

Eerst de genen, dan de stenen

Het wil nog niet goed lukken met het herbestemmen van leegstaande gebouwen, enkele succesverhalen daargelaten. Lange procedures, huiverige beleggers, risicovolle trajecten. Dan liever inzetten op de tussentijd: zolang er geen concreet plan is het tijdelijk gebruik stimuleren. En zie: dan kan er zomaar nieuw leven ontstaan.

door **Ruud Slierings**

Nederland kent het Nationaal Programma Herbestemming (NPH) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.herbestemming.nu). Dat programma werkt op drie niveaus: 1. praktijk ondersteunen (met geld en middelen), 2. kennis vergaren en ontsluiten, 3. het onderwerp agenderen met behulp van onder meer een Kwaliteitsteam Herbestemming. Frank Strolenberg geeft er leiding aan. Een minder gebruikelijke aanpak is volgens hem gewenst: “De traditionele manier van ontwikkelen werkt niet goed bij herbestemmingen. Om beweging in de markt te creëren, zijn nieuwe concepten nodig.” Die nieuwe concepten zouden heel goed via tijdelijk gebruik kunnen groeien, hetzij door ‘in de tussentijd’ te experimenteren met alternatief gebruik, hetzij door waarde te creëren voor het te herbestemmen gebied. Samen met Sander Gelinck, partner in TransformatieTeam, een samenwerkingsverband van specialisten in herbestemming en tijdelijk ruimtegebruik, stelde Strolenberg de Kennisagenda Tijdelijk Gebruik op. Gelinck: “Tijdelijk gebruik van ruimtes is niet alleen een kwestie van ‘vulling’ creëren tot het moment van herontwikkelen. Het is vaak een voedingsbodem voor nieuwe gebruikskoncepten.”

Leegstandsmarkt

Nederland telt nu zo'n zeven miljoen lege vierkante meters. Kantoren vooral, maar ook fabrieken, scholen, gemeentehuizen, kerken en kazernes. Als we niet oppassen wordt dat nog veel erger, zeker in monumentale panden, want volgens het NPH groeit de leegstand dagelijks met een boerderij, wekelijks met twee kerken en maandelijks met een klooster.

Genoeg om te herbestemmen, zou je zeggen. Maar de fout die vaak gemaakt wordt, zeggen Gelinck en Strolenberg, is dat een nieuwe toekomst voor het gebouw bedacht wordt: “Het gaat bij herbestemmen om transformatie, transactie en interactie. Het is gebruikelijk die volgorde aan te houden. Omdraaiing is wellicht kansrijker: zorg eerst voor interactie. Dan gaat er geld stromen, wordt er waarde gecreëerd en komt er misschien uiteindelijk fysiek de mogelijkheid om te transformeren. De stenen komen dus als laatste.” Hoe dan ook, aan leegstaande gebouwen heeft niemand iets. Sommige gebouwen zullen nooit meer gebruikt worden voor de functie waarvoor ze zijn opgezet, andere gebouwen zijn, mede als gevolg van de

de vergoedingen voor gebruik doen soms niet veel onder voor reguliere marktprijzen, zo leert de Kennisagenda.

Waardecreatie

Volgens de opstellers van het rapport zijn er twee vormen van tijdelijk gebruik: projecten in de ‘Tussentijd’ en ‘Kwartier maken’. De tweede variant gaat verder dan het ‘vullen’ van een gebouw totdat er groen licht is voor de herontwikkeling of er betere economische tijden zijn aangebroken. Bij het kwartier maken is er een extra ambitie, namelijk om de plek identiteit te verschaffen en op die manier waarde te creëren. Initiatiefnemers in zulke projecten noemen dat ‘ontwikkelen van onderop’; ze leggen verbindingen, creëren reuring en bouwen

