



B7

Van: sake <sake.visser@gmail.com>

Datum: 16 oktober 2015 00:33:02 CEST

class.nr.: 75

afgedaan:

Aan: Secretariaat Burgemeester <secretariaatburgemeester@nijmegen.nl>, "Helmer, Renske BM30" <r.helmer@nijmegen.nl>, "Frings, Bert BM30" <b.frings@nijmegen.nl>, "Tankir, Turgay BM30" <t.tankir@nijmegen.nl>, "Hees, Ben van BM30" <b.van.hees@nijmegen.nl>, "Velthuis, Bert BM30" <b.velthuis@nijmegen.nl>, "Tiemens, Harriet BM30" <h1.tiemens@nijmegen.nl>, "Ploeg, Berend van der BM10" <b.van.der.ploeg@nijmegen.nl>, Griffie <griffie@Nijmegen.NL>

Onderwerp: Plan voor huisvesten vluchtelingen, T.A.V. Gemeenteraad, Burgemeester en Wethouders

Geachte Burgemeester Bruls,
Geachte Wethouders,
Geachte Raadsleden,

Als lokale vertegenwoordigers en uitvoerders van de Nederlandse politiek bied ik u bij deze een totaaloplossing aan:

Bijgevoegd een plan bedoeld om de druk op de Nederlandse vluchtelingenopvang op korte termijn voor lange duur te verminderen met een structurele aanpak die de druk op de sociale huurvoorraad kan elimineren.

Hiervoor wordt in dit plan een beroep gedaan op een deel van het nutteloos geworden en leegstaand kantoorvastgoed.

Het plan houdt in het kort in dat deze kantoren zeer snel geschikt worden gemaakt voor kleinschalige opvang van 25 tot 100 bewoners per locatie door het aanbrengen van de hoogstnoodzakelijke voorzieningen. Vervolgens wordt een transformatietraject gestart van onbepaalde duur dat resulteert in extra woningen om bijvoorbeeld toe te voegen aan de sociale huurvoorraad.

Bijkomend voordeel voor Gemeenten is dat u langs deze weg invulling zou kunnen geven aan de eigen af te stoten vastgoedportefeuille en ander vastgoed in uw gemeente dat nu geen functie heeft.

De voordelen:

- Op zeer korte termijn gerealiseerde kleinschalige opvang
- Opvang buiten de huidige sociale woningvoorraad om
- Opvang van het individu op één plek voor de gehele trajectduur
- De opvang is tevens een project dat wordt aangegaan samen met gemotiveerde lokale bewoners om op die manier de opvang goed in de lokale samenleving te plaatsen en de verveling tegen te gaan
- Het beginproduct is waardeloos (want ongebruikt en een belasting voor de balans) en vastgeroest kantoorvastgoed, het eindproduct is waardevolle woonruimte die een toevoeging is voor het Nederlandse woningbestand
- De discussie verschuift van het of en waar op te vangen naar het hoe op te vangen

- Een bijdrage leveren aan het transformatietraject van een pand is het sparen van de lokale sociale huurwoningvoorraad, de bijdrage die de Nederlander vrijwillig levert komt ten goede aan zijn eigen sociale kring in de vorm van verminderde wachttijden aangaande sociale huurwoningen
- Onbekend maakt onbemind, door kleinschalige opvang en een transitietraject gekoppeld aan het pand is de vluchteling niet langer onbekend maar maakt een deel uit van de lokale gemeenschap
- Vastgoedpartijen kunnen in stilte en onder de noemer van medemenselijkheid de portefeuille opschonen, nu zit er veel Nederlands kapitaal vast in dit kantorenvastgoed waar geen beweging in zit en dat nu geen perspectief heeft

Graag werk ik dit plan met u allen verder uit om te komen tot een lerende aanpak die ten volste gebruik maakt van de innovatiedrift van Nederland.

U kunt mij bereiken op

Vergeef mij alstublieft mijn taalfouten, zelf ben ik mild dyslectisch en ik heb niet de tijd genomen om het door iemand op taalkundige hikjes te laten controleren.

