. We staan open voor creativiteit maar we weten wel wat mist in bepaald gebied. De markt is hier leidend voor. Een maatschappelijk vastgoedobject gaat pas in verkoop wanneer niemand binnen de gemeente dit gebouw nodig heeft. Als een pand vrijkomt bel ik eerst naar andere beleidspartners. Als deze geen ruimte nodig hebben dan gaat die op de markt. al dan niet met een prijsvraag, waarbij we van tevoren bepalen wat we daar willen hebben. Vanuit mijn rol kijk ik of het past in de bestemming of de prijs past. En aan de hand van deze punten maakt de gemeente de keuze aan wie ze het pand toekennen. Ik redeneer nu puur vanuit mijn rol. We beoordelen ook wel is puur op plan ookal hebben wij iets anders in gedachte. Maar deze gaat dan door verschillende afdelingen beoordeeld worden binnen de gemeente. Als het niet past binnen het beleid van gemeente wordt het niet plan niet goedgekeurd. Voor het checklist is een marktonderzoek vooraf wel van belang naar mijn mening wil de ontwikkelaar een mooie plan neerzetten. Voor de gemeentes die minder goed een beeld hebben over de voorzieningen die missen binnen een stad of gebied is dit een goed middel vanuit een marktpartij om aan de gemeentes te laten zien wat mogelijk is. Ik vind persoonlijk wel hip en van deze tijd dat gebouwen niet gevuld worden met appartementen etc. maar dat er ook gedacht wordt aan aanvullende voorzieningen. Als dit uiteindelijk de maatschappij positief beïnvloed zijn de gemeentes wel snel overtuigd van een plan. Het is wel van belang om rekening te houden met de tijdperk tijdens het invullen van het checklist. Denk hierbij aan veiligheid. Dat is nu wel goed in Nederland maar miss over een aantal jaar niet. Hier moet wel aan gedacht worden voordat je het checklist invult. Dan kom je weer bij de marktonderzoek voordat je het checklist invult. Miss kun je het BSR checklist nog koppelen aan je checklist. Dan weet je precies waar mensen gebruik van willen en kunnen maken
Open vragen	Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid die ik heb opgesteld voor dit onderzoek? Zo nee, wat is hier anders aan? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een breder begrip is dan omschreven in het onderzoek?	Mijn visie op maatschappelijke meerwaarde is dat maatschappelijk rendement wordt gegenereerd. Dat kan per stad of wijk verschillen. Ik geloof wel dat voorzieningen als sportvelden speeltoestellen en andere collectieve voorzieningen de buurt veiliger maken en dat uiteindelijk de sociale cohesie bevordert. De kwaliteit van de voorzieningen zijn ook van belang. Hoe beter deze zijn hoe meer mensen hier gebruik van zullen maken. Denk aan een voetbalvereniging. Als deze slecht is in de zin van bestuur en clubhuis etc. zullen de ouders van de kinderen minder snel hun kind hiernatoe sturen. De gezondheid wordt dus ook bevordert en ook de aantal hangjongeren op straat worden beïnvloed. Mijn visie is investeren in maatschappelijke voorziening draagt bij aan veiligheid, gezondheid, sociale cohesie etc. het heeft met elkaar te maken.
	Wat vindt u van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden (gezondheid en welzijn, sociale cohesie, etc.)? Vind u dat er meerdere factoren zijn die de leefbaarheid beïnvloeden?	Volgens heb je ze allemaal wel.
	Wat zijn uw op- en/of aanmerkingen op de inhoud van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden?	Nee, ik heb geen verdere op of aanmerkingen.
	Vind u dat het beoordelingschecklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken voor SOM=? Zo niet, wat moet er volgens u nog gedaan worden?	Het lijkt redelijk volledig. Ik heb hiet niks aan toe te voegen. Subjectiviteit blijft nog altijd een punt jammergenoeg.
	Denkt u dat het beoordelingschecklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden zodat het checklist beter toepasbaar is in de praktijk?	Dit kun je gewoon mooi invullen. Wat eruit komt en hoe je dit gaat verwerken is van belang hierbij.
Afsluiting	Heeft u nog andere op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?	nee.
	Wat zijn uw ervaringen met dit interview?	Heel mooi onderzoek. Je hebt er goed over nagedacht en hebt veel kennis op dit gebied. Mooi dat jongeren zich bezig houden met de maatschappij
	Heeft u nog tips voor mij?	De stukken volgende keer iets eerder opsturen. Is altijd fijner voor de correspondent. Deze moet meer meegeomen worden in het verhaal.

