



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Versnellingsagenda **Transformaties**

Meer transformatie en minder langdurige leegstand



Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>03</b>	<b>4</b>	<b>Samen versnellen van de planvormingsfase</b>	<b>15</b>
1.1	Waarom een versnellingsagenda?	03	4.1	Doelstelling uitgewerkt	15
1.2	Uitdagingen	04	4.2	Aanpak	15
1.3	De aanpak met vier doelstellingen	05			
1.4	Werkwijze	06	<b>5</b>	<b>Actiever sturen op ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>18</b>
1.5	Leeswijzer	06	5.1	Doelstelling uitgewerkt	18
			5.2	Aanpak	19
<b>2</b>	<b>Naar een sluitende businesscase</b>	<b>08</b>			
2.1	Doelstelling uitgewerkt	08			
2.2	Aanpak	09			
<b>3</b>	<b>Kennis vergroten &amp; innovaties stimuleren</b>	<b>12</b>			
3.1	Doelstelling uitgewerkt	12			
3.2	Aanpak	12			





# 1 Inleiding

De vraag naar (betaalbare) woningen kan niet alleen worden opgelost door de bouw van nieuwbouwwoningen. Bij het inlopen van het woningtekort moet ook gebruik gemaakt worden van het bestaande vastgoed dat leegstaat. Door leegstaande gebouwen zonder woonfunctie te transformeren dragen we hieraan bij. Bovendien is transformatie ook een duurzame methode, zorgt het voor het behouden van erfgoed en voorkomt het verpaupering en achteruitgang van gebieden. Het is dus niet alleen een belangrijk middel in de opgave om de woningvoorraad te vergroten, het draagt ook bij aan de leefbaarheid van bestaande gebieden.

## 1.1 Waarom een versnellingsagenda?

Nederland staat vol met gebouwen die niet gebruikt worden of waarvan we weten dat die binnen enkele jaren niet meer gebruikt gaan worden, bijvoorbeeld zorglocaties, scholen, kantoren, gebedshuizen en winkels. Allemaal gebouwen die vanwege veranderingen in de samenleving niet meer gebruikt worden. Transformatie kan ingezet worden voor alle type vastgoed, die niet meer voldoet aan de wensen van de eigenaar of gebruiker. Transformatie is geen nieuw fenomeen, het gebeurt al decennialang. In totaal werden de afgelopen tien jaar ca. 100.000 woningen door transformatie opgeleverd. Een deel van deze transformatie vindt plaats binnen een gebiedstransformatie, bijvoorbeeld als een oud bedrijventerrein wordt herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. In het programma 'Stedelijke Transformatie: ruimte voor wonen'<sup>1</sup> bundelen overheden, marktpartijen en kennisinstellingen de krachten om de nodige transformatie van bestaande stedelijke

gebieden te intensiveren en te versnellen. Een ander deel van de transformaties zijn opzichzelfstaande vastgoedtransformaties.

In 2022 was de tijd rijp om een Nationaal Transformatieplan op te stellen en uit te voeren, als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin is o.a. de ambitie opgenomen om jaarlijks ca. 100.000 woningen toe te voegen waarvan 15.000 uit transformatiewoningen moet bestaan. Hieraan lagen twee doelstellingen ten grondslag, namelijk het vergroten van de woningvoorraad en het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden. Alleen het aantal transformaties loopt de laatste jaren juist terug, terwijl er eigenlijk meer getransformeerd moet worden om het woningtekort in te lopen. Deze versnellingsagenda is een intensivering van beleid om op relatief korte termijn gericht in te zetten op het aanjagen van transformatie van vastgoed naar woningen en mixed use.

### Minder transformatie en meer langdurige leegstand

Gemiddeld werden in de afgelopen tien jaar circa 10.000 woningen per jaar opgeleverd die voortkomen uit transformatie. Eind 2023 was er in de cijfers te zien dat de woningtransformaties in 2022 met 9% is gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Uit de cijfers van CBS blijkt dat deze daling van het aantal transformaties hoofdzakelijk het gevolg is van een afname in de kantoortransformatie. Deze achteruitgang wordt gedeeltelijk veroorzaakt door gestegen rente en bouwkosten en andere factoren die de woningmarkt in zijn geheel raken. Specifiek voor transformatie komt daarbovenop dat veel eenvoudige(re) locaties al getransformeerd zijn en dat er nu een stap gezet moet worden naar locaties die ingewikkelder zijn.<sup>2</sup> Daarnaast wordt een deel van de leegstaande gebouwen ingezet voor de huisvesting van Oekraïners, wat veelal buiten statistiek valt en waardoor deze panden niet getransformeerd kunnen worden. Op deze manier draagt leegstand vastgoed voor een belangrijk deel wel degelijk bij aan het tegengaan van het woningtekort, zonder dat dit in de transformatiecijfers terug is te zien.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> [Stedelijke transformatie - Stedelijke Transformatie](#)

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

<sup>3</sup> Uit een informele rondgang langs enkele gemeenten kwam dit ook als mogelijke oorzaak naar voren.



Verder kiezen gemeenten steeds vaker voor sloop van bestaande gebouwen en vervolgens voor nieuwbouw in plaats van transformatie, omdat hiermee een groter volume gerealiseerd kan worden en gemeenten dit meer toestaan.

Het CBS heeft begin mei jl. ook bericht over de voorlopige transformatiecijfers van 2023. In 2023 zijn er ongeveer 9.200 woningen door transformatie bijgekomen. Deze cijfers laten, hoewel ze nog niet definitief zijn, opnieuw een daling zien van het aantal woningtransformaties. Eind 2024 worden de definitieve cijfers door het CBS inclusief uitgebreide analyse opgeleverd.<sup>4</sup>

Het teruglopen van het aantal transformaties hoeft niet problematisch te zijn, bijvoorbeeld als de leegstaande gebouwen worden ingezet voor de huisvesting van Oekraïners en andere spoedzoekers. Transformatie is een middel om leegstaande gebouwen beter te benutten. Maar de terugval in transformatiecijfers staat haaks op het feit dat er aan de andere kant juist ook sprake is van langdurige leegstand. In 2022 stonden circa 26.500 van de totale ongeveer 39.600 leegstaande panden<sup>5</sup> een jaar eerder ook al leeg, dat is 67%.<sup>6</sup> Uit de voorlopige cijfers van het CBS over 2023 blijkt dat het aantal leegstaande panden (niet zijnde woningen) ongeveer gelijk is met 2022, te weten 40.200. Hoeveel procent daarvan langdurig leegstaat wordt eind 2024 bekend gemaakt, wanneer de definitieve leegstandcijfers van 2023 worden opgeleverd.<sup>7</sup> We hebben te maken met leegstaande winkels in onze binnensteden; leegstaande kantoren aan de randen van steden, op bedrijventerreinen en langs snelwegen en met leegstaand maatschappelijk vastgoed in onze wijken. Reden genoeg om met deze versnellingsagenda bestaand beleid te intensiveren.