Bijgevoegd: De vluchteling als herontwikkelingsgereedschap

Hoogachtend,
Sake Visser

De vluchteling als herontwikkelingsgereedschap

Het verlichten van de druk op de sociale woningvoorraad
het aanpakken van problematisch vastgoed
en verbreden van de maatschappelijke basis voor opvang

Door Sake Visser

Voor distributie aan Staatssecretaris Dijkhoff, het COA, de VNG, alle Nederlandse Gemeenten en alle Tweede Kamerfracties

Versie 7 Oktober 2015

Voorwoord

Na tien jaar met een vluchtelingen-instroom van minder dan 30.000 vluchtelingen op jaarbasis met als rustigste jaar 2012 met een instroom van slechts 14.604 vluchtelingen zijn er nu plots meer vluchtelingen¹. Eind 2015 misschien wel driemaal zoveel als in 2012.

Zelfs driemaal zoveel vluchtelingen als er in 2012 opgevangen werden is nog steeds maar ruwweg één vluchteling per 330 Nederlanders. Maar door krapte binnen de lokale sociale woningvoorraad wordt deze instroom als een enorme inbreuk ervaren door een significant deel van de Nederlanders. En, ja, als je je baan en ook de kans op een baan bent kwijtgeraakt aan automatisering en wacht op een mooie woning daar waar er onvoldoende sociale huurwoningen zijn gerealiseerd, dan baal je enorm als de onverwachte instroom de sociale huurwoningvoorraad zo onder druk zet dat je in plaats van acht jaar plots twaalf jaar moet wachten op een huurwoning.

Daar passen mooie praatjes en vragen om medeleven geen mouw aan.

Toch staat lokale krapte op de sociale woningmarkt en het vervallen van bijvoorbeeld afdelingen “debiteuren, crediteuren” zoals Jiskefet zo mooi in beeld bracht (vervangen door automatische systemen)² of het elimineren van de kassière door Albert Heijn (de klant doet het werk)³ los van vluchtelingenvraagstukken.

Het verbreken van de koppeling tussen krapte op de sociale huurmarkt, krapte op de arbeidsmarkt en opvang van vluchtelingen zoals deze bestaat in de beleving van de burger is van essentieel belang om de medemenselijkheid weer de boventoon te laten voeren.

Gelukkig hebben we in Nederland door het nieuwe werken en de automatisering een enorme hoeveelheid leegstaande vierkante meters kantoorpanden, zo ongeveer een 8.500.000 vierkante meters, als je uitgaat van 30 % aan overbodige vierkante meters op een totaal van 54.000.000 vierkante meters dan is zelfs 17.000.000 vierkante meter kantoorruimte in Nederland nutteloos⁴.

Vaak zitten deze panden op slot omdat er geen huurders te vinden zijn maar afwaarderen zou de eigenaar teveel kosten. Dus wordt er niets gedaan en blijven de vierkante meters onbenut. Dit plan zoekt een verbindend breekijzer te zijn om dit nu nutteloze vastgoed te herontwikkelen tot waardevolle aanvulling op het Nederlandse woningbestand.

1 Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers, bezetting centrale opvang vanaf 1995 tot en met 28 September 2015:
<https://www.coa.nl/nl/over-coa/feiten-en-cijfers>

2 Youtube, Jiskefet, debiteuren, crediteuren, stiften (waarschuwing, grof taalgebruik):
<https://www.youtube.com/watch?v=hZBHKJFcYII>

3 Volkskrant, Albert Heijn opent eerste volledige zelfscan supermarkt:
<http://www.volkskrant.nl/economie/albert-heijn-opent-eerste-volledige-zelfscan-supermarkt~a4157252/>

4 Z24, verborgen leegstand in kantoren enorm:
<http://www.z24.nl/ondernemen/verborgen-leegstand-in-kantoren-enorm-553087>

Inhoud

Inleiding

Pagina 4

De fases in vogelvlucht

Pagina 5

Fase 1, wegvoorbereiding

Pagina 7

Fase 2, beoordeling geschiktheid, contractopstelling

Pagina 8

Fase 3, voorbereiding voorlopige ingebruikname, treffen van tijdelijke voorzieningen

Pagina 9

Fase 4, voorlopige ingebruikname

Pagina 9

Fase 5, schetsen van de transformatie

Pagina 10

Fase 6, beoordeling transformatieplan

Pagina 11

Fase 7, transformatie

Pagina 11

Fase 8, het getransformeerde pand als opvanglocatie

Pagina 12

Fase 9, verrekening met de eigenaar

Pagina 13

Inleiding

Dit plan zal schetsen hoe Gemeenten zelf de regie kunnen pakken zonder een beroep te hoeven doen op hun sociale huurvoorraad. Hoe politiek Den Haag dit kan faciliteren zodat het voor de eigenaar van het pand, de betrokken Gemeente, de vluchtelingen en de lokale burgers een redelijk voorstel is. Welke rol er is weggelegd voor lokale burgers en welke taken de vluchtelingen zelf op zich kunnen gaan nemen.