Bijlage D4: Interview Angela Gerritsen

Interview		
Onderwerp	vraag	correspondent
Gegevens respondent	Naam:	Angela Gerritsen
	E-mail:	a.e.m.gerritsen@enschede.nl
	Bedrijf/organisatie:	Vastgoedbedrijf Enschede
	Datum:	4-sep-19
Informatie vooraf	Voorstellen	✓
	Gespreksdoel	✓
	Geschatte duur	1 uur
Interview vragen:		
Inleiding	Wat is uw naam?	Angela Gerritsen portefeuillemanager
	Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?	Portefeuillemanager
	Hoelang bent u al actief binnen deze branche?	16 jaar
Bespreken beoordelingschecklist		Goed checklist en duidelijk uitgelegd! Bij het vastgoedbedrijf Enschede gaat het om de balans tussen maatschappelijk- en financieel rendement. Het financiële aspect zie ik niet terug in jou onderzoek. Wij hebben zelf ook een checklist ontwikkeld voor het bepalen van het maatschappelijk rendement. Hierbij kijken wij naar de vraag van de bewoners, naar minpunten in de stad en uiteraard hoelang gebruik gemaakt kan worden met een functie. Zes punten zijn van belang om tot een conclusie te komen. Dit zijn gebruik, bezetting, benutting, maatschappelijke functie, programmadoel en operationele- en technische deel. Dit checklist helpt ons bij het maken van de keuzes van voorzieningen en de locatie hiervan. Jou checklist is anders als die van ons, maar deze is zeker beter bruikbaar voor marktpartijen die plannen moeten bedenken. Je moet wel in je achterhoofd houden dat de gemeente Enschede veel kijkt naar de gebruik en bezetting van een functie. Je kan plannen bedenken maar deze moeten wel daadwerkelijk nut hebben voor de stad of omgeving. De bestemmingsplan is ook van belang en uiteraard de markt. Misschien is het voor jou een goede toevoeging dat alles wat je bedenkt raakvlakken heeft met waar je dit toepast. Elke omgeving heeft een ander problematiek. Dus een marktonderzoek is van belang. En deze moet vooraf uitgevoerd worden. Je moet wel het inzicht hebben in de verschillende rollen. Denk hierbij aan de eigenaar van het pand, de exploitant en de gebruikers. Deze rollen moeten wel goed op elkaar aansluiten wil je het plan van de grond krijgen. Misschien is dit een goeie invulling voor je checklist.
Open vragen	Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid die ik heb opgesteld voor dit onderzoek? Zo nee, wat is hier anders aan? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een breder begrip is dan omschreven in het onderzoek?	Leefbaarheid heb je goed omschreven. Hier ben ik het helemaal mee eens met jou.
	Wat vindt u van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden (gezondheid en welzijn, sociale cohesie, etc.)? Vind u dat er meerdere factoren zijn die de leefbaarheid beïnvloeden?	Ik denk dat leefbaarheid in verschillende segmenten een prima manier is om dit goed te kunnen omschrijven. Het wijk is leidend wat van belang is voor de leefbaarheid. De invul oefening hiervan is belangrijk en hoe je dat gaat doen is heel belangrijk. Dat is vooral waar je je advies op moet focussen en dat heb je op deze manier goed gedaan. Het verdienchecklist is echt van belang. Dit moet wel meegenomen worden in je planvorming.
	Wat zijn uw op- en/of aanmerkingen op de inhoud van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden?	nee.
	Vind u dat de checklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken voor SOM=? Zo niet, wat moet er volgens u nog gedaan worden?	Als je het toepast op een omgeving is de inhoud en de checklist zelf voldoende om de maatschappelijke meerwaarde van functies inzichtelijk te maken.
	Denkt u dat de checklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden zodat de checklist beter toepasbaar is in de praktijk?	Als je het toepast op een omgeving is deze zeker toepasbaar in de praktijk. Maar niet in zijn algemeenheid. Je moet het gebruiken in een bepaald gebied en dan kunnen er verschillende dingen uitkomen. de checklist geeft inzicht voor de gebruiker. De wijk zelf blijft wel echt belangrijk voor de voorzieningen die je wilt realiseren
Afsluiting	Heeft u nog andere op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?	nee.
	Wat zijn uw ervaringen met dit interview?	Fijn interview. Je verwoordt het goed en de achtergrondinformatie was ook fijn.
	Heeft u nog tips voor mij?	Nee, ik denk wel dat je weet wat je doet. Veel succes verder!