### De versnellingsagenda

Met de kennis van deze partijen is een zo concreet mogelijk en actiegerichte agenda opgesteld. Een agenda die zoveel mogelijk moet leiden tot een stijging van transformaties van vastgoed naar (betaalbare) woningen en mixed use en naar vitale gebieden (steden en dorpen). De versnellingsagenda is door de klankbordgroep opgesteld en voorgelegd

aan de woningbouwcoalitie. De woningbouwcoalitie bestaat uit de brancheorganisaties Bouwend Nederland, Aedes, VEH, NVM, IVBN, WoningBouwersNL en Neprom.

De klankbordgroep transformaties is een groep professionals uit de transformatiewereld en bestaat uit Rijkspartijen (BZK, RVO, College voor Rijksadviseurs), de Vereniging Nederlands Gemeenten, SvN, branche- en vastgoedpartijen zoals IVBN, Vastgoedbelang, Neprom, Steenvlinder, kennisinstellingen zoals de TU Delft, TNO, Platform31, innovatieve ontwikkelaars en architecten zoals Bouwcampus, the Newmakers, Respace, NRP.

De woningbouwcoalitie is een groep van professionals op het gebied van bouwen en wonen en spreekt op regelmatige basis met het ministerie van BZK. BZK heeft vanuit haar regierol de coördinerende taak op zich genomen met betrekking tot de totstandkoming en uitvoering van de Versnellingsagenda Transformaties.

## 1.2 Uitdagingen

Transformatie is doorgaans sneller dan nieuwbouw. Immers, het bouwwerk staat er al en het is bijvoorbeeld ook al bereikbaar voor fiets- en autoverkeer. Het gebruik van bestaande gebouwen kan ook goedkoper zijn, als veel elementen kunnen blijven bestaan. Toch wordt het transformatiepotentieel lang niet altijd benut. Dat heeft te maken met diverse uitdagingen:

- **Belemmeringen in gemeentelijk beleid en regelgeving:** Plannen voor transformatie kunnen soms geen doorgang vinden als gevolg van bijvoorbeeld parkeerbeleid, welstandseisen of beperkingen in het omgevingsplan. In sommige gevallen zou een andere of meer flexibele invulling van beleid of regelgeving voor transformatie gewenst zijn, zonder dat dit negatieve effecten heeft op de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving.
- **Het ontbreekt aan eenduidige kaders:** De kaders waarbinnen transformatieproject gerealiseerd moet worden verschillen sterk tussen gemeenten onderling en soms zelfs binnen eenzelfde gemeente, bijvoorbeeld in het parkeerbeleid, de welstandseisen of in het omgevingsplan. Dit speelt een belangrijke en bepalende rol in de haalbaarheid

<sup>4</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/18/transformaties-in-de-woningvoorraad-eerste-t-m-vierde-kwartaal-2023>

<sup>5</sup> Het gaat om panden die geen woning zijn. Een pand kan uit meerdere verblijfsobjecten bestaan.

<sup>6</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/50/landelijke-monitor-leegstand-2022>

<sup>7</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/18/voorlopige-leegstandcijfers-van-vastgoed-1-januari-2024>



van een transformatieproject en verschilt per gemeente. Meer eenduidige (ontwikkel) kaders helpt initiatiefnemers om transformatie beter te ontplooiën.

- **Onvoldoende capaciteit en kennis bij gemeenten:** Hoewel transformatie geen nieuw fenomeen is, is lang niet altijd de kennis aanwezig om dit soort projecten verder te helpen. Voor transformatieprojecten waar herbestemming nodig is, kunnen de juridisch planologische procedures een lange tijd in beslag nemen. Soms is er sprake van terughoudendheid of onvoldoende kennis bij gemeenten, om samen met initiatiefnemers te kijken hoe transformatie wél mogelijk is. Om tot versnelling te komen moeten deze partijen elkaar vroeg in het transformatieproces zien te vinden.
- **Gebrek aan lokaal draagvlak:** De veranderingen in de directe omgeving kunnen leiden tot bezwaren van omwonenden, met mogelijke beroepsprocedures tot gevolg. Die langlopende juridische procedures leiden tot vertraging van de planvorming, net zoals bij reguliere nieuwbouw.
- **Hoge kosten als gevolg van maatwerk:** Bij transformatie dient voor ieder potentieel gebouw een maatwerkoplossing te worden uitgewerkt. Ieder gebouw is echter uniek. Dit kost vaak veel tijd en geld. Initiatieven kunnen dan stranden vanwege een te hoge financieringslast of te hoge kosten voor transformatie. Daarnaast moeten er, ondanks dat het gebouw er al staat, kosten gemaakt worden om het aan te laten sluiten op de eisen uit het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor woningbouw. Ook de stapeling van de ambities van een gemeente op lokaal- en projectniveau kunnen een blok aan het been zijn van een transformatieproject. De stapeling van ambities door de gemeente en de onderhandelingen hierover met de ontwikkelaar kan bovendien tot vertraging leiden.
- **Hogere kosten en lagere opbrengsten:** De lijn tussen rendabele projecten en onrendabele projecten is dun en wordt niet alleen veroorzaakt door de investeringen die gedaan moeten worden. Ook de beperkte opbrengstpotentie speelt daarbij een rol. Bij transformatie bepaalt het bestaande vastgoed de opbrengstmogelijkheid. Daartegenover staat sloop en vervolgens nieuwbouw waarbij de opbrengstpotentie wordt bepaald door het bestemmingsplan. Daarnaast is een deel van de waardeontwikkeling bij transformatie niet in euro's uit te drukken, bijvoorbeeld als het gaat om culturele of historische waarde.
- **Kansen voor standaardisatie en industriële woningbouw:** Transformatieprojecten laten ook kansen liggen op het gebied van innovaties. De kansen die innovaties met

zich meebrengen voor de toekomstbestendigheid en financiële haalbaarheid worden nog onvoldoende benut. De voordelen van samenwerken en de krachten bundelen in relatie tot industrialisatie, opschalen in verhouding tot een financieel voordeel worden helaas nog te weinig gezien en ingezet door de verschillende marktpartijen.

## 1.3 De aanpak met vier doelstellingen

Met het oog op de geformuleerde uitdagingen, de daling van de opgeleverde transformatiewoningen in 2022 en de ambitie om jaarlijks 15.000 transformatiewoningen toe te voegen aan de woningvoorraad en het vergroten van de vitaliteit van gebieden, steden en dorpen, is de volgende vraag gesteld aan de klankbordgroep: hoe kunnen we met elkaar zorgen voor meer en sneller en toekomstbestendig transformeren van vastgoed naar (betaalbare) woningen zodat we zowel de woningvoorraad als de vitaliteit van gebieden en steden vergroten? Dit boven op de aanpak die al gevolgd wordt vanuit het Nationaal Transformatieplan<sup>8</sup>.

