



2003



2007

Maatschappelijk Vastgoed is focus





platform voor bestuurders en professionals in maatschappelijk vastgoed

AGENDA MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2011



PO-Raad
MOgroep

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Aedes
VNG

Agenda

- Inleidingen
 - Alfred van den Bosch, directeur Vastgoed van De Alliantie
 - Heinz Schiller, directeur van Doenja Dienstverlening te Utrecht.
 - statements door drie architecten vanuit eigen casus
- plenaire discussie over thema's
- Hoe verder?
 - kansen voor (proactieve) architecten
 - rol van netwerk Architecten voor Sociaal
 - concrete acties

Alfred van den Bosch

De Alliantie



Wat is de waarde van een architect?

11 maart 2011

De Alliantie in een notendop

- We hebben een focus op de noordvleugel van de Randstad
 - Amsterdam
 - Gooi en Vechtstreek
 - Flevoland
 - Eemvallei
- Woningvoorraad van 64.000 eenheden.
- 750 medewerkers werken aan onze ambities.



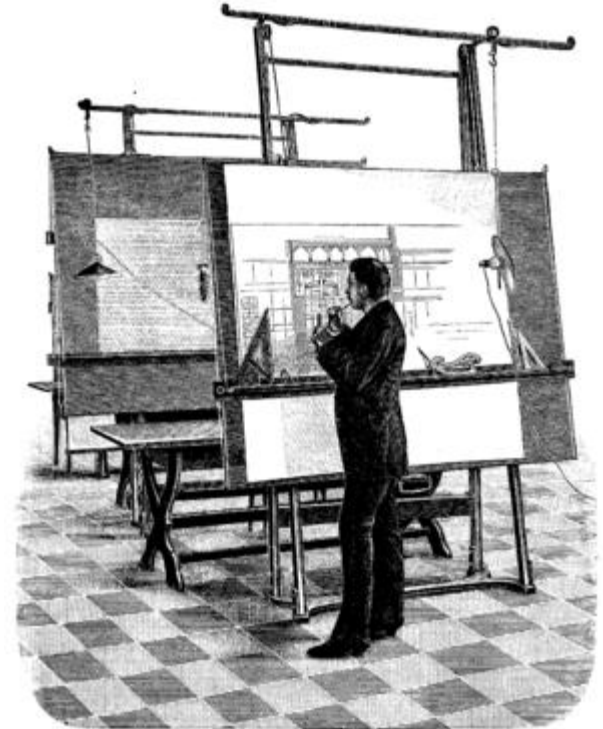
De Alliantie en opdrachtgeverschap

- Sinds een half jaar gestart met vernieuwing opdrachtgeverschap
- Nu focus:
 - Tussen bedrijfsonderdelen
 - Nieuwbouw
- Daarna verbreden en extern.



Architecten ?

- Oude rol volledig verdwenen.
- Gemarginaliseerd in het proces tot vormgever.
- Eigen schuld, dikke bult.



Welke kant gaat het op ?



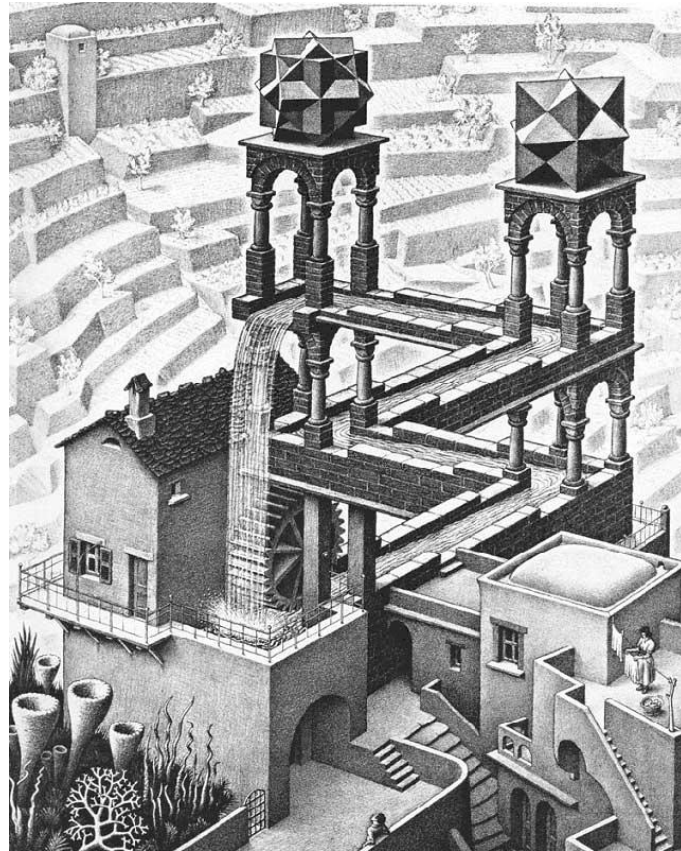
Wat is de waarde van een architect ?