‘Tijdelijk gebruik van ruimtes is vaak een voedingsbodem voor nieuwegebruiksconcepten’

crisis, kansloos in het vinden van nieuwe huurders. Omdat transformeren heel veel tijd en geld kost, kiezen steeds meer eigenaren eieren voor hun geld en zoeken naar mogelijkheden voor tijdelijk gebruik (in de praktijk betekent dat vaak: kleine ondernemingen in met name de creatieve economie). Het is beter voor het gebouw, het creëert levendigheid in de omgeving en de gemeente is er blij mee. En niet onbelangrijk: het beperkt de kosten voor de eigenaar. Sterker nog, het zorgt voor een snelle cashflow en kan zelfs wat opleveren:

aldus een community. In de Kennisagenda staat het zo: ‘Het doel van de Tussentijd is niet om de tijdelijk gebruikers vast te houden; sterker nog: dat is een mogelijke bedreiging voor de nieuwe toekomst. (...) De initiatiefnemers van kwartier maken (dat zijn niet per se de eigenaren) willen de mensen en organisaties juist vasthouden, ondersteunen en zich laten ontwikkelen. De verdienmodellen van kwartier maken zijn niet alleen gebaseerd op het besparen van kosten, maar ook op de ontwikkeling/groei van de gebruikers.’

Kwartier maken is dus een vorm van waardecreatie. Soms kan tijdelijk gebruik uitmonden in deze vorm van ‘ontwikkelen van onderop’. Dan ontstaat er een gemeenschap van bedrijfsjes, veelal in de creatieve economie, waar het nieuwe werken modus is en de waardecreatie sterk verbonden is met de gebruikers. Dan is het voor de eigenaar soms de vraag wat wijsheid is: doorgaan met herbestemmen of de vruchten plukken van dit min of meer organisch gegroeide gebruik? Strolenberg: “Wat de eigenaar in ieder geval niet moet doen, is denken: mijn gebouw heeft nu extra waarde, dus de mensen kunnen eruit en ik kan gaan herbestemmen. Als je een monumentaal pand transformeert tot een hippe plek, zit de waarde in het gebruik en de mensen, en niet in de stenen.”

Conceptueel ontwikkelen

De overheid heeft becijferd dat zo'n 20 procent van de huidige leegstaande panden herbestemd kan worden. Als je tijdelijk gebruik erbij rekent – tussentijd en kwartier maken – kan dat volgens Strolenberg en Gelinck zeker 40 procent worden. Strolenberg: “Belangrijk voor succes is wel dat de bezetting echt in het DNA van het gebied zit. Dat is soms een kwestie van trial-and-error, maar dat kan in de context van de tussentijd minder kwaad.”

Er zijn ook voorbeelden van projecten waar de regie juist sterk is, zoals bij het Haka Gebouw in Rotterdam waar ontwikkelaar Urban Breezz van Ben ten Hove deze vorm van conceptueel ontwikkelen hanteert. Gelinck: “Dat is geen ontwikkeling vóór gebruikers, maar mét gebruikers. Het gebouw wordt de *place to be* voor innovatieve bedrijven in duurzame energie en water. De conceptontwikkelaar doet er alles aan om er een hechte, samenwerkende groep van te maken, legt de gebruikers in de watten, maar dringt ook aan op bijvoorbeeld het gemeenschappelijk bezoeken van klanten. Op deze manier heb je als eigenaar/ontwikkelaar meer grip op de gang van zaken.”

Door te ‘spelen’ met bijvoorbeeld de huur kun je ook een verdienmodel creëren. Strolenberg: “Je kunt kiezen voor een omzetgerelateerde huur of betaling in natura zoals de organisatie van events. Dan ga je samen pionieren. Als de omzet van de huurders stijgt, stijgt ook de huurprijs. De eigenaar investeert een deel daarvan in het gebouw en blijft de interactie stimuleren zodat er meer omzet gemaakt kan worden.” Strolenberg en Gelinck constateren dat er angst bestaat voor conceptueel ontwikkelen, ook omdat men er onbekend mee is. Gelinck: “Neem de voormalige gevangenis Blokhuispoort in Leeuwarden. Niet iedereen was enthousiast over tijdelijk gebruik. Men dacht: zijn er in deze regio genoeg ambachtslieden en creatieve ondernemers, krijgen we het wel verhuurd? Eén adver-

tentie en de beheerder kon een wachtlijst gaan aanleggen.”

