

Het landschap van de leegstand

De traditionele vormen van wonen, werken en winkelen verdwijnen, en de bevolking neemt af. Rijksbouwmeester Frits van Dongen pleit voor een herbestemming van ons architectonisch erfgoed. Een nieuwe bouw-cultuur moet experiment, tijdelijkheid, flexibiliteit en diversiteit vrij baan geven.

‘Iedere algemene observatie [is] uiteindelijk een [...] uitvergroting van de eigen ervaring’, stelt Simone van Saarloos in het *NRC Handelsblad* van 19 augustus 2014. Deze observatie verwoordt treffend het gevoel dat me bekruipt in gesprekken over leegstand. Anders dan een paar jaar geleden zijn het al lang niet meer uitsluitend de vastgoedeigenaar, architect en aannemer die met leegstand worden geconfronteerd. Lege kantoren, winkels, kerken en boerderijen zijn in toenemende mate aanwezig in het Nederlandse stads- en dorpsbeeld. Steeds meer mensen onderschrijven daarom de noodzaak om tot actie over te gaan en strategieën te ontwikkelen voor een zinvoller omgang met die groeiende voorraad aan ongebruikte gebouwen.

Ik herinner me nog de oude vergaderzaal van het Atelier Rijksbouwmeester toen ik in 2011 als rijksbouwmeester aantrad. Op een van de wanden

hingen zes grote kaarten, die het Nederlandse grondgebied voorstelden en een beeld gaven van de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in de jaren 1860, 1890, 1920, 1950, 1980 en 2010. Uiterst succesvolle *conversation pieces*: telkens verleidden ze tot bespiegelingen over groei van economie, bevolking en bebouwing, het verdwijnen van groen en de noodzaak om in een dichtbevolkt land als Nederland over een goed ruimtelijke-orderingsmodel te kunnen beschikken.

Inmiddels is het Atelier Rijksbouwmeester verhuisd. De kaarten gingen mee, maar er kon geen plaats meer voor worden gevonden in ons nieuwe onderkomen, waar het nieuwe werken geen tekenen des ondersheids toestaat. De kaarten belandden in een opslagruimte, waar ik ze onlangs bij toeval aantrof. De aanblik deed me beseffen hoezeer zij een tijdsbeeld weerspiegelden en in welke mate de gesprekken die we over de toekomst van Nederland hadden, gekleurd en gevoed werden door het idee van constante economische groei.

Anno 2014 wordt dit idee keihard gelogenstraft. Onderzoek wijst uit dat er in Nederland 8 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leegstaat en 12 miljoen aan bedrijfsruimte (Lange et al. 2012). In de woningbouw gaat het om nog veel meer: er circuleren zelfs getallen in de orde van grootte van 35 miljoen vierkante meter. Over het leegstaand agrarisch en religieus vastgoed heb ik het dan nog niet eens.

Leegstand als structureel verschijnsel

Leegstand is geen nieuw verschijnsel. Na de Tweede Wereldoorlog hebben we in Nederland in elk geval vier perioden gekend van relatief grote leegstand in één of meerdere vastgoedsectoren (Stroink 2014, 7). Waardestagnatie of zelfs deflatie was daarvan steevast het gevolg. Telkens kwam aan deze situatie een einde door de sterke groei in de vraag naar woningen, kantoren en winkels. Vaak werd een teveel aan vastgoed, veroorzaakt door het doorschieten van de bouwproductie, opgelost door de gretige afname van datzelfde vastgoed in de periode van economische groei daarna. Daardoor kon de bouw uitgroeien tot een groot verdienmodel, waarin enorm veel voor de speculatie is gebouwd.

Van die gretige afname is nu en in de nabije toekomst geen sprake meer: de bevolking groeit

minder snel, zal op de middellange termijn zelfs afnemen, en door de opkomst van bijvoorbeeld het nieuwe werken en het nieuwe winkelen neemt de behoefte aan kantoren en winkels af. De verwachting is dat veel kantoren zelfs nooit meer gebruikt zullen worden (Stroink 2014, 8).