Bijlage D5: Interview Paul Scholten

Interview		
Onderwerp	vraag	correspondent
Gegevens respondent	Naam:	Paul Scholten
	E-mail:	Paul@somis.nl
	Bedrijf/organisatie:	SOM=
	Datum:	11-sep-19
Informatie vooraf	Voorstellen	✓
	Gespreksdoel	✓
	Geschatte duur	1 uur
Interview vragen:		
Inleiding	Wat is uw naam?	Paul Scholten
	Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?	Directeur/oprichter
	Hoelang bent u al actief binnen deze branche?	19 jaar
Bespreken checklist		Hoe kom ik tot een cijfer en wie bepaalt dat dan? Het is dus wel kwetsbaar voor subjectiviteit. Stel dan je de partijen omdraait. Dus de gemeente kan dit ook gewoon beoordelen met de checklist. Dat is wel fijn! Zo kan beter contact gelegd worden met de gemeenten. Wat wij als SOM= toch wel moeilijk vonden. Extra vraag: Moet de marktonderzoek voor het invullen van de checklist verricht worden of erna? Antwoord: Naar mijn mening erna. Anders moet je jou marktonderzoek dusdanig breed uitpakken dat de bewoners er niks meer van snappen. Zo kun je iets bedenken en dat vervolgens aanpassen op de markt of juist iets anders bedenken als blijkt dat het niet past binnen de markt. Het is wel van belang dat je weet hoe breed je de onderzoek gaat houden. Ga je alle criteria onderzoeken of per criteria. Dat is wel belangrijk om te weten vooraf. De functies die jij hier benoemd zijn allemaal maatschappelijk functies. Waar zijn de commerciële functies? Dit mis ik nog wel in de checklist. Commerciële functies kunnen ook maatschappelijke doelen bereiken of een hotel en noem maar op. Gemeentes denken altijd dat ze het beter kunnen invullen voor de markt, maar hiermee beperken ze de denkkraft van de markt. Dit zien wij vaak bij de gemeente Hengelo. Een marktonderzoek is ook niet altijd van belang. Wel van belang is hoe onderscheidend is jou voorziening ten opzichte van andere voorzieningen die hetzelfde zijn en in de omgeving zijn gevestigd. Het is voor de gemeentes lastiger om hier het nut van in te zien. Daarom kiezen zelf meestal wat voor functie ze waar willen hebben.
Open vragen	Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid die ik heb opgesteld voor dit onderzoek? Zo nee, wat is hier anders aan? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een breder begrip is dan omschreven in het onderzoek?	De commerciële functies mis ik in jou visie. Het kan ook een bedrijf zijn, bijvoorbeeld een bedrijfsspanndat leeg staat en wordt hersteld naar kantoren. Zo pak je de leegstand aan en de werkgelegenheid in een gebied wordt groter.
	Wat vindt u van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden (gezondheid en welzijn, sociale cohesie, etc.)? Vind u dat er meerdere factoren zijn die de leefbaarheid beïnvloeden?	De commerciële functies zoals ik net benoemd had.
	Wat zijn uw op- en/of aanmerkingen op de inhoud van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden?	Richtlijnen voor de cijfers moeten nog wel toegevoegd worden. Denk hierbij aan aantal gebruikers de vierkante meters etc. Het maakt uiteindelijk iet uit hoeveel mensen ergens wonen. Als jij maar richtlijnen kunt geven om de cijferbepaling te kunnen sturen. Dit kan aan de hand van de grootte van een pand. Zo wordt de checklist iets objectiever.
	Vind u dat de checklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken voor SOM=? Zo niet, wat moet er volgens u nog gedaan worden?	Procesomschrijving is van belang. Je moet duidelijk maken hoe je de checklist moet invullen voor de ontwikkelaar die het gaat gebruiken. Dus een stappenplan.
	Denkt u dat de checklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden zodat de checklist beter toepasbaar is in de praktijk?	Het proces en het compleet maken met het commerciële deel.
Afsluiting	Heeft u nog andere op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?	Je maakt het verwarrender als je voldaan en cijfer doet. Ik zou dan alleen cijfer doen. En ipv voldaan alleen aangeven met een vinkje dat met dit criterium iets gedaan wordt.
	Wat zijn uw ervaringen met dit interview?	Het ging voorspoedig en het was tot the point. Dat was wel fijn i.v.m. de tijd die wij als professionals hieraan kunnen besteden! Ook de stukken die eerder opgestuurd waren waren fijn. Zo had je enigszins inzicht in de materie
	Heeft u nog tips voor mij?	Nee.

Bijlage D6: Interview Ben Koenen

Interview		
Onderwerp	vraag	correspondent
Gegevens respondent	Naam:	Ben Koenen
	E-mail:	benkoenen@outlook.com
	Bedrijf/organisatie:	De Buurtontdekkers
	Datum:	18-sep-19
Informatie vooraf	Voorstellen	✓
	Gespreksdoel	✓
	Geschatte duur	1 uur
Interview vragen:		
Inleiding	Wat is uw naam?	Ben Koenen
	Wat is uw functie binnen het bedrijf of waarom heeft u het bedrijf opgericht?	Ik ben oprichter en ik zet me in voor beter bewoonbare buurten over heel Nederland. We staan voor meer geluk in de buurt
	Hoelang bent u al actief binnen deze branche?	12 jaar
Bespreken checklist		Het is een goed onderzoek om te verrichten. Vroeger konden woningcorporaties zich inzetten voor gebouwen die leeg stonden, maar met de besluiten van minister van Blok kan dit niet meer. Nu staan veel gebouwen leeg in wijken waarmee wat kan gebeuren. Hier wil ik iets aan bijdragen, daarom heb ik dit bedrijf opgericht. Het is een actueel onderwerp. Politiek is ook belangrijk hierbij, dus hoeveel geld ze ergens aan verdienen eigenlijk. Dat is wat ik zie bij de gemeentes. De financiële aspect weegt toch altijd zwaarder dan de maatschappelijke voordelen. Het is dus ook kwestie om de gemeentes anders te laten denken dan dat ze nu doen wat tocht wel veel moeilijker is dan gedacht wordt. En dit heeft te maken met de politiek binnen de gemeente. Hiermee bedoel ik dat de besluitproces complex is. Meerdere afdelingen kijken naar een kwestie en hierdoor wordt toch meestal de 'veilige weg' gekozen
Open vragen	Komt uw visie op leefbaarheid overeen met de visie op leefbaarheid die ik heb opgesteld voor dit onderzoek? Zo nee, wat is hier anders aan? Zo ja, denkt u dat leefbaarheid een breder begrip is dan omschreven in het onderzoek?	Ik gebruik zelf altijd leefgebieden en dat komt wel overeen met jou visie. Dat is wonen, werken, sociale samenhang, ontmoeting, opvoeding, etc.
	Wat vindt u van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden (gezondheid en welzijn, sociale cohesie, etc.)? Vind u dat er meerdere factoren zijn die de leefbaarheid beïnvloeden?	Dit is wel compleet!
	Wat zijn uw op- en/of aanmerkingen op de inhoud van de factoren die de leefbaarheid beïnvloeden?	Het is zonnig breed onderwerp. Je kunt van alles opschrijven. Ik denk dat je bij alles de essentie wel aangegeven hebt. Het geeft een indicatie van wat je ermee zou kunnen.
	Vind u dat de checklist en de inhoud hiervan voldoende is om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken voor SOM=? Zo niet, wat moet er volgens u nog gedaan worden?	Het is een breed onderwerp en gaat in op subjectieve meningen. Het is een beetje wishful thinking. Gemeentes hebben veel data analyses en met dit checklist ga je dieper in op de beleving en gevoel van de bewoners en de professionals. Je moet dit wel koppelen aan de data die beschikbaar is gesteld door de gemeentes dus eigenlijk een marktonderzoek. Zo is het inzichtelijker voor somis. Zo kun je subjectief en objectief naast elkaar leggen. De verhaal die je aan de gemeente gaat voorleggen kun je hiermee opstellen. De data analyses zeggen ook vaak niks omdat deze niet representatief. De bewoners denken vaak anders dan dat er in de analyses staat. Hiermee kun je inzicht krijgen in wat de bewoners echt willen.
	Denkt u dat de checklist toepasbaar is in de praktijk of zijn er nog punten die aangepast of toegevoegd moeten worden zodat de checklist beter toepasbaar is in de praktijk?	Er moet wel iets aan vooraf. En dat is aan de bewoners vragen wat zij daar willen zien of waar ze behoefte aan hebben. Zo kun je ideeën vormen en vervolgens de checklist als instrument gebruiken om deze ideeën te beoordelen.
Afsluiting	Heeft u nog andere op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit interview?	Nee.
	Wat zijn uw ervaringen met dit interview?	Mooi onderzoek en zeker raakvlakken met mijn vakgebied! Ben benieuwd naar het resultaat. Stuur het op wanneer je klaar bent.
	Heeft u nog tips voor mij?	Nee, had begrepen dat ik de laatste was dus voor de interview niet nee.