Samen met een klankbordgroep, bestaande uit marktpartijen, overheden en kennis- en onderzoeksinstituten, is hier uitwerking aan gegeven. Uit de analyse komt naar voren dat deze kansen en knelpunten onder te brengen zijn in vier doelen. Tijdens twee werksessies is per doel een actiegerichte aanpak geformuleerd. Daarna zijn in de klankbordgroep en met andere betrokkenen zoals de woningbouwcoalitie in verschillende sessies de uitkomsten uitgewerkt en besproken. De resultaten hiervan komen in de volgende vier hoofdstukken aan de orde.

Door hierop in te zetten is de verwachting dat we het jaarlijkse aantal woningtransformaties kunnen vergroten en versnellen. De vier doelen zijn:

1. **Naar een sluitende businesscase:** Meer inzicht in de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten (businesscases) en de (on)mogelijkheden van (voor)financiering van transformatieprojecten helpt om het aantal transformatieprojecten te vergroten. De kennis van de gemeente, vastgoedeigenaar, ontwikkelaar en de belegger is hierbij essentieel. Zodat we met elkaar kunnen werken aan gunstiger klimaat voor haalbare transformaties naar (betaalbare) woningen en mixed use.

<sup>8</sup> Kamerstukken II, 2021-2022, 32 847, nr. 878



2. **Kennis vergroten & innovaties stimuleren:** Het blijkt dat ondanks de inspanning die hierop al is geleverd kennis met betrekking tot transformatie vaak ontbreekt of dat de aanwezige kennis niet alle partijen bereikt. Ook zijn er nieuwe innovaties op het gebied van transformatie waar niet iedereen van op de hoogte is en liggen er kansen om onderzoek te doen naar nieuwe toepassingen en mogelijkheden.
3. **Samen versnellen van de planvormingsfase:** Concrete gebieds- en vastgoedtransformaties komen tot stand door intensieve samenwerking tussen (lokale) overheden en private partijen. Om tot versnelling te komen moeten deze partijen elkaar vroeg in het transformatieproces zien te vinden. Idealiter benaderen deze partijen elkaar al in de fase voordat leegstand optreedt om met elkaar de toekomstige invulling van het pand en de omgeving te verkennen. Daarbij is het winst als personeelscapaciteit niet overbodig wordt belast, maar wordt gewerkt aan harmonisatie van beleidsregels en goede richtlijnen.
4. **Actiever sturen op ruimtelijke kwaliteit:** Zowel gebieds- als gebouwtransformaties bieden een kans om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Dit betekent aandacht voor de leefbaarheid in een transformatiegebied, het voorkomen van leegstand en de inzet van ruimtelijk ontwerp om de verschillende functies in het gebied (wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, groen, water, energie) beter in samenhang te laten functioneren.

## 1.4 Werkwijze

De versnellingsagenda initieert zelf geen transformatieprojecten en voert ook geen projecten uit. Wat de versnellingsagenda wel doet is aanjagen, versnellen, verbinden, uitdagen, inspireren en ondersteunen. Gelijktijdig blijft het Rijk werken aan het versterken van de regio. De versnellingsagenda is ter intensivering en ondersteuning van de uitvoering van het Nationaal Transformatieplan en de afspraken die in het kader van de Woondeals zijn gemaakt over de transformatie van vastgoed naar (betaalbare) woningen. Gestreefd wordt naar een wisselwerking tussen deze afspraken, waarbij enerzijds regio's en gemeenten een belangrijke rol spelen, en anderzijds de acties verbonden aan de geformuleerde doelen in de versnellingsagenda van belang zijn.

De betrokkenheid van gemeenten, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en kennisinstellingen is essentieel voor de versnellingsagenda. Zij zitten tenslotte het dichtstbij praktijk en of theorie. De betrokkenheid van vastgoedeigenaren en ontwikkelaars is belangrijk aangezien zij in de meeste gevallen initiatiefnemers van transformatieprojecten zijn en dus nauw betrokken bij alle aspecten, van het beheer van vastgoedportefeuille, planvorming, financiering tot oplevering van de woning.

## 1.5 Leeswijzer

Zoals hierboven benoemd zijn voor de vier doelen concrete acties benoemd. In deze agenda is per punt steeds de doelstelling en aanpak geformuleerd. Elk onderdeel sluit af met een tabel waarin concrete acties zijn uitgewerkt. Deze tabellen bevatten de acties, de impact van deze acties, de termijn waarop deze acties in gang worden gezet, de betrokken partijen, aandachtspunten en prioritering.

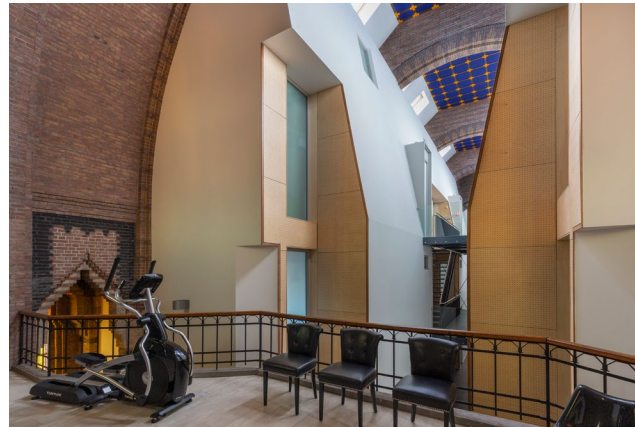
### Aan de slag!

Na vaststelling van deze agenda zullen de eerste acties direct worden gestart en de lopende acties worden voortgezet. De resultaten hiervan zullen lastig te meten zijn, toch zal er wordt met interesse uitgekeken naar de nieuwe transformatiecijfers om te bezien of er meer getransformeerd wordt. De voortgang en het proces van de acties zullen worden besproken in de klankbordgroep welke tweemaandelijks bij elkaar komt. Bijstellen van de plannen kan in afstemming met de klankbordgroep. We gaan vol energie aan de slag om samen meer te transformeren om zo meer woningen te creëren en tegelijkertijd de vitaliteit van onze dorpen en steden versterken!



**Rooms Katholieke Kerk  
Maria Onbevlekt Ontvangen  
in Waalwijk**

*De voormalige Onze-Lieve-Vrouwe Onbevlekt Ontvangen in Waalwijk kreeg eind 2010 een nieuwe functie als appartementencomplex. In de rijksmonumentale kerk uit 1927, ontworpen door de architecten Dom Paul Bellot en Pierre Cuypers jr., werden 19 starterswoningen gecreëerd waarbij bijzondere interieuraspecten behouden bleven.*





## 2 Naar een sluitende businesscase

Transformatie is van alle tijden. Dat betekent in essentie dat de getransformeerde gebouwen in zekere zin financieel rendabel waren of dat de initiatiefnemer het onrendabele deel op zich heeft genomen. Toch valt er nog een wereld te winnen. In sommige gevallen kan sloop en vervolgens nieuwbouw voorkomen worden, met positieve effecten voor het milieu en de omgeving. In andere gevallen kan (langdurige) leegstand voorkomen worden en wordt onderbenut vastgoed ingezet om het woningtekort in te lopen.