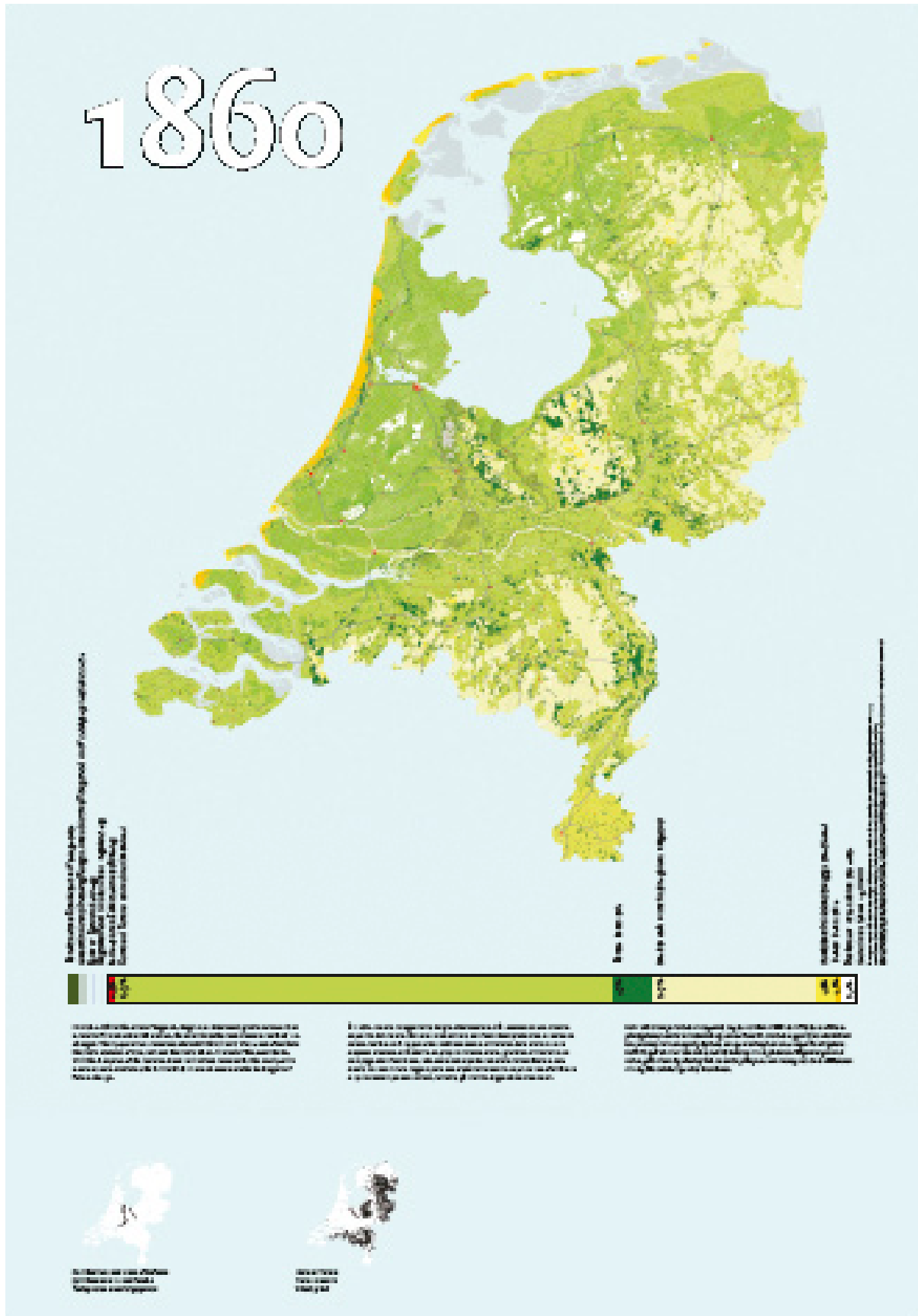
Op de woningmarkt is sprake van stagnatie doordat het aanbod niet aansluit op de veranderende woonbehoeften (Dukker 2014, 12). Nederland kent veel gezinswoningen, terwijl een steeds groter deel van de bevolking uit een- of tweepersoonshuishoudens bestaat. De demografische ontwikkelingen zullen deze mismatch alleen maar vergroten.

