

# PROJECTENBRIGADE

## VRIJPLAATS VOOR VERANDERING

### NIEUW PERSPECTIEF

#### Leegstand zorgvastgoed Vidomes

Een leegkomend groot verzorgingshuis in Zoetermeer van corporatie Vidomes. Vraagstuk van invulling en financiering van maatschappelijk vastgoed, vanuit de lokale kracht en dynamiek. Vidomes gaat met het netwerk van de Projectenbrigade op zoek naar alternatieve manieren om dit vastgoed een nieuwe maatschappelijke invulling te geven. Wil jij helpen om dit vraagstuk verder te brengen? We verwachten een tijdsinzet die je zelf kunt bepalen en we zullen je naam koppelen aan deze casus op onze website. Mail dan naar [info@projectenbrigade.nl](mailto:info@projectenbrigade.nl) o.v.v. Nieuw Perspectief: casus Vidomes leegstand zorgvastgoed.

#### Huidige betrokkenen

Sandy van Marrewijk (regisseur sociaal wonen bij Vidomes)

Arjan Biemans (Projectenbrigade; Future Landscapes)

Corinne Boer (Projectenbrigade; Gewoonsolo & Partners)

Martijn Arnoldus (Projectenbrigade; Voor je Buurt)

*Verbinding met het netwerk: op suggestie van Erna Bosschart.*

*Netwerk Projectenbrigade/Platform31*

#### Context

In Zoetermeer verhuurt woningcorporatie Vidomes een aantal verzorgingshuizen aan een zorgorganisatie. Door de veranderingen in de zorg, met name het schrappen van de lagere zzp's, (zorg zwaarte pakketten) kampt deze zorgorganisatie met steeds meer leegstand in deze panden. Er is nu nog behoefte aan capaciteit voor 2 van de 3 panden. Voor één van deze panden is Vidomes recent overeengekomen dat de huurovereenkomst tussen Vidomes en de zorgorganisatie per 1 januari 2018 wordt beëindigd.

#### Probleem

Concreet betekent dit voor de woningcorporatie dat zij een leeg verzorgingshuis hebben per 1 januari 2018, tenzij zij de mensen die er dan nog wonen overnemen als klanten.

Verskillende opties staan nu open:

- a) Slopen (wat Vidomes wil voorkomen omdat dit enorme kapitaalvernietiging is en in de huidige tijd dit soort gebouwen domweg niet meer gebouwd kunnen worden),
- b) Zelf verhuren, verhuren aan een andere organisatie, meerdere organisaties, of een combinatie daarvan.

De vraag is voor welke doelgroep een dergelijk gebouw interessant is? Tegelijkertijd moet het voor Vidomes ook financieel wel wat opbrengen om het gebouw open te houden. Ondertussen worden gesprekken gevoerd met bijvoorbeeld de gemeente.

## **Beschrijving vastgoed**

Het gaat om een verzorgingshuis met ongeveer 180 plaatsen, voornamelijk 1-kamer woningen van 24 m<sup>2</sup>. Met een klein badkamertje en een aanrechtje waar je eigenlijk nog geen ei kan bakken. Op de begane grond van het pand vind je veel gemeenschappelijke ruimten (grote gaarkeuken, een restaurant, ruimte voor activiteiten etc.). Het gebouw dateert van 1978. Het ligt midden in een woonwijk tussen eengezinswoningen. Voorzieningen zijn er nagenoeg niet in de directe omgeving. Naast het gebouw liggen ook nog aanleunwoningen (die door Vidomes verhuurd worden) die ook fysiek verbonden zijn met het gebouw.

Overigens is Vidomes voor de twee andere panden met de zorgpartij concepten aan het ontwikkelen om deze in de lucht te houden voor de doelgroep ouderen. Er blijft dus wel degelijk aanbod in de gemeente voor deze groep. Zoetermeer vergrijsd de komende jaren sterk, maar de vraag is hoe deze groep in de toekomst wil wonen. Vidomes schat in dat er wel een doelgroep is voor de verzorgingshuizen, maar dat die met de twee panden die open blijven bediend wordt. Voor het andere pand zoeken ze een andere invulling en doelgroepen.

## **Schets van het grotere vraagstuk**

De tijd van stabiele geldstromen en continuïteit zoals we die kenden lijkt min of meer ten einde. Dat merken niet alleen burgers, maar ook de professionals en beslissers in het veld. Daarnaast is de vastgoedmarkt ingestort. Veel gemeenten en vastgoedeigenaren zitten opgezadeld met ontspoorde exploitaties van grond en vastgoed. Vastgoedeigenaren vinden geen klanten meer voor verhuur of verkoop van de vele vacante vierkante meters. We kennen allemaal de pop-up stores, en andere tijdelijke oplossingen. Maar wat zijn nu structurele oplossingen?

Nu al staat 7 miljoen m<sup>2</sup> vastgoed leeg. Wachten op betere tijden biedt weinig perspectief. Zolang een gebouw voor een relatief hoge prijs in de boeken blijft staan, remt dat bovendien de herontwikkeling. Er is immers maar 1 soort invulling mogelijk. En, niets doen kost ook geld. Leegstand leidt snel tot meer leegstand, verpaupering, etc. Tegelijkertijd is er grote behoefte om verbindingen te leggen met bijvoorbeeld sociale innovatie en een integrale kijk op de leefwereld. Daarnaast leven we, zoals bekend, in een tijd van afnemende budgetten, bezuinigingen en veranderende overheidsorganisatie. Kortom er is via deze 'route' minder geld en menskracht in te zetten om maatschappelijke oplossingen te realiseren, infrastructuur te onderhouden, etc. Hergebruik en herontwikkeling is dus ook een economische noodzaak. Tegelijkertijd is er veel behoefte aan ruimte, voor andere functies.

Is er een nieuw level playing – field nodig en te creëren om partijen bij elkaar brengen?

Kunnen bijvoorbeeld gemeenten meer zekerheid bieden aan betrokken partijen en ze uitnodigen mee te denken en co-creëren? Kunnen de lokale kracht in de wijken en de ambities van burgers worden verbonden aan voorzieningen en zo nieuwe perspectieven ontstaan? Hoe kunnen we met dit soort combinaties omgaan? Hoe worden ze functioneel bij de herbestemming van leegstand?

## **Vraagstuk**

Als bestaande organisatie is het zoeken naar verbindingen met andere doelgroepen, burgerinitiatieven, andersoortige initiatieven vanuit de samenleving, etc. Terwijl dat juist wel voor de geschetste casus een hele nieuwe invalshoek op kan leveren en hier mogelijk de versterking ligt die Vidomes zoekt en waardoor sloop kunnen worden voorkomen. Tegelijkertijd kan hierdoor ruimte ontstaan voor maatschappelijke oplossingen, die beter aansluiten bij de veranderende verhoudingen en ambities in de samenleving en heel concreet in de betreffende wijk.

De eerste centrale vraag:

Welke ruimte is er vanuit de organisaties in het veld, zoals Vidomes lokaal ruimte te creëren voor andere invalshoeken, burgerinitiatieven, waarden, etc.? Of, op welke wijze kan je die verbinding goed leggen?

De tweede centrale vraag:

Hoe kan je die vervolgens op termijn krachtig gebruiken, zodat op een andere maar sluitende exploitatie van het gebouw kan ontstaan? Welke andere verbindingen en bronnen zijn hierbij nodig/mogelijk? Kortom, hoe kan die ruimte ontstaan opdat er stappen gezet worden in de oplossingsrichting van deze casus?

**Welke suggesties zijn er te geven aan het team rondom dit vraagstuk van Vidomes?**

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-