Bijlage E: Casestudy

Bijlage E1: Toerisme

Bijlage E2: Verblijfsrecreatie (1/2)

Bijlage E3: Verblijfsrecreatie (2/2)

Bijlage E4: Zorg

Bijlage E5: Wonen

Bijlage E6: Bedrijvigheid

Bijlage E7: Resultaten checklist uitgeschreven

Bijlage E1: Toerisme

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat→een plan bedenken met verschillende scenario's→beoordelingsmodel toepassen op scenario's→marktonderzoek→zo nodig aanpassen plan→toepassen op beoordelingsmodel→onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:	Oguz Basturk	Functie:	Afstudeerstudent	
Project:	Hooibergenterrein Hasselt	Scenario:	Toerisme	
Datum:	10-9-2019			
2de / 3de lezer	Marlot Troost	Functie:	Projectmanager SOM=	
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera	x		
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera	x		
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera	x		
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera	x		
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gate community, et cetera	x		
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera	v	Met dit scenario wordt er ingespeeld op recreatie. Door verschillende voorzieningen te realiseren, zoals natuur speeltuin, kinderboerderij, ruimte voor horeca en het museum en het informatiecentrum wordt het gebied aantrekkelijk voor toeristen om te bezoeken. Op deze manier trek je mensen vanuit het hele land naar deze omgeving toe. Maar ook mensen in de directe omgeving. De mensen buiten de omgeving zullen ook geld uitgeven in de omgeving dit is dus een pluspunt. Ook wordt werkgelegenheid gecreëerd. In de zomer zullen de activiteiten op en rondom het water veel bezoekers trekken. Omdat dit scenario mensen uit het hele land naar de omgeving toe trekt	4
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera	x		
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspanen, kantoren, woningen, hotel, etc.	v	Werkgelegenheid wordt gecreëerd door de commerciële functies die in dit scenario gerealiseerd worden. Naar schatting zal dit bestaan uit circa 5 Fte's. Dit is naar schatting een goede werkgelegenheid voor de omgeving. Dit staat gelijk aan de beoordeling voldoende, dus een 3.	3

Bijlage E2: Verblijfsrecreatie (1/2)

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat → een plan bedenken met verschillende scenario's → beoordelingsmodel toepassen op scenario's → marktonderzoek → zo nodig aanpassen plan → toepassen op beoordelingsmodel → onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:	Oguz Basturk	Functie:	Afstudeerstudent	
Project:	Hooibergenterrein Hasselt	Scenario:	Verblijfsrecreatie (1 / 2)	
Datum:	10-9-2019			
2de / 3de lezer	Marlot Troost	Functie:	Projectmanager SOM=	
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera	x		
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera	x		
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera	x		
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera	x		
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated community, et cetera	x		
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera	v	Dit scenario richt zich op de doelgroep die hun vakantie willen besteden aan ontspanning, rust en ruimte in het buitengebied. Het hooibergenterrein is uitermate geschikt voor deze doelgroep. De hooibergen kunnen herbruikt worden in de vorm van verblijfslocaties en de omgeving kan gebruikt worden voor buitenactiviteiten. Denk hierbij aan fietsen en wandelen. Hiermee wordt meerdaagse verblijfsrecreatie gefaciliteerd en gestimuleerd. De impact op de directe omgeving is vergelijkbaar met de scenario toerisme. Echter wanneer voorziening gerealiseerd worden op het hooibergenterrein, zoals supermarkten en restaurants, is het voor de recreanten minder aantrekkelijk om op pad te gaan. Wel biedt het extra werkgelegenheid. Aangezien dit scenario kwetsbaarder is voor de impact	3
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera	x		
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspannen, kantoren, woningen, hotel, etc.	v	Werkgelegenheid wordt gecreëerd door de commerciële functies die in dit scenario gerealiseerd worden. Naar schatting zal dit bestaan uit circa 10 Fte's. Dit is naar schatting een zeer goede werkgelegenheid voor de omgeving. Dit staat gelijk aan de beoordeling goed, dus een 4.	4