Hergebruik en transformatie

De gevolgen van leegstand zijn groot en de oplossingen niet eenvoudig. Vrijwel iedereen vindt leegstand een groot probleem, zonder daarbij per se zorgplicht voor het leegstaande vastgoed te ervaren. Op de (middel)lange termijn versnellen leegstaande en slecht onderhouden gebouwen het proces van waardedaling van onrendabel vastgoed. Dat maakt het vinden van andere manieren om met leegstand om te gaan en het ontwikkelen van nieuwe strategieën nog urgenter. Leegstand holt namelijk de kwaliteit van de leefomgeving uit. We hebben er dan ook alle belang bij deze eeuw als eeuw van de herbestemming te zien (Belzen 2013, 3).

Ik heb, net als veel van mijn vakgenoten, grote affiniteit met het vinden van nieuwe bestemmingen voor lege gebouwen. Ook hier gaat het om een uitvergroting van de persoonlijke ervaring: als student heb ik in oude schoolgebouwen gewoond en ontdekte ik wat de kwaliteit van die gebouwen is. De overmaat waarmee ze zijn gebouwd is zonder meer fantastisch te noemen en geeft ongekende mogelijkheden: met een houten insteekverdieping erin krijgen dergelijke ruimten met weinig moeite anderhalve keer het vloeroppervlak. Daarmee bieden deze gebouwen mogelijkheden die in de ruimtelijk veel minder flexibele nieuwbouw vaak niet te vinden zijn.

Er is dus niet minder dan een cultuuromslag nodig, een andere manier van denken óver en omgaan mét de uitdagingen waarvoor krimp en leegstand ons stellen. Ik zie de contouren van die andere bouwcultuur al ontstaan: er is sprake van een kleinschaliger en specifiekere bouw- →



Plaat van de bebouwingsgraad in Nederland in 1860, Studio Must

opgave, die gekenmerkt wordt door grotere diversiteit en afwisseling (Rijksbouwmeester 2013, 7-8; Belzen 2013, 3). Ik zie differentiatie in aard en omvang van het opdrachtgeverschap en er is sprake van nieuwe samenwerkingsvormen. Ontwikkelen en bouwen verlopen via andere, meer integrale processen, met een andere fasering en gewenste levensduur. En ontwerp-, ontwikkel- en bouwopgaven komen veelal langs interdisciplinaire weg tot stand. Kunstenaars ontpoppen zich steeds vaker tot ontwerper en ontwikkelaar.

Deze nieuwe bouwcultuur zal op termijn (moeten) leiden tot soepeler regelgeving en minder omslachtige procedures, waarbij niet een gefixeerd eindresultaat centraal staat, maar waarin er ruimte is voor experiment en tijdelijkheid, flexibiliteit en diversiteit (Rijksbouwmeester 2013, 7-8). Dat alles vereist wel moed: overheidsorganisaties én private opdrachtgevers zullen minder volgens de logica van het eigen (financiële) huishoudboekje moeten gaan denken, en minder vanuit gevestigde posities en daaraan gekoppelde belangen moeten handelen.

Onderwijs

In de nieuwe bouwcultuur is het delen van kennis op alle niveaus cruciaal. Bouwcultuur gaat immers over veel meer dan het architectonische ontwerp, het gaat ook over beleid, bouwen, cultuur én over de plekken waar wij onze cultuur door- en vormgeven: het onderwijs. Dat leegstand invloed heeft op het onderwijs, staat vast. De technische universiteiten en de academies van bouwkunst – in Amsterdam bijvoorbeeld in samenwerking met de Reinwardt Academie – zijn druk bezig met het nadenken over wat de nieuwe ruimtelijke en architectonische opgaven voor het onderwijs betekenen.

