

Scenario no. 1.

Naam scenario: De Schuur

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Gebrek aan support	
Kosten	Heel duur	
Lokale Economie	Economisch beperkt	
Marktpotentieel	Beperkt marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal beperkt	
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. beperkt	
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk	
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid	
Wetten en Voorschriften	Uitdagende regelgeving	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Inflexibel	
Levensduur en Kwaliteit	Matige bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Beperkt en compact	
Architectonische waarde	Gebrek aan identiteit	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?



Schuur

Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?



Overkapping

Omschrijving:

In een afgelegen buitengebied, waar de wind vrij spel heeft en de horizon ononderbroken is, staat een oude, verweerde schuur. Het is een constructie die de tijd lijkt te hebben stilgestaan, omsloten door het weidse landschap. Deze schuur, die ooit diende voor agrarische doeleinden, staat nu op de drempel van een transformatie, maar niet een die breed gedragen wordt door politieke steun of de gemeenschap ("A3: Gebrek aan support"). De uitdagingen zijn aanzienlijk: een gebrek aan draagvlak, hoge kosten ("B3: Heel duur"), en een omgeving die economisch beperkt is ("C3: Economisch beperkt"). Het marktpotentieel van deze locatie is, op zijn zachtst gezegd, beperkt ("D3: Beperkt marktpotentieel"). Ver van de bewoonte wereld en potentiële gebruikers, draagt de locatie bij aan een scenario dat verre van ideaal is voor conventionele ontwikkelingen. De sociale impact van het project zou potentieel negatief kunnen zijn ("E3: beperkt sociaal"), gezien het mogelijk de rust en de sociaaleconomische omstandigheden van de omgeving zou kunnen verstoren.

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de schuur zijn beperkt ("F3: Beperkt toegankelijk"), wat de opties voor herontwikkeling verder beperkt. Gecombineerd met verouderde gebouwtechnologieën ("G3: Technologisch beperkt") en een aanzienlijke milieu-impact door het gebruik van niet-hernieuwbare energiebronnen ("H3: Milieuonvriendelijk"), lijkt het project gedoemd te mislukken. Echter, in het midden van deze uitdagingen, schuilt er een visie voor de schuur die niet alleen pragmatisch is, maar ook inspeelt op de noodzaak voor circulaire en duurzame ontwikkeling. De transformatie omvat het ombouwen van de schuur naar een overkapping - een functie met beperkte vraag, geschikt voor tijdelijk gebruik of lokale opslag. Dit minimalistische concept streeft ernaar om de impact op de omgeving te minimaliseren, terwijl het toch een nuttige functie biedt binnen de beperkingen van de huidige situatie.

Deze aanpak erkent de onvoorspelbaarheid van het project legt de nadruk op flexibiliteit en tijdelijkheid, waardoor de schuur kan dienen als opslagloods of locatie voor tijdelijke exposities. Belangrijke stakeholders in dit scenario zijn de eigenaar en leegstandsbeheerders, die gezamenlijk navigeren door de uitdagingen van regelgeving ("J3: Uitdagende regelgeving") en de beperkte fysieke en architectonische waarde van het gebouw ("L3: Matige bouwkwaliteit", "N3: Gebrek aan architectonische identiteit").

Hoewel het project ver verwijderd is van de glans en glamour van stedelijke ontwikkelingen, vertegenwoordigt het een nederige doch realistische benadering van circulaire economie - een die erkent dat soms, in de eenvoud van functie en vorm, een pad voorwaarts ligt.

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?



Functie met heel weinig vraag

Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?



Buitengebied

Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?



Tijdelijk gebruik, lokaal opslag

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?



Eigenaar / leegstandsbeheerder

Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

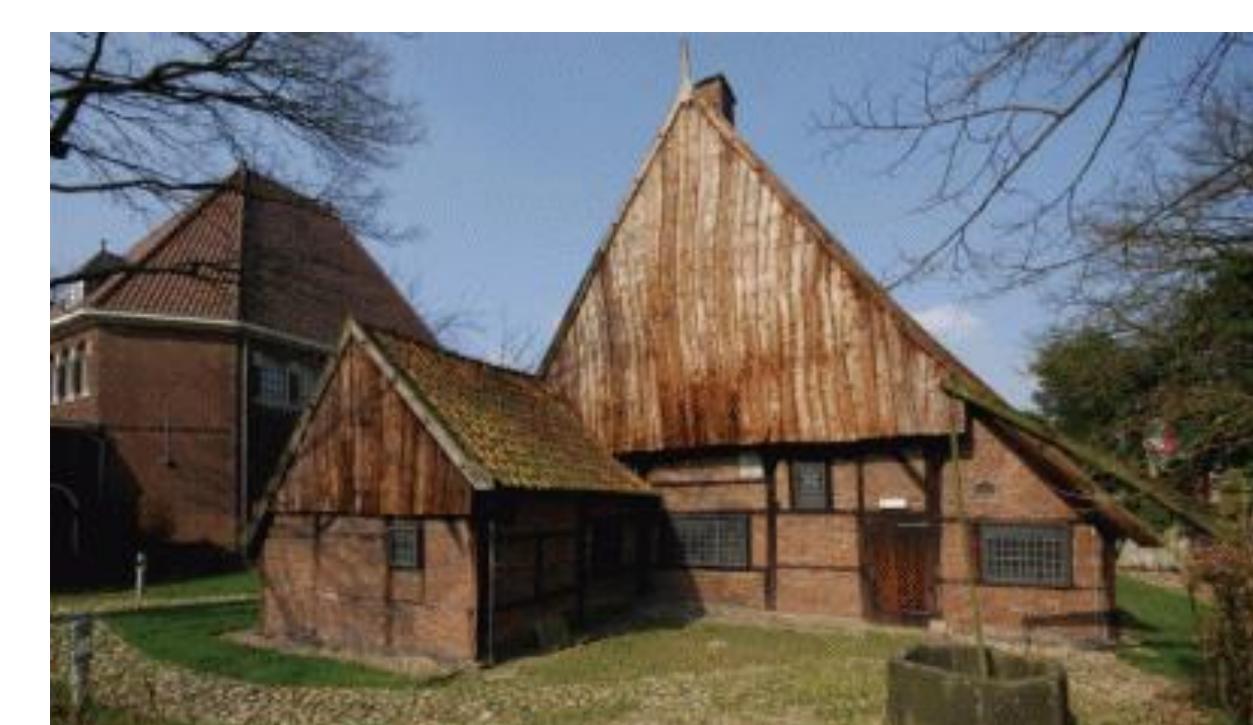


Onvoorspelbaar

Voorbeeldprojecten:



Erf het Elkeman (Hengelo)



Los Hoes 'Groot Bavel' (Enschede)

Scenario no. 3.

Naam scenario: Utopia

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Iedereen aan boord	
Kosten	Heel duur	
Lokale Economie	Economische motor	
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal en verbonden	
Toegankelijkheid	Bereikbaar/toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. hoogstandje	
Millieu-impact	Duurzaam en groen	
Kwaliteit binnenmilieu	Gezond binnenklimaat	
Wetten en Voorschriften	Volgens de regels	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar	
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Ruim en veelzijdig	
Architectonische waarde	Archict. hoogstandje	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis behouden	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?



Oud, slecht energetisch, belangrijk gebouw, Icoon, Top locatie, historische waarde, publiekstrekker, hoge plafonds en veel ramen

Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?



Economisch sterk, hoge investering / hoge return on investment, toekomstgericht, bio-based materialen, circulair, super duurzaam, nieuwste technologie

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?



Behoud van het gebouw, leegstand, potentie

Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?



Top locatie, A-locatie, bereikbaar te voet, bereikbaar met openbaar vervoer, bereikbaar met de auto, midden in de stad

Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?



Alle functies, mixed-use

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?



Investeerders

Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?



2-10 jaar

Omschrijving:

In het hart van de stad staat een iconisch, historisch waardevol gebouw dat jarenlang de skyline heeft bepaald. Dit gebouw, ooit het kloppende hart van de stad, staat nu leeg, wachtend op een nieuwe bestemming. Het scenario voor transformatie is niet alleen gedurfde maar ook visionair, waarbij het streven naar duurzaamheid, circulariteit en economische vitaliteit centraal staat.

Vanaf het begin geniet het project van onvoorwaardelijke politieke en gemeenschapsondersteuning ("A1: Iedereen aan boord"), een cruciale factor die een solide basis legt voor succes. Ondanks de aanzienlijke financiële uitdagingen ("B3: Heel duur") wordt het project aangedreven door de overtuiging dat de hoge initiële investering zal leiden tot aanzienlijke economische, sociale en milieugereeldekeerde returns.

Het gebouw transformeert in een lokale economische motor ("C1: Lokale economische motor"), waarbij de transformatie niet alleen banen schept maar ook de lokale economie een impuls geeft door bedrijven aan te trekken en de openbare voorzieningen te verbeteren. Het project benut het enorme marktpotentieel van de locatie ("D1: Groot marktpotentieel"), waarbij de strategische positie in de stad de basis vormt voor een breed scala aan commerciële en residentiële functies.

De sociale impact van het project is onmiskenbaar ("E1: Sociaal en verbonden"). Het verbetert de leefbaarheid, bevordert sociale cohesie en maakt de omgeving toegankelijker en inclusiever ("F1: Bereikbaar en Toegankelijk"). Het gebruik van de nieuwste, duurzame bouwtechnologieën ("G1: Technologisch hoogstandje") en bio-based materialen onderstrepen de ambitie om een voorbeeld te zijn van super duurzaam bouwen.

De milieueffecten worden tot een minimum beperkt ("H1: Duurzaam en groen"), met een sterke nadruk op het gebruik van hernieuwbare energiebronnen en het bevorderen van biodiversiteit. Binnen zorgt een gezond klimaat ("I1: Gezond binnenklimaat") voor een optimale leef- en werkomgeving, terwijl het gebouw voldoet aan de strengste bouwvoorschriften en regelgeving ("J1: Volgens de regels").

De aanpasbaarheid van het gebouw ("K1: Flexibel en aanpasbaar") zorgt ervoor dat het kan meebewegen met toekomstige behoeften en ontwikkelingen, terwijl de goede bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit") en architectonische waarde ("N1: Architectonisch hoogstandje") de tijdloosheid van het project waarborgen. Het respect voor de historische en culturele waarde ("O1: Geschiedenis behouden") zorgt ervoor dat het gebouw een bron van trots blijft voor de gemeenschap.

Dit circulaire gebouwtransformatiescenario illustreert hoe visionair denken, gecombineerd met sterke steun van alle stakeholders en een duidelijke focus op duurzaamheid, een leegstaand historisch gebouw kan omvormen tot een bruisend centrum van activiteit en innovatie. Het project, geïnspireerd door voorbeelden zoals Tate Modern in Londen en Battery Park in New York, stelt nieuwe normen voor stedelijke ontwikkeling en toont aan dat de toekomst van bouwen zowel groen als goud kan zijn.