Het fundament van dit plan is de 17.000.000 vierkante meter kantoorruimte die ofwel in zijn geheel leegstaat ofwel verborgen leegstaat. Dit vertegenwoordigt een enorme hoeveelheid onbenut kapitaal dat ieder jaar in waarde daalt. Uitgaande van een zeer ruim bemeten gemiddelde 100 vierkante meter per persoon kan hiermee in potentie voor minimaal 170.000 personen woonruimte worden gecreëerd, veel meer dan nu nodig is. Niet op de mooiste of meest inspirerende plekken, maar genoeg om all druk die de vluchtelingen instroom op de sociale huurvoorraad uitoefent op te vangen.

Er zal worden geschetst hoe het benutten van deze vierkante meters in zijn werk kan gaan. Hiervoor zal het proces worden opgesplitst in fases, eerst zeer globaal om u een overzicht te geven van het hele proces, later per fase uitgediept in werkwijze, noodzakelijkheden en belanghebbenden.

Het plan is een routekaart naar een breder sociaal draagvlak voor opvang, het elimineren van druk op het sociale huurstelsel zoals deze nu wordt uitgeoefend door de vluchtelingen instroom, het in gebruik nemen van nu nutteloze vierkante meters en het herverdelen van de verantwoordelijkheden omtrent de opvang. In plaats van opvang top down op te leggen zal er een bottom up situatie ontstaan.

Primair doel is het verbreden van het draagvlak. Dit door samenwerking te realiseren tussen vluchtelingen, studenten en uitkeringsgerechtigden. Deze samenwerking zal de integratie bevorderen en uitnodigen tot wederzijds begrip of in ieder geval dan toch acceptatie.

Secundair doel is het elimineren van de druk die vluchtelingen leggen op de sociale woningvoorraad.

Tertiair doel is het opschonen van de portefeuille kantoorpanden in Nederland door het aan de kantoorvoorraad onttrekken van leegstaande vierkante meters. Op termijn zal de Nederlandse kantorenmarkt hierdoor beter functioneren.

Quartair doel is het aanreiken van dit gereedschap aan Staatssecretaris Dijkhoff om zijn lastige taak iets minder lastig te maken, het ontlasten van het COA en het activeren van Gemeenten door een bottom up aanpak aan te zwengelen.

De fases in vogelvlucht

Fase 1, wegvoorbereiding

Politieke wegvoorbereiding. Gedurende deze fase wordt op landelijk niveau versneld beleid uitgestippeld dat de volgende fases mogelijk maakt. Op lokaal niveau beginnen Gemeenten aan het in kaart brengen van geschikte locaties. Ook wordt vanuit de politiek de vraag naar panden uitgezet bij de eigenaren en het bankwezen. Fase 1 is politiek gezien afgesloten als het raamwerk voor ingebruikname, met alle bestuurlijke werk dat daarbij komt kijken, is neergezet. Fase 1 blijft gelden als de fase waarin panden worden aangedragen door Gemeenten, eigenaren en het bankwezen.

Fase 2, beoordeling geschiktheid, contractopstelling

Beoordeling geschiktheid panden. De in fase 1 aangedragen panden worden op geschiktheid beoordeeld door een commissie die in sneltreinvaart de geschiktheid van de locatie beoordeeld, de randvoorwaarden voor het veilig in gebruik nemen opstelt en de taxatie regelt.

Fase 3, voorbereiding voorlopige ingebruikname, treffen van tijdelijke voorzieningen

Doorgaans zal deze fase bestaan uit het aanbrengen van en controleren van veiligheidsvoorzieningen, het aanbrengen van de sanitaire voorzieningen die ontbraken, zoals douches en het aanbrengen van kookapparatuur. Al deze voorzieningen zullen tijdelijk zijn en bedoelt om de volgende fases mogelijk te maken. Eventueel aanwezige gevaarlijke materialen zoals asbest dienen in deze fase te worden verwijderd.

Fase 4, voorlopige ingebruikname

Op dit punt is de huisvesting geschikt voor de opvang van vluchtelingen. Deze nemen de locatie in gebruik. De tijd waarin fase 1 tot en met 4 worden doorlopen is zeer beperkt. Weken zelfs.

