

Agnes Franzen

# Herbestemming vraagt om kansrijke programmering

Restauratie en herbestemming van industriële monumenten vereisen een bijzondere aanpak. Cultuurhistorische, economische en belevingswaarden moeten gerespecteerd worden. Dit vraagt om moed bij de opdrachtgevers.

In een uitzending van *Nieuwsuur* in september 2014 schetste Sylvia Pijnenborg dat er in de komende jaren zo'n tweeduizend gebouwen met circa twee miljoen m<sup>2</sup> vrijkomt aan cultureel erfgoed, boven op de bestaande leegstand. Het nieuwsitem illustreerde hoeveel emotie er bij dit type vastgoed komt kijken. Anders dan bij nieuwbouw begint cultureel erfgoed met geschiedenis, met verhalen van eigenaren en gebruikers, verhalen die horen bij het gebouw of complex. Pijnenborg is projectontwikkelaar van BOEi, de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel erfgoed. BOEi is op het terrein van herbestemming een nationale speler van formaat en treedt op in de hoedanigheid van ontwikkelaar, beheerder (investering en exploitatie) of adviseur. Met haar dochterinstellingen Boerderij en Landschap en Kerk en Klooster (waarvan Pijnenborg

directeur is) zet BOEi zich ook in voor behoud van agrarisch en religieus erfgoed. De keuze van BOEi-directeur Arno Boon om domicilie te zoeken in het voormalige klooster van de zusters van Onze Lieve Vrouw Ter Eem in Amersfoort zal niemand verwonderen.

### Beleving staat centraal

Met het teruglopen van overheidssubsidies worden private investeringen bij herontwikkeling van erfgoed belangrijker. De gebiedstransformatie van Strijp-S in Eindhoven is een succesvol voorbeeld. De basis voor het succes is de samenwerking tussen gemeente, corporaties en commerciële partijen. De hieruit voortgekomen combinatie van functies en doelgroepen in het gebied maakt door slimme koppelingen besparingen mogelijk. Dit is geconcretiseerd in het sturen op deexploitatie binnen de grondexploitatie (berekening van geraamde kosten en opbrengsten van gronden in een plangebied).

Het Klokgebouw is een van de in het oog springende gebouwen op Strijp-S. De programmering met creatieve ondernemers en evenementen in de plint is een belangrijke aanjager geweest voor waardecreatie in het gebied. Misschien nog wel bekender is het restaurant van ontwerper en projectontwikkelaar Piet Hein Eek en zijn compagnon Nob Ruijgrok in de voormalige keramische werkplaats van Philips op het nabijgelegen Strijp-R. Culturele functies vinden steeds vaker hun weg naar erfgoed (zie ook het artikel van Margot Dijkgraaf). Niet de functie, maar de beleving staat voor de ondernemers centraal. Ook de boekwinkels Waanders in de Broerenkerk in Zwolle en Dominicanen in Maastricht laten dit op mooie wijze zien.

Onverwachte spelers, zoals onderwijs- en zorgpartijen, ontdekken leegstaand cultureel erfgoed, vaak samen met, of vanuit, burgerinitiatieven. Zo ziet hoogleraar Ruimtelijke planning en erfgoed Joks Janssen op het platteland en in dorpsgemeenschappen bottom-up bewegingen ontstaan die zich ontfermen over leegkomende complexen. Denk bijvoorbeeld aan een dorpsgemeenschap die de tuinen van een kloostercomplex onder haar hoede neemt, zorginstellingen die financieel moeten inkrimpen en dorpsbewoners vragen om mee te denken over toevoeging van nieuwe functies voor hun gebouwen, of onderwijsinstellingen die

geïnteresseerd zijn in herontwikkeling tot campusomgevingen (Luijten 2014).

Dit betekent dat er naast aandacht voor wat er met een gebouw kan of moet gebeuren (de inhoud), ook veel tijd in het proces moet worden gestoken. Welke partijen moeten erbij worden betrokken, en wanneer? Hoe verschillend ook, de projecten van BOEi illustreren dat er nieuw leven ontstaat door mensen en functies bij elkaar te brengen. Eric Luiten, rijksadviseur voor Landschap en Water, stelt dat erfgoed steeds meer gezien wordt als onderdeel van een geïntegreerd programma van eisen, naast functies zoals wonen, voorzieningen en groen. Binnen deze context kan onderhandeld worden over welke delen worden gesloopt, behouden, of getransformeerd. Bij herbesteding is het belangrijk dat een gebouw of complex in het gemeentelijke programma past en exploitatiebaar is. Naast de cultuurhistorische waarden komen hier economische waarden om de hoek kijken (Luijten 2014).