Bijlage E3: Verblijfsrecreatie (2/2)

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat → een plan bedenken met verschillende scenario's → beoordelingsmodel toepassen op scenario's → marktonderzoek → zo nodig aanpassen plan → toepassen op beoordelingsmodel → onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:	Oguz Basturk	Functie:	Afstudeerstudent	
Project:	Hooibergenterrein Hasselt	Scenario:	Verblijfsrecreatie (2 / 2)	
Datum:	10-9-2019			
2de / 3de lezer	Marlot Troost	Functie:	Projectmanager SOM=	
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera	x		
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera	x		
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera	x		
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera	x		
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated community, et cetera	x		
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera	v	In dit scenario voor verblijfsrecreatie wordt de focus gelegd op kamperen. Bij kamperen neemt men vaak genoeg met relatief weinig luxe, vaak met de bedoeling om van de natuur te genieten. Aangezien het hooibergenterrein en de omgeving rijk is aan natuur wordt hier goed op ingespeeld. Kamperen gaat gepaard met buitenactiviteiten. De omgeving biedt veel mogelijkheden voor buitenactiviteiten en is dus een goede aanvulling op de scenario. De gemeente Zwartewaterland wil inspelen op logiesaccommodaties en hierdoor is deze scenario zeer kansrijk. Ook biedt het veel werkgelegenheid aan voor de omgeving. Denk aan de buitenactiviteiten die georganiseerd moeten worden. De investeringen voor deze scenario zijn relatief laag en kan dus snel opgezet worden. Doordat deze scenario goed past bij deze omgeving is het een goede	4
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera	x		
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspanden, kantoren, woningen, hotel, etc.	v	Werkgelegenheid wordt gecreëerd door de commerciële functies die in dit scenario gerealiseerd worden. Naar schatting zal dit bestaan uit circa 10 Fte's. Dit is naar schatting een zeer goede werkgelegenheid voor de omgeving. Dit staat gelijk aan de beoordeling goed, dus een 4.	4

Bijlage E4: Zorg

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staten plan bedenken met verschillende scenario's→beoordelingsmodel toepassen op scenario's→marktonderzoek→zo nodig aanpassen plan→toepassen op beoordelingsmodel→onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:	Oguz Basturk	Functie:	Afstudeerstudent	
Project:	Hooibergenterrein Hasselt	Scenario:	Zorg	
Datum:	10-9-2019			
2de / 3de lezer	Marlot Troost	Functie:	Projectmanager SOM=	
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera	v	Door de veranderende zorgvraag (scheiding van zorg en wonen) is meer vraag naar veranderde zorgvoorzieningen. Met deze scenario wordt hierop ingespeeld. Door zogenoemde woonzorgzones te realiseren. Dit is ook waarop de gemeente wil inspelen op lange termijn. De hooibergenterrein biedt allerlei mogelijkheden voor een dergelijke woonzorgzone. De bestaande hooibergen kunnen gebruikt worden en de omgeving biedt een tal van mogelijkheden. Naast het voorzien van de zorg- en hulpvraag kan ook voorzien worden in een passende dagbesteding. Mensen vinden hier ook ontspanning en rust. Doordat deze scenario goed kan inspelen op de veranderende zorgvraag en de ambities van de gemeente goed kan vervullen wordt deze scenario als zeer kansrijk geacht. Zorgpartijen zijn zeer enthousiast over de locatie en er is serieuze belangstelling voor een woonzorgzone. Door deze punten wordt deze scenario zeer goed (5) beoordeeld	5
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera	x		
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera	x		
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera	x		
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated community, et cetera	x		
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera	v	Door de woonzorgzones op het hooibergenterrein te realiseren kan ook gebruik gemaakt worden van de omgeving. De bewoners van de woonzorgzone kunnen de omgeving gebruiken voor dagbesteding. Dit zorgt voor rust en ontspanning. Echter wordt er niet veel veranderd aan de locatie, waardoor de bezoekers buiten de woonzorgzone niet echt worden uitgenodigd om het hooibergenlandschap te bezoeken. Doordat wel gebruik gemaakt wordt van de omgeving, maar niet persé aantrekkelijker wordt om het te bezoeken wordt dit scenario met een voldoende (3) beoordeeld.	3
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera	x		
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspannen, kantoren, woningen, hotel, etc.	v	Werkgelegenheid wordt gecreëerd door de commerciële functies die in dit scenario gerealiseerd worden. Naar schatting zal dit bestaan uit circa 10 Fte's. Dit is naar schatting een zeer goede werkgelegenheid voor de omgeving. Dit staat gelijk aan de beoordeling goed, dus een 4.	4

