

Redactioneel

Ineke van Hamersveld

Cultuur, de kunstmest voor vastgoedontwikkeling

Er is veel gebouwd in het verleden. Kerken, kloosters, kazernes, fabrieken, scholen, winkels, boerderijen, kantoren, ze verliezen echter in rap tempo hun functie. Een van de gevolgen daarvan is leegstand: er staat een dagelijks uitdijende voorraad vastgoed leeg. Rijksbouwmeester Frits van Dongen luidde daarom vorig jaar de noodklok. Hij noemde hergebruik de grote opgave voor de komende jaren. Deze vraagt om nieuwe, innovatieve concepten en werkwijzen.

Tegen deze achtergrond onderzoekt *Boekman 101* de verhouding tussen de culturele en de vastgoedsector. Waar raken die elkaar? Hoe kan vastgoed – een gebouw, een gebouwencomplex of zelfs een hele wijk – dankzij de inzet van cultuur succesvol worden getransformeerd tot voordeel van de bewoners? Wat en wie zijn daarvoor nodig? Wat zijn de randvoorwaarden voor succes?

Boekman 101 laat een aantal belangrijke trends zien. Zo zijn er creatieve ondernemers die voor een bescheiden bedrag tijdelijk ruimte huren en formats bedenken om de leegstaande gebouwen te vullen. Op die manier konden broedplaatsen, pop-upateliers en -galeries in korte tijd razend populair worden. Voor vastgoedeigenaren is tijdelijk gebruik vanzelfsprekend aantrekkelijker dan leegstand. Langdurige tijdelijkheid zet echter een rem op structurele herbestemming, een andere, maar even dominante trend als tijdelijk gebruik. Bij herbestemming gaat het erom dat een complex of gebouw exploiteerbaar is. Hierbij zijn economische waarden minstens zo belangrijk als bestaande cultuurhistorische waarden. Naast hergebruik, al dan niet tijdelijk, is er nog steeds sprake van nieuwbouw. Deze presenteert zich doorgaans in de vorm van een iconisch

gebouw maar kan zich ook als een cultuurcluster manifesteren, waarin meerdere functies bij elkaar komen, zoals een boekhandel, omroep, bibliotheek, filmhuis of museum. Dit zijn gelijksoortige voorzieningen die elkaar aanvullen, binnen een multifunctioneel gebouw of in een wijk, en die kunnen zorgen voor een grote toeloop. Cultuurclusters zijn ook vaak een combinatie van nieuwbouw en hergebruik.

In de zoektocht naar oplossingen voor leegstand treden allerlei verschuivingen op in de traditionele vastgoedrollen als die van eigenaar, ontwikkelaar, ontwerper en gebruiker. Kunstenaars ontpoppen zich bijvoorbeeld als ontwerpers en ontwikkelaars. De transformatie van gebouwen vraagt om moed, van opdrachtgevers, overheden, gebruikers, financiers en cultureel ondernemers. Het samenspel met anderen noopt de overheid oude routines te doorbreken. Sommige gemeenten nemen hun nieuwe rol van initiator en facilitator al met verve op zich. Weinig regels, veel overleg en wederzijds vertrouwen zijn daarbij belangrijke ingrediënten. Maar ook een structurele verbinding tussen vastgoed- en cultuurexpertise.

Er is een cultuuromslag gaande waarbij hergebruik de toon zet. Het zorgt voor 'nieuw elan op sleetse plekken', die op termijn in het voordeel van de vastgoedeigenaar is door de waardestijging van de plek. Vooral kunst en cultuur dragen hier sterk aan bij, als de 'kunstmest voor vastgoedontwikkeling'. ●

Dit nummer is tot stand gekomen in samenwerking met Bouwfonds Cultuurfonds