Fase 5, schetsen van de transformatie

Het pand is geschikt voor tijdelijke bewoning, maar het doel is een complete transformatie van het pand. De vluchtelingen zullen samen met Sociologen, Architecten, Interieur Architecten, Landschapsarchitecten en Planologen in opleiding, uit de VVV en uit de bijstand een ontwerp maken voor deze transformatie. Deelname vanuit opleiding wordt zeer gestimuleerd, deelname vanuit een uitkeringssituatie is optioneel maar bij deelname worden bepaalde eisen vanuit uitkerende instanties versoepeld.

Fase 6, beoordeling transformatieplan

De beoordeling van het transformatieplan steunt op een aantal pijlers, levert de transformatie een meerwaarde op, is de transformatie uit te voeren met behulp van ongeschoold en anders geschoolde arbeid, is het beoogde eindresultaat fijn bewoonbaar en maakt het optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. De commissie die de plannen beoordeeld is ook verantwoordelijk voor de uiteindelijke begeleiding tot een werkbaar eindproduct. Hierdoor ontstaat een verantwoordelijkheid en kan er ook gevraagd worden om rekenschap af te leggen bij hikjes in het transformatieproces.

Fase 7, transformatie

De vluchtelingen beginnen met vrijwilligers, bijstandsgerechtigden en WWers onder professionele begeleiding vanuit de in fase 6 genoemde commissie aan de transformatie. Gedurende de transformatie blijft het pand een opvanglocatie. De bijstandsgerechtigden en WWers nemen deel op vrijwillige basis maar gesteund door versoepeling van de uitkeringsvoorwaarden. Door de vluchtelingen en uitkeringsgerechtigden te voorzien van een nuttige dagbesteding die Nederland ten goede komt wordt er samen gewerkt aan een breder draagvlak voor de opvang zonder dat die opvang een beroep doet op de sociale huurvoorraad.

Fase 8, het getransformeerde pand als opvanglocatie

Het getransformeerde pand is, voor zolang nodig, een opvanglocatie. Hierbij verschuift de status van bewoners van asielzoeker naar statushouder al naar gelang de duur van deze procedures. Uiteindelijk word het getransformeerde pand onderdeel van de sociale huurvoorraad zoals die beschikbaar is voor vluchtelingen die een status hebben gekregen. Hierdoor oefent deze groep niet langer een druk uit op de sociale huurvoorraad en neemt deze voorraad toe dankzij, in plaats van af onder druk van, vluchtelingen.

Fase 9, verrekening met de eigenaar

Een tweede taxatiemoment bepaald de gerealiseerde meerwaarde van het pand. Van de meerwaarde worden de bouwkosten, die voornamelijk bestaan uit materiaalkosten, afgetrokken. De resterende meerwaarde wordt met een 50 % voor de eigenaar en 50 % voor de Staat der Nederlanden verdeeld na verkoop. De eigenaar kan kiezen om het pand in eigendom te houden door de 50 % voor de Staat bij te passen, het pand te verkopen aan een woningbouwstichting voor de taxatiewaarde zoals bepaald op het tweede taxatiemoment of alles te laten zoals het is en pas in een later stadium te verrekenen. Eventuele hybride opties om tot een uiteindelijke verrekening te komen zijn uiteraard bespreekbaar.

Fase 1, wegvoorbereiding

Hierin is een sleutelrol weggelegd voor de Haagse politiek in het algemeen en Staatssecretaris Dijkhoff in het bijzonder. Aan hem de taak om alle betrokken partijen aan boord te krijgen om dit plan uit te kunnen rollen. De noodzakelijke stappen:

