

Hergebruik van cultureel erfgoed

Mag het nog?

Door Hans Fuchs

Transformeren is het nieuwe toverwoord, zo lijkt het. Werken met de bestaande voorraad, in plaats van nieuwbouw plegen. Als het gaat om het herbestemmen van cultureel erfgoed, is de speelruimte voor corporaties beperkt geworden. Dat stelt Arno Boon, directeur van BOEi: "Momenteel is de vraag niet zozeer: waarom zou een corporatie kiezen voor herbestemming van cultureel erfgoed? De vraag is eerder: mag het nog?"

Acht miljoen leegstaande vierkante meters kantoorruimte: het is een goede verklaring voor de groeiende aandacht voor de kansen en mogelijkheden van kantoortransformatie. De DSG-groep publiceerde er recentelijk een uitgebreid rapport over. Meer over dit rapport lees je op bladzijde 39.

Maar er is meer dan leegstand in kantoren alleen. Ook veel gebouwd cultureel erfgoed vraagt om een tweede leven, stelt Arno Boon, directeur van BOEi, de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, en van de dochterinstellingen Boerderij & Landschap en Kerk & Klooster, die zich inzetten voor behoud van agrarisch en religieus erfgoed: "We hebben niet alleen die acht miljoen vierkante meter kantooroppervlak waarover we steeds horen, er zijn veel meer lege meters, in leegstaande winkels, bedrijfspanden, in maatschappelijk vastgoed, in vastgoed van energiebedrijven." In het culturele vastgoed ligt de opgave voor de komende jaren elders, stelt Boon: "De



Strijp S.

uitdaging zit in de nabije toekomst vooral in religieus erfgoed en boerderijen. De kerken en kloosters lopen leeg, de agrarische sector zit in zwaar weer."

KENTERING

Volgens Boon hebben corporaties zich de afgelopen decennia niet onbetuigd gelaten als het gaat om herbestemmen van cultureel erfgoed: "Kijk naar de activiteiten van Trudo met De Hoge Rug op Strijp S, kijk naar Dudok Wonen en de Melkfabriek, naar Wonion die in Ulft een van de monumenten op het terrein van de DRU-fabriek aanpakte. Er is flink onrendabel geïnvesteerd."

Maar er is een kentering gaande, aldus Boon: "Momenteel is de vraag niet meer zozeer: waarom zou een corporatie kiezen voor herbestemming van cultureel erfgoed? De vraag is nu eerder: mag het nog? De overheid grijpt sterk in en creëert een klimaat waarin partijen geneigd zijn af te haken. Dat klimaat ligt opgeslagen in een uiterst restrictief beleid, waarin corporaties eerst en vooral worden geacht sociale

huurvoorraad te realiseren. Daarvoor zijn ze natuurlijk ook in het leven geroepen, oorspronkelijk. En we hebben in het verleden natuurlijk ook wel gezien dat er heel avontuurlijk werd gehandeld, maar dat de ervaring ontbrak. Monumenten een nieuwe bestemming geven is iets heel anders dan sociale huurwoningen bouwen. Maar feit is: vroeger namen corporaties actief een maatschappelijke rol op zich, en nu zie je dat dat klimaat is omgedraaid. De afweging is nu: kunnen of willen we nog wel investeren in een dergelijk project?"

WAARDE

Voor de corporaties die desondanks de handschoenen willen oppakken, is een belangrijke vraag: rendeert het eigenlijk, cultureel erfgoed herbestemmen? Ja, zegt Boon: "Vooraf zijn er altijd heel veel argumenten om het niet te doen. Maar achteraf heb je vaak niet genoeg lintjes en scharen bij de hand om de opening te vieren. Er is weinig feitenonderzoek, maar er is wel een vuistregel; als je voor één euro een object koopt en



Het voormalig GAK-kantoor.

je restaureert het casco, dan is dat je onrendabele top. De nieuwe functies die je vervolgens inbouwt, daarmee kun je terugverdienen. Dan hebben we het over het gaat om beperkte, maar wel stabiele rendementen. Dit is geen *hit and run* ontwikkelen."