Voorbeeldprojecten:



Het Postkantoor Neude (Utrecht)

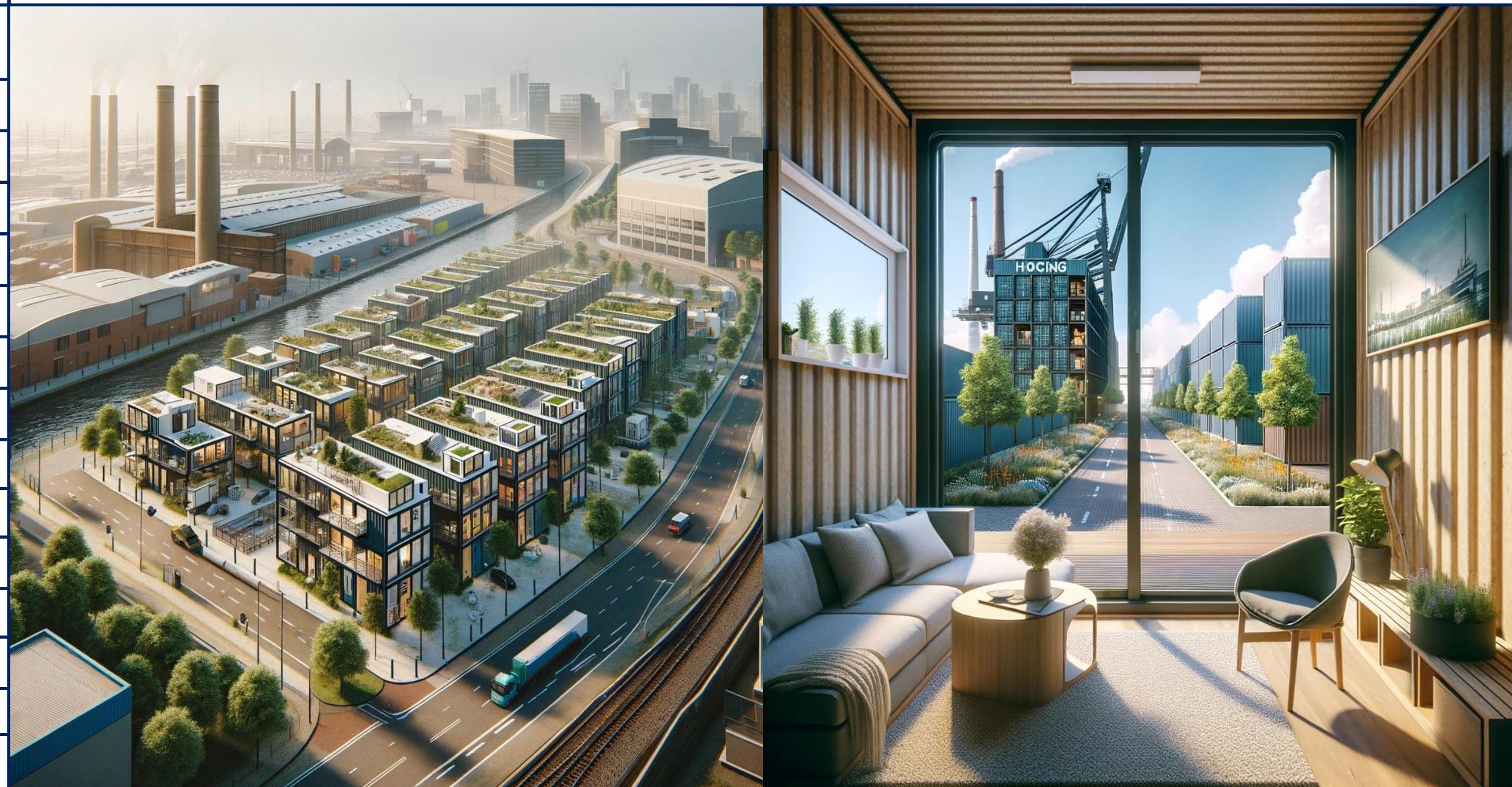


Fenix (Rotterdam)

Scenario no. 148.

Naam scenario: Tijdelijk en verplaatsbaar

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Gebrek aan steun	
Kosten	Heel duur	
Lokale Economie	Econom. beperkt	
Marktpotentieel	Beperkt marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal beperkt	
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. hoogstandje	
Millieu-impact	Duurzaam en groen	
Kwaliteit binnenmilieu	Gezond binnenklimaat	
Wetten en Voorschriften	Wetg. Binnen bereik	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Gematigd flexibel	
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend	
Architectonische waarde	Enige architect. waarde	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit voor transformatie?



Niet plaatsvast, containerwoningen, concept / prototype, units

Omschrijving:

In een wereld waar flexibiliteit en duurzaamheid steeds belangrijker worden, biedt een innovatief transformatieproject van niet plaatsvaste containerwoningen een antwoord op verschillende urgente vraagstukken. Dit concept, dat zich richt op de creatie van verplaatsbare units voor uiteenlopende doeleinden zoals exposities, noodlokalen, en studentenwoningen, belooft een revolutie te brengen in hoe we denken over tijdelijke ruimtes. De aanleiding voor dit ambitieuze project is een leaseconstructie die het mogelijk maakt deze prototypes uit te proberen, waardoor de units niet alleen een praktische, maar ook een experimentele functie vervullen.

Ondanks de veelbelovende voordelen van dit concept, stuit het project op aanzienlijke weerstand. Politieke steun en de steun van de gemeenschap zijn ver te zoeken ("A3: Gebrek aan support"), waardoor de uitvoering van het project ernstig wordt belemmerd. De uitdagingen worden verder vergroot door de aanzienlijke kosten ("B3: Heel duur") die gepaard gaan met de transformatie, waardoor de financiële haalbaarheid in het gedrang komt. Daarnaast biedt het project weinig voordelen voor de lokale economie ("C3: Economisch beperkt") en heeft het een beperkt marktpotentieel ("D3: Beperkt marktpotentieel"), gezien de afgelegen locaties en de afwezigheid van investeringen in lokale voorzieningen.

De sociale impact van het project is verre van positief ("E3: Beperkt-sociaal"). Door mogelijke gentrificatie en een stijging van de huizenprijzen in de omgeving wordt de leefbaarheid van de buurt niet bevorderd. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de units laten ook te wensen over ("F3: beperkt toegankelijk"), wat hun potentieel als inclusieve woon- of werkruimtes beperkt.

Desondanks schittert het project op het gebied van gebouwtechnologie ("G1: Technologisch hoogstandje") en milieu-impact ("H1: Duurzaam en groen"). De moderne, duurzame technologieën en de focus op groene energie en materiaalreductie tonen aan dat het project een stap in de juiste richting is wat betreft duurzaam bouwen. Het binnenklimaat van de units is gezond en comfortabel ("i1: Gezond binnenklimaat"), wat bijdraagt aan de levenskwaliteit van de gebruikers.

De uitvoering van het project vereist echter aanzienlijke aanpassingen om te voldoen aan de wetgeving ("J2: Wetgeving binnen bereik"), en hoewel de units een zekere mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid bieden ("K2: Gematigd flexibel"), is hun potentieel beperkt door structurele en ontwerpuitdagingen. De goede bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit") zorgt ervoor dat de units duurzaam zijn, maar hun fysieke kenmerken en beperkte architectonische waarde ("N2: Enige architectonische waarde") laten weinig ruimte voor uitbreiding of significante aanpassingen.

Dit transformatiescenario van containerwoningen biedt een blik op de mogelijkheden en uitdagingen van tijdelijke bouwprojecten in een stedelijke context. Hoewel de technologische en ecologische voordelen indrukwekkend zijn, benadrukt het scenario de noodzaak van brede ondersteuning, inclusiviteit en economische levensvatbaarheid om dergelijke projecten succesvol en duurzaam te maken.

###

Scenario no.

170.

Naam scenario: Update 1.0

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelen 😐
Kosten	Gematigd duur 😐
Lokale Economie	Econom. beperkt 😞
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel 😊
Sociale Impact	Sociaal beperkt 😞
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk 😞
Gebouwtechnologie	Techn. hoogstandje 😊
Millieu-impact	Aandacht voor milieu 😐
Kwaliteit binnenmilieu	Gezond binnenklimaat 😊
Wetten en Voorschriften	Wetg. Binnen bereik 😐
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar 😊
Levensduur en Kwaliteit	Voldoende bouwkwaliteit 😐
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend 😐
Architectonische waarde	Gebrek aan identiteit 😞
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren 😞



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Slecht binnenklimaat, standaard kantoor, geen architectonisch hoogstandje, Niet opgaand in de omgeving, alleen bereikbaar met de auto, kantorenpark jaren 90, geen huurders

Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Voldoet aan klimaateisen, ambitieuzer dan bouwbesluit, financieel haalbaar, slecht bereikbaar, transformeerbaar naar nieuwe functie, buiten de stadsring, kansrijk voor huurders/kopers, zelfvoorzienend

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Leegstand, niet bereikbaar, voldoet niet aan marktvraag en behoeft gebruikersonderzoek, energetisch onvoldoende, niet flexibel

Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Langs snelweg of provinciale weg, veel file problemen

Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

Kantoor naar mixed-use, kantoor naar woningen wanneer dit past in de omgeving

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Overheid, beleggers, huurders, omwonende

Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

kort, 2 jaar max voor kantoor naar kantoor, 4 jaar voor kantoor naar woningen

Omschrijving:

In een scenario dat zich afspeelt aan de rand van een stad, langs een drukke snelweg of provinciale weg geplaatst door fileproblemen, staat een typisch kantoorpand uit de jaren '90. Dit gebouw, oorspronkelijk ontworpen zonder bijzondere architectonische identiteit ("N3: Gebrek aan architectonische identiteit") en met een slecht binnenklimaat, is leeg komen te staan vanwege zijn onvoldoende aanpassing aan de huidige marktvaag, energetische inefficiëntie en gebrek aan flexibiliteit voor nieuwe functies. Het pand valt niet op in zijn omgeving en is nauwelijks alleen bereikbaar met de auto, wat bijdraagt aan de leegstand en het ontbreken van huurders.

Dit scenario wordt gekenmerkt door een ("A3: Gebrek aan support"), waarbij essentiële steun van de lokale overheid, de gemeenschap en andere belangrijke belanghebbenden ontbreekt, mede door de onzekerheden en twijfels over het project. Ondanks de relatief hoge kosten ("B2: Gematigd duur") en de beperkte impact op de lokale economie ("C3: Economisch beperkt"), biedt de transformatie een kans om het gebouw nieuw leven in te blazen, waarbij het potentieel wordt gezien om aan te sluiten bij de huidige marktvaag en behoeften van gebruikers.

De ambitie is om het gebouw niet alleen financieel haalbaar ("B2: Gematigd duur") maar ook zelfvoorzienend te maken, met een focus op duurzaamheid ("H2: Aandacht voor milieu") en het voldoen aan huidige klimaateisen. Dit houdt in dat het pand transformeerbaar moet zijn naar nieuwe functies, waaronder mixed-use of woningen, afhankelijk van wat past in de omgeving. Hoewel de bereikbaarheid een uitdaging blijft ("F3: beperkt toegankelijk"), wordt de kansrijkheid voor huurders en kopers gezien als hoog, mede dankzij de integratie van hoogwaardige technologie ("G1: Technologisch hoogstandje") en een gezond binnenklimaat ("i1: Gezond binnenklimaat").

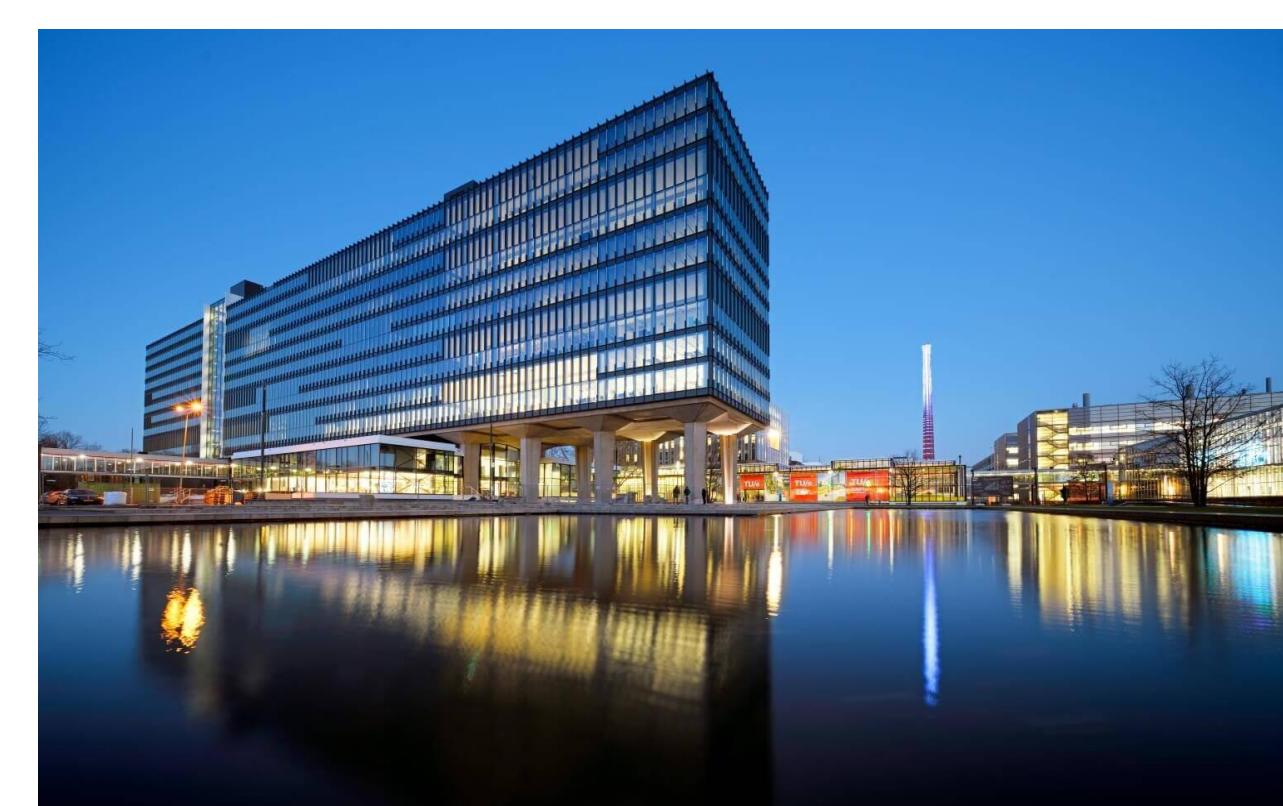
Het project vraagt om een kort tijdsverloop, met maximaal 2 jaar voor een transformatie van kantoor naar kantoor en tot 4 jaar voor een ombouw naar woningen. Cruciale stakeholders in dit proces zijn de overheid, beleggers, potentiële huurders en de omwonenden, waarvan de steun essentieel is voor het slagen van het project.

