

Vijftien jaar herbestemming erfgoed:

Amateurisme nog niet uitgebannen

Bij herbestemmen gaat het niet alleen om supericonen: ook kleine en schijnbaar onbetekenende gebouwen kunnen van grote waarde voor hun directe omgeving zijn. Herbestemd erfgoed is bij gebiedsontwikkeling niet zelden een vooraanstaande drager van de identiteit van dat gebied. Erfgoed herbestemmen betekent vastgoed met historische, belevings- of emotionele waarde voor moderne functies geschikt maken. De omstandigheden in vastgoedland maken dit geen appeltje-eitje. In dit artikel maken wij de balans op van de praktijk van vijftien jaar herbestemmen van industrieel erfgoed.

TEKST: ARNO BOON EN FRISO DE ZEEUW

➤ Herbestemmen vanuit een achterstand

De bouwproductie in Nederland bestaat voor 10 procent uit herbestemmingactiviteiten. Dat is relatief laag, in Duitsland is dit bijvoorbeeld 40 procent. Tijdens de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog staat ons land voor de imposante opgave om de grote vraag naar woonruimte te bevredigen en krotten op te ruimen. Stad en platteland moeten zich aanpassen aan de nieuwe economische eisen en de snel toenemende mobiliteit. Aan bouwen gaat slopen vooraf. In uitleggelbieden en bij stadsvernieuwingsprojecten gold het uitgangspunt om de beginnen een schone lei, tabula rasa. Geleidelijk aan groeide de waardering voor het bestaande. Beschermd stads- en dorpsgezichten vormen een weerspiegeling van deze maatschappelijke ontwikkeling.

De boodschap van herbestemmen van erfgoed is in de wereld van stedenbouwkundigen en architecten wat dieper doorgedrongen dan in de wereld van het 'grote' vastgoed: een groot deel van de vastgoedprofessionals heeft nog weinig affiniteit met herbestemming. Tot die vastgoedprofessionals beho-

ren ook medewerkers van woningcorporaties, gemeentelijke grondbedrijven en vastgoeddiensten, zorginstellingen en overheden.

Bevlogen gekken

In de wereld van stedenbouw, architectuur en vastgoed hebben we de kennis en kunde verloren om herbestemmen aan te pakken. Dan gaat het om nieuwe functies combineren met oude gebouwen, om rekenen en tekenen, urgentie vertalen in haalbaarheid met verrassende coalities en met verrassende financiële arrangementen of stapje voor stapje ontwikkelen. En dat is niet zo gek, want zoals gezegd was grootschalige nieuwbouw de trend tot in de jaren tachtig en negentig.

In 1994 organiseerden 'bevlogen gekken' een landelijk congres over industrieel erfgoed. Industrieel erfgoed kwam toen op de agenda. Twee jaar later startte een non-profit-organisatie met de naam: Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed; kortweg BOEi. De negen aandeelhouders van BOEi beseffen dat het kleinschalige, interdisciplinaire en minutieuze proces van herbestemmen aparte expertise vergt.

Kennis en kunde

In de praktijk is succesvolle beoefening van 'het vak' van herbestemmen niet iets wat aan een hogeschool of universiteit geleerd kan worden. Professioneel herbestemmen is meer dan procesmanagement. Een ondernemende instelling en doorbijten zijn onmisbare karaktereigenschappen. En – het klinkt wellicht overdreven – minstens tien tot vijftien jaar praktijkervaring in de wereld van vastgoed, bouw »

› of (lokaal) bestuur zijn nodig om effectief te opereren.

Om herbestemmen een kompas mee te geven, heeft BOEi in 2009 samen met projectbureau Belvédère een analyse gemaakt van projecten die vanaf 1999 zijn gestart onder de vlag van behoud door ontwikkeling. Het bleek hard nodig om die ervaringen te boek te stellen; projectleiders komen en gaan en waren soms niet meer terug te vinden. Het onderzoek leidde tot een reisgids voor beginnende herbestemmers: het boekwerkje Eerste Hulp bij Herbestemmen en haar tien geboden.

Onrendabele top overwinnen

Een van de lastigste kwesties bij herbestemmingprojecten blijkt het wegwerken van de onrendabele top. Uit ervaring weten we dat de restauratiekosten van het casco van het gebouw doorgaans ongeveer het onrendabele deel van de investering vormen. Aanpassingen en herinrichting van het gebouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, is op zich rendabel. Daarbij moet het monumentale gebouw in de oude staat voor een euro beschikbaar komen. Het is paradoxaal, maar de relatieve ruime beschikbaarheid van subsidie-middelen of andere geldstromen in het verleden heeft vaak geen wenkende voorbeelden in het herbestemmingsdomein opgeleverd. Het haalt scherpte uit de projectconcepten en de aansturing; veel budget voor plannen maar geen uitvoering, geen restauratie. We zitten nu in een totaal andere context. Subsidies vallen geheel of gedeeltelijk weg. Woningcorporatie trekken zich noodgedwongen terug als risicodragende partners uit projecten. Commerciële marktpartijen hebben aanmerkelijk minder (financiële) arm-slag om te participeren en verminderen

hun risicoprofiel en verkorten hun balans. Een uitdrukkelijk zorgpunt voor de komende periode.

