



Bedrijfsverzamelgebouw Kraanspoor in Amsterdam. Het is gebouwd op een oude betonnen constructie waarop vroeger havenkranen stonden. Foto: Bram Budel

“We zijn veel te spic en span. Dat gaat zeker veranderen”

INTERVIEW *Cobouw 02-11-2011*

‘Ondanks de tegenwind toch vooruit zien te komen’

< VERVOLG VAN PAGINA 1

Van onze redactie economie
Hoevelaken - Twee miljoen vierkante meter cultureel erfgoed staat leeg: veel, maar toch minder dan de kantorenleegstand. Een belangrijk verschil maakt de kwestie wel zo nijpend, zien Friso de Zeeuw en Arno Boon: “Het zijn beeldbepalende gebouwen, niet langs de snelweg maar in bewoond gebied. Gebouwen bovendien, waar mensen van houden.”



Friso de Zeeuw.

Ze dringen erop aan alle zeilen bij te zetten om bij de huidige tegenwind toch vooruit te komen. De bouw- en vastgoedcrisis, subsidiebudgetten die niet zijn ontwikkeld voor de “aanstormende gigantische opgave” en rigide regels die eigenlijk voor nieuwbouw zijn ontwikkeld, trekken hun grenzen. “Het wordt geen mooiweerzeilen”, formuleert De Zeeuw. Toch is volgens hen – met alle hens aan dek – veel meer mogelijk dan nu gebeurt.

De casco restauratie is vaak een gedeelte dat een onrendabele top oplevert. “De invulling van de gebouwen bedruipt zich vrijwel altijd zelf.” Ze zien dankbare gebruikers en weinig huuropzeggingen. Nu de subsidiepotten leeg raken, komt het vooral aan op creatieve oplossingen voor de financiering van de onrendabele toppen. “Gebiedsontwikkeling kan er daarvan één zijn”, reikt de specialist op dit gebied aan. Temporiseren is een andere. “Voor erfgoed moeten we de Nederlandse traditie van allesomvattende plannen loslaten. Kijk



Arno Boon.

flexibel rond voor mogelijkheden. Neem de tijd. Een planmatige aanpak hoeft niet verkeerd te zijn maar de focus moet breder worden. Ga flexibel uitkijken naar mogelijkheden.”

Zorghotel

Potentiële bestemmingen zijn volgens hen legio. “Soms passen die naadloos en zijn weinig aanpassingen nodig. Zoals recent een zorghotel dat onderdak kreeg in een voormalig Limburgs klooster. “We zijn het vak vooral verleerd. Kort na de Tweede Wereldoorlog was herbestemming van gebouwen in Nederland nog heel

normaal. Daarna kwam de focus helemaal te liggen op nieuwbouw.” De financiering van plannen kan knellen, weten ze, de gebruiksmogelijkheden zijn legio, afhankelijk van het project. Wonen, zorgfuncties, sociale en culturele activiteiten, bedrijvigheid, sommen ze op. Die bedrijvigheid zou kunnen gaan van kleinschalige kantoren en ambachtelijke bedrijven tot nieuwe vormen van maakindustrie. De Zeeuw en Boon zien in die nieuwe maakindustrie een mooi perspectief nadat eerder de oude voor een groot deel uit Nederland verdween. De Nederlandse neiging naar grondige transformaties met alle toeters en bellen, of anders niets, vinden ze een struikelblok. De Zeeuw: “We zijn veel te veel spic en span maar dat gaat zeker veranderen. Omdat het anders financieel niet meer is rond te fietsen. Het hoeft ook niet.” Boon: “Je mag de leeftijd van een gebouw gerust zien. Graag zelfs. Onze filosofie is vanouds: zo terughoudend mogelijk restaureren.” De Zeeuw voegt daaraan nog de suggestie toe dat soms een combinatie met nieuwbouw een

uitkomst is. “Zowel financieel als functioneel.” Een praktische belemmering bij kerken blijken, naast religieuze gevoeligheden, de hoge kosten. Boon: “Restauratie van kerken kan erg kostbaar zijn.” De Eusebiuskerk in Arnhem, geeft hij als voorbeeld, is een project dat in zijn eentje 80 miljoen euro vergt. Twijfelachtig is bovendien of hiermee het eind van de ellende in zicht is. “De neiging bestaat te gaan voor een paar hele grote projecten. Die komen niet rond of er is daarna geen geld meer voor talrijke andere objecten, die ook de moeite waard zijn.” Dit geldt volgens hem zeker niet alleen voor kerken. “Sanatorium Zonnestraal in Hilversum is ook een voorbeeld. Daarin is heel veel geld gestoken. In een object dat was gebouwd voor de tijdelijkheid.” Een alternatief voor te dure restauraties is het behoud van delen van een gebouw. Bij een kerk kan dat een toren zijn of het koor. Die worden dan als verwijzing naar het verleden opgenomen in nieuwe gebiedsontwikkelingen. De Zeeuw heeft in het buitenland

tal van aardige voorbeelden gezien. “Soms staat alleen nog een stuk muur. Met scheuren, je mag zien hoe oud het is.”

Nieuwe professionals

Een vraag voor Boon en De Zeeuw is ook nog wie de opgave moet trekken. “De uitstroom van professionals in de bouw- en vastgoedwereld is dramatisch”, weet Boon. “Misschien moeten we eerst nieuwe professionals gaan opleiden. De vraag is daarnaast welke partijen het oppakken. De opgave ligt bij investeerders, eindgebruikers en partijen daartussenin. We proberen particuliere beleggers te interesseren om deel te nemen bij wijze van bijzondere portefeuille. Corporaties zullen het niet massaal doen, die zijn aan de ketting gelegd.” De Zeeuw denkt ook aan lokaal georiënteerde ontwikkelende bouwers. “Nu hoeven we daar niet op te rekenen. De markt is er niet naar maar. Maar over een paar jaar valt daarom juist te rekenen op een inhaalvraag.”