De Architect: (g)een centrale plek

- Welke rol zien architecten voor zichzelf ?
- Wat is de meerwaarde ?
- Vormgeving of procesmanager ?
- Medeondernemer of dienstverlener ?
- Core business ?



De vormgever:



Wat is de waarde van een architect ?

De duizendpoot



Wat is de waarde van een architect ?

De procesmanager



Wat is de waarde van een architect ?

Voor de buurt of met de buurt ?

- Positief t.o.v. een hernieuwde rolinvulling.
- Kwaliteiten en competenties
- Herstructurering goede kans voor vernieuwing

Met de buurt en resultaat **voor** de buurt!

Heinz Schiller

Doenja Dienstverlening

**De samenleving verandert
dramatisch: van verzorgingsstaat
naar participatiemaatschappij**

‘Ontinstitutionalisering’?

Kernfunctie als maatwerk.

**Ambachtelijkheid en
beroepsethiek.**

De architect als kunstenaar.

**De architect die een statement
wil maken.**

**De architect die de
moderne tijd begrijpt.**

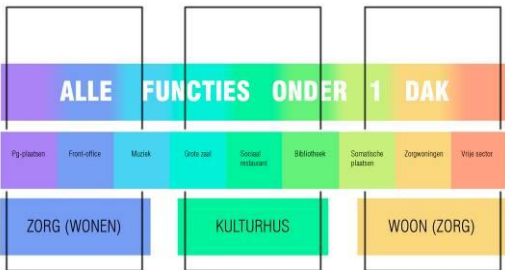
**Is er wel zoiets als
maatschappelijk vastgoed?**

**Er is wel maatschappelijke
ontwikkeling waar vastgoed
(soms) een rol speelt!**

**De architect als
sociaal ondernemer!**

Marianne Loof

LEVS architecten



POLITIE



WOONCOÖRDINATIE NIEUWKOOP



BIBLIOTHEEK RIJN EN VENEN



TREFPUNT NIEUWKOOP



WIJDEZORG



KULTURHUS

Kulturhus met bibliotheek en theaterzaal en restaurant

Psychogeriatrische woongroepen

Tijdelijke- en dagopvang

Somatische en zorgwoningen

Vrije sector woningen



KALEIDOSKOOP / Nieuwkoop 2012

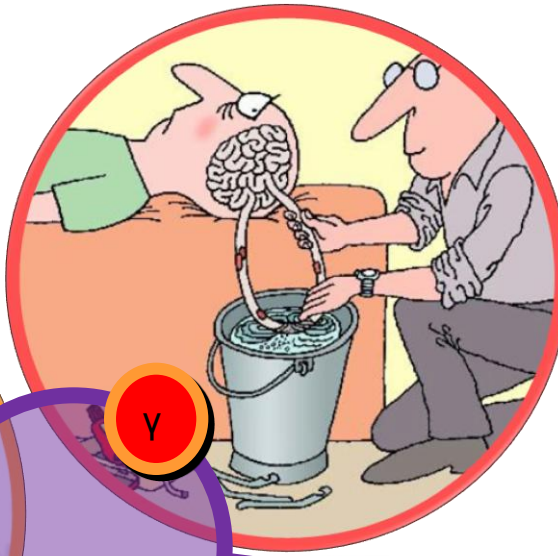
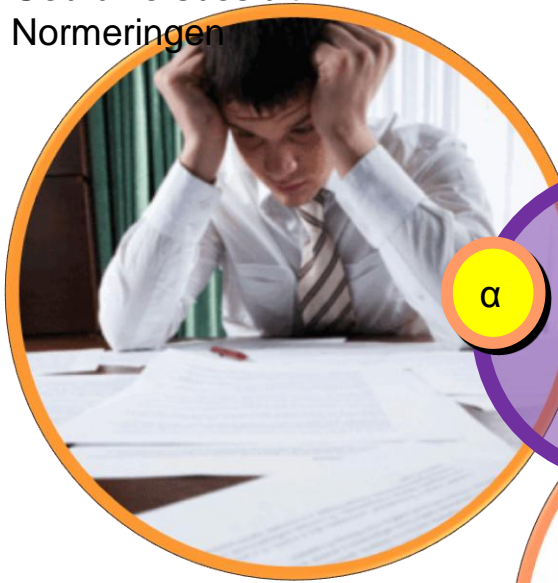
9.000 m2 Woon Zorg Centrum (o.a. 4 PG woongroepen, 52 zorgwoningen) en Kulturhus (multifunctionele zaal, bibliotheek, café-restaurant en infobalies)



