

# Belang van WAARDEN onderbouwd met motieven

**Beleidsadviseur Wonen:** als deze sociaal-maatschappelijke waarden goed geregeld zijn, komt het met de andere waarden ook wel goed.

**Student Culturele en Maatschappelijke Vorming:** Omdat sociaal maatschappelijke waarden in het vastgoed langzaam onderbelicht zijn geweest is het goed dat hier nu met de juiste aandacht naar gekeken wordt. Dit om grotere sociaal maatschappelijke problematiek die ontstaat door wijken/gebieden die verloederen door leegstand tegen te kunnen gaan.

**architect:** sociaal maatschappelijke waarden, deze zijn het moeilijkst objectief uit te drukken maar zonder maatschappelijk draagvlak is het project gedoemd te mislukken. Een plek met een goede sociale maatschappelijke waarde zal ook minder snel tot leegstand en verval geraken.

**(gedelegeerd) ontwikkelaar / adviseur:** Ik heb gekozen voor het sociaal maatschappelijk aspect. Het vastgoed wordt gebruikt door een eindgebruiker. Er wordt geleefd, gewerkt, vrije tijd besteed, belasting betaald. Zonder deze gebruikers ook geen financiële haalbaarheid. Daarnaast is het succes van vastgoed voor een belangrijk deel afhankelijk van financiële aspecten. Of het nu de belegger of financier is, er wordt gekeken naar de financiële haalbaarheid voordat iets met het vastgoed gedaan wordt. Dit hangt echter af van de eindgebruiker, en maakt het dus secundair.

**afgestudeerd bachelor vastgoed:** Maatschappelijke waarde beïnvloeden de waarde van een gebouw/gebied. vastgoed economische waarden zijn de indicatoren.

**Vastgoedadviseur:** Vastgoed en de stad middelen zijn voor de leefbaarheid van dat gebied voor en door mensen.

**ontwikkelaar:** Door vooraf maximaal in te zetten op het creëren van een sociaal-maatschappelijk draagvlak volgt de rest vanzelf. Dit draagvlak kan ook door een kopende partij al worden geïnitieerd. Dit werkt risico verlagend voor een potentiële koper.

**Vastgoed journalist:** We hebben maar één leefomgeving. Daarin zijn maatschappelijke waarden dominant. Maar het is ook een kwestie van balans zoeken met de andere waarden.

**onderzoeker (urbanist):** De Maatschappelijke waarden zijn het belangrijkste omdat herbestemming altijd ten dienste moet staan van de maatschappij.

