

De toekomst van herbestemming Week van het Lege Gebouw

De opgave om een nieuwe toekomst voor leegstaand vastgoed te vinden is immens. Moet je een specialist zijn om succesvol met deze opgave aan de slag te gaan? Of juist een generalist? De nieuwe generatie professionals vindt op dit moment met moeite een baan. Zij doen graag alvast ervaring op met de aanpak van leegstand, tot en met het verbouwen van kantoorkolossen tot woningen. De Week van het Lege Gebouw, binnenkort in Amsterdam, biedt uitkomst.

Tekst

Hilde Remøy, Reinier van der Kuij en Teun van den Ende

Elk jaar schrijven zich duizenden studenten in voor opleidingen architectuur, vastgoed, stedenbouwkunde, erfgoed, facility management en interieur. Deze opleidingen moeten jonge mensen klaarstomen voor de (bouw)praktijk. Hierin krijgen ze vooral te maken met het transformeren van de overtollige gebouwen die door eerdere generaties zijn neergezet. Minister Blok, een van de belangrijkste eigenaren van leegstaand vastgoed in Nederland, beaamde dit in maart van dit jaar bij de installatie van het nieuwe H(erbestemmings)-team in Amersfoort: "Herbestemming is dé opgave voor de komende jaren." Deze realiteit vraagt om een fundamenteel andere benadering van de bouwopgave. Een algemene succesformule bestaat niet, iedere plek vraagt om een specifieke aanpak en vergt een multidisciplinaire benadering. Er is niet één leidende discipline die per definitie de andere vakgebieden aanstuurt. Nodig is een zoektocht naar die combinatie van kennis en kunde die het meeste succes heeft: maatwerk dus. Onderwijs, praktijk en wetenschap werken aan het vormgeven van deze aanpak. Terwijl de praktijk experimenteert en met vallen en opstaan leert, wordt in het onderwijs de kiem gelegd voor een houding die toekomstige professionals in staat stelt nieuwe denkrichtingen te ontginnen. Júst nu geldt: 'never waste a good crisis'.

De wetenschap probeert onder-tussen de succes- en faalfactoren van transformatieprojecten te ontrafelen. Publicaties verschijnen waarin lessen over financiële, ruimtelijke en erfgoedwaarden zijn gecombineerd. Temidden van deze kennisopbouw vindt in 2015 voor de derde keer de onderwijs- en praktijkworkshop Week van het Lege Gebouw plaats. Wat kunnen we van de eerste twee edities leren?

Veranderingen in de vastgoedwereld

In 1994 waarschuwde Dewulf en De Jonge voor toekomstige kantorenleegstand. In Nederland staat nu ongeveer acht miljoen vierkante meter kantoren leeg, of vijftien procent van de voorraad. Volgens Lokhorst, Remøy en Koppels (2013) zal deze leegstand toenemen tot 24 procent in 2018. De winkelleegstand (circa twee miljoen vierkante meter leegstand) heeft in vergelijking met de kantorenleegstand een grotere ruimtelijke impact. Ga maar na: een leegstaande winkel van vijfhonderd vierkante meter is veel zichtbaarder dan de leegstand van vijfduizend vierkante meter kantoorruimte op de verdiepingen. De leegstand van cultureel erfgoed en maatschappelijk vastgoed blijft ook snel stijgen. Alterra voorspelt dat in 2030 van het agrarisch vastgoed vijftien miljoen vierkante meter leegstaat. "Nederland is uitgebouwd", beweerde voormalig Rijksbouwmeester Frits van Dongen in een interview

in tv-programma Nieuwsuur in 2013. Kwantitatief en op grote schaal klopt dit. Maar Nederland verstedelijkt, wat leidt tot een demografische groei in de Randstad en krimp in perifere regio's. Door de groei aan huishoudens in de stedelijke gebieden van West-Nederland blijft de vraag naar nieuwe woningen bestaan. De transformatie van kantoren, kerken, scholen, en kazernes tot wooneenheden kan deze vraag op veel plekken opvangen.