Alfa invalshoek:
KENNIS

Regels, procedures

Zorgpakketten
Gebruikersbesluit
Normeringen



Gamma invalshoek: EMOTIE

Identiteit, verbondenheid

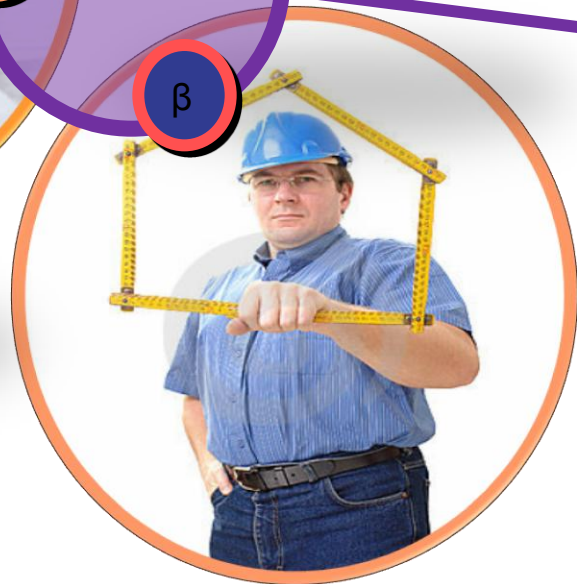
Visie concretiseren en visualiseren
Participatie eindgebruikers
Draagvlak intern en extern



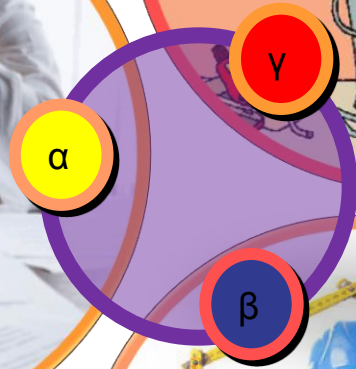
Bèta invalshoek: KUNDE

**Techniek, proces,
financiën**

Exploitatie
Bouwlogistiek
Installaties
Flexibiliteit



Alfa + Bèta + Gamma +
Creativiteit architect





Verbindt, improviseert, geeft ritme aan, is ijzersterke teamplayer, staat met gezicht naar de zaal en acteert op voor- en achtergrond. Is zowel een inspirator, deelnemer, toeschouwer als solist.

Matthijs Bouw

One Architecture



GEZONDHEIDSCENTRUM

Herbestemming
Circuitschool was
afhankelijk van het
WVC project

Geplande woningen
gebouwd over Amstel-
laan waren afhankelijk
van constructie
Amstellaan

Nieuwe woningbouw-
programma's waren
afhankelijk van de sloop
van oude woningen

Financiering en
programmering WVC,
afhankelijk van extra
woningen (gebruikers) en
opbrengsten ontwikkel-
locaties

Ontwikkeling nieuwbouw
woonlocaties afhankelijk
van financieringsvraagstuk
Amstellaan