- Bepalen van standaardvoorwaarden voor ingebruikname van leegstaande kantoorpanden door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers die daarbij gesteund dient te worden door de lokale Gemeente. De volgende stappen maken daar deel van uit:
 - Politiek draagvlak voor deze oplossing.
 - Medewerking van het bankwezen, in veel gevallen zijn zij een belangrijke partij als hypotheekhouder op het leegstaande vastgoed. Het kunnen bewegen met dit vastgoed staat of valt met steun vanuit de bank. Ook het aanbrengen van problematisch vastgoed kan zeer worden verneld met steun vanuit het bankwezen.
 - Redelijke voorwaarden voor de eigenaar van het pand, hierbij kan gedacht worden aan: het opschorten van alle Gemeentebelastingverplichtingen zolang het pand in gebruik is als opvanglocatie, een standaardvergoeding die onder de kosten van verbouwing valt bij de eindafrekening (het pand staat ten slotte leeg zonder zicht op een huurder), geen onderhoudsverplichtingen, geen aansprakelijkheid en belastingaftrekbaarheid van bepaalde kosten.
In feite is het een soort bevrozing van het pand, de eigenaar heeft er geen of minimale kosten aan maar heeft ook geen baten van het pand gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst.
 - Bepalen van de deelverantwoordelijkheden, vooral op het gebied van veiligheid, controle en financiën.
 - Het beperken van de reguliere beroepsprocedures, zeker aangaande bestemmingsplanaanpassingen.
- Gemeentelijk draagvlak voor deze oplossing.
- Gemeentelijke steun en enthousiasme voor deze oplossing.
- Steun vanuit partijen met kwetsbaar kantoorvastgoed.
- Steun vanuit uitkeringsinstanties. Voornamelijk voor het accommoderen van bereidwillige uitkeringsgerechtigden.
- Steun van de burger.
- Standaardovereenkomsten met energiemaatschappijen zodat er energie opwekkende apparatuur kan worden geplaatst op basis van exploitatie door de energiemaatschappijen.

In fase 1 moet er ook gewerkt worden aan de voorbereiding van fase 2. Er moet een voorlopige standaardprocedure worden ontwikkeld en deze moet gedurende de looptijd van het plan voortdurend worden getoetst op actualiteit.

Verder geldt fase 1 als de fase waarin vastgoed wordt aangedragen. Dit kan gebeuren door de eigenaar, door de hypotheekverstrekker of de Gemeente waarin het pand zich bevindt.

Fase 2, beoordeling geschiktheid, contractopstelling

Om de geschiktheid van panden te beoordelen is een commissie nodig. Panden die niet met kleine ingrepen zoals het installeren van tijdelijke douchecabines en tijdelijke keukens al bruikbaar zijn als opvanglocatie vallen af tenzij de eigenaar bereid is de verder noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Een dergelijke commissie heeft bijvoorbeeld de volgende leden:

- Afgevaardigde Ministerie Veiligheid en Justitie.
- Afgevaardigde COA.
- Afgevaardigde desbetreffende Gemeente.
- Afgevaardigde brandweer voor de brandveiligheid.
- Bouwkundige voor de veiligheid en de geschiktheid.
- Makelaar voor de beoordeling op haalbaarheid meerwaarderealisatie.
- Afgevaardigde lokale woningbouwstichtingen voor de beoordeling op meerwaarde voor de eigen portefeuille op termijn.
- Afgevaardigde lokale burgers ter bevordering inspraak en voor het stellen van de vragen die professionals ontgaan.

Locatie zal een belangrijke rol spelen bij de beoordeling op geschiktheid. Toekomstperspectief zal ook een enorme factor zijn. Het is niet de bedoeling om een ongewenst kantoorpand te transformeren tot slecht functionerende en ongewilde woningen. Door hoopvolle locaties te kiezen en panden die met noeste arbeid kunnen worden opgewaardeerd is er een daadwerkelijke lokale kwaliteitssprong mogelijk. Zeker als de verbinding word gezocht met andere overheidsspeerpunten zoals bijvoorbeeld de energietransitie.

Als een pand door de commissie voldoende is bevonden dan worden contracten opgesteld om alle bescheiden te regelen en vind taxatiemoment 1 plaats.

Fase 3, voorbereiding voorlopige ingebruikname, treffen van tijdelijke voorzieningen

De in fase 2 voorbereide contracten worden in fase 3 getekend waarna direct begonnen wordt. De noodzakelijkheden voor bewoning worden geregeld. Vervolgens wordt het pand in gebruik genomen als opvanglocatie.

Deze noodzakelijkheden voor bewoning zullen bestaan uit:

- Op de hoogte stellen van omwonenden en vragen om lokale hulp bij de verdere fases.
- Aanbrengen ontbrekend sanitair, waarschijnlijk voornamelijk doucheruimten.
- Aanbrengen tijdelijke keukens.
- Opstellen veiligheidsplannen.
- Controle van en aanbrengen van veiligheidsmaatregelen:
 - Extra vluchtwegen waar noodzakelijk.
 - Vluchtplannen en vluchtwegaanduiding.
 - Brandmeldinstallaties.
- Opstellen controleplannen voor de veiligheid. Hierbij valt te denken aan wekelijkse controle door de brandweer op brandveiligheid en vluchtwegen. Dit is vooral van belang omdat de locatie verbouwd gaat worden terwijl deze bewoond is.
- Verdelen verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid.
- Regelen verzekeringen.