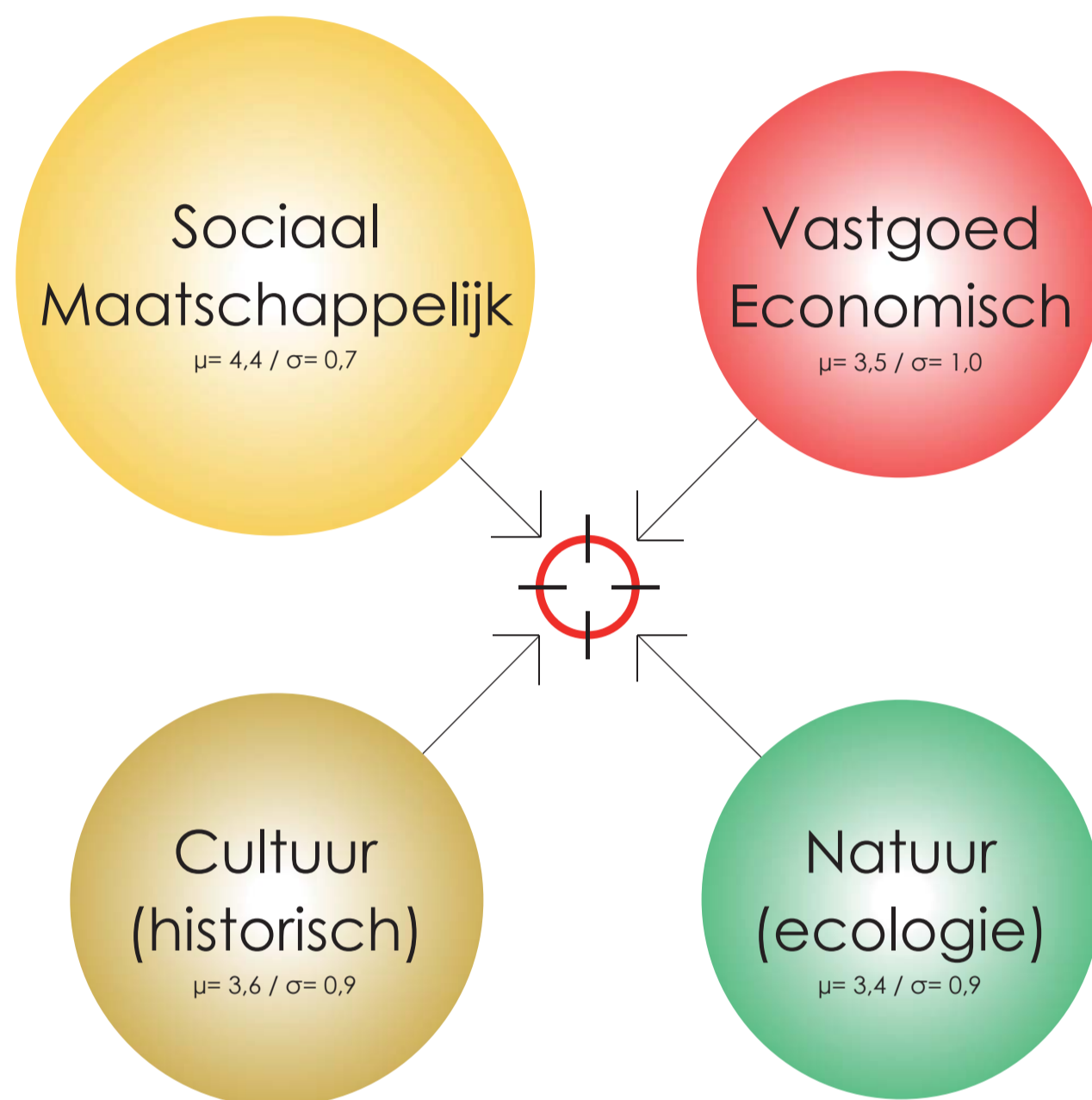
**Architect:** Sociaal Maatschappelijke waarden: Een gebouw krijgt betekenis als het toegevoegde waarde heeft voor zijn omgeving maar ook de omgeving toegevoegde waarde heeft voor het gebouw. Deze toegevoegde waarde kan klein zijn maar ook groot zijn. Het is in ieder geval belangrijk, anders heeft een herbestemming van een gebouw geen zin.

**architect:** afhankelijk van de situering van het gebouw wil je voorkomen dat leegstand de leefbaarheid in een gebied negatief beïnvloedt

**vastgoedadviseur:** Profit de drager is om people en planet te bereiken.

**Vastgoedadviseur / projectmanager:** Uiteindelijk draait de maatschappij om geld. Zonder een gezonde financiële basis is herbestemming onmogelijk. Voor de goede orde: een herbestemming zou wel een negatieve business case kunnen hebben, mits dan is vastgesteld dat andere belangen hogere prioriteit hebben en het tekort uit bijvoorbeeld gemeenschapsgeld wordt gefinancierd (subsidies...).

**assetmanager:** Zolang de creatie van aandeelhouderswaarde centraal staat voor corporates en bij het bepalen van deze waarbij financiële KPIs centraal staan, blijven vastgoedeconomische aspecten de boventoon voeren.



**architect en architectuurhistoricus:** Het is juist van belang dat alle vier gezichtspunten voldoende aandacht krijgen. Mogelijk is het belang van cultuur(historische) waarden het grootst, omdat zo wordt uitgegaan van de kracht van het bestaande in termen van bedoeling, kwaliteiten en identiteit.