Herbestemmen moet een zichtbaar onderdeel zijn van het onderwijs. Dat zou wat mij betreft nog wel wat structureler in de diverse curricula

mogen voorkomen, zoals het tijdelijke masterprogramma Vacant NL (2011-2013), dat ontwerpstudio RAAAF ontwikkelde voor het Sandberg Institute. Er is een tendens onder *young professionals* en studenten om ontwikkelingen in gang te willen zetten, bottom-up. En waarom zou een architect wachten op een opdracht van een ontwikkelaar? Ook het begrip ‘architect’ moet ruimer worden gezien. Ik beschouw aansprekende ontwerpers van de nieuwe generatie, zoals de mensen uit het netwerk Nederland wordt Anders, als sleutelfiguren voor die andere bouwcultuur (www.nederlandwordtanders.nl; Lange 2012; Rijksbouwmeester 2014, 19).

Het goede voorbeeld

De contouren van een nieuwe bouwcultuur zijn er dus al, maar ondersteuning – zeker vanuit de overheid – kan geen kwaad. Door een krimpende rijksoverheid, die bovendien anders werkt dan voorheen, komen er honderdduizenden vierkante meters extra leeg te staan. Die grote voorraad aan leegstaande gebouwen vormt een prachtige aanleiding om serieus te onderzoeken hoe met die leegstand in (voormalige) rijksgebouwen om kan worden gegaan. Het Rijk wil bij zijn terugtreden als vastgoedeigenaar immers een voorbeeldfunctie vervullen. Dit houdt in dat het afstoten van bezit op maatschappelijk verantwoorde wijze gebeurt.

Ik pleit voor de inzet van ontwerpend onderzoek om mogelijkheden en nieuwe bestemmingen voor leegstaand rijksvastgoed zichtbaar te maken (Rijksbouwmeester 2013, 12-13). Binnen mijn Atelier is bijvoorbeeld onderzocht wat de potentie is van een van de grootste kantoorgebouwen van het Rijk, het huidige ministerie van Buitenlandse Zaken in Den Haag. Dit enorme gebouw, door Hagenaars ‘de Apenrots’ genoemd, komt in 2016 vrij. Ons onderzoek naar dit als ‘moeilijk’ te herbestemmen gebouw maakte duidelijk dat differentiatie en functiemenging de sleutels zijn tot succesvol hergebruik van dit oerdegelijke gebouw. Bijkomend voordeel is dat het gebouw op een aansprekende locatie ligt en door zijn opbouw en indeling heel goed en tegen beheersbare kosten in functionele segmenten op te delen is. Niet alleen is het gebouw hiermee gered, maar er wordt ook kwaliteit aan de stedelijke ruimte toegevoegd. De ministeries van Infrastructuur en Milieu en van Binnenlandse

Overheidsorganisaties én private opdrachtgevers zullen minder vanuit gevestigde posities en daaraan gekoppelde belangen moeten handelen

Zaken en Koninkrijksrelaties en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed installeerden dit jaar, in samenwerking met de provincie Gelderland en de gemeenten Dordrecht en Den Haag, drie teams van ontwerpers en onderzoekers met de opdracht mogelijkheden te ontwikkelen voor de aanpak van gebieden met leegstaande en ongebruikte gebouwen in Dordrecht, Den Haag en de Achterhoek.

Overheid en opdrachtgevers zouden zich moeten focussen op twee kansrijke thema's: de stad en karakteristieke gebouwen. De stad is waar het gebeurt en waar iedereen wil zijn (Reus 2012, 8), niet de traditionele stad, maar een adaptieve en multifunctionele stad, waarin minder sprake is van expansie maar van transformatie van het bestaande. Een stad waarin ruimte is voor creativiteit, differentiatie en vitaliteit. Niet voor niets blijken onze steden culturele, economische en sociale magneten te zijn.