### Wat doen we al?

Transformatieprojecten voor betaalbare woningen kunnen nu al gebruik maken van verschillende financiële instrumenten zoals de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, de Impulsaanpak winkelgebieden, de Woningbouwimpuls (waar de gebouwtransformatie onderdeel is van een gebiedsontwikkeling), het Volkshuisvestingsfonds en de Startbouwimpuls. Deze rijkssubsidies kunnen door gemeenten worden aangevraagd. Daarnaast heeft het Rijk in 2018 de Transformatiefaciliteit ingesteld. Hiermee kunnen (kleine) ontwikkelaars de voorfase van transformatieprojecten financieren door een marktconforme lening vanuit de Transformatiefaciliteit.

### 2.1 Doelstelling uitgewerkt

Het doel is om voor zoveel mogelijk projecten tot een sluitende business case te komen. Voor de 10.000 transformatiewoningen die de afgelopen 10 jaar jaarlijks zijn opgeleverd kan worden aangenomen dat er, al dan niet met behulp van de hiervoor genoemde financiële instrumenten, sprake was van een haalbare businesscase op projectniveau dan wel op portefeuilleniveau. Toch kan de financiële haalbaarheid een uitdaging zijn.

Uit het netwerk is een veel gehoord signaal dat te transformeren vastgoed dat complex is of ongunstige gelegen is, te maken heeft met een onhaalbare businesscases of is het lastig om kostenverhaal toe te passen. Dit is het type vastgoed dat vaak en lang leeg blijft staan. Omdat de transformatie van vastgoed maatwerk betreft, geen gebouw is hetzelfde, is het ook een uitdaging om zicht te krijgen op de combinatie van aspecten die bepalend zijn voor een haalbare businesscase.

Het is nodig om met elkaar te werken aan gunstiger klimaat voor haalbare transformaties naar (betaalbare) woningen en mixed use. Om te beginnen is het daarvoor essentieel om de kennis te vergroten over de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten. Met die inzichten kan een beter beeld gevormd worden in de (on)mogelijkheden van (voor)financiering van transformatieprojecten en in hoeverre de bestaande financiële instrumenten op de behoeften aansluiten. De kennis van de gemeente, vastgoedeigenaar, ontwikkelaar en van de belegger is essentieel om inzicht in financiële haalbaarheid te geven. De maatregelen die hieronder zijn uitgewerkt dragen bij om de financiële haalbaarheid van transformaties naar betaalbare woningen en mixed use te vergroten.

Naast het vergroten van de kennis over de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten, gaan we gaan innovatieve manieren ontwikkelen om tot haalbare businesscase te komen. Daarbij wordt onder andere gepoogd om de toegevoegde waarde van gebouwtransformatie op een bepaalde manier te materialiseren. Door een brede welvaart benadering kunnen sociaal maatschappelijke en economische doelen worden meegenomen in de businesscase. Wanneer we met elkaar kunnen vaststellen dat de transformatie van vastgoed positief van invloed is op o.a. CO2 uitstoot, de energietransitie en wellicht in sommige casussen de lokale economie; kunnen we ook de stap maken naar het kwantificeren van de positieve (lange termijn) effecten (waarde creatie). Hiervoor is verkennend onderzoek nodig. Ook de mogelijkheden van industrialisatie en samenwerking met partners in relatie tot schaalvergroting en het effect op businesscases vraagt om verkennend onderzoek.





## 2.2 Aanpak

De klankbordgroep heeft zich gebogen over de vraag: waar is de financiële haalbaarheid van te transformeren vastgoed (naar betaalbare woningen en of mixed use) van afhankelijk en welke acties en maatregelen kunnen businesscases van transformatieprojecten positief beïnvloeden? Concrete acties op het gebied van het vergroten van de financiële haalbaarheid zijn in onderstaande tabel verder uitgewerkt.

Actie	Impact	Termijn	Actiehouder en betrokkenen	Aandachtspunten	Prioriteit
Onderzoek doen naar de financiële haalbaarheid van transformaties van verschillende typen vastgoed naar (betaalbare) woningen en mixed use	De kennis over de kosten en opbrengsten van transformatieprojecten te vergroten, om de financiële haalbaarheid van initiatieven te verbeteren.	2024	Actiehouder: BZK Betrokkenen: TU Delft, TNO, NRP	<ul style="list-style-type: none"><li>Het eerste deel van het onderzoek heeft betrekking op kantorentransformaties en is al gestart.</li><li>Aanvullend vervolgonderzoek naar ander type vastgoed, zoals maatschappelijk vastgoed, gebedshuizen en wonen boven winkels.</li><li>Betrek de mogelijkheden, kansen en knelpunten voor optoppen en splitsen in de onderzoeken.</li><li>Betrek ook de mogelijkheden voor de haalbaarheid van transformatie in relatie tot de huisvesting van verschillende doelgroepen, zoals, ouderen, studenten (zorggeschikt en/of geclusterd wonen).</li></ul>	Hoog
Het bereik van de transformatiefaciliteit vergroten	Meer transformatieprojecten kunnen gebruikmaken van een lening en gerealiseerd worden	2024	Actiehouder: BZK Betrokkenen: SVN	<ul style="list-style-type: none"><li>Behoud de focus op doelstelling van de Transformatiefaciliteit.</li></ul>	Hoog
De mogelijkheden voor aanvullende bijdragen en voorfinanciering onderzoeken voor de transformatie naar betaalbare woningen en mixed use	Haalbaarheid en bereik vergroten zodat meer transformaties naar woningen gerealiseerd kunnen worden	2024	Actiehouder: BZK Betrokkenen: RVO	<ul style="list-style-type: none"><li>Dit is afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid.</li><li>Afhankelijk van beschikbare middelen voor woningbouw. Per Q2 2024 zijn die middelen uitgeput.</li></ul>	Hoog



Actie	Impact	Termijn	Actiehouder en betrokkenen	Aandachtspunten	Prioriteit
Ontwikkelmodellen opstellen	Ontwikkelmodellen kunnen gemeenten, corporaties, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars helpen om tot een haalbare businesscase te komen.	2025	Actiehouder: BZK Betrokkenen: RVO, TNO, TU Delft, Neprom, Steenvlinder, Bouwcampus Vastgoedbelang, IVBN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maak verschillende ontwikkelmodellen, passend bij de transformatietypen.</li><li>• Focus op integrale en transparante businesscase op hoog schaalniveau (dus niet per project) bijvoorbeeld: de transformatie kantorenwijk naar gemengd woonwerkgebied gecombineerd met vergroeningsaanpak en andere transitie-opgaven.</li><li>• De mogelijkheden voor tijdelijke transformaties, optoppen, aanplakken, splitsen en innovatieve oplossingen betrekken bij de ontwikkelmodellen.</li></ul>	Middelhoog
Verkenning naar waarde creatie bij vastgoedtransformaties	Haalbaarheid vergroten door innovatieve businesscase	2025	Actiehouder: BZK, Bouwcampus, CRA, TNO, TU Delft Betrokkenen: Respace, Newmakers, Platform 31, NRP, Neprom, Steenvlinder, IVBN, Vastgoedbelang	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deze verkenning uitvoeren in samenhang met de acties die in het kader van de Ruimtelijke kwaliteit en kennisontwikkeling zijn geformuleerd</li><li>• Ook de tijdelijke transformaties hierbij betrekken.</li></ul>	Middelhoog