Bijlage E5: Wonen

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat → een plan bedenken met verschillende scenario's → beoordelingsmodel toepassen op scenario's → marktonderzoek → zo nodig aanpassen plan → toepassen op beoordelingsmodel → onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:	Oguz Basturk	Functie:	Afstudeerstudent	
Project:	Hooibergenterrein Hasselt	Scenario:	Wonen	
Datum:	10-9-2019	Functie:	Projectmanager SOM=	
2de / 3de lezer	Marlot Troost			
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera	x		
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera	v	In dit scenario komt de diversificatie van de woningtypen in de omgeving aan bod. Dit heeft voordelen ten opzichte van de sociale cohesie. Echter de locatie is afgelegen. Dus het contact met bewoners in Hasselt zal beperkt blijven wat nadelige gevolgen voor de sociale cohesie heeft. Door deze feiten wordt dit scenario matig beoordeeld, dus een 2.	2
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera	x		
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera	x		
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated community, et cetera	x		
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera	x		
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera	x		
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspannen, kantoren, woningen, hotel, etc.	v	In dit scenario wordt ingespeeld op de locatie van de woningen. De locatie leent zich uit voor een bepaalde type woningen en dient dus voor een divers aanbod op de woningmarkt in de omgeving. Aangezien er in 2005 al plannen waren voor woningbouw op deze locatie is het een mogelijkheid om deze plannen voort te zetten. Echter is het gemeentelijk beleid aangepast in de afgelopen jaren en wil de gemeente hier geen woningbouw meer realiseren. Dit scenario biedt weinig mogelijkheden op het gebied van maatschappelijke meerwaarde en is de gemeente wil hier geen woningbouw meer realiseren. Door deze feiten wordt heeft de scenario een matige haalbaarheid en wordt dus matig beoordeeld, dus een 2	2

Bijlage E6: Bedrijvigheid

Stappenplan invullen model	Maatschappelijk vastgoedobject dat leeg staat → een plan bedenken met verschillende scenario's → beoordelingsmodel toepassen op scenario's → marktonderzoek → zo nodig aanpassen plan → toepassen op beoordelingsmodel → onderbouwd verhaal opstellen om het plan te presenteren			
Naam:	Oguz Basturk	Functie:	Alstudeerstudent	
Project:	Hooibergenterrein Hasselt	Scenario:	Bedrijvigheid	
Datum:	10-9-2019			
2de / 3de lezer	Marlot Troost	Functie:	Projectmanager SOM=	
meerwaarde	voorbeelden van voorzieningen	voldaan	onderbouwing	cijfer (1t/m5)
criterium 1: voorzieningen voor gezondheid & welzijn	gezondheidscentra, fysiotherapiepraktijken, revalidatiecentra, psychologiepraktijken, ruimtes voor lotgenootcontactgroepen, ruimtes voor relatietherapie, et cetera	x		
criterium 2: voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie	ontmoetingsruimtes, buurthuizen, ruimtes voor workshops, en ruimtes voor buurtactiviteiten (zoals buurtfeesten, bingoavonden, darttoernooien), diversificatie woningen et cetera	x		
criterium 3: voorzieningen voor de nuttige invulling van vrije tijd	ruimtes voor schoonmaakdiensten van de buurt, een atelier voor handwerk zoals knutselwerken, houtbewerking, of een werkplaats voor reparaties, een plantsoen, ruimtes voor teams die evenementen voor de buurt organiseren, et cetera	x		
criterium 4: voorzieningen voor de basisbehoefte onderwijs	workshops, cursussen, coaching mogelijkheden, een ambachtsschool, en sportscholen gericht op talentontdekking, et cetera	x		
criterium 5: voorzieningen ter bevordering van de veiligheid	meer verlichting, ruimtes voor een buurtwacht, een politiebureau in de wijk, en ruimtes voor toezichthouders, gated community, et cetera	x		
criterium 6: voorzieningen voor sport & recreatie	voetbalvelden, sportscholen, sportclubkantines, speeltuinen, vechtsportscholen, camping, recreatieoord, verblijfsrecreatie, buitensportactiviteiten et cetera	x		
criterium 7: voorzieningen voor kunst & cultuur	ruimtes voor kunstschilderijen, museums, kunstateliers, media ateliers, theater, muziek en zang, dans, film, poëzie, et cetera	x		
criterium 8: commerciële voorzieningen	bedrijfspanen, kantoren, woningen, hotel, etc.	v	In dit scenario wordt bedrijvigheid gerealiseerd. Dit kan op meerdere manieren, zoals kantoren, werkplaats, bedrijfspanden etc. Dit scenario sluit goed aan op het gemeentelijk beleid voor vitale werklocaties. Dit zou dan ook de meest voordehand liggende optie zijn. De gemeente kan zo aansluiten op de vraag van de ondernemers. 50% van de gebouwen dienen multifunctioneel te zijn. Met deze scenario wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid en de vraag van de ondernemers, echter is het niet duidelijk hoeveel werkgelegenheid dit creëert. Op basis van de grootte van de locatie is een aanname gemaakt van 25 Fte's. Dit is voor de omgeving een grote hoeveelheid aan werkgelegenheid. Dus zou dit met een zeer goed beoordeeld moeten worden, maar de locatie met cultuurhistorische kernwaarden wordt minder aantrekkelijk voor de bevolking van Nederland. Door dit feit wordt dit scenario beoordeeld met een voldoende, dus een 3.	3