Regelgevingsdoolhof

Om het herbestemmen nóg een duwtje in de rug te geven is het Herbestemmingsteam opgericht. Deze groep vastgoed- en erfgoedprofessionals geeft gevraagd en ongevraagd advies over overheidsmaatregelen die herbestemming bevorderen dan wel belemmeren. Met name het nieuwe Bouwbesluit is speerpunt. Immers: veel herbestemmingen lopen vast in 'de bijbel van het nieuwbouwen denken'. En zoals dat met meer religies gaat, zijn er priesters die de rituelen en tradities in stand houden. Deze zijn te vinden in het ambtelijk apparaat, welstandscommissies, kwaliteitsteams, onder lokale bestuurders en bij de brandweer. Het rondlopen van klippen en kliffen in regelland vergt bijzondere stuurmanskunst. Om van aanbestedingscircussen en staatssteundiscussies maar te zwijgen.

Nieuwe gebruikers

Nieuwe functies voor gebruik van her te bestemmen gebouwen zijn beschikbaar, zij het beperkt. Na de opmars van de 'creatieve industrie' en evenementen als belangrijkste hergebruikfuncties, toont de maakindustrie belangstelling. Erfgoed leent zich vaak prima als de ambiance en gebruiksmogelijkheden voor techniekonderwijs en technische beroepen.

Onder de huurders van herbestemd erfgoed is nauwelijks verloop. En als er verloop is, dienen zich snel nieuwe huurders aan. Het klassieke kwaliteitsbegrip doet hier opgeld: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In de komende tijd gaat het erom nog beter in te spelen op de vraag van potentiële eindgebruikers. Wij moeten die vraag beter en systematischer in beeld zien te krijgen.

Agrarisch en Religieus Erfgoed

Naast industrieel erfgoed komen twee typen gebouwen de komende periode in ruime mate leeg te staan. Net zoals voor industrieel erfgoed geldt voor boerderijen en kerken dat nieuw of hernieuwd gebruik de sleutel is tot duurzaam behoud. Landelijke organisatorische kennisbundeling ontbrak tot voor kort. Daarom startte BOEi in 2008 haar dochter Boerderij en Landschap, met als doel niet alleen het rood (de boerderij) maar ook het groen (het omliggend landschap) te behouden. Alleen dán klopt het "plaatje". Eind vorig jaar zag de stichting Behoud en Herbestemming Religieus Erfgoed het daglicht. De organisatie, die alle kerkelijke gezindten vertegenwoordigt, heeft de taak voor meer politiek draagvlak te zorgen en financiën te 'organiseren'.

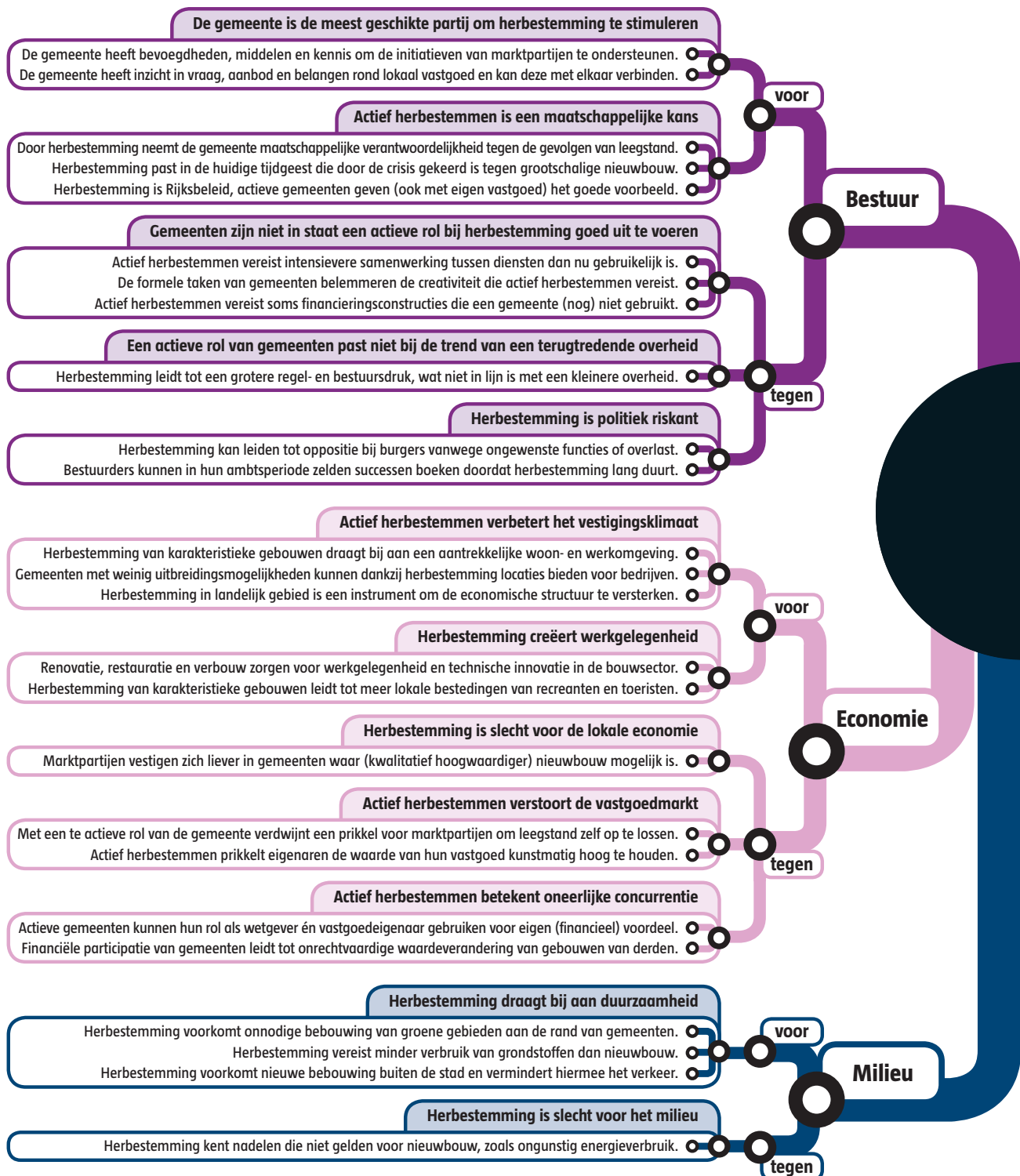
BOEi treedt hier op als strategisch partner en feitelijke herbestemmer.