## **Koningin Sophiestraat, Den Haag**

*Een kantoorgebouw dat gedeeltelijk leegstaat, maar al een aantal appartementen en een grote parkeergarage bevat, blijkt eenvoudiger te transformeren dan andere kantoorgebouwen. Na enkele voorstudies door marktpartijen helpt de gemeente om voor de laatste huurders een andere plek te vinden. Dan kan 7.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte worden getransformeerd.*





## 3 Kennis vergroten & innovaties stimuleren

De transformatieprojecten in de afgelopen decennia hebben noodzakelijke kennis over het onderwerp gecreëerd, maar die kennis is slechts verspreid onder een beperkte groep gemeenten en marktpartijen. Daarnaast is volgens deskundigen het ‘laaghangend fruit’ grotendeels wel geplukt. De gebouwen die nu structureel leegstaan zijn vaak ingewikkeld en staan op complexe locaties. Transformatie daarvan vraagt vaak om een andere inzet, een innovatieve aanpak en specifieke expertise. Dat geldt bijvoorbeeld voor de (oplopende) leegstand van winkelgebieden in zijn algemeenheid en meer specifiek de leegstand van winkelpanden en ruimten boven winkels. Ook de leegstand in andere type vastgoed neemt toe, zoals het maatschappelijke vastgoed waaronder (monumentale) gebedshuizen. Transformatie van dat soort vastgoed is relatief nieuw en vraagt om expertise en meer maatwerk. Voor o.a. deze transformaties is behoefte aan kennis, expertise en goede voorbeelden.

### **Wat doen we al?**

In opleidingen wordt aandacht besteed aan transformatie maar in vergelijking met nieuwbouw is het veel minder. Uitzonderingen daargelaten zoals de opleidingen aan de TU Delft en aan de academie van het Nationaal Renovatieplatform. Vanuit het Rijk is er het expertteam woningbouw met verschillende deskundigen op het gebied van transformatie. Daarnaast is onlangs het boek *Transformatie naar woningen* van de TU Delft uitgebracht en het Nationaal Transformatieloket in 2023 ingericht.

### 3.1 Doelstelling uitgewerkt

Het doel is om de betrokken partijen te ondersteunen in concrete projecten en te leren hoe potentiële voordelen van transformatie beter kunnen worden benut. Om te beginnen wordt daarvoor bestaande kennis verspreid door het opstellen van praktische handreikingen, het ontwikkelen van korte opleidingen en opfriscursussen en door het aanbieden van een digitaal spreekuur kunnen deze partijen ondersteund worden. Doorontwikkeling van kennis en de verspreiding onder gemeenten is noodzakelijk om tot versnelling te komen.

Daarnaast wordt nieuwe kennis ontwikkeld met enkele pilotprojecten. Het gaat dan om zowel algemene kennis als specifieke kennis met betrekking tot onderwerpen die hopelijk in de toekomst gemeengoed worden zoals adaptief programmeren met slim gebruik van data en digitale middelen. Innovatie binnen het gehele ontwikkelproces van planvorming tot realisatie is essentieel om tot versnelling, toekomstbestendige en betaalbare transformatiewoningen te komen.

### 3.2 Aanpak

De klankbordgroep heeft zich gebogen over de vraag: hoe kan op een laagdrempelige en snelle manier de kennis van betrokken partijen in transformatieprojecten worden vergroot en hoe kunnen we innovatie concepten beter inzetten? Concrete acties op het gebied van het vergroten van kennis en innovatie zijn in de tabel op de volgende pagina verder uitgewerkt.



Actie	Impact	Termijn	Actiehouder en betrokkenen	Aandachtspunten	Prioriteit
Lespakket transformaties ontwikkelen en kortlopende opleidingen en cursussen ontwikkelen met focus op ambtenaren.	Algemene kennis vergroten en handelingsperspectief zodat processen vlotter verlopen	2024-2025	Actiehouder: BZK Betrokkenen: Platform 31, RVO, NRP, TU Delft, Neprom, Aedes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Focus op ambtenaren op lokaal en regionaal niveau</li> </ul>	Hoog
Opstellen handreikingen over transformaties en veelvoorkomende knelpunten, organiseren webinars en bijhouden kennisbank.	Kennis vergroten, inspireren en stimuleren van (gemeente)ambtenaren en vastgoedeigenaren om vroegtijdig en proactief aan de slag te gaan met vastgoed transformaties ten behoeve van betaalbaar wonen en in combinatie met maatschappelijke vraagstukken zoals de energietransitie en klimaat adaptatie	2024	Actiehouder: BZK, RVO en VNG Betrokkenen: Platform 31, TU Delft, NRP, Neprom, Aedes, Bouwcampus,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reeds bestaande handreikingen updaten en inventariseren wat aanvullend nodig is.</li> <li>Nieuwe handreikingen opstellen over bijvoorbeeld adaptief programmeren.</li> <li>Kennis vergroten rondom veelvoorkomende (kennis)knelpunten in de vorm van bijvoorbeeld stroomschema's.</li> <li>Online beschikbaar stellen via het Nationaal transformatieloket incl. groeiend aantal praktijkvoorbeelden.</li> </ul>	Hoog
Maandelijks spreekuur instellen bij het Nationaal transformatieloket. Bij voldoende animo kan dit spreekuur structureel worden ingesteld.	Versnellen van planvormingsprocessen.	2024-2025	Actiehouder: BZK/RVO Betrokkenen: NRP, Platform 31, Bouwcampus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten worden direct behandeld door het expertteam woningbouw en geadviseerd</li> <li>Kennis effectiever verspreiden via nieuwe media.</li> </ul>	Hoog
Ontwikkeling van een instrument dat meer actueel en accuraat inzicht in de locatie en typologieën van het transformatie-potentieel biedt.	Gemeenten in staat stellen om een actievere rol in te nemen in transformatie en hen daarbij ondersteunen. Tijdig starten met de planvorming, adaptief transformeren en hergebruiken.	2024-2025	Actiehouder: BZK, TNO, CRA, Bouwcampus Betrokkenen: Platform 31, TU Delft, RVO, Bouwcampus, NRP, CRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer inzicht het transformatiepotentieel van de bestaande voorraad, inclusief de mogelijkheden optoppen en splitsen.</li> </ul>	Hoog
Onderzoek naar demarcatie CO <sub>2</sub> -, milieu- en circulariteitsimpact.	Handelingsperspectief voor de markt.	2025	Actiehouder: BZK, RVO, Bouwcampus Betrokkenen: Respace, TNO, New Makers, TU Delft, NRP; Vastgoedbelang, IVBN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heeft ook een belangrijke relatie met de waardering van vastgoed (restwaarde) en haalbaarheid businesscase</li> <li>Innovaties kosten geld. Om duurzaamheid te verhogen moet er geld bij.</li> <li>Pilots inzetten</li> </ul>	Middelhoog