Fase 4, voorlopige ingebruikname

De term voorlopig is hier van groot belang. Er wordt nog niet op volle capaciteit gewoond omdat het pand zich er nog niet voor leent. Idealiter kan er verdieping voor verdieping gewerkt worden aan optimale permanente bewoonbaarheid. Dit betekent dat een pand gedurende fase 7 toegroeit naar zijn maximale capaciteit maar dat er tot die tijd sprake is van een mindere bezettingsgraad.

Gedurende fase 4 tot en met fase 7 is het een suboptimale situatie maar altijd beter dan veldbedden in sporthallen en tenten.

In fase 4 nemen de nieuwe bewoners bezit van het pand en zal er direct al een deel van de verantwoordelijkheden naar ze toe worden geschoven. Het is de bedoeling de vluchteling in dit stadium al een stakeholderschap te doen toekomen in zijn nieuwe woonruimte. Hierdoor voelt men meer verbondenheid met de plek en de medebewoners waardoor een gevoel van veiligheid en geborgenheid gegeven kan worden.

Fase 5, schetsen van de transformatie

Nu de vluchtelingen het pand hebben betrokken begint het plannen van de transformatie naar permanente zelfstandige woonunits. Om deze planning uit te stippelen tegen zeer lage kosten zal er gebruik worden gemaakt van studenten en uitkeringsgerechtigden. Zij helpen de vluchtelingen bij het realiseren van passende woonruimte binnen de beschikbare vierkante meters en tegelijkertijd toveren ze samen nutteloos vastgoed om tot waardevolle woonruimte.

De gedachte achter het inzetten van studenten en uitkeringsgerechtigden is een simpele. Het betreft een Nederlands probleem dat zonder goedkope arbeid niet binnen een redelijke termijn op te lossen is. De studenten en uitkeringsgerechtigden werken mee aan een project dat waardevol is voor de eigen portfolio en bijdraagt aan de harmonie in de samenleving.

Het samen ontwerpen aan goede huisvesting kweekt wederzijds begrip maar haakt ook in op de verschillen in woonwensen. Dit zal resulteren in woonruimte die bij uitstek geschikt is voor de doelgroep, die zelf betrokken is bij het ontwerp.

De uiteindelijke eventuele winsten gerealiseerd door de transformatie komen voor 50 % ten goede aan de Staatskas, dus de meewerkende burger kan met recht zeggen een bijdrage te leveren aan het algehele welvaartspeil in Nederland. De meewerkende vluchteling ontwerpt in fase 5 en bouwt in fase 7 mee aan de eigen huisvesting.

Belangrijke punten om in deze fase te belichten:

- Geen tijdsdruk meer, de locatie functioneert al als opvang.
- Realiseren stakeholderschap voor de vluchteling, zij hebben een stem in het transformatieproces.
- De stem in het transformatieproces is op basis van het in Nederland geldende gelijkheidsbeginsel, dus ongeacht ras, religie en geslacht heeft men een gelijkwaardige stem.
- De ontwerpende studenten brengen jeugdig enthousiasme met zich mee.
- De uitkeringsgerechtigden en vrijwilligers brengen realiteitszin met zich mee.
- De resulterende woonruimte is ontworpen om de eindgebruiker heen.
- De vluchtelingen en de omwonenden hebben de zekerheid die nodig is om een langdurige onderlinge relatie op te bouwen.
- Uiteindelijk profiteren Staatskas en eigenaar van de transformatie die in deze fase word geschetst.
- De enorme hoeveelheid potentiële proeftuinen voor onderzoek die aldus beschikbaar worden voor onderzoekers en technici.

Fase 6, beoordeling transformatieplan

Dezelfde commissie die in fase 2 het pand heeft beoordeeld op de geschiktheid beoordeeld het transformatieplan nu op de volgende punten:

- De te verwachten meerwaarde.
- De benodigde investering.
- De geschiktheid van de in het transformatieplan opgenomen werkzaamheden, deze moeten voor een belangrijk deel uit te voeren zijn voor mensen zonder ervaring met minimale begeleiding.
- De milieuwinst die wordt behaald door betere isolatie, duurzaam gebruik van het pand, milieumaatregelen meegenomen in het transformatieplan en eventuele energieopwekking gekoppeld aan het transformatieplan.

