

Ook in Nederland beleeft maakindustrie een revival

Industrieel erfgoed vormt inspirerende werkomgeving

Nederland moet zijn industriële erfgoed net zoals Duitsland gaan koesteren. Anders dreigt sloop of verpaupering voor een deel van de huidige 10.000 leegstaande of in onbruik geraakte monumenten. Eerherstel van de maakindustrie, minder regels en een pragmatischer aanpak zijn nodig om dit maatschappelijk vastgoed te redden, stellen Friso de Zeeuw (Bouwfonds Ontwikkeling en TU Delft) en Arno Boon (Boei).

Martijn van Leeuwen

Monumentaal vastgoed herbestemmen zit niet in onze genen, legt Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling, uit. 'We zijn een land van ingenieurs, van ordenen, scheppen en opruimen. Bij herbestemmen zijn improvisatie en laissez-faire belangrijke eigenschappen. Dat zit ons niet in het bloed. In Nederland is daardoor in tegenstelling tot Duitsland al veel industrieel erfgoed gesloopt. Het ging bij ons om grootschalige nieuwbouw, vooral van de jaren zeventig tot eind vorige eeuw. Het uitgangspunt was met een schone lei te beginnen: oprollen, slopen en dan uitrollen. Zo komt het dat in Nederland de bouwproductie voor 10 procent uit herbestemming bestaat tegen 40 procent in Duitsland', aldus De Zeeuw.

Enkele jaren geleden is daarin gelukkig een kentering gekomen, vertelt Arno Boon. Hij is directeur van Boei, een non-profit herbestemmer van industrieel erfgoed. Boei, met negen aandeelhouders waaronder Bouwfonds en Volker Wessels, is zowel ontwikkelaar, belegger als adviseur. 'Tot eind vorige eeuw beperkte de interesse zich vooral tot behoud van monumenten in dorps- en stadcentra. De laatste jaren is ook het maatschappelijk draagvlak voor industrieel erfgoed gegroeid. Boei knokt al sinds 1996 voor het behoud van industrieel erfgoed. De communis opinio is nu dat herbestemming voorrang heeft boven nieuwbouw. Het kabinet

heeft in 2010 het Nationaal Programma Herbesteding in het leven geroepen, met het H-team onder leiding van Duco Stadig als trekker', vertelt Boon. De toegenomen aandacht voor erfgoed komt als geroepen. De Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed heeft ongeveer 1.000 leegstaande monumenten opgespoord. Maar het werkelijke aantal schat hij op maar liefst 10.000.

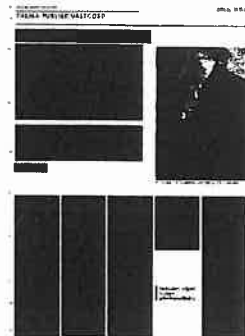
Schone taak

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) rekende vorig jaar voor dat 500 industriële objecten, 1.100 boerderijen en 1.000 kerken binnen vijf jaar leeg komen te staan. Hier ligt een schone taak voor de vastgoedsector, stelt De Zeeuw. 'De crisis heeft ook een eind gemaakt aan het blauwdrukdenken. Een kleinere planomvang en menging van nieuwbouw met hergebruik van bestaande gebouwen is het nieuwe credo. Herbesteding erfgoed is bij gebiedsontwikkeling bovendien een vooraankomende drager voor de identiteit van een gebied. Probleem is dat een groot deel van de vastgoedprofessionals geen affiniteit meer heeft met herbestemming, juist door die jarenlange focus op grootschalige nieuwbouw. De kennis en kunde om nieuwe functies te combineren met oude gebouwen is verloren gegaan. Herbesteding, zeker van industrieel erfgoed, is het tegen de heuvel opdruwen van een wagen met vierkante wielen. Je moet een gebouw kunnen lezen, tekenen, urgentie vertalen in

haalbaarheid met verrassende coalities en inventieve financiële arrangementen kunnen sluiten. Minstens tien tot vijftien jaar ervaring in het vastgoed is nodig om hier effectief te opereren', aldus De Zeeuw en Boon.