Actie	Impact	Termijn	Actiehouder en betrokkenen	Aandachtspunten	Prioriteit
De mogelijkheden voor innovatie en industrialisatie onderzoeken	Opschalen om versnelling te realiseren en haalbaarheid van de businesscase te verbeteren.	2025	Actiehouder: BZK/Bouwcampus Betrokkenen: TU Delft, TNO, New Makers/ Respace, IVBN, Neprom, Vastgoedbelang	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zoveel mogelijk aansluiten bij de informatie die al beschikbaar is via Bouwcampus en aanvullend onderzoek doen</li><li>• Dit onderdeel in samenhang met de financiële haalbaarheid op pakken.</li><li>• Inzetten op praktijkervaring door pilots op te zetten; learning by doing.</li><li>• Optoppen, splitsen hierbij betrekken</li></ul>	Middelhoog
Onderzoek naar toegevoegde waarde en de haalbaarheid van een online platform gericht op gebieds- en vastgoed transformaties	Community vorming	2025	Actiehouder: BZK Betrokkenen: Platform 31, VNG, NRP	<ul style="list-style-type: none"><li>• Belangrijk is dat hier meer dan voldoende draagvlak voor is en dat het voorziet in de behoefte aan community building met als doel meer en sneller transformeren van vastgoed naar (betaalbare) woningen en mixed use</li></ul>	Middelhoog





## 4 Samen versnellen van de planvormingsfase

Concrete gebied- en vastgoedtransformaties komen tot stand door intensieve samenwerking tussen de (lokale) overheden en private partijen. Uit de praktijk weten we dat projecten waarin partijen vroegtijdig met elkaar samenwerken een soepeler transformatieproces doorlopen. Hetzelfde geldt voor partijen die in een vroeg stadium samenwerken met partijen zoals het college van Rijksadviseurs en de Bouwcampus. Ook het proces van participatie en inspraak verloopt dan vaak soepeler. De praktijk laat zien dat tot het beste resultaat wordt gekomen als betrokken partijen elkaar al in de fase voordat leegstand optreedt met elkaar de toekomstige invulling van het pand en de omgeving verkennen. Het komt nu te weinig voor dat partijen elkaar in een vroeg stadium vinden.

### Wat doen we al?

Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen zijn de spelers voor langere tijd aan elkaar gebonden en van elkaar afhankelijk. De gemeente kan de binnenstad niet alleen maken; andere stakeholders kunnen dat ook niet. Dit is een gezamenlijke opgave. Het programma Stedelijke Transformatie levert nieuwe kennis en ervaring op, onder andere op het gebied van samenwerking. Partijen kunnen in het programma een eigen project of cases inbrengen om samen met anderen mee aan de slag te gaan. Het programma Stedelijke Transformatie draagt aan op welke manieren je de onderlinge samenwerking toekomstbestendig aanvliegt en vormgeeft. Daarnaast is in 2023 de City Deal 'Dynamische Binnensteden – Regie op transformatie' van start gegaan. City Deals zijn thematische samenwerkingen waarin gemeenten, Rijk, private partijen, kennisinstellingen en andere organisaties op basis van gelijkwaardigheid werken aan innovatieve oplossingen voor complexe stedelijke opgaven. Tijdens de looptijd wordt experimenteerterruimte benut om inzichten op te doen die input vormen voor nieuw beleid. Via de City Deal wordt in

projecten varianten verkend voor invulling van die rol door verbindingen aan te gaan met stakeholders en door samenwerkingen te creëren. Om regie te kunnen voeren op transformaties en de geschetste rollen te kunnen vervullen hebben gemeenten instrumentarium nodig. Het is ook nodig om met stakeholders te komen tot samenwerking en hen in een positie te brengen waarin zij hun rol kunnen vervullen. Door samen te werken aan actuele opgaves en projecten in de steden beogen de partners te komen tot een beter inzicht in de problematiek en achterliggende mechanismes, tot versterking en versnelling van de aanpak van die opgaven en tot verbetering van bestaande of ontwikkeling van nieuwe instrumenten en middelen om die opgaven daadwerkelijk aan te pakken.

### 4.1 Doelstelling uitgewerkt

Door de krachten te bundelen en de partijen in positie te brengen is de verwachting dat projecten sneller gerealiseerd kunnen worden. Samenwerking is noodzakelijk op allerlei vlakken voor in ieder geval de innovatieslag die nodig is om tot veel meer toekomstbestendige, duurzame en betaalbare transformatiewoningen te komen. Daarnaast is het ook belangrijk dat veel partijen de voordelen van een proces waarin betrokkenen vroeg worden benaderd ervaren. Niet alleen op het gebied van participatie en inspraak, maar ook bijvoorbeeld veel investeerders en voor de totstandkoming van een gebiedsvisie.

### 4.2 Aanpak

De klankbordgroep heeft zich gebogen over de vraag: hoe kunnen belanghebbenden eerder bij transformatieprojecten worden betrokken en welke partijen kunnen hierbij helpen om tot een soepelere planvorming en betere samenwerking te komen? Concrete acties op het gebied van het vergroten van planvorming en samenwerking zijn in de tabel op de volgende pagina verder uitgewerkt.



Actie	Impact	Termijn	Actiehouder en betrokkenen	Aandachtspunten	Prioriteit
Onderzoek naar de kansen en knelpunten in de planvorming	Sneller van plan naar realisatie te komen.	2024	Actiehouder: BZK Betrokkenen: RVO, Platform 31, CRA, VNG, NRP	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar de belemmeringen voor transformaties in het Bouwbesluit.</li><li>• Voor deze verkenning zoveel mogelijk aansluiten bij lopende onderzoeken en programma's</li><li>• Ook de Leegstandwet en de inzetbaarheid van de leegstandverordening hierin meenemen.</li></ul>	Hoog
Kaders en richtlijnen ontwikkelen voor gemeenten en actualiseren van de BBL-richtlijnen.	Versnellen van planvorming door duidelijkheid aan de voorkant over de kaders	2025	Actiehouder: BZK, VNG Betrokkenen: RVO, Neprom, NRP, Platform 31, Vastgoedbelang, IVBN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dit is om stapeling van ambities gedurende het proces terug te dringen</li><li>• Uitwerken in samenhang met het ruimtelijk kader (zie aanpak doelstelling Ruimtelijk kader).</li><li>• Onderscheid maken in tijdelijk en permanente transformaties</li><li>• Vertalen naar een model toetsingskader voor gemeenten en handreikingen.</li><li>• Kaders ontwikkelen voor vroege, continue en constructieve participatiedialoog</li></ul>	Hoog
Intensiever en proactieve inzet van expertteam woningbouw bij transformatieprojecten.	Concrete projecten ondersteunen	2024-2025	Actiehouder: BZK, RVO Betrokkenen: VNG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vertrouwen vanuit ontwikkelende partij is noodzakelijk.</li><li>• Zowel gemeente als ontwikkelaar kunnen het project agenderen. Het expertteam dient wel altijd door een gemeente te worden ingezet.</li></ul>	Hoog
Samenwerking tussen RVB en corporaties intensiveren. Met corporaties specifiek gericht op transformaties van vastgoed voor de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen.	Meer betaalbare woningen in te transformeren vastgoed	2025	Actiehouder: BZK, RVB Betrokkenen: Aedes, VNG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er lopen al verschillende acties om Rijksvastgoed te transformeren. De mogelijkheden van corporaties als ontwikkelpartner in deze projecten en toekomstige projecten verkennen</li><li>• Optoppen en maatschappelijk vastgoed hierbij betrekken</li><li>• Inzetten op praktijkervaring door pilots op te zetten; learning by doing.</li></ul>	Middelhoog