**vastgoedbeheerder/leegstandbeheer/conceptontwikkelaar:** Voor mij is het ontwikkelen van mooie plekken, waar mensen samenkomen, ontmoeten een interessant gegeven. Daarbij kijk je naar de context, en is de vastgoedeconomische waarde onderdeel van het middel maar geen doel op zichzelf.

**Architect:** De toekomst zal een andere benadering van de (her-) ontwikkeling van vastgoed brengen, waarin de ecologische en maatschappelijke motieven van groter belang worden dan het rendement in financiële zin.

## ALL

**stedebouwkundige:** Alle even belangrijk

## S+C+E

**vastgoedeconomisch:** Vanuit mijn werk is financieel het belangrijkste. Echter ook de andere waarden zijn belangrijk. Zelf heb ik het minst met natuurwaarden. Sloop/ nieuwbouw hoeft namelijk niet slechter te zijn/

## S+C

**beheerder en adviseur stedelijke leefomgeving:** De sociaal maatschappelijke en cultuurhistorische waarde. Dat maakt of een stad gewild is om er te wonen en te werken, kortom om er in te willen leven. Het bepaald op zijn beurt ook weer de vastgoed economische waarde en prijsontwikkeling (beide een afgeleide van de eerst genoemde waarde). Anders gezegd: de sociaal maatschappelijke en cultuurhistorische waarde, dat onderscheid een jaren '80 wijk in Spijkenisse (ongunstige prijsontw vastgoedeconomisch) met dat van Katendrecht (gunstige prijsontw. vastgoedeconomisch).

## S+N

**architect/ bouwkundige:** Eigenlijk hangt alles samen, maar sociaal maatschappelijke waarde is toch wel het startpunt: wij beïnvloeden/ veranderen de omgeving door het bouwen/verbouwen. Dat doen wij om in een behoefte te voorzien (wonen/werken/ recreëren/genezen etc.). Wij horen ons hierbij dienstig op te stellen naar de behoeften en wensen op sociaal maatschappelijk vlak. Omdat de huidige bronnen van energiegebruik eindig zijn, dienen wij bewuster te worden over onze "verspillingen". Bewuster omgaan met het inzetten van middelen, zoeken naar een balans waarin natuur en mens nog in lengte van dagen samen in harmonie blijven. Het zoeken naar een evenwicht is ook sociaal-maatschappelijk; nu goed kijken naar de natuurwaarde zodat de toekomstige generaties ook nog genoeg "resources" hebben om hun eigen keuzes te kunnen maken.

Cultuurhistorische waarde (van de bebouwde omgeving) is van belang voor herkenning en erkenning. Dat heb je nodig als samenleving om een gemeenschap te vormen. De gemeenschap geeft eigenwaarde en sociale controle (er wordt op je gelet; je wordt gemist als je niet komt!). Tot slot heb je een gezond financieel plaatje nodig om gebouwen en zijn omgeving in stand te houden. De functie die het huisvest of de gemeenschap waarvoor het gebouw van groot belang is, dient genoeg middelen te genereren om in de exploitatie en onderhoud te kunnen voorzien.

## S+E

**Events:** Omdat ik het belangrijk vind dat een pand een economische toegevoegde waarde houdt.

## C+E

**architect/adviseur:** Alle 4 gezichtspunten zijn belangrijk. Toch merk ik in mijn werk dat met name de vastgoed economische waarde en de Cultuur historische waarde doorslaggevend zijn.

**architect onderzoeker:** De identiteit van een locatie (cultuurhistorisch en socioeconomisch) geeft aan, wat er op deze locatie aan programmering mogelijk is (potentie). Vanuit de mix van ruimtelijk-fysieke en sociaaleconomische factoren kun je een vertaalslag maken naar welke programmering de grotere slagingskans heeft.

Haagse Bodem - Workshop  
24 respondenten  
14 maart 2014

Leo Hendriks  
leo.hendriks@rgd.minbzk.nl