

WERK MAKEN VAN HER- BESTEMMEN



Herbestemming biedt niet alleen nieuw leven voor oude gebouwen, maar biedt ook nieuwe kansen voor architecten. Steeds vaker zien we dat architecten samen met andere partijen het initiatief nemen om panden een nieuwe bestemming te geven. Het maakt je rol completer volgens sommigen. Maar het vraagt wel om een lange adem en een flinke dosis kennis en creativiteit.

—
Tekst Marlies Buurman

'Door zelf initiatief te nemen en ook de rol van ontwikkelaar op je te nemen, ontstaan veel meer mogelijkheden en houd je controle over het proces,' zegt Sjoerd Roza, bouwkundige en sinds 2010 eigenaar van ABap – architectuur en planontwikkeling. Dit Rotterdamse bureau besloot al in 2008 om de koers van het bureau aan de veranderende markt aan te passen en richt zich sindsdien in toenemende mate op herontwikkeling of uitbreiding van bestaande objecten. 'We focussen steeds meer op het combineren van ontwikkelen en ontwerpen. Je kunt wachten tot er werk naar je toe komt, maar ik vind het vele malen leuker om eerder in het proces in te stappen en zelf ideeën aan te reiken en daar partijen bij te zoeken die samen met je willen voorinvesteren. Dat verdient je als architect makkelijk terug in je honorarium. Het levert bovendien leukere projecten op.' Een recent voorbeeld is een project in het centrum van Hardinxveld waar twee oude pandjes te koop stonden. 'We zagen een goede kans om hier woningen en winkels te combineren en maakten op eigen initiatief een plan. We benaderden vervolgens een commerciële partij en de gemeente. Uiteindelijk zijn, mede door de crisis, de woningen uit het plan verdwenen, maar het is

gelukt: het project is na een relatief korte periode van drie jaar opgeleverd. In november 2012 opende een HEMA-vestiging hier haar deuren.' Roza bevestigt dat je bij herbestemming te maken hebt met een aantal beperkingen in de architectuur. 'Budgetten zijn vaak niet toereikend, dus er is veel creativiteit nodig. Daarbij is het van groot belang de commerciële waarde goed in de gaten te houden. Voorheen kocht een bouwer of ontwikkelaar de grond en werd de architect uitgenodigd voor een "plaatje". Dat is niet meer zo: mijn rol is completer geworden.'

Veel voorwerk

Wessel de Jonge heeft bijzondere expertise op het gebied van herbestemming van gebouwen. Zijn architectenbureau maakte onder meer naam met de herbestemming van de Van Nellefabriek in Rotterdam en de renovatie van Sanatorium Zonnestraal in Hilversum. Sinds 2010 heeft hij zitting in het zogenoemde H-team dat op aangeven van het Rijk de vinger aan de pols van het herbestemmingvraagstuk houdt. De Jonge legt uit dat bij herbestemmen het tempo anders is dan voorheen en dat het proces anders verloopt dan bij nieuwbouw: 'Bij herbestemmen moet je eerst tijd investeren om het



Rendering Hema-vestiging, Hardinxveld. Herbestemming: ABap architectuur

gebouw bouwkundig te verkennen. Dat levert een trage start op. Daarbij zijn investeerders huiverig om vooraf geld uit te geven. Dat maakt herbestemmen lastig en vraagt van de architect veel overtuigingskracht. Bovendien heb je er een flinke dosis vakkennis voor nodig. Het is belangrijk een gebouw snel bouwkundig te kunnen doorgronden en al in een vroeg stadium aan te voelen of een bepaald idee kans van slagen heeft. Daar ontbreekt het beginnende architecten vaak aan. Architecten doen er goed aan na te denken over hoe ze die kennis kunnen vergaren.' De Jonge beaamt dat er een trend zichtbaar is van architecten die zelf projecten van de grond tillen. Een logische ontwikkeling in zijn ogen. 'Daar liggen enorme kansen en wanneer de

'ARCHITECTEN MOETEN MEER RISICODRAGEND IN DIT SOORT PROJECTEN STAAN'

economie weer aantrekt, zullen investerende partijen die voorheen alleen naar nieuwbouw keken, ook naar de mogelijkheden van oudbouw kijken. Dan zal er dus weer meer geld naar het herbestemmen van gebouwen gaan.' Dat herbestemmen ook een groot beroep doet op het communicatieve vermogen van de architect bewijst de ervaring van JHK Architecten. In Utrecht nam dit bureau mede het initiatief tot de herontwikkeling van een oude werkspoorloods

tot een bedrijfsverzamelgebouw. Uiteraard is er veel voorwerk gepleegd. Partner Chris de Jonge: 'Wij hebben eerst een gebruikskoncept gemaakt en partijen in een ontwikkelteam verzameld. Vervolgens hebben we ambtenaren meegenomen naar het pand, talloze presentaties gegeven; alles om iedereen enthousiast te maken. Ook hebben we gelijksoortige bedrijven bijeengebracht die elkaar weten te enthousiasmeren en samen in het pand zouden willen zitten. De eerste intentie-overeenkomsten met potentiële huurders zijn getekend. Wat de rol van de architect betreft, denk ik dat hij zich in dit soort processen vooral zou moeten opstellen als de verbindende factor. Hij kan dit als geen ander in het bouwproces.' Overigens blijken er, ook al staan alle neuzen dezelfde kant op, soms nog formele hobbels te nemen. Zo moet de werkspoorloods, die eigendom is van de gemeente Utrecht, alsnog via een traditionele aanbesteding op de markt gebracht worden. Dat is voor JHK Architecten als een van de initiatiefnemers natuurlijk jammer. 'We denken wel dat we inmiddels zoveel voorkennis verzameld hebben dat we een goede kans maken.'