Herbestemming scholen
afhankelijk van nieuw te
ontwikkelen WVC

Herbestemming
school de Snipperling
was afhankelijk van
het WVC project

Tracéwoningen waren
afhankelijk van de
constructie van de
Amstellaan

WVC was afhankelijk
van de sloop van
woningen

Herbestemming
Deltaschool was
afhankelijk van het
WVC project



10. Eerste onderdeel: Basisschool

School

In het diagram hiernaast is het voorbeeld gegeven hoe de XS-XL-benadering kan worden ingezet voor het vervolgonderzoek naar de basisschool in de Rivierenwijk. Het resultaat van dit vervolgonderzoek zal leiden tot een programma van eisen op het gebied van de locatie, vestigingscriteria, leerlingenaantal, type school, participatiemodel, investeringsmodel, etc. Zo zal voor alle deelprojecten en infrastructurele vraagstukken, zoals gedefinieerd in dit essay, nadat bepaald is wie de eigenaar is van het vraagstuk, een vervolgonderzoek starten. Dit resulteert in een x-aantal separate (stedenbouwkundige) projecten binnen een integraal raamwerk van de wijk.

Wat moeten we doen?

Vijf stappen worden genomen in de ontwikkeling van de school. Deze stappen kunnen simultaan gebeuren en hoeven niet op elkaar te wachten. Onderling hangen deze stappen sterk samen, zoals geïllustreerd in onderstaand diaram.

Formulering doelen

Wat zijn de gewenste effecten voor school en wijk?

Dit kunnen zijn:

- verbeteren SES score
- de school als ontmoetingsplek in de wijk
- de beste leerresultaten van Deventer
- ieder kind kan het eigen talent ontwikkelen
- gezond eten en bewegen
- ...etc.

Antwoorden hierop leiden tot beschrijving van de kwalitatieve dimensie van het programma.

Hoe groot moet de school zijn?

Een kwantitatief programma voor de school wordt gedefinieerd aan de hand van:

- het aantal leerlingen, zowel nu als in de toekomst
- het scholenbeleid van Deventer
- demografische ontwikkelingen in de stad
- routes, bereikbaarheid

Partners en externe partijen

Welke partijen kunnen aan de school gekoppeld worden:

- kinderdagverblijf
- naschoolse opvang
- kleine bibliotheek
- ouder-kind-centrum
- logopedist
- ... etc.

Locatieonderzoek

Het locatieonderzoek leidt tot een uitspraak over de meest geschikte locatie. Vragen die hierbij beantwoord worden zijn:

- wat is de capaciteit van de locatie?
- wat is de beschikbaarheid van de locatie?
- hoe bereikbaar is de locatie?
- welke kosten zijn hiermee gemoeid?

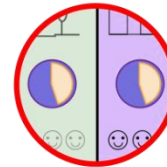
Organisatie en haalbaarheid

Onderzoek naar de vraag of de koppeling aan andere partijen zal leiden tot een financierings-, beheer technisch en exploitatiemodel. Wat zijn hierbij de mogelijkheden voor dubbelgebruik?



diagram dat de relatie tussen de verschillende onderzoeken beschrijft

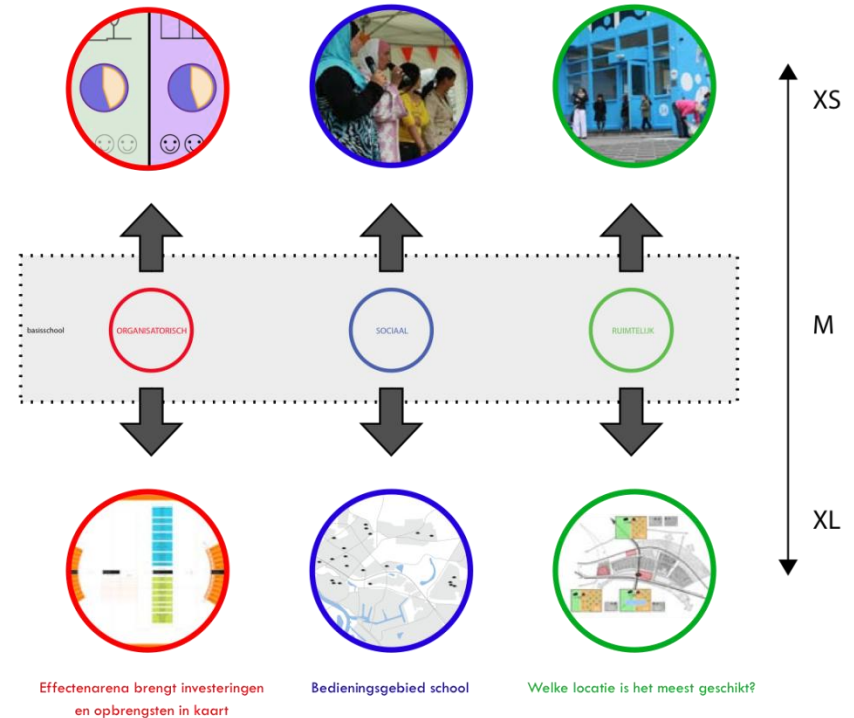
Wie doet wat in participatie?