Voorbeeldprojecten zoals het hoofdkantoor van Rijkswaterstaat en het Gebouw Atlas van de Technische Universiteit Eindhoven bieden inspiratie voor hoe dergelijke transformaties succesvol kunnen worden uitgevoerd. Dit scenario illustreert de uitdagingen en kansen van het herbestemmen van verouderde kantoorgebouwen aan de rand van stedelijke gebieden, met een sterke nadruk op duurzaamheid, flexibiliteit en de noodzaak om te voldoen aan zowel de huidige als toekomstige behoeften van gebruikers.

Voorbeeldprojecten:



Hoofdkantoor Rijkswaterstaat (Utrecht)

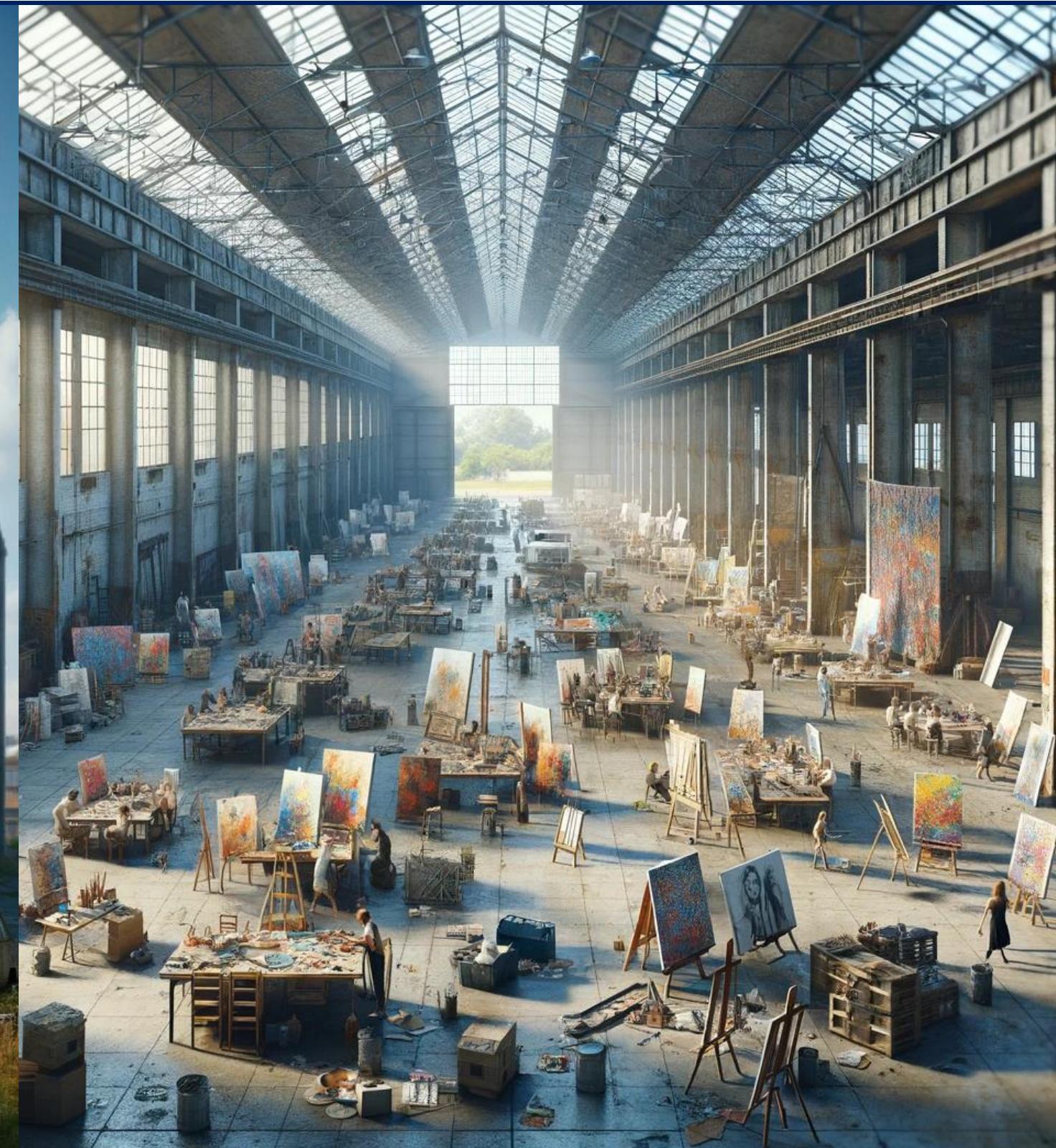


Atlas Technische Universiteit Eindhoven

Scenario no. 17.

Naam scenario: Creatieve opslagloods

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Gebrek aan support	
Kosten	Heel duur	
Lokale Economie	Economisch beperkt	
Marktpotentieel	Beperkt marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal beperkt	
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. beperkt	
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk	
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid	
Wetten en Voorschriften	Uitdagende regelgeving	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar	
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Ruim en veelzijdig	
Architectonische waarde	Gebrek aan identiteit	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Betonnen casco, veel ruimte, ongeïsoleerd



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Blijft leeg of inbouwsysteem



Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Vraag naar ruimte



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Buitengebied



Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

Creatieve bedrijven, mixed-space, kunstenaars, cultureel, makers



Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Grote bedrijven, of laagdrempelige ondernemers



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

Gebruiker kan er snel en met weinig middelen in

Omschrijving:

In het scenario "Creatieve opslagloods" wordt een transformatieproject belicht dat te maken heeft met aanzienlijke hindernissen, beginnend met een gebrek aan politieke en gemeenschapssteun ("A3: Gebrek aan support"). Dit project, getypeerd als een betonnen casco in het buitengebied, kampert met uitdagingen op verschillende fronten, van het gebrek aan draagvlak tot en met de financiële lasten die aanzienlijk hoger uitvallen dan voorzien ("B3: Heel duur"). De economische impact op de lokale omgeving is beperkt ("C3: Economisch beperkt"), terwijl het project slechts een beperkt marktpotentieel heeft ("D3: Beperkt marktpotentieel"). Sociaal gezien kan het project zelfs negatieve effecten hebben, zoals het verhogen van de huizenprijzen en het versturen van de sociale cohesie ("E3: Beperkt-sociaal").

De toegankelijkheid van het gebouw laat veel te wensen over ("F3: beperkt toegankelijk"), en de toegepaste gebouwtechnologieën zijn verouderd en voldoen niet aan de eisen van gebruikers ("G3: Technologisch beperkt"). Bovendien wordt er weinig aandacht besteed aan de milieueffecten van het gebouw, dat voornamelijk energie verbruikt uit niet-hernieuwbare bronnen ("H3: Milieuonvriendelijk"). De kwaliteit van het binnenmilieu is ondermaats, met slechte isolatie en onvoldoende ventilatie ("i3: Koud en Luid").

De regelgeving en het stedelijk masterplan vormen een extra barrière voor het succes van het project ("J3: Uitdagende regelgeving"). Het gebouw is flexibel en aanpasbaar voor toekomstige behoeften ("K1: Flexibel en aanpasbaar"), heeft een goede bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit"), en wordt gestimuleerd door zijn fysieke eigenschappen ("M1: Ruim en veelzijdig").

Het ontbreken van een architectonische identiteit ("N3: Gebrek aan architectonische identiteit") en het negeren van het historische of culturele verleden ("O3: Geschiedenis negeren") dragen bij aan de uitdagingen van het project. Het scenario schetst een project met potentieel voor creatieve en culturele invulling, zoals voor kunstenaars en makers, maar wordt tegengehouden door de vele uitdagingen en de noodzaak voor snelle en goedkope ingebruikname. Voorbeeldprojecten zoals een huurloods met expositieruimtes of Ateliercomplex de Besturing in Den Haag bieden enige hoop op wat mogelijk is, ondanks de vele obstakels.

Voorbeeldprojecten:



Ateliercomplex de Besturing (Den Haag)

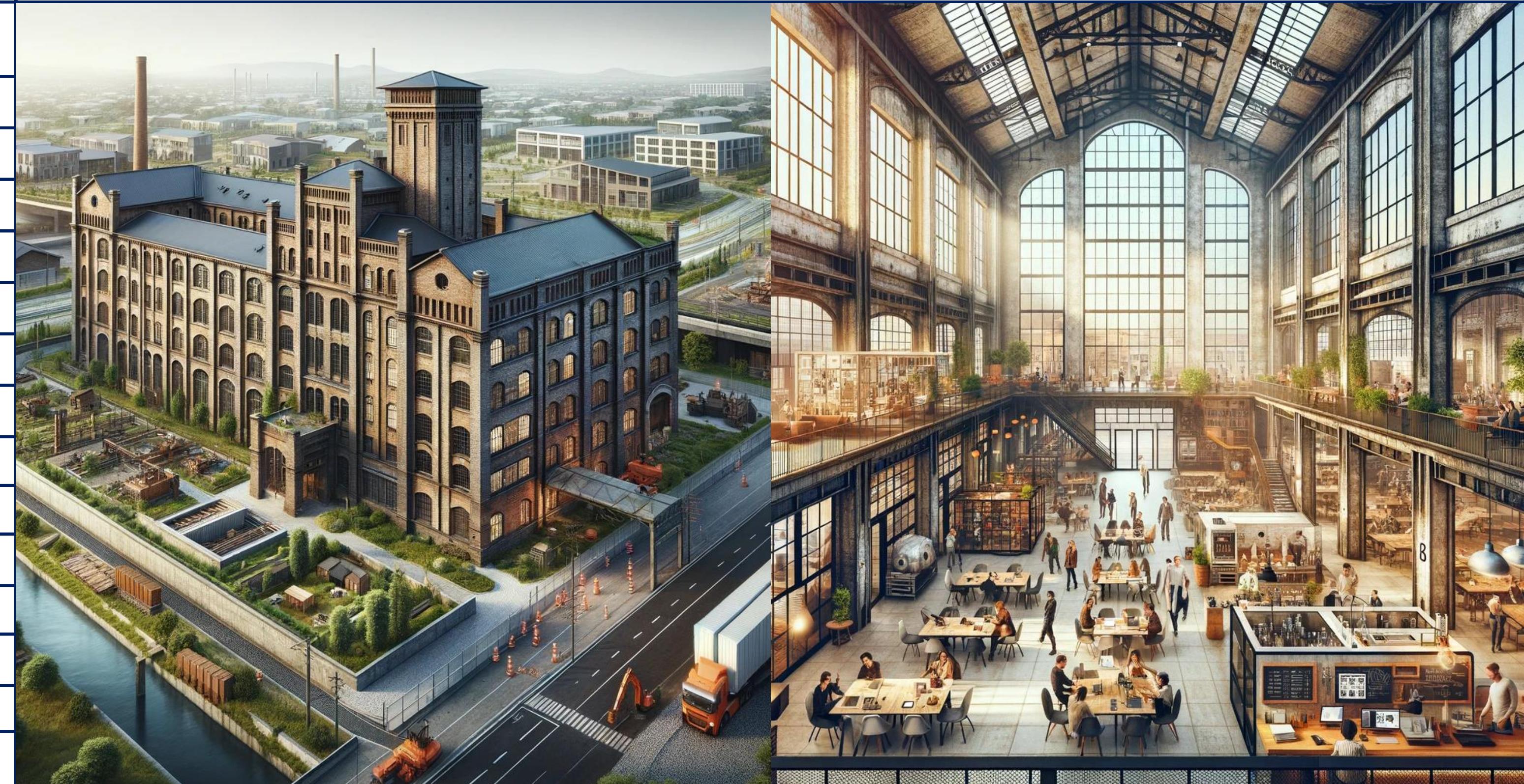


De Ping-Pong club (Utrecht)

Scenario no. 45.