### **Voormalige school 'De Driftkikker' in Leiden**

De gemeente Leiden heeft de afgelopen jaren een klein dozijn schoolgebouwen getransformeerd, waaronder 'De Driftkikker'. Het gemeentelijk monument is in 2020 getransformeerd naar veertien appartementen voor jongeren. Ze worden verhuurd aan een samenstelling van reguliere woningzoekenden van Woningstichting Ons Doel en jongeren die begeleid worden door jeugdzorgorganisatie Cardea.



# 5 Actiever sturen op ruimtelijke kwaliteit

Transformatieopgaven geven momentum aan een gebied om de bestaande en de ruimtelijke kernkwaliteiten van een gebied te versterken. Transformatie betekent namelijk dat er aandacht komt voor de leefbaarheid in een gebied, het voorkomen van leegstand en verval van gebouwen en de inzet van ruimtelijk ontwerp om de verschillende functies in het gebied beter in samenhang te laten functioneren. Hierbij is het belangrijk dat naast de ruimtelijke en technische invulling van het project ook de omgevings- en sociale kwaliteit wordt meegenomen in de opdracht.

## Wat doen we al?

Een gebouw met een andere bestemming dan wonen is vaak ook van een andere kwaliteit. Een kantooromgeving is geen woonmilieu. Woongebouwen kenmerken zich met een ander soort architectuur; menselijke schaal (duidelijke entrees, verblijfplekken in de openbare ruimte, herkenbaar gebouw met identiteit); een gevel met privébalcons; minder transparantie in de gevel; aanwezigheid van semipublieke ruimten (entreezones, brievenbus, gedeelde tuinen, portieken en terrassen). Dit zijn belangrijke aandachtspunten uit de praktijk die goede input leveren in toekomstige transformatieprojecten en die de ruimtelijke kwaliteit kunnen vergroten. Creativiteit en ontwerpkracht zijn van belang om gebouwen om te vormen tot woningen. Het is van belang om ook in te zetten op toekomstbestendige woningtypes die aansluiten op demografische ontwikkelingen. Dit betekent een diversiteit aan woningen. Woningtransformaties leveren nu voornamelijk kleine woningen (68% kleiner dan 75 m<sup>2</sup>, 2022) op. Veel transformaties in grote steden met studenten en starters als doelgroep: 3 op 5 (60%), zijn eenpersoonshuishoudens. Het is van belang om ook toekomstige bewoners en omwonenden vroegtijdig te betrekken, zodat de woningen aansluiten op de (ruimtelijke) behoeften in een gebied. Uit de praktijk leren we dat projecten waar ontwerpers en bewoners vroegtijdig zijn betrokken, een kwaliteitsimpuls wordt toegevoegd en een plan wordt uitgewerkt met veel draagkracht.

De afgelopen jaren hebben we sterk ingezet op het verbeteren van de vitaliteit van plekken in dorpen en steden. Transformatie van leegstaand vastgoed zorgt niet alleen voor meer woningen, maar biedt ook kansen om de leefbaarheid in deze gebieden te versterken. Zo is onder andere in 2023 de City Deal 'Dynamische Binnensteden – Regie op transformatie' gesloten waarin o.a. gekeken wordt om (winkel)panden beter te benutten. Daarnaast richt het Programma Mooi Nederland zich op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit bij de inpassing van verschillende ruimtelijke opgaven en richt het ministerie van OCW zich met verschillende instrumenten op het versterken van erfgoedwaarden.

## 5.1 Doelstelling uitgewerkt

De doelstelling is om vastgoedtransformaties in te zetten als een aanwinst voor een gebied, dorp en stad door het ontwerp van het gebouw en het toekomstig gebruik goed en duurzaam in te bedden in de (bestaande) gebouwde omgeving. Om dit te bereiken moeten we bewuster en actiever aan de slag met de ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid van gebouw en zijn omgeving. We zetten daarom in op het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit door enerzijds te inspireren met goede voorbeelden maar ook door concrete handvatten te bieden voor vastgoedtransformaties. We willen ook partijen uitdagen om het beste uit zichzelf te halen en het hoogst haalbare na te streven bij transformatieprojecten.

Bij transformatieopgaven is het noodzakelijk om gebiedskennis en ontwerpkracht op tijd in te zetten om de verschillende opgaven op object- en gebiedsniveau met elkaar te verbinden. Vanuit een langdurige betrokkenheid kunnen ontwerpers meedenken in de verschillende fasen van een project over de gewenste ruimtelijke en omgevingskwaliteit. Juist bij transformatie biedt het bestaande aanknopingspunten voor bijzondere ruimten die bij nieuwbouw nooit tot stand komen. Dit kunnen plekken zijn met een cultuurhistorische betekenis of ruimten die verwijzen naar voormalig gebruik; brede gangen, industriële ramen, over-gedimensioneerde trappen en verrassende doorkijkjes tussen verdiepingen. Hierbij is het de kunst om ruimtelijke kwaliteit te vinden binnen de beperkingen van het bestaande gebouw, binnen datgene wat al vaststaat.



## 5.2 Aanpak

De klankbordgroep heeft zich gebogen over de vraag: hoe kunnen ruimtelijke kwaliteit, gebiedskennis en ontwerpkracht bij transformatieprojecten op een effectievere manier inzetten om op gebiedsniveau bij te kunnen dragen aan een betere leefomgeving? Concrete acties op het gebied van het vergroten van ruimtelijke kwaliteit zijn in onderstaande tabel verder uitgewerkt.