Tussentijd

Tijdelijke herbestemming kan een belangrijke rol spelen bij de herontwikkeling van overtollige gebieden en gebouwen. De exploitatietijd van tijdelijke transformatie (tien jaar) impliceert een kortere terugverdientijd voor de investeringen. Hierdoor zijn kleinere fysieke ingrepen mogelijk dan bij 'permanente' transformaties. 'Tussentijdse' leegstandsoplossingen laten zien op welke wijze de problematiek rondom leegstand, zoals verwaarlozing en waardedaling van hele buurten en wijken, ten goede gekeerd kan worden. Het project Hotel Transvaal, een initiatief van Sabrina Lindemann uit 2007, kan gezien worden als voorloper van dergelijke initiatieven. Slooppanden op verschillende locaties in de Transvaalbuurt van Den Haag werden door kunstenaars en winkeliers uit de buurt ingericht als hotelkamers. Hotel Transvaal combineerde een

Thema: Transformatie en renovatie Grondstoffenschaarste en bevolkingskrimp roepen een halt toe aan nieuwbouw. Tegelijkertijd gaan maatschappelijke ontwikkelingen razendsnel. Transformatie van het bestaande is noodzakelijk en moet snel en slim. De aantrekkelijkheid van de ingreep bepaalt daarnaast voor een groot deel de duurzaamheid.

ideële doelstelling (bevorderen van het contact tussen de bevolkingsgroepen) met een businessmodel op buurt-niveau. Hotelgasten kregen tijdens hun verblijf geen ontbijt of andere service in hun hotel, maar konden daarvoor in de omliggende straten in cafés, winkels en markten terecht. Verschillende creatieve ondernemers en architecten hebben sindsdien verschillende soorten 'tussentijdse' initiatieven op korte, maar inmiddels ook op langere termijn opgezet. Blijkbaar is het

businessmodel van herbestemmingen met een tijdshorizon van vijf of tien jaar zo slecht nog niet.

ACTA-methode

De meest voor de hand liggende doelgroep voor een tijdelijke transformatie naar woningen zijn studenten, vanwege het tijdelijke karakter van de huisvestingsvraag, de lagere kwaliteitseisen en de veelal onzelfstandige woningen, waardoor lage investeringen mogelijk zijn. Frank Strolenberg en Sander

Gelinck, auteurs van het boek *Rekenen op herbestemming*, geven diverse voorbeelden van tijdelijke herbestemming. Eén ervan is het ACTA-gebouw dat in 1968 is gebouwd als Academisch Centrum Tandheelkunde in de Amsterdamse wijk Nieuw-West. In 2008 kocht woning-coöperatie de Alliantie het lege pand om het te slopen en woningen op die plek te realiseren. Toen de markt terugliep, deed de Alliantie een stap terug en liet Urban Resort (bekend van het Volkskrantgebouw, [\[resort.nl\]\(http://resort.nl\)\) een voorstel voor tijdelijk gebruik maken. In de beheersstichting TWA \(Tijdelijk Wonen Amsterdam\) vormen de bewoners zelf het bestuur. Voor een verhuurperiode van tien jaar is het gebouw omgevormd tot een studentenflat voor 460 studenten. De studenten hebben \(als toekomstige bewoners\) geholpen bij de verbouwing: voor elke 48 uur klussen kregen ze tien procent korting op de maanduur. Het resultaat is op het oog misschien niet sprankelend, maar voor een lage kamer-](http://www.urban-</p></div><div data-bbox=)



Voor Hotel Transvaal in Den Haag richtten kunstenaars en winkeliers slooppanden in als hotelkamers. Dit initiatief wordt beschouwd als voorloper van de tussentijdse oplossingen die tegenwoordig voor leegstand worden gezocht.



Week van het Lege Gebouw

De Week van het Lege Gebouw (4-8 juni 2015) legt de relatie tussen praktijk en onderwijs. Het concept is simpel: in multidisciplinaire teams werken studenten onder begeleiding aan een plan voor een leegstaand gebouw. Eerder waren dat de Prinses Julianakazerne te Den Haag (2014) en het voormalig Europol-hoofdkwartier in Den Haag (2013). Dit jaar: het kantoorgebied Amsterdam Sloterdijk. www.weekvanhetlegegebouw.nl en www.platformvoer.nl.