Naam scenario: Pareltje buiten de stad

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelen 😐
Kosten	Kosten efficient 😊
Lokale Economie	Econom. bedrijvigheid 😐
Marktpotentieel	Voldoend. marktpotentieel 😐
Sociale Impact	Sociaal en verbonden 😊
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk 🚫
Gebouwtechnologie	Technologisch beperkt 🚫
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk 🚫
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid 🚫
Wetten en Voorschriften	Uitdagende wetgeving 🚫
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar 😊
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit 😊
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend 😐
Architectonische waarde	Architect. hoogstandje 😊
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis behouden 😊



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Industrieel of agrarisch monumentaal vastgoed, fraaie uitzichting, behouden waarde, slecht bereikbaar, heel specifieke functie



Omschrijving:

In het scenario "Pareltje buiten de stad" staat een monumentaal industrieel of agrarisch pand centraal, dat ondanks zijn charme en historische waarde, wordt geconfronteerd met uitdagingen zoals beperkte toegankelijkheid en een zeer specifieke oorspronkelijke functie. Dit scenario verkent een transformatieproces waarbij het gebouw een nieuwe levensfase ingaat, waarbij het respect voor het verleden wordt gecombineerd met de behoeften en mogelijkheden van de toekomst.

Hoewel de steun voor dit project van belangrijke stakeholders en de gemeenschap aanvankelijk aarzelend is ("A2: Ondersteunend aarzelend"), biedt het project dankzij zijn kostenefficiëntie ("B1: Kosten efficiënt") een solide basis voor succes. De impact op de lokale economie is positief ("C2: Economische bedrijvigheid"), wat bijdraagt aan de levensvatbaarheid van het project en de bredere gemeenschap ondersteunt.

Het project beschikt over voldoende marktpotentieel ("D2: Voldoende marktpotentieel"), waardoor het een aantrekkelijke optie is voor diverse gebruikers, ondanks beperkingen en gematigde financiële risico's. Een sleutelfactor in de transformatie is de positieve sociale impact ("E1: Sociaal en verbonden"), die de banden binnen de gemeenschap versterkt en de leefbaarheid van de omgeving verbetert.

Een belangrijk aandachtspunt is de beperkte bereikbaarheid en toegankelijkheid ("F3: Beperkt toegankelijk"), die een uitdaging vormen voor de algemene toegankelijkheid van het gebouw. Bovendien is de technologische uitrusting van het gebouw verouderd ("G3: Technologisch beperkt"), wat beperkingen oplegt aan de functionaliteit en duurzaamheid van het gebouw. Dit wordt verder bemoeilijkt door de milieuonvriendelijke aspecten van het pand ("H3: Milieuonvriendelijk"), waarbij er weinig tot geen inspanningen zijn gedaan om de ecologische voetafdruk te verminderen.

Niettemin biedt het project een uitzonderlijke kans op het gebied van flexibiliteit en aanpasbaarheid ("K1: Flexibel en aanpasbaar"), gesteund door de hoge bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit") en de ruime en veelzijdige fysieke kenmerken van het gebouw ("M2: Fysiek toereikend"). Dit stelt het in staat om een breed scala aan nieuwe functies te accommoderen.

Het architecturale en historische belang van het gebouw ("N1: Architectonisch hoogstandje" & "O1: Geschiedenis behouden") is van cruciaal belang voor het transformatieproces. De herbestemming streeft ernaar om het karakteristieke pand te transformeren tot een toegankelijk, milieuvriendelijk en aangenaam verblijf dat zijn identiteit behoudt. Het project dient als een baken voor verandering, waarbij het veranderende landschap, behoud van monumenten, en de integratie van creatieve bedrijvigheid, wonen en mixed-use faciliteiten centraal staan. Met voorbeelden zoals het ECI cultuurfabriek in Roermond en het ZwitsalTerrein in Apeldoorn illustreert dit scenario een prachtige provinciale ontwikkeling die deel uitmaakt van een breder gebiedsontwikkelingsinitiatief, waarbij de waarde van historisch vastgoed wordt behouden en nieuw leven ingeblazen.

Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Toegankelijk, milieuvriendelijk, fijn om te verblijven, blijft sterk herkenbaar

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Veranderende omgeving, behouden van monument



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Te transformeren buitengebied, industrieel of agrarisch, onderdeel van de gebouwde omgeving



Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

creatieve bedrijvigheid, wonen rondom, mixed-use, ontmoetingsplek



Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

gemeente / provincie, eigenaar, placemakers

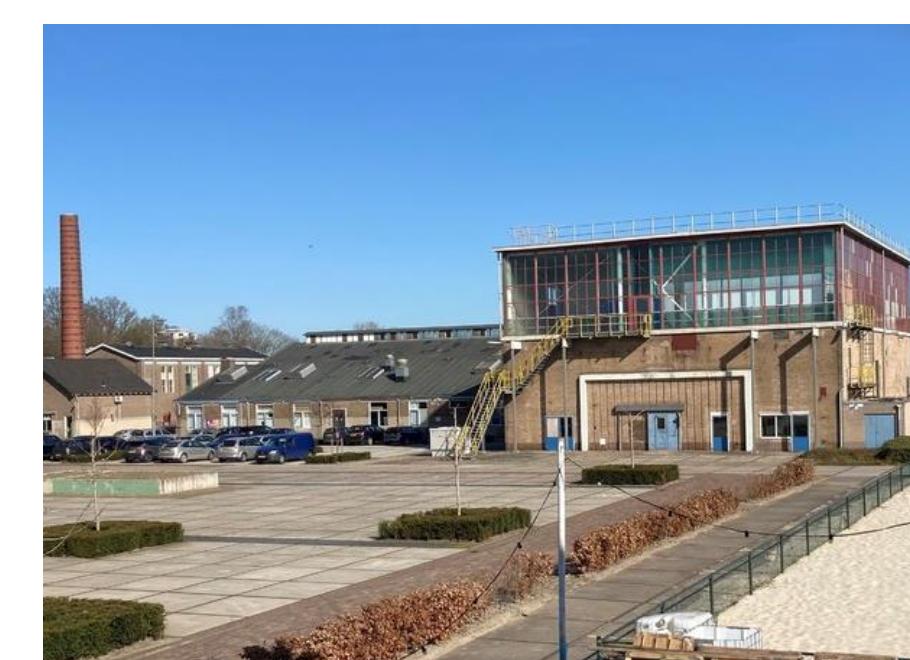


Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

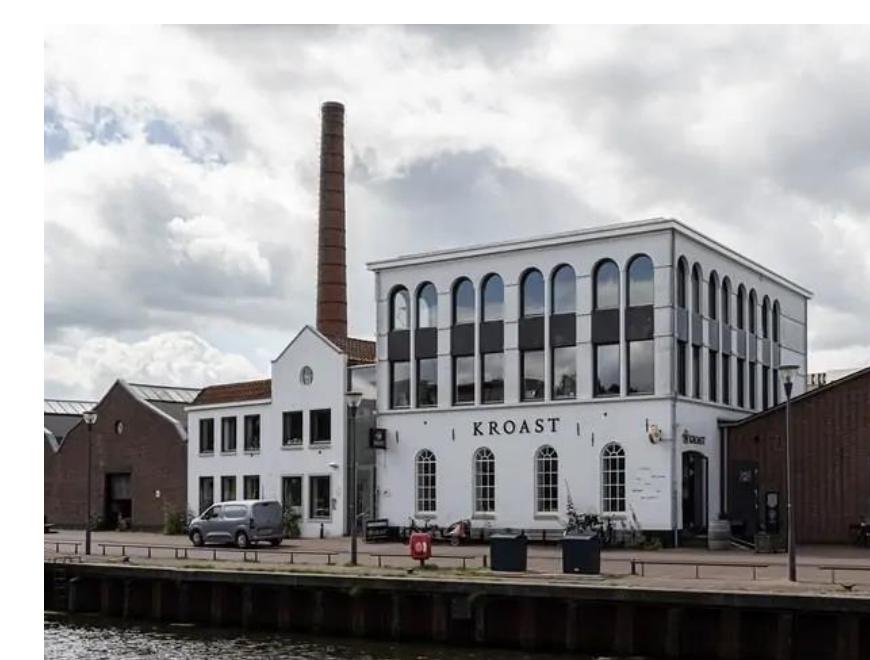
Lang voortraject, voorspelbaar, na activatie loopt het snel en gewild



Voorbeeldprojecten:



Het Zwitsalterrein (Apeldoorn)



De zeepfabriek (Amersfoort)



ECI cultuurfabriek (Roermond)

Scenario no. 174.

Naam scenario: Woningflippen / huisjesmelken

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Gebrek aan steun	
Kosten	Kosten efficient	
Lokale Economie	Econom. bedrijvigheid	
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal acceptabel	
Toegankelijkheid	Deels toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. voldoende	
Millieu-impact	Duurzaam en groen	
Kwaliteit binnenmilieu	Fatsoenlijk binnenklim.	
Wetten en Voorschriften	Uitdagende wetgeving	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar	
Levensduur en Kwaliteit	Matige bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend	
Architectonische waarde	Gebrek aan identiteit	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Nietszeggend, leegstaand, kantoorgebouw

Omschrijving:

In een stadslandschap waar het wonen de overhand heeft, staat een nietszeggend, leegstaand kantoorgebouw. Dit gebouw, dat ooit een bruisend centrum van zakelijke activiteiten was, heeft nu te maken met de uitdagingen van de tijd. De transformatie van dit kantoorgebouw wordt gedreven door financieel winnen, met als doel het creëren van dure stadsappartementen in een proces dat gekenmerkt wordt door een lange voorbereiding, maar een snelle uitvoering ("Lang proces, snel gebouwd").

Deze ontwikkeling ondervindt een significant gebrek aan politieke steun en steun van de gemeenschap ("A3: Gebrek aan support"), wat een ernstige belemmering vormt voor het project. Het ontbreken van een duidelijke tijdslijn en planning, samen met het verzet van enkele eigenaren, creëert een complexe uitdaging. Desondanks wordt het project gekenmerkt door kostenefficiëntie ("B1: Kosten efficiënt"), wat betekent dat alle kosten binnen het budget vallen, een zeldzame lichtpunt in een anders moeizame onderneming.

Hoewel het project enige economische bedrijvigheid naar het gebied kan brengen ("C2: Economische bedrijvigheid"), is het marktpotentieel beperkt door de afgelegen locatie en de onaantrekkelijkheid van het gebouw voor potentiële huurders of kopers ("D3: Beperkt marktpotentieel"). De sociale impact is acceptabel ("E2: Sociaal acceptabel"), hoewel het gebouw geen centrale rol speelt in het bevorderen van sociale cohesie of in het samenbrengen van burgers.

De bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn deels aanwezig ("F2: Deels toegankelijk"), maar de afstand tot bevolkingscentra en ontoereikende parkeerfaciliteiten vormen extra hindernissen. De gebouwtechnologie is slechts voldoende ("G2: Technologisch voldoende"), zonder mogelijkheden om te integreren met slimme systemen die de functionaliteit en duurzaamheid van het gebouw zouden kunnen verbeteren.

Het project onderscheidt zich echter op het gebied van duurzaamheid ("H1: Duurzaam en groen"), waarbij het gebouw zich richt op verschillende duurzaamheidsfactoren. Dit is een zeldzaam positief aspect in een scenario dat verder wordt beperkt door uitdagende regelgeving ("J3: Uitdagende regelgeving") en matige bouwkwaliteit ("L3: Matige bouwkwaliteit"). Ondanks zijn flexibiliteit en aanpasbaarheid ("K1: Flexibel en aanpasbaar") en voldoende fysieke kenmerken ("M2: Fysiek toereikend"), mist het gebouw architectonische identiteit ("N3: Gebrek aan architectonische identiteit") en negeert het zijn historische of culturele verleden ("O3: Geschiedenis negeren").

Deze transformatie, hoewel niet per se wenselijk, illustreert de complexiteit en de uitdagingen van het herbestemmen van leegstaande kantoorgebouwen in stedelijke omgevingen. Het project, gericht op het maximaliseren van financieel rendement, laat zien hoe essentieel politieke en gemeenschapsondersteuning, duurzame bouwpraktijken en zorgvuldige planning zijn om succesvolle en zinvolle stedelijke transformaties te realiseren.

Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Veel wonen rondom

Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

Meerdere functies maar vanuit oogpunt investeerder, dure stadsappartementen, veel voor weinig

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Particuliere beleggers

Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

Lang process, snel gebouwd

Voorbeeldprojecten:



Marketside apartments (Arnhem)

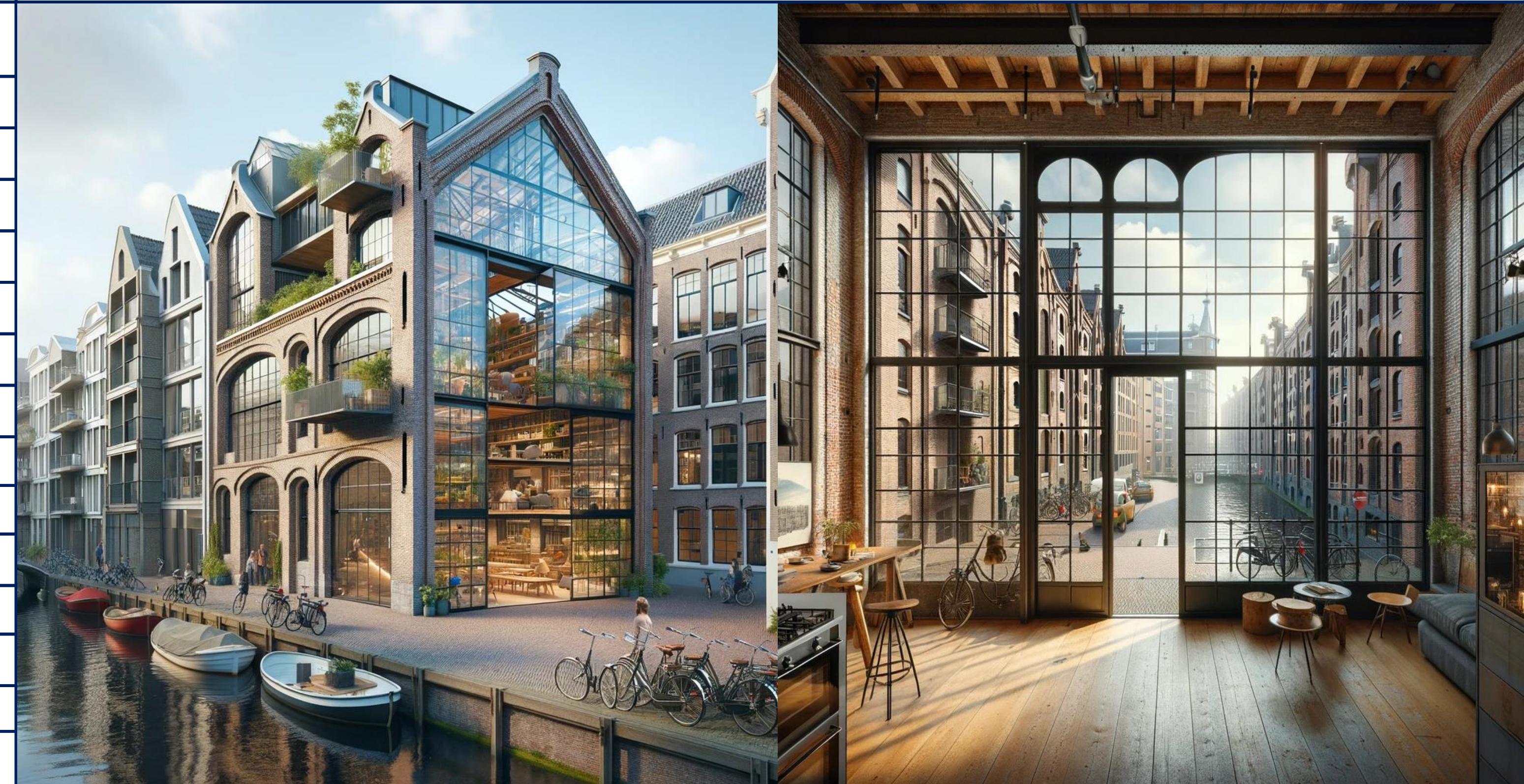


Eemside apartments (Amersfoort)

Scenario no. 68.

Naam scenario: Waarde creatie

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelen 😐
Kosten	Kosten efficient 😊
Lokale Economie	Economische motor 😊
Marktpotentieel	Voldoend. marktpotentieel 😐
Sociale Impact	Sociaal acceptabel 😐
Toegankelijkheid	Bereikbaar/toegankelijk 😊
Gebouwtechnologie	Technologisch beperkt 😞
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk 😞
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid 😞
Wetten en Voorschriften	Uitdagende wetgeving 😞
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar 😊
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit 😊
Fysieke kenmerken	Beperkt en compact 😞
Architectonische waarde	Architect. hoogstandje 😊
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis behouden 😊



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto, Architectonische waarde, hoge verdiepingshoogte, appartementencomplex, woningbouw met veel glas



Omschrijving:

In een scenario getekend door voorzichtig optimisme en economische efficiëntie, staat een appartementencomplex met veel glas en hoge architecturale waarde op de drempel van transformatie. Gelegen in een kleinere stad, centraal en goed bereikbaar met zowel openbaar vervoer als de auto, herbergt het gebouw een enorme potentie om aan de hedendaagse vraag naar wonen en multifunctionele ruimtes te voldoen. Het project, gedragen door een ("A2: Ondersteunend aarzelend") sentiment onder belanghebbenden, wordt gekenmerkt door een ("B1: Kosten efficiënte") aanpak, waarbij onverwachte kosten afwezig zijn en de begroting ruimte biedt voor toekomstige besparingen.

Als ("C1: Lokale economische motor"), belooft de transformatie de economische activiteit in de omgeving een impuls te geven, niet alleen door het creëren van directe banen maar ook door het aantrekken van bedrijven en het stimuleren van stedelijke ontwikkeling. Hoewel het marktpotentieel als "D2: Voldoende" wordt beschouwd, met enig financieel risico, is de verwachting dat de strategische locatie en de veelzijdigheid van het project voldoende vraag zullen genereren om dit te compenseren.

Het project streeft naar een ("E2: Sociaal acceptabele") impact, waarbij het weliswaar niet als katalysator voor gemeenschapsvorming dient, maar wel bijdraagt aan de verbetering van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de omgeving. Dit wordt versterkt door de ("F1: Bereikbare en Toegankelijke") aard van het gebouw, waardoor het een inclusieve bestemming wordt voor een breed publiek.

Echter, uitdagingen zoals ("G3: Technologisch beperkte") oplossingen en een ("H3: Milieuonvriendelijke") houding ten aanzien van duurzaamheid, duiden op significante ruimte voor verbetering. Deze aspecten staan in contrast met de ("I3: Koud en Luid") binnenmilieucondities, die het welzijn van de gebruikers niet ten goede komen.

Niettemin biedt de ("K1: Flexibele en aanpasbare") structuur van het gebouw een veelbelovende basis voor herontwikkeling. Gecombineerd met de ("L1: Goede bouwkwaliteit") en de ("M3: Beperkt en compacte") fysieke kenmerken, liggen er kansen om een duurzame upgrade te realiseren die financiële waarde creëert en tegemoetkomt aan de vraag naar moderne leef- en werkomgevingen.

De architecturale en historische waarde van het gebouw, erkend als ("N1: Architectonisch hoogstandje") en ("O1: Geschiedenis behouden"), versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van het project. Met een transformatietijdlijn van 2 tot 3 jaar afhankelijk van de specifieke functiewijziging, belooft het scenario niet alleen economisch potentieel te benutten maar ook een duurzame en kwalitatief hoogstaande bijdrage te leveren aan de stad.

Voorbeeldprojecten zoals Intel hotels Amsterdam en Zaanse huisjes illustreren de haalbaarheid en het succes van dergelijke ondernemingen, waarbij oude structuren nieuw leven ingeblazen wordt, terwijl ze een waardevolle bijdrage leveren aan hun omgeving.

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Economische potentie benutten, voldoet niet aan vraag



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Bereikbaar met openbaar vervoer en auto, centraal gelegen in kleinere stad, multi-functionele omgeving



Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

Woning en multi-functioneel



Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

exploitant, gemeente, eigenaar



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

2 jaar voor wonen, 3 jaar voor multi-functioneel



Voorbeeldprojecten:



In de Brouwerij, voormalig Koetshuis (Leeuwarden)



Kaespachhuys (Delft)

Scenario no. 24.

Naam scenario: Ruwe Diamant

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelen 😐
Kosten	Gematigd duur 😐
Lokale Economie	Economische motor 😊
Marktpotentieel	Voldoend. marktpotentieel 😐
Sociale Impact	Sociaal beperkt 😞
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk 😞
Gebouwtechnologie	Technologisch voldoende 😐
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk 😞
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid 😞
Wetten en Voorschriften	Uitdagende wetgeving 😞
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar 😊
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit 😊
Fysieke kenmerken	Ruim en veelzijdig 😊
Architectonische waarde	Architect. hoogstandje 😊
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis behouden 😊



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

oud, niet in gebruik, icoon, herkenbaar, beperkt toegankelijk, inflexibel, gesloten

Omschrijving:

In een scenario waarin een iconisch, maar niet langer gebruikt gebouw aan de rand van de oude binnenstad zich klaarmaakt voor transformatie, nageren stakeholders door een landschap van voorzichtige steun en economische efficiëntie. Ondanks de aarzelingen van enkele belangrijke belanghebbenden ("A2: Ondersteunend aarzelend") en de gematigde kosten ("B2: Gematigd duur") die net boven het budget uitkomen, belooft dit project een ("C1: lokale economische motor") te worden, waarbij de positieve impact op de lokale economie onmiskenbaar is. Het creëren van banen, stimuleren van lokale bedrijvigheid, en het verbeteren van openbare voorzieningen zijn slechts enkele van de voordelen die de transformatie met zich mee zal brengen.

Met ("D2: voldoende marktpotentieel") gelegen in een diverse en dynamische omgeving, wordt het gebouw gezien als aantrekkelijk voor een breed scala aan kopers en huurders, ondanks enige financiële risico's. Echter, het project kent ook zijn uitdagingen. Het staat voor aanzienlijke hindernissen op het gebied van sociale impact ("E3: Sociaal beperkt"), bereikbaarheid ("F3: Beperkt toegankelijk"), en milieu-impact ("H3: Milieuonvriendelijk"), met de huidige toestand die wordt omschreven als "beperkt sociaal", "beperkt toegankelijk", en "milieuonvriendelijk". Deze tekortkomingen in het binnenmilieu ("I3: Koud en Luid"), technologische beperkingen ("G2: Technologisch voldoende"), en een strikte regelgevende omgeving ("J3: Uitdagende regelgeving") vereisen een doordachte benadering om de gewenste transformatie te realiseren.

Het hart van de transformatie ligt in de ("K1: flexibele en aanpasbare") van het gebouw, gesteund door (L1: goede bouwkwaliteit) en ruime fysieke kenmerken ("M1: Ruim en veelzijdig") die het mogelijk maken het gebouw te herontwikkelen tot een flexibele, open, en multifunctionele ruimte. De architectonische ("N1: Architectonische waarde") en historische waarde ("O1: geschiedenis behouden") van het pand wordt niet alleen behouden maar ook gevuld, waardoor het gebouw en zijn omgeving worden verrijkt.

Deze transformatie is ingegeven door de leegstand van het gebouw, de waarde van de locatie, en de wens om een historisch monument te behouden. Met een projectduur van ongeveer 3 tot 4 jaar, zal het gebouw veranderen in een levendige, multifunctionele ruimte die woningen combineert met andere gebruiken, waardoor het toegankelijk wordt voor het publiek en een aanwinst vormt voor de omliggende gemeenschap.

Inspiratie voor dit project kan worden gevonden in vergelijkbare succesvolle transformaties, zoals de Koepelgevangenis in Arnhem, de Werkspoorfabriek in Utrecht, en de Bijlmerbajes in Amsterdam. Deze voorbeelden tonen aan dat met de juiste benadering, visie, en samenwerking, oude gebouwen nieuw leven ingeblazen kan worden, waardoor ze niet alleen behouden blijven voor toekomstige generaties maar ook bijdragen aan de leefbaarheid en dynamiek van stedelijke omgevingen.

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Leegstand, mooie locatie en mooi gebouw, behoud monument

Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Rand van de oude binnenstad, omringd door woningen, diverse omgeving

Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

woningen, multi-use

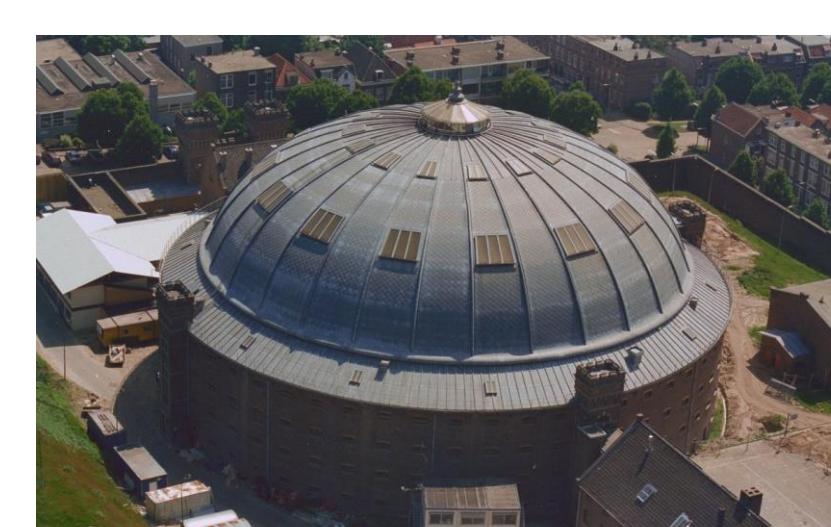
Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

exploitant / belegger, gemeente, omwonende

Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

3/4 jaar

Voorbeeldprojecten:



Koepelgevangenis (Arnhem)



De Werkspoorfabriek (Utrecht)

Scenario no. 33.