Conclusies

Na vijftien jaar professioneel herbestemmen van industrieel erfgoed maken wij de balans op. Aan de positieve kant zien wij het toegenomen maatschappelijk draagvlak. Potentiële eindgebruikers zijn beschikbaar, al moeten wij de koopkrachtige vraag niet overschatten. Het verdient aanbeveling die vraag beter in kaart te brengen. Kennis en kunde in het complexe vak van herbestemmen heeft een sprong voorwaarts gemaakt, maar amateurisme is nog niet uitgebannen. Op het punt van regelgeving bespeuren we een lichte vooruitgang en een politieke mentaliteitsverandering, maar versterkte dijkbewaking blijft nodig. Aan de negatieve kant van de balans constateren wij dat het de komende periode lastiger wordt om de businesscase voor herbestemming rond te krijgen, met bezuinigende overheden, terughoudende marktpartijen en zich terugtrekkende corporaties. Wij zullen alle zeilen bij moeten zetten om de huidige en nieuwe opgaven tegemoet te treden. Als we verder kijken dan industrieel erfgoed, vallen de in groten getale leegkomende boerderijen en kerken op. Wat we nodig hebben, zijn geëngageerde mensen en partijen, praktisch georiënteerde expertise en financiële creativiteit. En regelgeving die pragmatische oplossingen mogelijk maakt. ■

ARNO BOON IS DIRECTEUR VAN BOEi, EEN NON-PROFIT ORGANISATIE DIE ZICH BEZIGHOUDT MET HERBESTEMMEN VAN INDUSTRIEEL ERFGOED, EN PROF. MR. FRISO DE ZEEUW IS PRAKTIJKHOGLERAAR GEBIEDSONTWIKKELING AAN DE TU DELFT EN DIRECTEUR NIEUWE MARKTEN BIJ BOUWFONDS ONTWIKKELING.

ARGUMENTENKAART HERBESTEMMING



Deze Argumentenkaart biedt een overzicht van de argumenten voor een tegen een actieve rol van gemeenten bij de herbestemming van leegstaande gebouwen. De kaart laat zowel argumenten voor en tegen herbestemming zien, als argumenten voor en tegen een actieve rol van de gemeenten. Een actieve rol behelst alles wat een gemeente doet

om herbestemming te stimuleren, méér dan alleen de formele vergunningverlenende en toezichhoudende rol bij herbestemming. Met leegstaande gebouwen worden alle soorten gebouwen bedoeld, behalve woningen. Uitgangspunt hierbij is dat de leegstand structureel is, en niet tijdelijk. Gemeenten kunnen deze Argumentenkaart gebruiken om te

bepalen of ze een actieve rol bij herbestemming willen oppakken. De kaart is gemaakt op basis van drie denksessies met deskundigen, waaronder ambtenaren van provincies, gemeenten en de rijksoverheid, architecten, wetenschappers en adviseurs op het gebied van vastgoed. Met dank aan alle deelnemers voor hun denkwerk.