De nieuwe economie

De bereidheid bij eigenaren en beleggers om alternatieve vormen van vulling te overwegen, groeit wel. Ook uit eigenbelang, want de kosten voor onderhoud en beveiliging van de lege vierkante meters kunnen fors oplopen (de overheid is er jaarlijks vele miljoenen euro's aan kwijt). Wet- en regelgeving worden ook steeds soepeler, zegt Strolenberg: “Minister Donner wil de toegestane looptijd voor tijdelijk gebruik oprekken van vijf naar tien jaar. Los daarvan: een gemeente als Amsterdam is soms bereid uit te spreken dat ze bij overschrijding van de vijf jaar toch niet gaan handhaven.” De wet mag dus eigenlijk geen belemmering

meer zijn. Gelinck: “Er moet vooral een mentale knop om, zowel bij overheden als beleggers. Niet denken dat de goede tijden terugkomen om je boekwaarde waar te maken, afscheid nemen van het oude bekende verdienmodel.” Strolenberg: “Richard Florida heeft het wel mooi verwoord. Veel leegstaande gebouwen zijn symbolen van de oude economie. Die krijg je nooit meer vol met het gebruik waarvoor ze gebouwd zijn. Tegelijkertijd zijn het wel vaak gebouwen die vanwege hun DNA, het unieke karakter of de overmaat, enorm inspirerend zijn en juist ook de nieuwe economie en het nieuwe werken goed kunnen huisvesten. Zo werken nu bijvoorbeeld in de Van Nellefabriek weer net zoveel mensen als vroeger, maar met een ander waardeprofiel.”

HAKA GEBOUW - ROTTERDAM

Dit voormalige hoofdkantoor van de Coöperatieve Handelsvereniging ‘De Handelskamer’ is eigendom van Vestia. Een gebouw in de Rotterdamse fruithaven waar de arbeidersheroïek uit de jaren dertig tastbaar is. Momenteel zijn enkele ruimtes in het gebouw in gebruik door kwartiermakers. Medio 2012 is de verbouwing gereed en zal het dienst doen als ‘Livin Lab’ voor ‘Clean Water & Energy’. Mooi voorbeeld van conceptueel ontwikkelen (georganiseerd en geregisseerd door Urban Breezz): dit gebouw gaat innovatie in duurzaamheid faciliteren. Het is onderdeel van Clean Tech Delta, een samenwerking van overheden, kennisinstellingen en bedrijven in Rotterdam-Delft. Het wordt een broedplaats van creatieve, commerciële en onderzoekende pioniers op het gebied van energie en water en zal laboratoria en proeflocaties huisvesten. Vestia stelt het gebouw vooralsnog voor vijf jaar beschikbaar en wil in die periode de inrichtingskosten (circa 200 euro per vierkante meter) terug verdienen. De huren zijn omzetafhankelijk. Bij de verbouwing is ingezet op maximale interactie tussen gebruikers (een auditorium, ontmoetings- en expositieruimtes), op ontzorging door dienstverleners (zodat de ondernemers zich met de corebusiness kunnen bezighouden) en op creatief ruimtegebruik (datacenter geplaatst in een voor andere functies onbruikbare silo). Bij de verbouwing is ruim gebruikgemaakt van sloopmateriaal uit het Rotterdamse havengebied. Wat de volgende bestemming wordt van het Haka Gebouw – en wanneer dat gaat spelen – is nog niet bekend.