Naam scenario: De droom

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Iedereen aan boord	
Kosten	Kosten efficient	
Lokale Economie	Economische motor	
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal en verbonden	
Toegankelijkheid	Bereikbaar/toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. voldoende	
Millieu-impact	Duurzaam en groen	
Kwaliteit binnenmilieu	Gezond binnenklimaat	
Wetten en Voorschriften	Volgens de regels	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar	
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend	
Architectonische waarde	Archict. hoogstandje	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis behouden	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Mooi, gezond, jong

Omschrijving:

In het bruisende centrum van de stad, op een A-locatie, staat een gebouw dat zowel historisch als architectonisch waardevol is. Dit gebouw, dat te kampen heeft met leegstand ondanks zijn aantrekkelijke ligging, staat aan de vooravond van een transformatieproject dat niet alleen door de lokale overheid en de gemeenschap wordt ondersteund ("A1: Iedereen aan boord"), maar ook financieel haalbaar is ("B1: Kosten efficiënt"). Het project geniet brede steun, ondanks enige aarzeling, en de focus ligt op het behoud van de architectonische en historische waarde van het gebouw ("N1: Architectonisch hoogstandje" & "O1: Geschiedenis behouden"), terwijl het wordt getransformeerd om aan de huidige marktvaag te voldoen.

De positieve impact van het project op de lokale economie kan niet worden onderschat ("C1: Lokale economische motor"). Door de creatie van banen en de stimulans voor lokale economische activiteiten belooft het project de stedelijke ontwikkeling in het centrumgebied verder te bevorderen. Het gebouw zelf bezit een groot marktpotentieel ("D1: Groot marktpotentieel") door zijn locatie, wat een laag financieel risico en een hoge verwachte rendement garandeert.

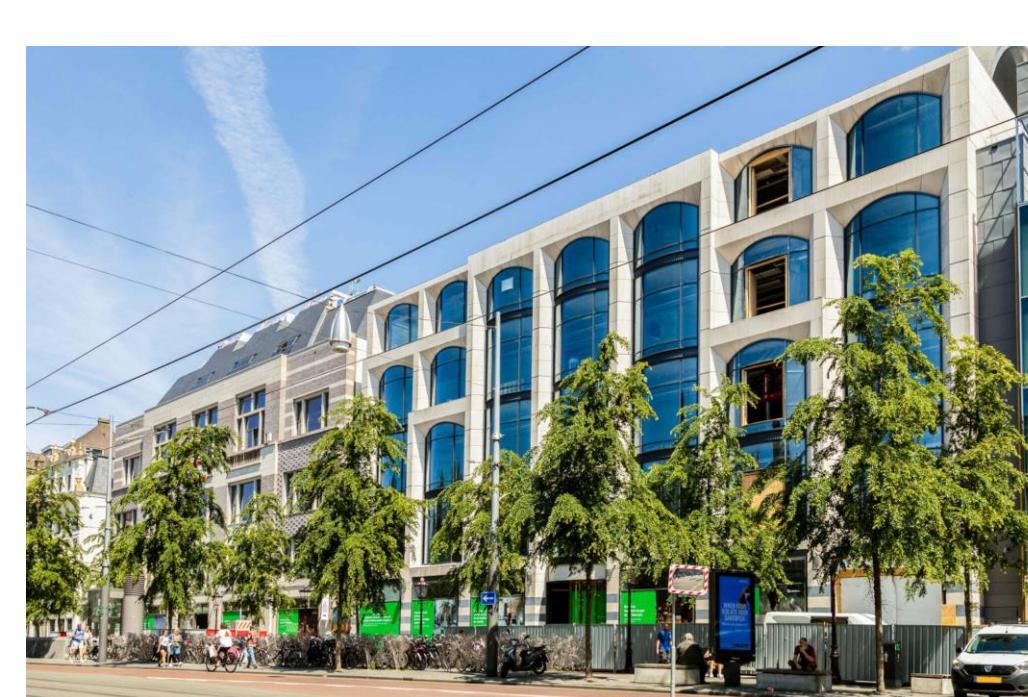
Hoewel de sociale impact van het project minder benadrukt wordt, richt het zich op het verbeteren van de leefbaarheid van de buurt en het behouden van sociale cohesie ("E1: Sociaal en verbonden"). De toegankelijkheid en bereikbaarheid van het gebouw ("F1: Bereikbaar en Toegankelijk") maken het een integraal onderdeel van de gemeenschap, gemakkelijk te bereiken voor iedereen.

De technologische aspecten van het gebouw zijn voldoende, hoewel niet uitzonderlijk ("G2: Technologisch voldoende"), met een focus op duurzaamheid ("H1: Duurzaam en groen") en een gezond binnenklimaat ("I1: Gezond binnenklimaat"). Dit zorgt ervoor dat het gebouw niet alleen aan de huidige normen voldoet, maar ook de welzijn van zijn gebruikers bevordert.

Het project voldoet aan de bestaande regelgeving ("J1: Volgens de regels"), en dankzij de flexibiliteit en aanpasbaarheid ("K1: Flexibel en aanpasbaar") kan het gemakkelijk worden aangepast aan toekomstige behoeften. Dit, gecombineerd met de goede bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit") en voldoende fysieke kenmerken ("M2: Fysiek toereikend"), maakt een snelle transformatie mogelijk die het gebouw vrijwel hetzelfde laat, maar met een vernieuwde functie die voldoet aan de leegstand en marktvaag. Een voorbeeld voor dit scenario zijn leegstaande winkelpanden die worden getransformeerd naar woningen of mixed-use.

Dit scenario illustreert een ideaalbeeld van hoe een waardevol maar onderbenut gebouw kan worden getransformeerd om te voldoen aan hedendaagse behoeften, terwijl het zijn rijke geschiedenis en bijdrage aan de stedelijke textuur behoudt. Het belichaamt een perfect evenwicht tussen behoud en innovatie, economische vitaliteit en sociale verantwoordelijkheid, wat het tot een voorbeeldproject maakt in de wereld van circulaire gebouwtransformaties.

Voorbeeldprojecten:



Kantoor Adyen Rokin (Amsterdam)



Voormalig C&A warenhuis (Utrecht)

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Centrum, A-locatie

Leegstand en marktvaag

Waarschijnlijk geen functiewijziging nodig

Eigenaar, huurder

Snel

Scenario no. **119.**

Naam scenario: Winstgevende weerstand

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Gebrek aan steun	
Kosten	Gematigd duur	
Lokale Economie	Economische motor	
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal en verbonden	
Toegankelijkheid	Deels toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Technologisch beperkt	
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk	
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid	
Wetten en Voorschriften	Uitdagende wetgeving	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Inflexibel	
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Beperkt en compact	
Architectonische waarde	Architect. hoogstandje	
Historische en Culturele waarde	Aandacht voor geschied	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Oud, architectonisch hoge waarde, midden in de stad, niet duurzaam, financieel haalbaar, energetisch uitdagend, kwalitatief goed gebouw



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Multi-functioneel, impuls duurzaamheid, bijdrage leveren aan de stad



Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Energetisch slecht, leegstand, voldoet niet aan eisen, sluit niet aan bij het flexibele nieuwe werken



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

In de stad, bereikbaar met ov, multi-use omgeving



Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

woningen naar multi-use, kantoren naar multi-use



Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Overheid, omwonende, huurder, kopers, beleggers, exploitanten



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

minimaal 5 jaar



Omschrijving:

In het hart van de stad staat een gebouw met een rijke architectonische waarde ("N1 Architectonische waarde"), dat echter kampt met energetische inefficiëntie en leegstand. Dit oudere, kwalitatief goede pand ("L1: Goede bouwkwaliteit") is niet duurzaam en voldoet niet meer aan de moderne eisen, noch sluit het aan bij de flexibiliteit van het nieuwe werken. Ondanks deze uitdagingen biedt het gebouw, dankzij zijn locatie en potentieel, een unieke kans voor transformatie. De transformatie richt zich op het ombouwen van het gebouw naar een multifunctionele ruimte die een impuls geeft aan duurzaamheid en een waardevolle bijdrage levert aan de stad.

De belangrijkste hindernis voor dit ambitieuze project is het gebrek aan politieke steun en gemeenschapssteun ("A3: Gebrek aan support"). Dit gebrek aan draagvlak kan de voortgang ernstig vertragen, met name omdat de lokale overheid en enkele eigenaren weerstand bieden. Daarbij komen de gematigd hoge kosten ("B2: Gematigd duur") die net boven het budget uitkomen, maar door besparingen op lange termijn operationele kosten waarschijnlijk te rechtvaardigen zijn.

Het project stimuleert de lokale economie ("C1: Economisch motor"), en belooft het een groot marktpotentieel ("D1: Groot marktpotentieel") door zijn aantrekkelijke locatie in de stad. De nabijheid tot essentiële voorzieningen en potentiële doelgebruikers maakt het een interessante investering voor kopers en huurders. Echter, de sociale impact ("E1: Sociaal en verbonden") wordt uitgedaagd door de huidige ontogankelijkheid ("F2: Deels toegankelijk") en technologische beperkingen ("G3: Technologisch beperkt"), die het potentieel van het gebouw om een inclusieve gemeenschap te vormen, inperken.

De milieuonvriendelijkheid van het gebouw ("H3: Milieuonvriendelijk") en het koude en luidruchtige binnenklimaat ("I3: Koud en Luid") zijn significante uitdagingen die de transformatie moet aanpakken. Het project streeft ernaar het gebouw te transformeren tot een zelfvoorzienende, multifunctionele ruimte die voldoet aan klimaateisen en ambitieuzer is dan het bouwbesluit voorschrijft.

Ondanks de inflexibiliteit ("K3: Inflexibel") en de uitdagende regelgeving ("J3: Uitdagende regelgeving"), heeft het gebouw de potentie om getransformeerd te worden naar een ruimte die woningen, kantoren en andere functies combineert, mits belangrijke stakeholders zoals de overheid, omwonenden, huurders, kopers, beleggers en exploitanten betrokken worden en samenwerken.

Een voorbeeldproject, de transformatie van het voormalige Ministerie van Sociale Zaken in Den Haag naar een multifunctioneel gebouw past binnen dit scenario en illustreert de complexiteit en de kansen van het herontwikkelen van oudere gebouwen in stedelijke kerns. Het benadrukt de noodzaak voor een duurzame visie die zowel economische, sociale, als ecologische waarden integreert, om zo een leefbare en aantrekkelijke stadsomgeving voor de toekomst te creëren.

Voorbeeldprojecten:



Voormalig Ministerie van Sociale Zaken (Den Haag)



Estelgebouw (Nijmegen)

Scenario no.

121.

Naam scenario: Financieel kansrijk

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelen 😐
Kosten	Kosten efficient 😊
Lokale Economie	Economische motor 😊
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel 😊
Sociale Impact	Sociaal beperkt 😞
Toegankelijkheid	Deels toegankelijk 😐
Gebouwtechnologie	Technologisch beperkt 😞
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk 😞
Kwaliteit binnenmilieu	Koud en luid 😞
Wetten en Voorschriften	Uitdagende wetgeving 😞
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar 😊
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit 😊
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend 😐
Architectonische waarde	Enige architect. waarde 😐
Historische en Culturele waarde	Aandacht voor geschied. 😐



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Bereikbaar met openbaar vervoer, financieel haalbaar, niet duurzaam, hoge kwaliteit casco, gebouw zit goed in elkaar



Omschrijving:

In een scenario waarin een goed gelegen, maar niet duurzaam gebouw in het hart van de stad transformeert, ontvouwt zich een verhaal van ambitie en vernieuwing. Dit gebouw, dat ooit bruisend was maar nu te kampen heeft met leegstand en een naderend einde van zijn levenscyclus, staat op een toplocatie nabij een centraal station of belangrijk openbaar vervoersknooppunt. De transformatie wordt aangedreven door de dringende behoefte aan energetische upgrades en de vraag naar moderne werkplekken.

Ondanks de ("A2: Ondersteunend aarzelende") houding van belanghebbenden, die enige twijfels en onzekerheden hebben, biedt de ("B1: Kosten efficiënte") aanpak een financieel haalbaar pad vooruit. De kosten zijn goed beheersbaar en de investeringen zullen naar verwachting op lange termijn voordeelig uitpakken, dankzij besparingen op operationele en onderhoudskosten.