Het ACTA-gebouw te Amsterdam, in 1968 gebouwd als Academische Centrum Tandheelkunde, is voor een periode van tien jaar omgevormd tot studentenflat. Het staat op de kaart als broedplaats. Foto Jeroen Staats

prijs (driehonderd euro voor vijftien vierkante meter), snel internet en het Leidseplein op fietsafstand is de gemiddelde student al best tevreden. De businesscase pakte gunstig uit, in tien jaar verdient de Alliantie haar investeringen terug. Belangrijker misschien nog is de sociaal-maatschappelijke prestatie die wordt geleverd. Door nieuw leven te brengen in het verloren gewaande gebouw waait een frisse wind door de 'moeilijke' buurt.

Het ACTA-pand past in een rijke geschiedenis van diverse tijdelijke herbestemmingen. De Stichting Tijdelijk Wonen (STW) in Utrecht heeft al meer dan vijfhonderd studentenkamers in oude

kantoren gerealiseerd. In Delft heeft SHS Delft, een club TU Delft-studenten van de opleiding Bouwkunde, de verbouwing van een voormalig GGZ-gebouw ter hand genomen. Het pand is begin 2015 opgeleverd. Het eigenbelang van betaalbare huisvesting gaat in deze projecten hand in hand met het op eigen benen leren staan. Naast ondernemerschap ontwikkelen de initiatiefnemers ook een gevoel bij de praktijk.

Wisselwerking tussen disciplines
Initiatieven als Hotel Transvaal en tijdelijke transformatie ontstaan niet zomaar, maar hebben een 'breeding ground' in het onderwijs. Het onderwijs

fungeert als laboratorium en kan door middel van experimenten vooruitlopen op oplossingen waar in de praktijk (nog) geen aandacht voor bestaat. Bij de complexe problematiek van herbestemming zijn veel vakgebieden betrokken. Mogelijkheden tot vernieuwing liggen dan ook in interdisciplinair samenwerken. In dit laatste is de Week van het Lege Gebouw inmiddels een beproefd concept: De workshop legt dwarsverbanden tussen verschillende universiteiten en hogescholen en creëert enthousiasme en 'vrije denkrimte' bij alle deelnemers, zowel bij de studenten als de docenten en de 'visiting critics'. Volgens Duco Stadig, voormalig voorzitter

van het H-team, hebben de deelnemers aan de Week van het Lege Gebouw "alleen al door het feit dat zij hier aanwezig zijn, een betere positie op de arbeidsmarkt dan hun studiegenoten". De bereidheid en nieuwsgierigheid van de aanwezige studenten om buiten het verplichte curriculum met studenten en docenten van andere opleidingen aan een ontwerp en sluitende businesscase te werken, tekent de motivatie van de nieuwe generatie. Studenten worden niet gehinderd door de heersende patronen en gewoonten in de praktijk waarin vastgoed, economie, erfgoed en ontwerp vaak nog gescheiden werelden zijn.

Biedboek Prinses Julianakazerne

In de workshop in 2014 waardeerde de jury vooral de plannen die conceptueel het sterkst waren en die tot nadenken aanspoorden. Een paar teams hadden zich niet beperkt tot de casus, maar hadden zich ingeleefd in de opgave van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) op portefeuilleniveau. Het RVB heeft deze plannen zelfs opgenomen in de informatie over de Prinses Julianakazerne op www.biedboek.nl, waar geïnteresseerde marktpartijen zich over het gebouw kunnen inlezen.



Uit je comfortzone

Tijdens de Week van het Lege Gebouw worden de deelnemers door elkaar tijdelijk uit hun comfortzone gehaald. Maar hoe positioneer je je in zo'n web van kennis en belangen, waar zit het houvast? De Week van het Lege Gebouw confronteert deelnemers met de vraag: levert je eigen opleiding de kennis die je nodig hebt in de herbestemmingspraktijk? Is er een opleiding over herbestemming nodig die de specialistische kennis bundelt in een

nieuw crosssectoraal kennisdomein? Welke typen expertise zijn daarbij relevant?