Financieren kan met laagrentende leningen, stelt Boon: "Onder andere via het Nationaal Restauratiefonds. Dat is een snellere systematiek dan subsidies voor restauraties, met een lage dynamiek. Het is beter om je financiën uit verschillende bronnen te halen. Maar lastig is dat op dit moment wel. 50% eigen vermogen meebrengen is tegenwoordig geen buitenissige eis meer, waar vóór 2008 tien procent nog genoeg was."

En hoe zit het met de toegevoegde waarde van cultureel erfgoed voor corporaties? Boon: "Er is veel onderzoek gedaan naar de betekenis van cultureel erfgoed in binnensteden, in winkelgebieden. Feit is dat cultureel erfgoed bijdraagt aan de economie en dat nieuwe functies graag in iconische gebouwen zitten. Wil je een pand met geschiedenis, of wil je functies in een blikken doos?"

KENNIS

Er is een aantal corporaties dat de kennis in huis heeft om cultureel erfgoed te transformeren, zoals Trudo of Dudok Wonen, stelt Boon: "Maar er zijn er ook die aangewezen zijn op externe kennis, omdat het voor hen een eenmalige opgave is." Maar het aantal organisaties en mensen waar men voor die kennis kan aankloppen, is beperkt, aldus Boon: "Er is momenteel iets bijzonders aan de hand, als het gaat om het herbestemmen van cultureel erfgoed. Corporaties mogen niet meer, ontwikkelaars willen niet meer, aannemers 'leven' niet meer en gemeentes weten niet hoe. Er is een keerpunt. We komen vanuit de Wederopbouw terecht in een periode van transformeren, herbestemmen en hergebruiken van bestaande voorraad. Maar door die situatie is het aantal mensen met kennis op het specifieke gebied van transformeren gewoon beperkt. Er zijn niet veel organisaties die dat kunnen. BOEi doet het, er zijn wat loslopende individuen, je hebt Ozive, onder de vlag van de TBI

DE HOGE RUG, EINDHOVEN

Woningstichting Trudo bouwde op Strijp-S in Eindhoven 240 huurlofts, ondergebracht in Anton en Gerard, twee voormalige fabrieksgebouwen van Philips. Trudo behield binnen en buiten de industriële uitstraling van de beide rijksmonumenten. De meeste lofts, appartementen uit één enkele ruimte, zijn vijftig tot tachtig vierkante meter groot en zijn uitgerust met een zogenaamde Qbi, een vrij te plaatsen kubus met waarin de natte cel, een kookeiland en een kast. Het dak van de Qbi is desgewenst werk-, slaap- of bergplek.

DE MELKFABRIEK, HILVERSUM



De Melkfabriek, Hilversum
(beeld: Herman van Doorn).

Wooncorporatie Dudok Wonen restaureerde en herbestemde De Melkfabriek, een industrieel monument uit de wederopbouwtijd (1954 – 1956). Dudok Wonen kocht De Melkfabriek in 2007. De corporatie bouwde in De Melkfabriek 31 koop- en huurwoningen, kantoren en bedrijfsruimtes, en een onderwijsfunctie.

Holding, en de afgelopen decennia hebben grote adviseurs, zoals BMC, allemaal wel eens geprobeerd om een eigen divisie op dit gebied op te richten, maar zonder veel succes. De opleiding van de NRP Academie, vorig jaar gestart, is daarom heel belangrijk."

SLOPERIG VOLKJE

Voor de corporatie die nog durft en gemeenten die zich afvragen wat de koers voor de komende tien jaar moet zijn, heeft Boon een helder advies: "Hergebruik moet, maar begin met de monumenten. Wij zijn een sloperig volkje, in landen om ons heen

wordt veel meer bewaard en behouden. Laten we bij hergebruik eerst de monumenten aanpakken, die ene procent aan bijzondere gebouwen die we hebben in Nederland. En dan graag met de overheden in een regie- of financieringsrol, niet in een ontwikkelrol." ■

KANTOORTRANSFORMATIE

Mia Dieters en Sanneke Verweij van DSG-groep deden onderzoek naar de mogelijkheden, kansen en drempels bij de duurzame transformatie van kantoorvastgoed. "Transformatie, kansen voor de sociale huur", heet hun onderzoek, een "ervaringsonderzoek naar overwegingen bij transformatie van kantoren en andere niet-woongebouwen naar sociale huurwoningen".