Het project heeft het potentieel om als een ("C1: Lokale economische motor") te fungeren, door het stimuleren van economische activiteiten en het creëren van werkgelegenheid. Met een ("D1: Groot marktpotentieel") door de strategische locatie, belooft de transformatie aantrekkelijk te zijn voor een breed scala aan kopers en huurders, variërend van kantoren tot mixed-use ontwikkelingen en woonruimtes.

De uitdaging ligt echter in het overwinnen van de ("E3: beperkt sociaal") impact en de ("F2: Deels toegankelijke") natuur van het gebouw. De beperkte toegankelijkheid en het ontbreken van een inclusieve omgeving kunnen het moeilijker maken om een gemeenschap te vormen en sociale cohesie te bevorderen.

Verder wordt de ambitie gehinderd door ("G3: Technologisch beperkte") oplossingen en een ("H3: Milieuonvriendelijke") benadering, die het potentieel van het gebouw om een voorbeeld van duurzaamheid en innovatie te zijn, ondermijnen. Het binnenklimaat wordt momenteel gekenmerkt als ("i3: Koud en Luid"), wat niet bijdraagt aan het welzijn van de gebruikers.

Desondanks biedt de ("K1: Flexibele en aanpasbare") structuur van het gebouw, samen met de ("L1: Goede bouwkwaliteit"), een solide basis voor transformatie. Het project heeft het potentieel om te evolueren naar een open, toegankelijke en energetisch efficiënte ruimte, waarbij circulair hergebruik centraal staat dankzij de kwaliteit van de bouw.

De belangrijkste stakeholders in dit scenario - bewoners, gemeente, eigenaren, omwonenden en gebruikers - spelen een cruciale rol in het vormgeven van deze transformatie. Hun betrokkenheid en steun zijn essentieel om het gebouw te revitaliseren en het opnieuw een centrale rol in de stad te laten spelen.

Het project "Rijkskantoor de Knoop in Utrecht" dient als een inspirerend voorbeeld van hoe dergelijke transformaties kunnen leiden tot succesvolle en duurzame stedelijke ontwikkelingen. Met de juiste investeringen in milieu en technologie kan dit scenario uitgroeien tot een ideaal model voor toekomstige stadsvernieuwingen.

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

end of life cycle, leegstand, top locatie maar leeg, vraag naar werkplekken



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Midden in de stad, nabij centraal station of openbaar vervoers knooppunt



Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

kantoor naar kantoor, kantoor naar mixed-use, kantoor naar woningen, kantoor naar vergadercentrum, uitbereiden van woningen boven op kantoor



Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

bewoners, gemeente, eigenaar, omwonende, gebruiker



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

kantoor naar kantoor 2 jaar, kantoor naar woningen 4 jaar



Voorbeeldprojecten:



Rijkskantoor de Knoop (Utrecht)



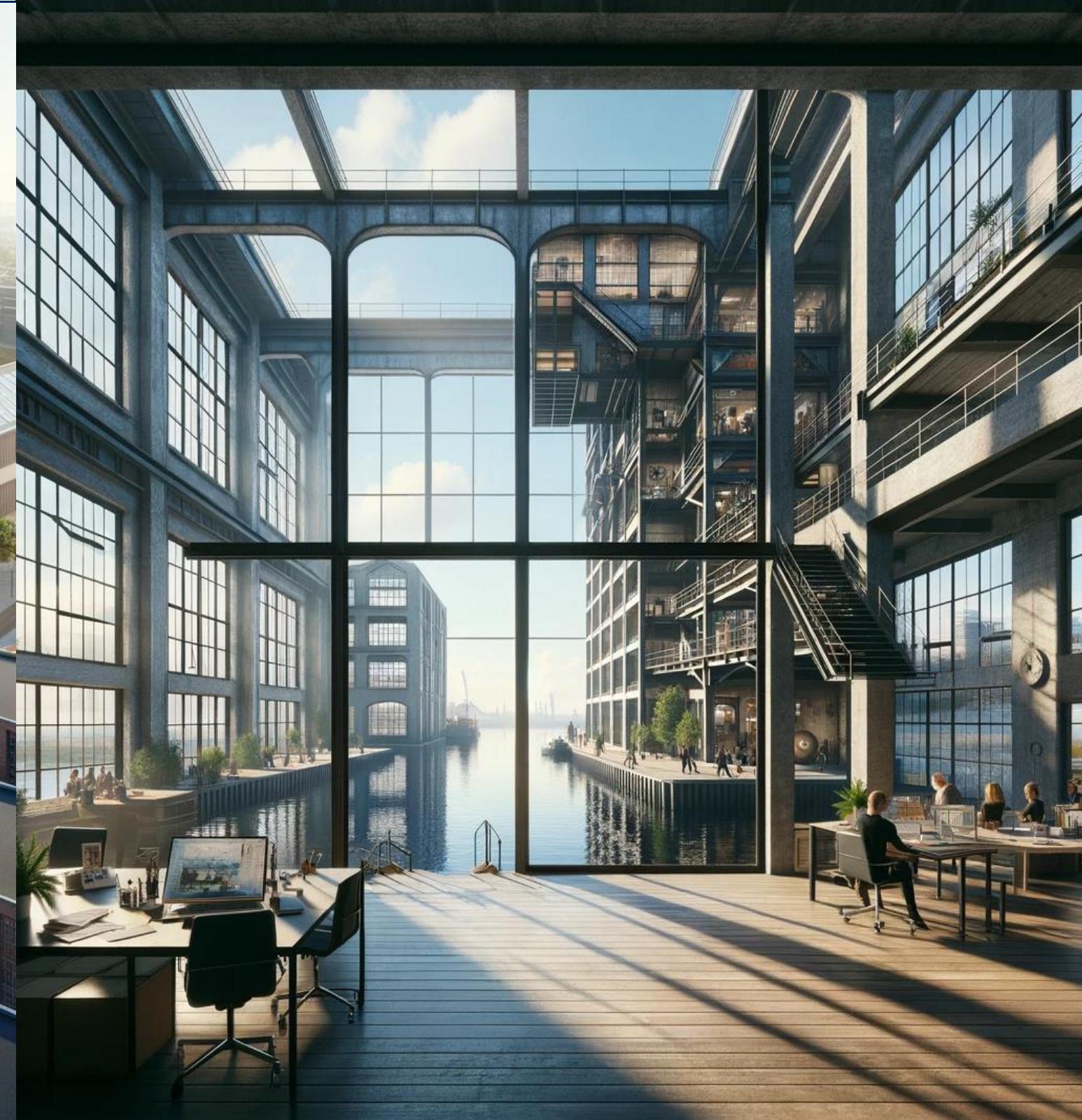
Stationspostgebouw (Den Haag)



Scenario no. 29.

Naam scenario: Politiek statement

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Iedereen aan boord	
Kosten	Heel duur	
Lokale Economie	Economisch beperkt	
Marktpotentieel	Beperkt marktpotentieel	
Sociale Impact	Sociaal beperkt	
Toegankelijkheid	Deels toegankelijk	
Gebouwtechnologie	Techn. hoogstandje	
Millieu-impact	Milieuonvriendelijk	
Kwaliteit binnenmilieu	Fatsoenlijk binnenklimaat	
Wetten en Voorschriften	Volgens de regels	
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Gematigd flexibel	
Levensduur en Kwaliteit	Goede bouwkwaliteit	
Fysieke kenmerken	Ruim en veelzijdig	
Architectonische waarde	Architect. hoogstandje	
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis behouden	



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Oud, energetisch slecht, inflexibel, slooplijst, icoon op de locatie, politiek betrokken



Omschrijving:

Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Financieel niet haalbaar, mooi gebouw, kost veel geld en onderhoud, oud gebouw, relatief duurzaam, bouwtechnisch goed



In dit circulair gebouwtransformatiescenario, omgedoopt tot "politiek statement staat een monumentaal pand Aan de rand van de stad centraal. Dit gebouw, ooit een bloeiend centrum van activiteit, staat al jaren leeg, wat leidt tot toenemende zorgen over het behoud ervan. Ondanks zijn vervallen staat en de aanzienlijke uitdagingen op het gebied van energie-efficiëntie en flexibiliteit, erkent de gemeenschap het gebouw als een onmiskenbaar icoon met een rijke historische en culturele waarde ("N1: Architectonisch hoogstandje" & "O1: Geschiedenis behouden").

Gesteund door zowel de lokale overheid als de bewoners ("A1: Iedereen aan boord"), begint het project met hoge verwachtingen, ondanks de dreiging van torenhoge kosten ("B3: Heel duur"). Deze financiële uitdaging wordt verder verergerd door het beperkte economische en marktpotentieel ("C3: Economisch beperkt" & "D3: Beperkt marktpotentieel"), dat samenhangt met de afgelegen locatie en de huidige socio-economische dynamiek van het gebied.

De sociaal-culturele implicaties wegen zwaar ("E3: Beperkt sociaal"), vooral gezien de potentieel negatieve effecten op de lokale gemeenschap, zoals gentrificatie en een afname van de leefbaarheid. Daarnaast wordt de toegankelijkheid van het project gehinderd door zijn locatie, waardoor het slechts gedeeltelijk bereikbaar is ("F2: Deels toegankelijk"). Dit wordt deels gecompenseerd door de state-of-the-art technologische mogelijkheden van het gebouw ("G1: Technologisch hoogstandje"), die echter in contrast staan met de slechte milieu-impact ervan ("H3: Milieuonvriendelijk").

Ondanks een ("i2: Fatsoenlijk binnenklimaat") en een volledige naleving van de wet- en regelgeving ("J1: Volgens de regels"), brengt de inflexibiliteit en de beperkte ruimte van het gebouw verdere uitdagingen met zich mee. Toch biedt het gebouw aanzienlijke flexibiliteit en aanpassingsvermogen ("K1: Flexibel en aanpasbaar"), ondersteund door een robuuste bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit") en voldoende fysieke kenmerken die hergebruik mogelijk maken ("M1: Ruim en veelzijdig").

De transformatie, met als doel het gebouw een nieuw leven te geven als een multifunctionele hub die zowel "Living Labs" als woningen kan omvatten, staat symbool voor een politieke en sociale wil om te investeren in duurzaamheid en cultureel erfgoed, ondanks de financiële en praktische uitdagingen. Het project benadrukt het belang van gemeenschappelijke inspanningen, innovatieve oplossingen, en de noodzaak om verder te kijken dan directe financiële haalbaarheid, ter ere van het behoud van ons culturele erfgoed en de verrijking van onze stedelijke leefomgeving.

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Leegstand, veranderend gebruik, politiek statement, top locatie,



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Bereikbaar met het openbaar vervoer, slecht bereikbaar voor bouwmaterialen

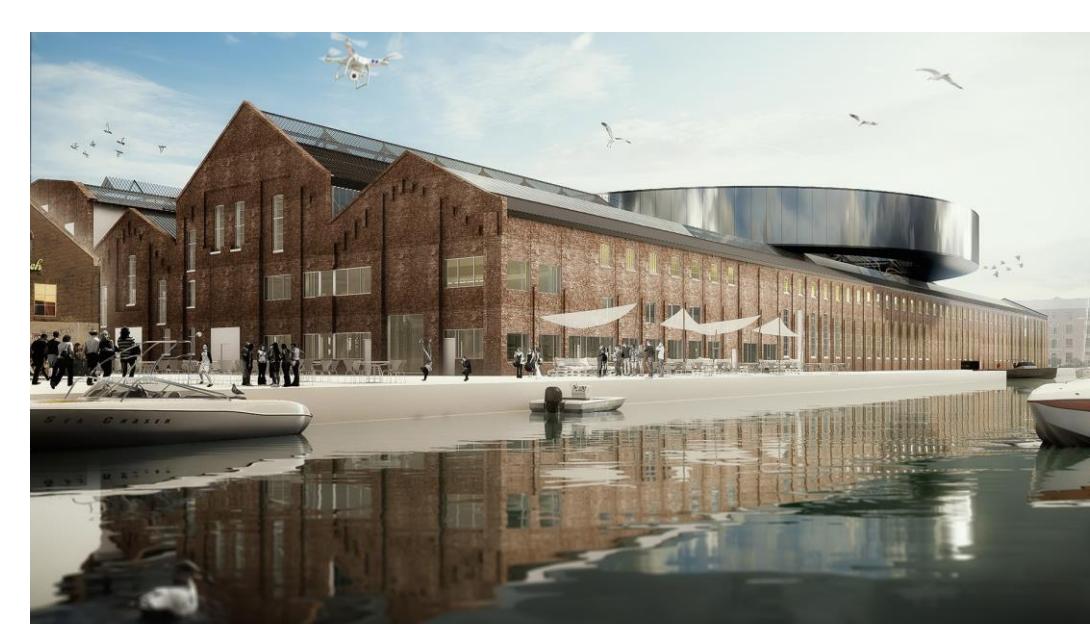


Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

Living Lab, woningen



Voorbeeldprojecten:



Van Gendthallen (Amsterdam)



Tinfabriek (Naarden)

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Politiek, omwonende



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

2-4 jaar voor woningen



Scenario no.