Valkuilen

Boei-directeur Boon legt uit welke valkuilen ontwikkelaars moeten vermijden. 'Een onrendabele top wegwerken is een van de lastigste kwesties. Dat onrendabele deel is grofweg de restauratiekosten van het casco, weten we uit ervaring. Het is dus zaak om zo'n gebouw voor een symbolisch bedrag over te nemen. Maar veel projecten monden uit in kluitjesvoetbal en eindeloos brainstormen. Er zijn projecten waaraan we al elf jaar werken, waarvan zeven jaar met praten. Ook de strenge regelgeving en veiligheidseisen zijn een complicatie. Zo moet herontwikkeld vastgoed aan dezelfde strenge eisen



voldoen als nieuwbouw, schrijft het Bouwbesluit nu nog voor. Het nieuwe Bouwbesluit maakt dat op papier gemakkelijk, maar de praktijk moet uitwijzen of de handhavers daarin ook meegaan.'

Bovendien heeft de ontwikkelaar met veel verschillende, meest onervaren, gebruikers te maken. In hetzelfde gebouw een bibliotheek, theater en school onderbrengen is geen sinecure. Ontwikkelaars en erfgoedinstanties zitten vaak op een ander spoor. Voor de eersten is gebiedsontwikkeling een tienkamp. Daarbij kun je niet op elk onderdeel uitblinken en slaag je ook als je op een onderdeel een minder goed cijfer haalt. Maar een erfgoedinstelling wil zonder concessies het maximale uit een gebouw halen. Voor de ontwikkelaar is bovendien de financiële rationaliteit bepalend. Een belangenconflict tussen de 'fans' van het gebouw en de ontwikkelaar ligt dan ook snel op de loer. Omdat Boei beide disciplines verenigt, kunnen wij die klippen ontwijken.'

Voormalige fabrieksterreinen

Tallose ontwikkelaars hebben zich vastgebeten in dergelijke herbestemmingen, vaak met grootschalige woningbouw als drager. In het oog springende projecten zijn binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen op voormalige fabrieksterreinen. Dan gaat het bijvoorbeeld om Bergse Haven in Bergen op Zoom, het Scheldekwartier in Vlissingen, Belvédère in Maastricht of het Enkaterrein in Ede. Deze projecten hebben het zwaar of zijn zelfs vastgelopen door de ingestorte woningmarkt, erkent De Zeeuw. 'Hier is te veel ingezet op een grootschalige aanpak en blijken de aankooprijzen van het vastgoed te hoog. Enige manier om verder te gaan, is vaak versobering van de plannen en kleinschaliger en sterk gefaseerd verder gaan. Het wordt de komende periode hoe dan ook lastiger om de business case voor herbestemming rond te krijgen. Nu vallen ook nog eens subsidies weg, trekken woningcorporaties zich terug als risicodragende partners en hebben commerciële marktpartijen nauwelijks nog financiële armslag.' Om deze en soortgelijke projecten mogelijk te maken, is pragmatisme noodzakelijk, stelt De Zeeuw. 'We wil-

len met z'n allen ook de Zaan-, IJ- en Maasoeveren hergebruiken en bebouwen. Maar hier ontwikkelen betekent een onrendabele top die richting de 40.000 euro per woning gaat. Je hebt te maken met bodemsanering, uitkopen van bedrijven, het verleggen van infrastructuur. Wetgeving schrijft nu eenmaal voor dat woongebieden niet in de milieuzones van bedrijven mogen liggen. Die regelgeving moet op de schop. We moeten pragmatischer handelen. Sta woningbouw hier nu al toe en accepteer dat het niet spic and span is. Dan stinkt het er soms en maken de langsvarende schepen herrie. Er is een doelgroep die er interesse in heeft hier te wonen en te werken en juist houdt van die stoere, stedelijke omgeving. Deze locaties zijn kansrijk, maar we moeten er geen wonderen van verwachten. Hier woningen bouwen kan, maar dan wel in een rustig tempo.'