Actie	Impact	Termijn	Actiehouder en betrokkenen	Aandachtspunten	Prioriteit
Het ontwikkelen van een gemeenschappelijk ruimtelijk kwaliteitskader expliciet gericht op transformatie	Versterkt ruimtelijke kwaliteit in bestaande buurten en vergroot draagvlak in de omgeving	2024-2025	Actiehouder: BZK, RVO, VNG Betrokkenen: CRA, Bouwcampus, TU Delft, Platform 31, NRP, IVBN, Neprom, Vastgoedbelang	<ul style="list-style-type: none"><li>Het kader moet gemeenten handelingsperspectief en toetsingscriteria bieden op deelcomponenten, zoals sociaal maatschappelijk, duurzaamheid, tijdsgeest, erfgoed.</li><li>Het kader moet de mogelijkheid aan gemeenten geven de criteria te vertalen naar locatie gebonden kaders, zoals de welstandstoets en het beeldkwaliteitsplan.</li><li>Van belang is hierbij in te gaan op wettelijke regels om te zorgen dat er geen bovenwettelijke eisen worden gesteld.</li></ul>	Hoog
Initiëren van een ontwerp-prijsvraag/ bouwers competitie gericht op natuurinclusief en biobased transformeren	Natuur inclusieve, klimaat neutrale en toekomstbestendige gebouwen en gebieden. Inspireren en innoveren middels voorbeeldprojecten	2024	Actiehouder: CRA, BZK, RVB Betrokkenen: BZK, LNV, OCW, RCE en Staatsbosbeheer	<ul style="list-style-type: none"><li>Ontwerpverkenning en scenario's naar verduurzamingsmogelijkheden en de transformatie van bestaand vastgoed.</li><li>Het versterken van de natuur, biodiversiteit en ecologie in transformatie opgaven</li><li>Stimuleren van samenwerking en kennisuitwisseling tussen bouwende en ontwerpende partijen.</li></ul>	Hoog
Verkenning naar waarde creatie bij vastgoedtransformaties	Ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid vergroten	2025	Actiehouder: BZK, Bouwcampus, CRA, TNO, TU Delft Betrokkenen: Respace, Newmakers, Platform 31, NRP	<ul style="list-style-type: none"><li>Deze actie in samenhang met de financiële haalbaarheid uitwerken</li></ul>	Middelhoog



# Versnellingsagenda **Transformaties**

Het transformeren van vastgoed gebeurt al sinds jaar en dag. In de afgelopen jaren leverde dat gemiddeld 10 duizend nieuwe woningen per jaar op. Het woningtekort is momenteel groot en daarom is het belangrijk om bestaande bebouwing nog beter te benutten. We streven daarom naar méér woningen door transformaties: 15 duizend nieuwe woningen per jaar. Naast een woningtekort is er nog altijd sprake van langdurige leegstand van panden. Dit potentieel willen we benutten door samen te werken aan het versnellen en vergroten van het aantal transformaties.

## Het doel

Het versnellen en vergroten van het aantal transformaties, van 10 naar 15 duizend nieuwe woningen per jaar. En het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden.

### Door:

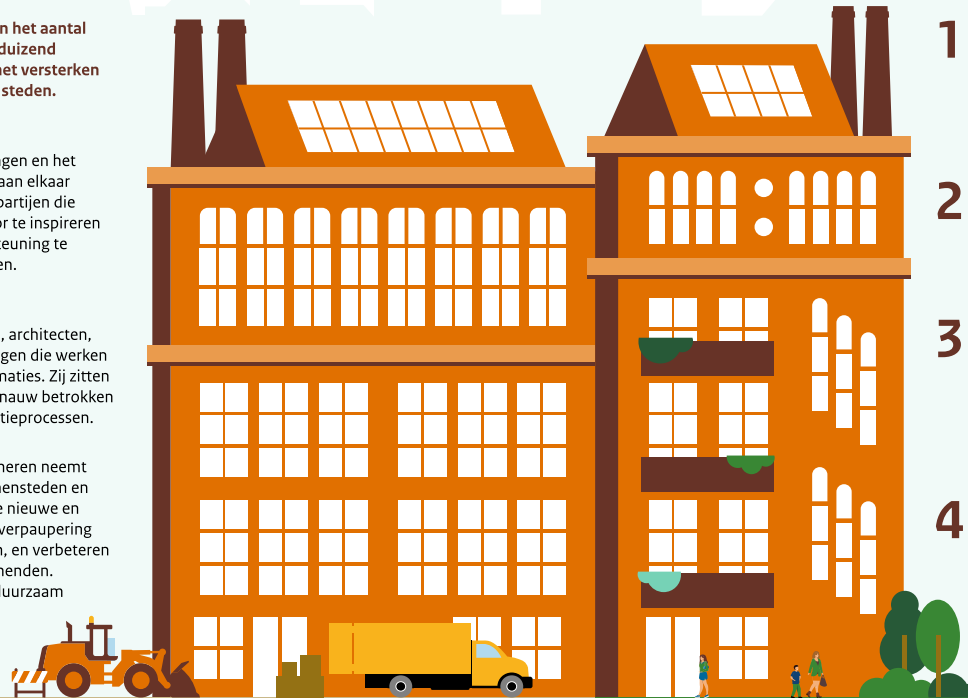
Het wegnemen van belemmeringen en het benutten van kansen. Door het aan elkaar verbinden van de belangrijkste partijen die werken aan transformaties. Door te inspireren en uit te dagen. En door ondersteuning te bieden bij transformatieprojecten.

### Samen met:

Gemeenten, vastgoedeigenaren, architecten, ontwikkelaars en kennisinstellingen die werken aan het versnellen van transformaties. Zij zitten het dichtstbij de praktijk en zijn nauw betrokken bij alle aspecten van transformatieprocessen.



Want door te transformeren neemt de leegstand af, in binnensteden en daarbuiten. Creëren we nieuwe en betaalbare woningen. Gaan we verpaupering en economische neergang tegen, en verbeteren we de leefomgeving van omwonenden. Zo worden transformaties een duurzaam en aantrekkelijk alternatief voor sloop en nieuwbouw.



## Actielijnen

- 1 Naar een sluitende businesscase:** Er is door vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en beleggers al veel ervaring opgedaan met de succesfactoren die een transformatieproject financieel haalbaar maken. Binnen deze actielijn werken we aan innovatieve manieren om tot een sluitende businesscase te komen, ook voor lastiger te transformeren vastgoed.
- 2 Kennis vergoten en innovaties stimuleren:** Kennis is de sleutel tot succesvol transformeren. Zowel over de planvorming als over innovatieve bouwmethoden. Om te versnellen is meer kennis over transformatieprocessen bij alle betrokkenen nodig: van gemeente tot marktpartij.
- 3 Samen versnellen van de planvormingsfase:** Samenwerking in de vroege fase van een transformatieproject, tussen bijvoorbeeld gemeenten en ontwikkelaars, is essentieel om het proces te verkorten. En om met transformatie ook tot een goede gebiedsontwikkeling te komen. De samenwerking versterken we door partijen op het juiste moment bij elkaar te brengen en hen van de benodigde kennis over het proces te voorzien.
- 4 Actiever sturen op ruimtelijke kwaliteit:** Transformaties bieden kansen om tegelijk ook de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te verbeteren. Dat lukt het beste als alle betrokken partijen hier al vroeg in het proces mee aan de slag gaan. Dit willen we bereiken door handvatten aan te bieden, maar ook door te inspireren. Bijvoorbeeld door een ontwerprijvraag te initiëren.

Figuur 1: de versnellingsagenda samengevat in één A4.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
*Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*

[www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)  
[www.minbzk.nl](http://www.minbzk.nl)

**Fotografie**

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Chris Booms  
Paul van Galen

Juni 2024