De grote voorraad aan leegstaande identiteitsvolle gebouwen vormt een passend antwoord op de vraag naar minder traditionele vormen van wonen. De inzet op deze gebouwen en moeilijke gebieden is dus belangrijk. Dat vraagt om een creatieve benadering en een open houding ten opzichte van wat we 'erfgoed' noemen. Laten we dit erfgoed actief inzetten en als voorbeeld stellen, door het in ontwerpend onderzoek centraal te stellen.

Creatieve destructie

'Gebouwen zonder identiteit', zoals Job Roos heeft gezegd, 'die kan je slopen' (Reus 2012, 9). Ik deel die mening. We moeten inzien dat sloop soms goed is, vooral in gebieden waar de vraag nooit meer terug zal komen, maar ook als monofunctionaliteit en bouwen op speculatie tot een onbruikbaar aanbod hebben geleid. 'De huidige inschatting is dat tussen de 10 en 30 procent van het Nederlands vastgoedaanbod zal moeten verdwijnen om naar genormaliseerde verhoudingen tussen vraag en aanbod te komen en om ruimte te scheppen voor de noodzakelijke vernieuwing en verbetering van het aanbod' (Stroink 2014, 8). Waardevermindering door deze vorm van 'creatieve destructie' zal leiden tot nieuwe groenfuncties in stedelijk gebied, ruimte voor andere functies, voor ondersteunende voorzieningen op werklocaties en wat dies meer zij. Dat heeft een algemene kwaliteitsverbetering

tot gevolg, die uiteindelijk ook terug te vinden zal zijn in de waardeontwikkeling van de grond en de gebouwen in die omgeving.

Nederland in 2050

Wat zou ik graag willen weten hoe Nederland er in 2050 uitziet en hoe dat vertaald zou worden in een kaart, eentje die past in de reeks kaarten die in onze voormalige vergaderzaal aan de Rijnstraat hingen. Zou er daadwerkelijk minder rood zijn? En meer groen? Of zou dat rood vooral leegstaan?

Dan hoop ik dat deze kaarten weer in het Atelier van de Rijksbouwmeester terugkeren. En als de werkplekken van het nieuwe werken weer wat persoonlijkheid toestaan zou ik de rijksbouwmeester van dat moment willen adviseren de rest van zijn atelier te vullen met de 4.326 blauwe schaalmodellen van leegstaande kantoren, kerken, fabriekshallen en monumenten waarmee Rietveld Landscape (tegenwoordig studio RAAAF) het Nederlandse paviljoen op de architectuurbiënnale van Venetië in 2010 vulde (Dukker 2014, 12). Hopelijk verbeelden deze modellen in 2050 niet langer de leegstand, maar het succes van de nieuwe bouwcultuur. •

Literatuur

- Atelier Rijksbouwmeester (2014) *Jaarplan 2014*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Belzen, Th. van (2013) 'Rijksbouwmeester Frits van Dongen: "Het gaat over kleinschaligheid, kwaliteit, diversiteit"'. In: *CoBouw*, nr. 229, 3.
- Dukker, R. (2014) 'Rijksbouwmeester Frits van Dongen: "We zijn ziende blind"'. In: *Bouwformatie*, nr. 2, 12-15.
- Lange, R. de en M. Wolzak (2013) "'Nederland is voorlopig wel uitgebouwd": interview met Frits van Dongen'. In: *Het Financieel Dagblad*, 21 september.
- Reus, H. (2012) "'De stad van nu is de stad van de toekomst": interview Frits van Dongen'. In: *Moderne Stad: bouwen aan de toekomst*, 8-9.
- Rijksbouwmeester (2013) *Ruimte voor creativiteit en diversiteit: werkprogramma 2013-2016*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Stroink, R. (2014) *De gevolgen van de verkoop van een grote portefeuille van overheidsgebouwen en de argumenten voor een andere aanpak*. Den Haag: College van Rijksadviseurs.