Harde keuzes

Pragmatisme betekent volgens De Zeeuw ook harde keuzes maken. 'We kunnen niet al het erfgoed redden. Veel objecten staan op kansarme locaties, vooral buiten de economisch krachtige stedelijke gebieden. Twente kent bijvoorbeeld veel leegstand in industrieel erfgoed. Maar ook kansrijke locaties als voormalig defensie terrein Hembrug in Zaandam hebben hun beperkingen. Instanties willen alle honderd objecten daar behouden, maar dat is financieel niet mogelijk. Dit aspect moet in een maatschappelijke dialoog beter voor het voetlicht komen, op landelijk en lokaal niveau. De gebouwen die bij mensen blijven te leven, de identiteitsverschaffers, moeten we proberen te behouden.'

Het succes van de projecten valt of staat echter bij de beschikbaarheid van eindgebruikers, constateert De Zeeuw. Hier ziet de Bouwfonds-directeur een nieuwe interessante partij opkomen. 'Onder de huurders van herbestemd erfgoed is nauwelijks verloop. Het klassieke kwaliteitsbegrip doet hier opgeld: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Tot voor kort kwamen de belangrijkste gebruikers uit de creatieve industrie. Maar nu heeft elke stad al minimaal één creatief broeïnest. Ik zie de maakindustrie een revival

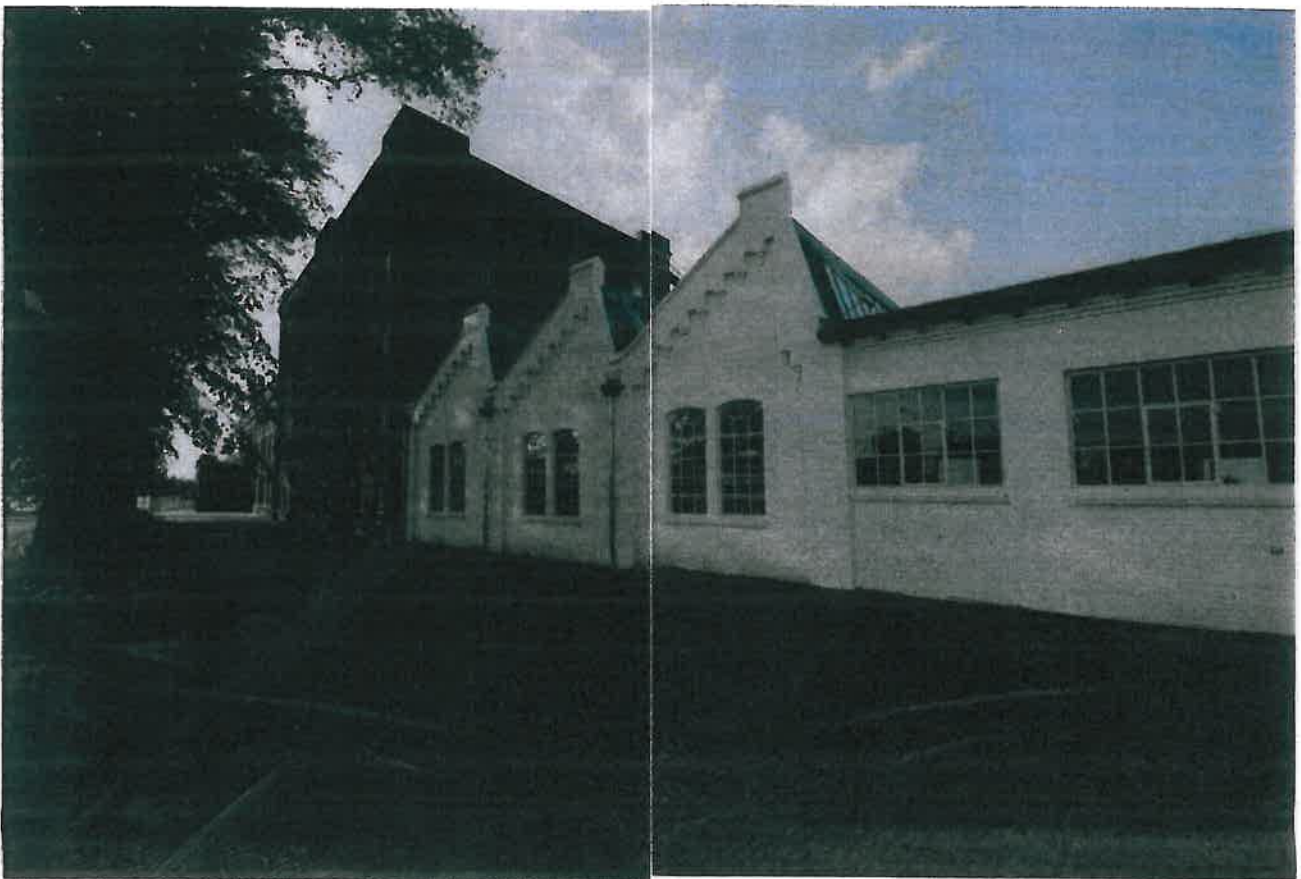
beleven. In Duitsland en Engeland zie je al een ommekeer. Bedrijven die naar India en China vertrokken, hebben hun hoogwaardige industriële productie weer naar het moederland gebracht. In Noordrijn-Westfalen is het industriële landschap volledig herontwikkeld. Vooral het Ruhrgebied is daarin erg goed geslaagd.