140.

Naam scenario: Vergeten jaren 90

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelen 😐
Kosten	Heel duur 😠
Lokale Economie	Econom. bedrijvigheid 😐
Marktpotentieel	Beperkt marktpotentieel 😠
Sociale Impact	Sociaal beperkt 😠
Toegankelijkheid	Bereikbaar/toegankelijk 😊
Gebouwtechnologie	Techn. hoogstandje 😊
Millieu-impact	Duurzaam en groen 😊
Kwaliteit binnenmilieu	Gezond binnenklimaat 😊
Wetten en Voorschriften	Volgens de regels 😊
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Inflexibel 😠
Levensduur en Kwaliteit	Voldoende bouwkwaliteit 😐
Fysieke kenmerken	Beperkt en compact 😠
Architectonische waarde	Architect. hoogstandje 😊
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren 😠



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Specifiek in functie en vorm, niet ruimtelijk/ klein, uniek, leegstaand kantoor, jong gebouw, restwaarde in gebouw dat je niet kwijt wilt,



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Tijdelijke invulling, vergelijkbaar met oude functie



Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Restwaarde van het vastgoed



Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Nabij snelweg, buiten het centrum



Voor welke functies / functiewijzigingen is dit scenario geschikt?

Tijdelijk wonen, start-ups, laagdrempelige invulling, klein ondernemerschap, studentenhuisvesting



Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

gemeente, creatieve ondernemers, eigenaar



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

vrij lang, tijdelijke verhuur, niet direct toekomstperspectief, gefaseerd



Omschrijving:

In het scenario "Vergeten jaren 90" staat een jong, leegstaand kantoorgebouw centraal, gekenmerkt door zijn specifieke functie en compacte vorm. Ondanks de brede steun voor het project, heerst er een zekere aarzelend bij de stakeholders ("A2: Ondersteunend aarzelend"). Het project valt op door de aanzienlijke financiële uitdagingen ("B3: Heel duur").

De impact op de lokale economie ("C2: Economische bedrijvigheid") en de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebouw ("F1: Bereikbaar en Toegankelijk") zijn positieve aspecten die het project versterken. Echter, het beperkte marktpotentieel ("D3: Beperkt marktpotentieel") en de negatieve sociale impact ("E3: beperkt-sociaal") leggen aanzienlijke beperkingen op aan de bredere acceptatie en het succes van het project.

De uitdagingen worden verder verergerd door technologische beperkingen ("G3: Technologisch beperkt"), een negatieve milieu-impact ("H3: Milieuonvriendelijk"), en een gebrek aan aandacht voor het binnenklimaat ("I3: Koud en Luid"). Bovendien vormt de uitdagende regelgeving ("J3: Uitdagende regelgeving") een aanzienlijke hindernis voor de transformatie.

Ondanks deze obstakels biedt het project kansen door de hoge mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid ("K1: Flexibel en aanpasbaar"), evenals de solide bouwkwaliteit ("L1: Goede bouwkwaliteit"). Het gebouw staat bekend om zijn architectonische waarde ("N1: Architectonisch hoogstandje"), hoewel het de historische en culturele waarde negeert ("O3: Geschiedenis negeren").

De herontwikkeling richt zich op een tijdelijke invulling die vergelijkbaar is met de oude functie van het gebouw, voornamelijk gericht op het behouden van de restwaarde van het vastgoed. De locatie van het gebouw, nabij een snelweg en buiten het centrum, beïnvloedt de mogelijke toekomstige functies, zoals tijdelijk wonen, start-ups, laagdrempelige invullingen, klein ondernemerschap, en studentenhuisvesting.

Deze tijdelijke en gefaseerde benadering, ondersteund door gemeente, creatieve ondernemers en de eigenaar, weerspiegelt een pragmatische aanpak van vastgoedontwikkeling in uitdagende tijden. Voorbeeldprojecten zoals Het Zandkasteel in Amsterdam en het voormalige KPN kantoor in Den Haag tonen vergelijkbare initiatieven, waarbij flexibiliteit, gemeenschapsbetrokkenheid en een open blik op de toekomst centraal staan.

Voorbeeldprojecten:



Het Zandkasteel (Amsterdam)



Voormalig KPN kantoor Binckhorst (Den Haag)

Scenario no.

168.

Naam scenario: Kantoor naar woningen

Politieke steun en steun uit de gemeenschap	Ondersteunend aarzelend 😐
Kosten	Kosten efficient 😊
Lokale Economie	Econom. bedrijvigheid 😐
Marktpotentieel	Groot marktpotentieel 😊
Sociale Impact	Sociaal beperkt 😞
Toegankelijkheid	Beperkt toegankelijk 😞
Gebouwtechnologie	Techn. hoogstandje 😊
Millieu-impact	Aandacht voor milieu 😐
Kwaliteit binnenmilieu	Gezond binnenklimaat 😊
Wetten en Voorschriften	Wetgeving binnen bereik 😐
Flexibiliteit en Aanpasbaarheid	Flexibel en aanpasbaar 😊
Levensduur en Kwaliteit	Voldoende bouwkwaliteit 😐
Fysieke kenmerken	Fysiek toereikend 😐
Architectonische waarde	Gebrek aan identiteit 😞
Historische en Culturele waarde	Geschiedenis negeren 😞



Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit vóór transformatie?

Leegstaand kantoorgebouw



Omschrijving:

In een industrieel kantorenterrein staat een leegstaand kantoorgebouw, een stille getuige van betere tijden. Dit gebouw, ooit bruisend van activiteit, is nu het toneel van een transformatie gedreven door de financiële marktvraag, met een mogelijkheid tot tijdelijk gebruik. De belangrijkste stakeholders in dit scenario zijn de eigenaar en de gemeente, wiens samenwerking cruciaal zal zijn voor het slagen van het project.

Hoe ziet het gebouw in dit scenario eruit ná transformatie?

Bewoond



De politieke steun en steun van de gemeenschap zijn ("A2: ondersteunend aarzelend"), wat wijst op een voorzichtig optimisme onder de betrokken partijen. Hoewel er steun is voor het project, zijn er twijfels en onzekerheden die moeten worden aangepakt. Dit gebrek aan volledige overtuiging wordt enigszins gecompenseerd door de kostenefficiëntie van het project ("B1: Kosten efficient"), wat betekent dat de financiële risico's beperkt zijn en de verwachte toekomstige kosten goed onder controle zijn.

De transformatie belooft een aantal positieve gevolgen voor de lokale economie ("C2: Economische bedrijvigheid"), door deel uit te maken van een groter stadontwikkelingsproject of door het creëren van extra banen. Dit potentieel voor economische bedrijvigheid, gecombineerd met het grote marktpotentieel van het gebouw door zijn locatie ("D1: Groot marktpotentieel"), suggereert dat de transformatie aanzienlijke financiële middelen kan genereren.

Echter, het project staat voor uitdagingen op het gebied van sociale impact ("E3: Beperkt sociaal"). De transformatie kan leiden tot gentrificatie, een stijging van de huizenprijzen in de buurt, en heeft weinig tot geen verbetering van de openbare ruimte gepland. Deze negatieve sociale aspecten worden versterkt door de beperkte toegankelijkheid en bereikbaarheid van het gebouw ("F3: Beperkt toegankelijkheid"), wat het moeilijk maakt voor potentiële bewoners zonder eigen vervoer.

Op het gebied van technologie ("G1: Technologisch hoogstandje") en binnenklimaat ("I1: Gezond binnenklimaat") blinkt het project uit. De integratie van state-of-the-art technologieën en de focus op een gezond binnenklimaat verzekeren dat het gebouw na transformatie een aantrekkelijke woonomgeving biedt. Dit contrasteert echter met de uitdagingen op het gebied van milieu-impact ("H2: Aandacht voor milieu"), waarbij het project slechts beperkte aandacht heeft voor het verminderen van de ecologische voetafdruk.

Wettelijke voorschriften vormen een aanzienlijke hindernis ("J2: Wetgeving binnen bereik"), waarbij voldoen aan alle bouwvoorschriften en regels een kostbare en complexe taak zal zijn. Toch biedt de flexibiliteit en aanpasbaarheid van het gebouw ("K1: Flexibel en Aanpasbaar") hoop op een succesvolle transformatie, die kantoren omzet in woningen voor zowel tijdelijk als vast gebruik.

Dit scenario illustreert een gemengd beeld: enerzijds biedt het project economische kansen en technologische vooruitgang, anderzijds zijn er duidelijke zorgen over sociale impact, toegankelijkheid, en milieu-impact. Het succes van de transformatie zal afhangen van de mate waarin deze uitdagingen worden aangepakt en de mogelijkheid om een balans te vinden die voldoet aan de behoeften van alle stakeholders.

Wat is de aanleiding voor de gebouwtransformatie in dit scenario?

Financiële marktvraag, eventueel tijdelijk gebruik

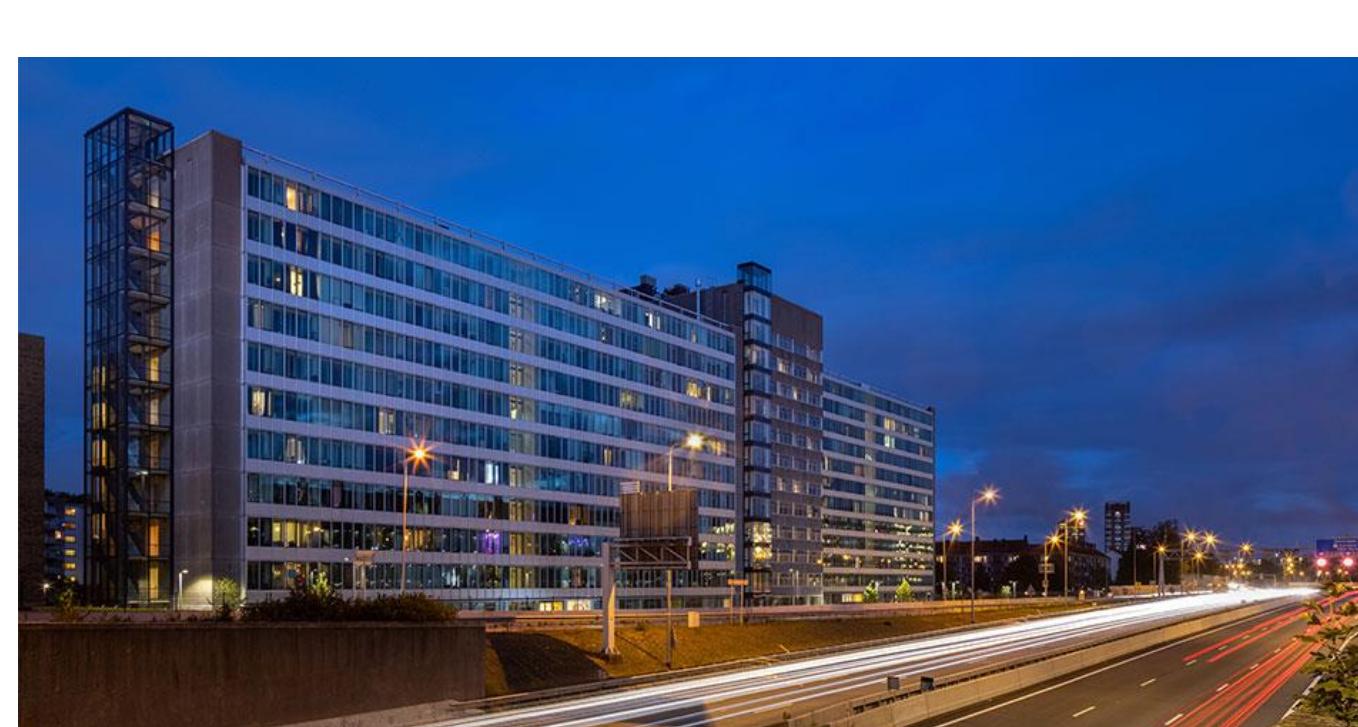


Hoe ziet de locatie van het gebouw en omgeving eruit in dit scenario?

Industrieel kantorenterrein



Voorbeeldprojecten:



Kantoren naar woningen, zowel tijdelijk als vast



Eigenaar, gemeente regio

Welke type stakeholders zijn extra belangrijk in dit scenario?

Eigenaar, gemeente regio



Hoe ziet het tijdsverloop van een project in dit scenario eruit?

Kan redelijk vlot gaan



Voormalig GAK-gebouw (Amsterdam)

ACTA Gebouw (Amsterdam)