Wat bleek?

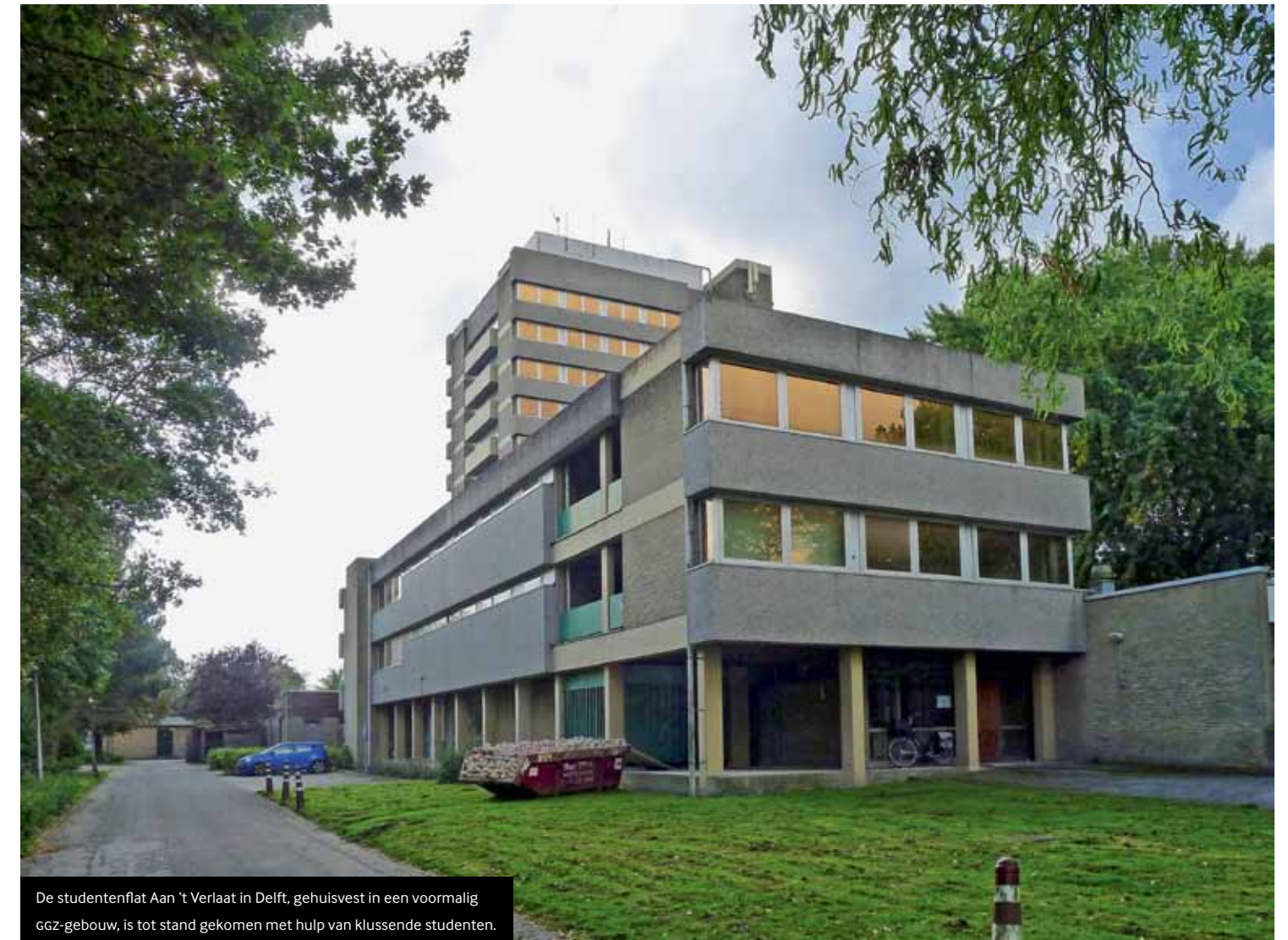
- Om tot resultaat te komen moet je als experts met elkaar samenwerken, zonder je te expliciet te profileren op de terreinen van andermans expertise. Deze 'schoenmaker, hou je bij je leest'-houding is van belang, gezien het feit dat de vaardigheden per expertise sterk uiteenlopen.