Het kan zo zijn dat een plan meerdere malen met gedegen argumenten terug naar de tekentafel word verwezen. Omdat er geen haast bij is kan er worden gewerkt aan het optimale plan of kan er gewerkt worden in deelplannen waarbij de goedgekeurde delen kunnen worden uitgevoerd terwijl andere delen van het plan nog niet af zijn, op beoordeling wachten of onvoldoende bevonden zijn.

Doordat een beoordelingscommissie een project van wieg tot aan de eindoplevering begeleid ontstaat een functionele band tussen de bewoners, het ontwerpteam, het uitvoeringsteam en de beoordelingscommissie.

Fase 7, transformatieplan

In deze fase word er uitgevoerd. Alle in fase 6 goedgekeurde werkzaamheden worden uitgevoerd door de vluchtelingen, uitkeringsgerechtigden die op vrijwillige basis participeren, vrijwilligers en professionele bouwbegeleiding. Hierbij draagt de professionele bouwbegeleiding de verantwoording voor veilig en correct werken.

Er zal, vanwege de permanente bewoning door de vluchtelingen, gefaseerd gewerkt moeten worden. Het pand moet leefbaar blijven tijdens de verbouw van delen ervan.

Gaandeweg word het pand zo steeds completer, waardevoller. Door de samenwerking vergroot je ook het wederzijdse begrip. Samenwerken verbreedt. Het geeft iedereen een doel om naartoe te werken. Een nuttige dagbesteding met een tastbaar eindresultaat.

Zo transformeert niet alleen het pand, maar ook het individu. Van toeschouwer kan men participant worden. Van schreeuwen over en wijzen naar het probleem kan men verschuiven naar het aanpakken van het probleem, deel worden van de oplossing.

Fase 8, het getransformeerde pand als opvanglocatie

Nadat alle werkzaamheden aan het pand zijn voltooid is het getransformeerd van een kantoorpand met lege kantoren naar een verzameling woningen. De vluchtelingen die hebben meegewerkt aan de bouw zullen ondertussen ofwel een status hebben gekregen ofwel een beroepsprocedure afwachten. Enkelen zullen geen status hebben gekregen en zijn vertrokken.

Nu heeft het pand zijn uiteindelijke functie van woonlocatie en zijn uiteindelijke bewoners in vluchtelingen met een status. Het is het streven om samen te zijn gekomen tot betaalbare woonruimte die zo is ingedeeld dat men het er naar de zin heeft. Dat men niet de drang heeft te verhuizen. Maar mocht men verhuizen dat de vrijgekomen woning dan snel weer gevuld is met iemand die er ook graag woont.

Het is nu een echt thuis, een uitvalsbasis voor mensen die zich terecht vluchteling hebben genoemd, voor mensen die actief hebben meegewerkt aan hun eigen huis en daarin al een besparing hebben gerealiseerd voor de Nederlandse samenleving.

Zij zijn geworteld in een buurt die heeft meegewerkt aan het ontwerpen en uitvoeren van de verbouwing. Zij maken onderdeel uit van de Nederlandse samenleving. Begrijpen de Nederlandse mores en Nederlandse kernwaarden beter door met Nederlanders te werken aan het thuis.

Dus of ze nu blijven of weer huiswaarts gaan, ze nemen het beste van ons de rest van hun leven mee.

Fase 9, verrekening met eigenaar

Op dit punt wordt het pand voor een tweede keer getaxeerd (taxatiemoment 2). Fase 9 kan doorgang vinden als fase 7 is overgegaan in fase 8. De behaalde meerwaarde kan dan berekend worden en als volgt worden verdeeld:

Waarde op taxatiemoment 2 (fase 9) – Waarde op taxatiemoment 1 (fase 2) = gerealiseerde meerwaarde

gerealiseerde meerwaarde – kosten verbouwing = behaalde winst

De behaalde winst kan op allerlei manieren worden verrekend, het meest gangbare lijkt een verdeling van:

- 50 % voor de eigenaar en
- 50 % voor de Staatskas

Indien er een of meerdere kopers gevonden worden.

Uiteraard zijn er vele manieren om hier ter zijner tijd een andere draai aan te geven.