### De economische kant

Bij de ontwikkeling van architectonisch erfgoed worden de intrinsieke waarden en de betrokkenheid van gebruikers verbonden met een economische onderbouwing. Welke investeringen in tijd en geld zijn op welk moment nodig? Wat wordt er verwacht aan inkomsten, en wanneer? En welke financiering (tijdelijk ter beschikking stellen van vermogen) of bekostiging (financiële bijdrage in ruil voor dienst of product) is nodig om het tijdsverschil tussen uitgaven en inkomsten te overbruggen?

De basisgedachte van BOEi is de stadsherstel formule: de haalbaarheid van herbesteding wordt onderzocht en vaak vindt een tijdelijke exploitatie plaats om (beoogd) verval te voorkomen. BOEi koopt een pand of complex, restaureert het en zoekt er een passende (economische) functie bij, zodat het behouden blijft. Het wordt verkocht, verhuurd of krijgt een tijdelijke bestemming. Aandeelhouders ontvangen geen dividend.

Een aantal herbestedingen, zoals de door BOEi ontwikkelde Cultuurfabriek in Ulft, is gedaan in een tijd dat de overheid de onrendabele top (het niet kostendekkende tekort in de exploitatie) financierde. Nu staat de exploitatie onder zware druk en wordt het 'enorm

ingewikkeld' om dergelijke gebouwen in financiële zin nog overeind te houden, aldus Joks Janssen (Luijten 2014). Het is de ervaring van BOEi dat bij de economische onderbouwing de programmatische invulling en het vinden van het juiste prijsniveau bij verkoop of huren de kwetsbare punten zijn. Een les die uit de ontwikkeling van de Cultuurfabriek in Ulft kan worden getrokken, is dat een levensvatbaar programma essentieel is. Dit vraagt om projectleiders die oog hebben voor de haalbaarheid.

De risico's worden gespreid door met meerdere financieringsbronnen te werken. Sinds de economische crisis is de inbreng van eigen vermogen belangrijker geworden, een bijdrage van 50 procent is geen uitzondering, volgens Arno Boon. Restauratie en herbestemming worden door BOEi gefinancierd uit (resterende) subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en gestort aandelenkapitaal. Aandeelhouders van BOEi zijn AM (onderdeel van het grootste bouwbedrijf in Nederland, BAM), Rabo Vastgoedgroep, Oranje Fonds, NS Stations, de Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, Triodos Bank en VolkerWessels Bouw- en Vastgoedontwikkeling. Dit zijn (voor een deel) projectontwikkelaars die in BOEi participeren als aandeelhouders. Daarnaast ontvangt BOEi financiële steun van de BankGiro Loterij.

### **Twee projecten**

In 2002 sloot de Stichtse Olie- en Lijnkoekenfabriek Cereol in Utrecht zijn deuren. Bewoners van de omliggende wijk Oog in Al vonden de fabriek niet langer passend in hun – stedelijke – omgeving. Na jaren van leegstand en brand in de pakhuizen in 2008 (alleen de gevels overleefden) heeft BOEi de ontwikkeling en investering opgepakt. De pakhuizen, een L-vormig fabrieksgebouw in baksteen, directeursvilla, silo en andere aanbouwen, waren de basis voor de

transformatie. Sinds dit najaar is de Cereolfabriek een open en laagdrempelige plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Naast kantoorruimten en een sportzaal, is er een cultuurhuis met BSO Oog in Al, de Bibliotheek Utrecht, kunstcentrum Het Wilde Westen met expositieruimten en een theater, en Buurten in de Fabriek (eten en drinken). Om het gebied daadwerkelijk weer een bestemming te laten worden is gekozen voor een brede programmering. Met verhalen over de voormalige soja-fabriek, films over de sloop, een Nijntje-speeltuinen en toneelvoorstellingen met en voor publiek wordt het gebied opnieuw tot leven gebracht. BOEi zelf levert ook een bijdrage door de organisatie van een masterclass restaureren.

De voormalige Zuivelfabriek De Venen in Kolderveen is omgetoverd tot diverse woon- en werkateliers voor kunstenaars. De leden/gebruikers zijn eigenaar van hun woon-werkunit, bestierd door een vereniging van eigenaren. De Venen beschikt ook over een expositieruimte, De Kaashal, die wordt geëxploiteerd door Stichting Kik (Kunst in Kolderveen). Deze beheert op het terrein ook een Artist in Residence (AiR), voor kunstenaars uit Nederland maar ook van daarbuiten. Zij wonen en werken hier voor een periode van ongeveer drie maanden en ronden hun verblijf af met een expositie in De Kaashal. De AiR is gerealiseerd door BOEi, die ook de fabriek heeft gekocht. Voor de programmering van AiR wordt aangesloten bij actuele ontwikkelingen in het gebied. Zo ligt in het nieuwe programma van Kik de focus op de fysieke en sociale omgeving en thema's als krimp, landschapsinrichting en veranderende sociaal-economische structuren. De resultaten dienen als inspiratie voor verdere ontwikkeling in de regio en de in 2016 geplande Drenthe Biënnale.