Bijlage E7: Resultaten checklist uitgeschreven

In deze bijlage worden alle scenario's toegepast op de checklist. De ingevulde checklist is te vinden in de bijlagen. De resultaten worden in deze paragraaf uitgewerkt

Toerisme:

Dit scenario biedt maatschappelijke meerwaarde op het gebied van sport en recreatie. Vooral op het gebied van recreatie. Wanneer dit scenario uitgevoerd wordt trekt dit veel bezoekers naar de locatie. Bezoekers uit de directe omgeving en bezoekers uit het gehele land. Bij dit scenario worden geen accommodaties gerealiseerd voor overnachting. De bezoekers die komen uit het gehele land zullen dus sneller gebruik maken van de voorzieningen uit de directe omgeving. Denk hierbij aan lokale restaurants en andere toeristische voorzieningen. Doordat de cultuurhistorische kernwaarden van de locatie worden behouden en het bezoekers trekt vanuit het gehele land wordt op basis hiervan wordt het scenario beoordeeld met een 4. Naar schatting creëert dit scenario ruimte voor vijf Fte's. Dit staat gelijk aan een beoordeling van 3.

Voordelen:

- Directe omgeving heeft er profijt aan
- Bezoekers uit het gehele land
- Cultuurhistorische kernwaarden worden behouden
- Creëren werkgelegenheid

Nadelen:

- Altijd kans dat weinig bezoekers komen in verband met de ligging van de locatie
- De natuur kan verstoord worden wanneer het veel bezoekers trekt (denk aan afval etc.)
- De buitenactiviteiten zijn seizoensafhankelijk

Verblijfsrecreatie (1/2):

Dit scenario biedt maatschappelijke meerwaarde op het gebied van sport en recreatie. Met name op het gebied van recreatie. Bij dit scenario worden accommodaties gerealiseerd zodat recreanten kunnen overnachten. Dit scenario richt vooral op de doelgroep die behoefte heeft aan rust, ruimte en ontspanning. De hooibergen worden ingezet als verblijfslocaties waarbij men in het buitengebied activiteiten kan ondernemen, zoals fietsen en wandelen. Hiermee wordt een meerdaagse verblijfslocatie gestimuleerd en gefaciliteerd. De impact op de directe omgeving is in dit scenario is vergelijkbaar met die van toerisme. De recreanten kunnen gebruik maken van de voorzieningen in de omgeving, maar wanneer voorzieningen gerealiseerd worden op het hooibergenterrein, zoals een supermarkt of restaurant, zal de impact op de directe omgeving kunnen dalen. Dit omdat de bezoekers minder afhankelijk worden van de directe omgeving en van alle behoeftes zijn voorzien op de locatie/ Hierdoor wordt deze scenario minder goed beoordeeld als de scenario toerisme, namelijk een voldoende. Dus met het cijfer 3. Naar schatting creëert dit scenario ruimte voor tien Fte's. Dit staat gelijk aan een beoordeling van 4.

Voordelen:

- Directe omgeving heeft er profijt aan
- Voorzieningen voor overnachtingen
- Een bepaald doelgroep wordt aangesproken
- Gebruik van de omgeving
- Impact op directe omgeving
- Werkgelegenheid

Nadelen:

- Altijd kans dat weinig bezoekers komen in verband met de ligging van de locatie
- De natuur kan verstoord worden wanneer het veel bezoekers trekt (denk aan afval etc.)

- Impact op de directe omgeving kan verminderen door extra voorzieningen (supermarkt, restaurant etc.)

Verblijfsrecreatie (2/2):

Dit scenario biedt ook maatschappelijke meerwaarde op het gebied van sport en recreatie. Bij dit scenario ligt de focus op kamperen. Aangezien het hooibergenterrein en de omgeving rijk is aan natuur wordt hier goed op ingespeeld. Kamperen gaat gepaard met buitenactiviteiten. De omgeving biedt veel mogelijkheden voor buitenactiviteiten waardoor het een goede aanvulling is op het scenario door buitenactiviteiten te realiseren. De gemeente Zwartewaterland wil inspelen op logiesaccommodaties en hierdoor is dit scenario zeer kansrijk. De investeringen voor dit scenario zijn relatief laag, het is hierdoor makkelijk en snel te realiseren. Het scenario speelt in op de locatieaspecten van zowel het terrein als de omgeving en sluit aan op de ambitie van de gemeente. Het scenario wordt beoordeeld met het cijfer 4. Naar schatting creëert dit scenario ruimte voor tien Fte's. Dit staat gelijk aan een beoordeling van 4.