Dieters en Verweij komen met zeven conclusies en zeven aanbevelingen aan het adres van corporaties. Een belangrijke conclusie is, dat bij corporaties de maatschappelijke verantwoordelijkheid zwaar weegt voor het eigen bezit in een gebied: "Transformatie blijkt voor corporaties een middel te zijn om een gebied verder te ontwikkelen. Leegstand en verloedering willen de corporaties voorkomen dan wel aanpakken, voor behoud van de leefbaarheid en ook voor een goede verhuurbaarheid van hun woningen."

Opmerkelijk (of misschien ook niet) is de conclusie dat een solide *businesscase* nogal eens lijkt te ontbreken bij corporaties: "Voor de corporaties is het financieel resultaat niet positief, eerder zelfs negatief binnen een exploitatietermijn van 25 tot 40-50 jaar." En het tweetal doet meteen een aanbeveling: "Het lijkt er op dat corporaties aan de kostenkant meer efficiency kunnen behalen door bijvoorbeeld timing van aankoop, een goede voorbereiding op bouwtechnisch en financieel gebied. [...] Zo bieden de lagere verkoopprijzen, de recente ervaringen met duurzaamheid bij transformatie en het versoepelde Bouwbesluit volop kansen."

SOMBER

De toekomst van transformatie zien corporaties somber in, blijkt uit het DSG-onderzoek: "Het is maar de vraag of de onderzochte projecten in deze tijd waren doorgegaan. [...] Stimulering in vorm van compensatie wordt als noodzakelijk gezien, ook omdat de financiële middelen voor corporaties beperkter zijn geworden en er geen subsidies meer voorhanden zijn. Het gaat dan om heffingsvermindering op de Verhuurderheffing, 6% btw op arbeidskosten voor woningrenovatie ook toepassen bij transformatie en andere fiscale faciliteiten." De meeste corporaties hebben geen specifiek transformatiebeleid, stellen Dieters en Verweij: "Kennis en opgedane ervaringen met transformatieprojecten worden niet structureel gedeeld binnen de sector en zelfs niet binnen de corporatie zelf: een aanknopingspunt voor stimulering van kantoortransformaties." Tegelijkertijd geldt in deze tak van ontwikkelen: elk project is weer uniek.

KENNISDELING

Leer van de werkwijze van commerciële partijen, dat is één van de opvallende conclusies van Dieters en Verweij: "Bij commerciële partijen is het rendabele resultaat vooral het uitgangspunt." Winst is volgens de onderzoekers te halen bij de selectie van het te transformeren pand, bij de timing van de aankoop, en in een grondige voorbereiding (markt- en haalbaarheidsonderzoek). Ook zouden corporaties sterker kunnen inzetten op (bestuurlijke) medewerking

van de gemeente, op het koppelen van de bijzondere kenmerken van een gebouw aan de behoefte van een doelgroep en op het vinden van creatieve oplossingen op bouwtechnisch niveau en in samenwerkingsverbanden.

Het onderzoek oppert ook dat (lokale) scans van kansrijke gebouwen een impuls kunnen zijn voor transformatie: "Dergelijke scans kunnen waardevolle instrumenten worden voor gemeenten om corporaties dan wel commerciële partners te enthousiasmeren voor transformatiemogelijkheden. De gemeente kan dan de meeste kansrijke panden selecteren waarop initiatiefnemers kunnen worden uitgedaagd."

Ook kan kennisdeling binnen de corporatiesector meer gestimuleerd worden: "Het gebiedsontwikkelingsmotief van corporaties kan dan als rode draad fungeren: het spreekt waarschijnlijk corporaties meer aan dan als het gaat om transformatie van het pand alleen. Dat geldt zeker ook voor de gemeenten." Voor kennisdeling, stellen Dieters en Verweij, is het van belang om ook de positieve financiële voorbeelden te tonen, "om juist daar van te leren."

En alle (financiële) ondersteuning is meer dan welkom, aldus het onderzoek, om door te gaan of te starten met transformatie: "In ieder geval is expliciete informatie voor de verhuurders over (de uitvoering van) de heffingsvermindering op de Verhuurderheffing van groot belang. Tegemoetkoming aan opties als 6% BTW op arbeidskosten voor transformatie en andere fiscale voordelen [...] is eveneens gewenst."