Ook in Nederland zie ik het kleine eerherstel voor de industrie als een trendbreuk. Nederland heeft sterke troeven in handen met Philips en ASML in en rond Eindhoven, Corus in IJmuiden en Shell in Amsterdam Noord.' Boon gaat hierin mee: 'De maakindustrie hebben we vakkundig de grens overgewerkt. Die industrie moeten we weer koesteren. Industrieel erfgoed vormt daarbij de meest inspirerende werkomgeving voor het beoefenen van technische ambachten, het denkwerk en de innovatie.'

Dru-fabriek

Boon noemt deze trend de drijvende kracht achter de ontwikkeling van Dru-Industriepark in Ulf. 'Boei is eigenaar van de Dru-fabriek nabij Doetinchem. Deze voormalige ijzergieterij met zes rijksmonumenten hebben we in 2006 gekocht. We hebben 13 miljoen euro in het Portierscomplex, het vliegwielproject, gestopt. Een locatie buiten de Randstad of Noord-Brabant werkt dus ook. In 2009 hebben we iets dergelijks gedaan met de Creatieve Fabriek in Hengelo op het voormalige Hazemeijerterrein, later Holec. Het complex hebben we in 2009 overgenomen uit de failliete boedel van Van Hoogevest Bouw. Nu zitten er gebruikers uit de horeca, cultuur, en onderwijs in de gebouwen die huren vanaf 65 euro per vierkante meter. De 25.000 m² maken we verder geschikt voor ateliers en technische bedrijvigheid. Dit project is ook het bewijs dat kleinschalig herontwikkelen loont. Ontwikkelaars moeten nu geen te ambitieuze en daarmee onuitvoerbaar plannen maken. De leegstand en rentekosten kunnen ze zich niet permitteren. Het is zaak om per gebouw een goede analyse te maken en die snel te ontwikkelen. Met geëngageerde partijen, praktische expertise, financiële creativiteit en pragmatische regelgeving moeten we een heel eind komen.'

Herbestemd erfgoed
is drager
gebiedsontwikkeling



Boef herbestemt tien mooiste gebouwen van voormalige ijzergieterij Dru bij Doetinchem.