De hele buurt doet mee



Ruimte voor organische ontwikkeling



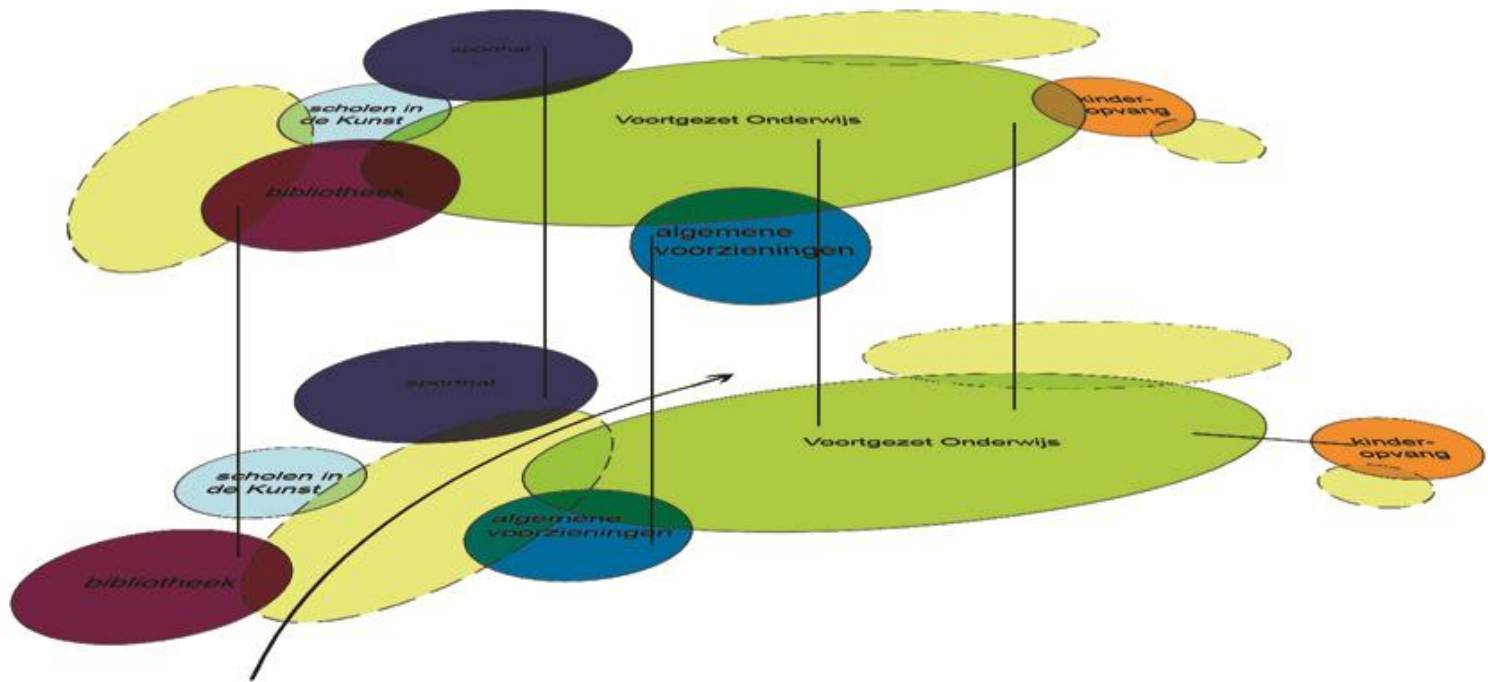
voorbeeld van XS - XL benadering voor de school

Chris de Weijer

DP6



ICO, Amersfoort





ICO, Amersfoort