Voordelen:

- Directe omgeving heeft hier profijt aan
- Gebruik maken van de natuur
- Buitenactiviteiten
- De ambitie van de gemeente sluit hierop aan
- Werkgelegenheid

Nadelen:

- Altijd kans dat weinig bezoekers komen in verband met de ligging van de locatie
- De natuur kan verstoord worden wanneer het veel bezoekers trekt (denk aan afval etc.)
- De buitenactiviteiten zijn seizoensafhankelijk
- Kamperen is seizoensafhankelijk

Zorg:

Dit scenario biedt maatschappelijke meerwaarde op de onderdelen gezondheid en welzijn en sport en recreatie. In dit scenario wordt er gesproken over een woonzorgzone. Op de locatie worden voorzieningen gerealiseerd waarbij mensen met een zorgvraag bij elkaar wonen en gebruik kunnen maken van de aanwezige voorzieningen. Door de veranderde zorgvraag is de vraag naar deze initiatieven gestegen. Het hooibergenterrein biedt kansen om hierop in te spelen. De gemeente wil op de lange termijn inspelen op de veranderde zorgvraag, hierdoor wordt dit scenario als zeer kansrijk geacht. Verschillende zorgpartijen hebben al interesse getoond. Naast een woonzorgzone kan er ook gedacht worden aan dagbesteding op het terrein. Voor het criterium gezondheid en welzijn wordt dit scenario als zeer goed beoordeeld, een 5 omdat dit scenario goed inspeelt op de veranderde zorgvraag. Voor het criterium sport en recreatie wordt het beoordeeld met een voldoende, een 3 omdat hier gebruik gemaakt wordt van de omgeving, maar het wordt niet veel aantrekkelijker gemaakt voor recreanten om hier tijd te besteden. Naar schatting creëert dit scenario ruimte voor tien Fte's. Dit staat gelijk aan een beoordeling van 4.

Voordelen:

- Inspelen op veranderende zorgvraag
- De ambities van de gemeente om in te spelen op de veranderende zorgvraag
- Verschillende zorgpartijen hebben al interesse getoond
- Dagbesteding is mogelijk door gebruik te maken van de omgeving

Nadelen:

- Afhankelijk van het type zorg waar vraag naar is
- Het wordt minder aantrekkelijk voor recreanten om hier tijd te besteden

○

Wonen:

In dit scenario wordt ingespeeld op de locatie van de woningen. De locatie leent zich uit voor een bepaalde type woningen en dient dus voor een divers aanbod op de woningmarkt in de omgeving. Aangezien er in 2005 al plannen waren voor woningbouw op deze locatie is het een mogelijkheid om deze plannen voort te zetten. Echter is het gemeentelijk beleid aangepast in de afgelopen jaren en wil de gemeente hier geen woningbouw meer realiseren. Dit scenario biedt weinig mogelijkheden op het gebied van maatschappelijke meerwaarde en is de gemeente wil hier geen woningbouw meer realiseren. Door deze feiten wordt heeft het scenario een matige haalbaarheid en wordt dus matig beoordeeld, dus een 2. Dit scenario heeft ook voordelen ten opzichte van de sociale cohesie. Echter de locatie is afgelegen. Dus het contact met bewoners in Hasselt zal beperkt blijven wat nadelige gevolgen voor de sociale cohesie heeft. Door deze feiten wordt dit scenario matig beoordeeld, dus een 2.

Voordelen:

- Al eerdere plannen voor woningbouw in 2005
- Diversificatie inw woningaanbod

Nadelen:

- Afgelegen locatie
- Gemeente wil geen woningbouw op deze locatie

Bedrijvigheid:

Dit scenario biedt maatschappelijke meerwaarde op het gebied van werkgelegenheid. Dit kan op meerdere manieren, zoals kantoren, werkplaats, bedrijfspanden etc. Dit scenario sluit goed aan op het gemeentelijk beleid voor vitale werklocaties. Dit zou dan ook de meest voordehand liggende optie zijn. De gemeente kan zo aansluiten op de vraag van de ondernemers. 50% van de gebouwen dienen multifunctioneel te zijn. Met deze scenario wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid en de vraag van de ondernemers, echter is het niet duidelijk hoeveel werkgelegenheid dit creëert. Op basis van de grootte van de locatie is een aanname gemaakt van 25 Fte's. Dit is voor de omgeving een grote hoeveelheid aan werkgelegenheid. Dus zou dit met een zeer goed beoordeeld moeten worden, maar de locatie met cultuurhistorische kernwaarden wordt minder aantrekkelijk voor de bevolking van Nederland. Door dit feit wordt dit scenario beoordeeld met een voldoende, dus een 3.

Voordelen:

- Inspelen op de vraag van ondernemers
- Sluit aan op het gemeentelijk beleid
- Creëren van grote werkgelegenheid

Nadelen:

- De cultuurhistorische kernwaarden worden minder toegankelijk voor de bevolking in Nederland
- Minder recreanten die niet meer gebruik kunnen maken van een stukje natuur

Keuzevorming:

Op basis van de voor- en nadelen die benoemd zijn in hierboven is het een strijd tussen de scenario's zorg, toerisme en verblijfslocaties. Om dit dilemma te verhelpen is het uitvoeren van een marktonderzoek noodzakelijk. Op deze manier kan iets gerealiseerd worden waar de omgeving behoefte aan heeft en kan deze daadwerkelijk gebruikt worden. De financiële uitgangspunten zijn ook van belang. Dat wat gerealiseerd wordt moet uiteindelijk wel financieel haalbaar zijn voor de eigenaar en gebruiker. Naar mijn mening is het scenario voor zorg het meest kansrijk, aangezien al verschillende zorgpartijen al interesse hebben getoond.

De scenario's zijn toegepast op de checklist en de resultaten zijn verwerkt. In de volgende paragraaf zijn de ervaringen met de checklist uitgewerkt. Denk hierbij aan de voor- en nadelen en punten die eventueel missen in de checklist.

