

VAC-inbreng van waarde bij transformatie



In Nederland staan duizenden kantoorgebouwen leeg; samen goed voor zo'n zeven miljoen vierkante meter! Duizenden publieke en overheidsgebouwen wachten op een nieuwe bestemming en nieuwe gebruiker(s). Elke paar dagen komt daar een leegstaande kerk bij en ook de leegstand van kloosters en boerderijen stijgt in rap tempo. Het herbestemmen en transformeren van deze bestaande gebouwen zou in de nabije toekomst wel eens één van de grootste uitdagingen voor de bouwwereld kunnen worden.

Als het gaat om de transformatie van gebouwen tot woningen kan de Adviescommissie Wonen een doelmatige bijdrage leveren. De Adviescommissie Wonen is bij uitstek de partij die tijdens het transformatieproces over de gebruikskwaliteit kan adviseren en deze in de gaten houdt. De focus ligt hierbij altijd op de woonkwaliteit voor de bewoner. Met als kernvraag: zijn alle gewenste activiteiten, zoals koken, slapen, studeren en ontspannen, op een comfortabele en veilige manier uit te voeren door de toekomstige bewoner?

Wat kunnen we betekenen?

Al bij de start van het traject kan een Adviescommissie Wonen transformatieplannen voorzien van een VAC-advies. Zo kan de commissie al meedenken in de PvE-fase. In een iets later stadium kan de commissie haar advies geven op basis van de VO- of DO-tekeningen. Enige tijd na de oplevering van het transformatietraject kan de Adviescommissie Wonen door middel van een WoonKwaliteitOnderzoek de ervaringen van de bewoners met hun woning, het woongebouw en de omgeving onderzoeken.

Knelpunten

Transformatie is een andere 'tak van sport' dan nieuwbouw of renovatie, dat realiseert de VAC-organisatie zich terdege. Daarom richten de Adviescommissies Wonen zich in hun advies extra op belangrijke knelpunten bij transformatie.

Bijvoorbeeld:

Een transformatieproject betreft vaak een gebouw zonder woonfunctie. Een aantal zaken is daarom niet vanzelfsprekend: zijn er aansluitingen voor de keuken, badkamer, wasmachine en cv-ketel, waar kunnen fietsen gestald worden, kunnen de verwarming en watervoorziening per appartement van een meter worden voorzien?

Volgens de Wet Geluidshinder zijn kantoren niet aangemerkt als geluidsgevoelige bouwwerken. Bij de transformatie van kantoor naar woongebouw moet er dan ook aandacht zijn voor de geluidsisolatie binnen het woongebouw. Een kantoorgebouw of kerk bevat vaak grote ruimten die met tussenwanden ingedeeld worden. Bewoners willen graag privacy: zorg daarom dat in deze tussenwanden voldoende geluidsisolatie is toegepast. Door het ontbreken van een stille gevel is er ook vaak sprake van geluidsoverlast van buiten naar binnen. De Adviescommissies Wonen nemen deze aspecten mee in hun advies.

Om Adviescommissies Wonen te ondersteunen bij de advisering van transformatieprojecten heeft VACpunt Wonen een '10-puntenplan bij transformatie' opgesteld met daarin tien punten die extra aandacht verdienen tijdens zo'n transformatie. Denk bijvoorbeeld aan de leefomgeving: je bent er niet met de transformatie van een gebouw. Ook (sociale) veiligheid rondom het gebouw en voorzieningen als speelgelegenheid, haltes voor openbaar vervoer en een supermarkt zijn bijvoorbeeld van belang. De Adviescommissie Wonen kan u daarbij adviseren.