- Je moet doorhebben dat het proces cyclisch van aard is. In verschillende fasen ervan is de inbreng van dezelfde expertise nodig. Ook komt het vaak voor dat eerdere beslissingen opnieuw ter discussie worden gesteld.
- Kennisdomeinen die traditioneel (strikt gezien) geen rol hebben in de gebouwde omgeving, blijken steeds vruchtbaarder te zijn bij transformatie. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van digitale media bij het koppelen van toekomstige gebruikers aan lege

panden, alsmede de inzet van kunstenaars en experts op het gebied van participatie bij het activeren van buurtbewoners of het aantrekken van toerisme. Wellicht komt er in de volgende edities een nog grotere variatie aan opleidingen aan te pas, zoals futurologen, sociale wetenschappen en duurzaamheidsstudies.

Een nieuwe praktijk

In de gecreëerde laboratoriumsituatie dwingt de opgave van herbestemming



De studentenflat Aan 't Verlaat in Delft, gehuisvest in een voormalig GGZ-gebouw, is tot stand gekomen met hulp van klussende studenten.

Out of the box

De derde editie vindt plaats onder leiding van de Reinwardt Academie. Het streven blijft om docenten en studenten interdisciplinair te laten samenwerken en te prikkelen om 'out of the box' te denken. Studenten ontwikkelen zo kennis en vaardigheden buiten de muren van hun opleiding. Het geeft stof tot nadenken over de opzet van eigen vakken, opent ogen en deuren naar betekenisvolle samenwerking met andere opleidingen en geeft mogelijkheid de banden met praktijk aan te halen.

De studentenflat Aan 't Verlaat in Delft



tot samenwerking en een onderzoekende houding. De meeste studenten hebben een grote belangstelling voor elkaars vakgebieden en methoden. Toch betekent dit niet dat je je eigen kennisdomein zou moeten loslaten. Totaal buiten je vakgebied treden is niet handig. Een belangrijke conclusie is dat interdisciplinair werken het opzetten van een integrale strategie vergemakkelijkt. De vastgelopen vastgoedmachine heeft nieuwe formules nodig. Daarvoor zijn ideeën van dwarsdenkers, 'frisse jonge geesten' en expertise buiten de traditionele vakgebieden nodig. Het ontwikkelen van vastgoed steunde decennialang op een fictieve behoefte uit de markt, in plaats van (goed) naar gebruikers te luisteren. De nieuwe generatie kan zich daarom ook maar deels verlaten op kennis uit het verleden. In de 'tussentijd' ontstaan nieuwe verdienmodellen en samenwerkingen. De specialistische kennis van het eigen vakgebied moet hierbij niet uit het oog worden verloren. Ze vormt de kern voor een succesvolle interdisciplinaire samenwerking.

De auteurs danken Lidy Meijers (ru Delft, 'Heritage & Architecture') en Maria Lamslag (medeoprichter Platform VOER) voor hun bijdragen aan de tekst.

Geraadpleegde literatuur

G. Dewulf, H. de Jonge, *Toekomst van de kantorenmarkt 1994-2015*, vakgroep Bouwmanagement en Vastgoedbeheer, TU Delft, 1994
M. Lamslag, T.W. van den Ende, *Week van het Lege Gebouw 2014*, Platform VOER, www.platformvoer.nl/weekvanhetlegegebouw
J. Lokhorst, H. Remøy, P.W. Koppels, 'Verborgene leegstand', *Real Estate Research Quarterly*, 12/3, 2013
F. Strolenberg, S. Gelinck, *Rekenen op herbestemming*, nai10 publishers, Rotterdam 2014



De Week van het Lege Gebouw richt zich op de succes- en faalfactoren van transformatieprojecten. Foto Johannes van Assem