### **Opdrachtgevers met moed**

De transformatie van cultureel erfgoed vraagt om initiatiefnemers, opdrachtgevers, overheid, gebruikers, financiers en cultureel ondernemers. De overheid heeft altijd een rol, ook als ze niet de opdrachtgever is. Arno Boon pleit ervoor bij hergebruik eerst de monumenten aan te pakken, 'die ene procent aan bijzondere gebouwen die we hebben in Nederland. En dan graag met de overheden in een regie- of financieringsrol, niet

## **De transformatie van cultureel erfgoed vraagt om initiatiefnemers, opdrachtgevers, overheid, gebruikers, financiers en cultureel ondernemers**

in een ontwikkelrol' (Fuchs 2014). Het samenspel met anderen vraagt van de overheid om een andere houding en het doorbreken van oude routines. Zo kan een monument(encomplex) een gebiedsontwikkeling identiteit geven, maar bij te grote rigiditeit van bestemmingsplan en regelgeving kan het ook een blok aan het been worden. En het opleggen van een monumentenstatus kan onzinnig zijn als het geen uniek erfgoed betreft of er totaal geen animo voor is. Zelfs bij prioritering van monumenten zal, gezien de grote hoeveelheid erfgoed die de komende jaren op de markt komt, niet alles een nieuwe bestemming krijgen. Het selectieproces kan worden vergemakkelijkt door voor transformatie kansrijke gebouwen in kaart te brengen. Als overheden over de middelen beschikken, besluiten ze soms zelf te investeren of ontwikkelen. Dit is echter geen primaire overheidstaak, en het is de vraag of daarmee de markt niet verstoord wordt. Steeds vaker zien we dat overheden zich richten op het opsporen, aanjagen en faciliteren van bottom-up initiatieven. De ontwikkelingen rond het kantoorgebouw het Schieblock aan het Hofplein in Rotterdam zijn hier een geslaagd voorbeeld van. Op initiatief van Codum, dat leegstaande kantoorgebouwen huurt of koopt om tot creatieve plekken te transformeren, en architectenbureau ZUS is hiervoor met steun van de eigenaar, projectontwikkelaar LSI, een vijfjarenplan ontwikkeld om het gebouw tijdelijk te transformeren tot een bruisende verzamelplaats van bedrijvigheid en cultuur. Niet dat alles van een leien dakje ging, maar de gemeente Rotterdam is het avontuur aangegaan en heeft begin 2014 besloten tot het voortzetten van dit initiatief met een periode van vijf tot tien jaar. Experimenteren is belangrijk, het goede voorbeeld geven leidt tot meer succes dan het opleggen van normen. Accepteren dat het soms ook misgaat hoort hier bij. Voor het inblazen van nieuw leven in een gebouw moet er betrokkenheid ontstaan, als basis voor herkenbare verhalen.

Dit alles vraagt om moed bij de opdrachtgevers. Bij een afwachtende houding gaat het mis. Het stellen van prioriteiten en het brengen van een lastige boodschap horen erbij, evenals het delen van kennis en ervaringen. Voor gebiedstransformaties zijn herkenbare programmering en het samenbrengen van diverse vormen van vakman-



schap nodig. Weerlose gebouwen kunnen waardevol zijn, maar maken op zichzelf nog geen sociaal en fysiek weerbaar gebied. De schoonheid in het gebied en proces zit in de imperfectie, het zijn plekken waar geleefd is, wordt en gaat worden. ●

#### Literatuur

- Fuchs, H. (2014) 'Hergebruik van cultureel erfgoed, mag het nog?' In: *Corporatiebouw*, 36-39.
- Luijten, A. (2014) 'Experimenteren met erfgoed'. In: *Gebiedsontwikkeling.nu*, 26 mei, [www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/11675-experimenteren-met-erfgoed](http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/11675-experimenteren-met-erfgoed)

#### Internet

- [www.boei.nl](http://www.boei.nl)
- [www.youtube.com/watch?v=axdMsmRLUKc](https://www.youtube.com/watch?v=axdMsmRLUKc) (Sluiting van de Cereolfabriek)

1 De Cereolfabriek, Utrecht. Foto: Jan van Dalen Fotografie

2 Atelier in de voormalige Zuivelfabriek De Venen, Kolderveen. Foto: Jan van Dalen Fotografie