ACTA - AMSTERDAM



Dit kantoor in Amsterdam-West, eigendom van De Alliantie en voorheen in gebruik door ACTA (Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam), wordt onder begeleiding van Jean Baptiste Benraad, initiatiefnemer van het Transformatie-Team, omgebouwd tot tijdelijk studentencomplex met 460 kamers. In dit project kon grote snelheid gemaakt worden: binnen een jaar na aanvang van de procedure

(februari 2011) is de verbouwing gestart; eind februari trekken de eerste bewoners erin. Naast de kamers is er in het pand 6.000 vierkante meter gereserveerd voor broedplaatsen voor start-ups. Het gebouw wordt zoveel mogelijk in de huidige staat gehouden, maar er zijn aanpassingen nodig (uitbreiding sanitair, plaatsing van ramen, nieuwe cv-installatie). De aanpassingskosten worden terugverdiend uit de huur, mogelijk gemaakt door een speciale beheervorm waarin een bestuur uit de klantgroep het gebouw overneemt van de eigenaar. Ook bij de verbouwing spelen de toekomstige bewoners een rol: door zelfwerkzaamheid worden de investeringen beperkt en kunnen de huurders een korting op de huur 'verdienen'. Dit tijdelijk gebruik brengt een positieve impuls voor de leefomgeving. De toekomstige bestemming van het ACTA-gebouw is nog onbekend.

BLOKHUISPOORT - IJEUWARDEN



Tot 2007 deed Blokhuispoort, een top honderd monument, dienst als huis van bewaring. Het bestaat uit twee cellencomplexen, drie binnenplaatsen en gebouwen voor bezoekers, een restaurant, sportzaal, medische diensten en kantoren. Eigenaar RGD en de gemeente besloten er in afwachting van goede plannen voor herbestemming een tijdelijke broedplaats voor creatieve, ambachtelijke en culturele bedrijven van te maken. De firma CareX organiseert de tijdelijke invulling van het gebouwencomplex. Eind 2007 werd het aan de markt aangeboden; één aankondiging in een lokale krant was voldoende om het gelijk vol te krijgen. Het ene blok van vijftig cellen van zo'n 12 vierkante meter elk huisvest zzp-ers, starters en kunstenaars (voor 55 euro per maand). Het andere blok wordt vooral gebruikt voor evenementen (kerst- en hobbymarkten) en gemeentelijke bijeenkomsten. Verder is er onder meer een museum in het gebouw, opgezet door voormalige bewaarders (die ook rondleidingen verzorgen). Er is een café (De Bak) en een poppodium voor jonge bands uit de omgeving. Eigenaar en gemeente werken momenteel samen aan plannen voor herbestemming.

KUS & SLOOP - ROTTERDAM



De transformatie van de Afrikaanderwijk in Rotterdam is in volle gang. Vestia faciliteert activiteiten om deze 'mooie wijk met een rauw randje' op de kaart te zetten. Mooi voorbeeld is Kus&Sloop, een project dat vijf lege renovatiewoningen als tijdelijk woonhotel verhuurt aan toekomstige huurders en/of ambassadeurs van de wijk. Het bureau M.E.S.T. (Maatschappelijke Experimentele Stedelijke Transformatie) heeft Kus&Sloop vormgegeven vanuit de filosofie dat het wijknetwerk de basis moet vormen voor deze hotelfaciliteit. Lokale kunstenaars hebben de kamers 'aangekleed', winkeliers uit de wijk verzorgen het ontbijt, het naaiatelier uit de buurt heeft het beddengoed gemaakt, de wasserij uit de wijk wast het, een lokaal schoonmaakbedrijf onderhoudt de hotelkamers en leerlingen van een school uit de wijk organiseren de boekingen. Vertier en recreatie kunnen ook in de wijk gevonden worden (evenementen, dj's, theatervoorstelling, fietsen huren). Kus&Sloop is veel meer dan een hotelorganisatie, het is een platform dat zorgt voor verbinding en economische bedrijvigheid. Een vorm van kwartier maken dus met als doel het imago van de wijk te verbeteren en nieuwe klantgroepen (zoals toekomstige bewoners) te trekken. Er zijn vergevorderde plannen om het concept een permanent karakter te geven in de vorm van een wijkhotel waar gasten van bewoners voor langere tijd kunnen verblijven. ◀◀