Voelsprietten

André van Stigt is misschien wel Nederlands grootste ervaringsdeskundige op het gebied van herbestemming. Hij vindt dat er vooral vanuit de kwaliteiten en competenties van het gebouw gekeken moet worden. 'Bij herontwikkelen ontstaat een heel andere situatie omdat er al een constructie aanwezig is. Het belangrijkste is dat je zo vroeg mogelijk kunt inschatten wat er



De werkspoorloods, Utrecht. Herbestemming: JHK Architecten

bouwfysisch mogelijk is. Daarvoor is integrale en specialistische kennis nodig. Helaas zijn opleidingen nog onvoldoende uitgerust om deze kennis bij te brengen. Het tweede is dat je vanaf het eerste moment nadenkt over de exploitatie van het gebouw. Het gaat erom dat je aan probleem-eigenaren kan laten zien op welke manier zij hun gebouw op de markt kunnen zetten.' Tom Weghorst, mede-eigenaar van KOW, deelt deze visie. Zijn bureau heeft zijn oorsprong in de architectuur en stedenbouw, maar manifesteert zich sinds een doorstart in 2011 als adviseur bij het herontwikkelen van bestaande gebouwen en gebieden: 'Bij herbestemming is je rol gedifferentieerder. Soms moet je in de huid van de belegger kruipen en soms moet je als een conceptontwikkelaar te werk gaan en kijken naar de gebruikswaarde van gebouwen en welke functies daarbij passen. Wij proberen steeds samen met de eigenaar een strategie op poten te zetten en waarde te creëren. Je moet daarom ook goed kijken welke potentiële gebruikers je kunt interesseren.' Wessel de Jonge: 'Veel architecten hebben de neiging bij het gebouw te beginnen, maar het begin moet – zeker bij herbestemming – altijd bij de vraag liggen, bij het vinden van de juiste gebruiker. Een pand vinden en iets leuks verzinnen is niet genoeg. Het is veel belangrijker je voelsprietten uit te hebben en werkelijk te begrijpen wat er maatschappelijk speelt en daar op in te springen. Architecten moeten wat dat betreft socialer worden en beter naar gebruikers en afnemers luisteren. Daar komt bovendien ook de economische activiteit vandaan.'

Financiële knowhow

Het meest recente project van André van Stigt is de herbestemming van een voormalige tramremise: 'De Hallen' in Amsterdam-West. Hij won de selectie eind 2011 vanwege een sluitend exploitatieplan inclusief eindgebruikers. Het is toonaan-

'EEN PAND VINDEN EN IETS LEUKS VERZINNEN IS NIET GENOEG'

gevend voor zijn werkwijze waarbij hij al in het vroegste stadium potentiële huurders opspoorde en hen in het proces betrekt. Van Stigt: 'Het gaat om het vormen van een vitale coalitie van buurt, betrokkenen en toekomstige gebruikers. In het geval van De Hallen nodigde ik ze allemaal bij mij aan tafel uit en bedacht een financieringsmodel waardoor uiteindelijk nog meer partijen in het gebouw passen dan beoogd werd. Op dit moment is 95 procent van de ruimte verhuurd en hebben we groen licht. Bijzonder is dat ik in dit geval niet alleen het initiatief neem, maar dat zowel mijn bureau als ik privé in dit project investeren. Dat is extreem en niet ieder bureau kan dat, maar ik ben wel van mening dat architecten meer risicodragend in dit soort projecten moeten staan. Dat laat ook opdrachtgevers zien dat je de financiële knowhow hebt en dat je verantwoordelijkheid neemt. Architecten moeten weer de vertrouwenspartner worden.' Van Stigt vertelt hoe hij aanvankelijk als actie-

Zeeppabriek Rohm & Haas, Amersfoort.
Herbestemming: ZEEP. Foto: Sigrid Schaap



voerder in het project stapte en samen met potentiële gebruikers de stichting TROM oprichtte; een niet winstbeogende beheerorganisatie die het complex gaat ontwikkelen. Ze zetten een commanditaire vennootschap op waarin Van Stigt zijn honorarium inbrengt om participatie in de waarde te krijgen en uiteindelijk mee te draaien in het rendement van het project.

Van Stigt: 'Architecten moeten leren denken vanuit de financiële verantwoordelijkheid van opdrachtgevers en focussen op een sluitende

'IK HEB VAN MEZELF EEN ONBEZOLDIGD KWARTIERMAKER GEMAAKT'

exploitatie. Bovendien kun je door slimme ingrepen te doen, zorgen dat beheer- en energiekosten laag liggen waardoor er ook meer geld overblijft om bijvoorbeeld in het gebouw te investeren.'

Jan Poolen van ZEEP architecten zet zich al jaren met veel enthousiasme in voor de transformatie van het Oliemolenkwartier in Amersfoort. Om te beginnen heeft hij een oude kleefstoffenfabriek getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw voor de creatieve sector. Zelf huurt ZEEP een vijfde van de ruim 5.000 m2. Poolen maakte andere bedrijven en de gemeente enthousiast om er een broeinest van allerlei creatieve initiatieven van te maken. 'Door er diverse activiteiten te organiseren, trekken we steeds meer mensen naar het gebied en wordt de fabriek de katalysator voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Ik heb van mezelf eigenlijk een onbezoldigd kwartiermaker gemaakt en ook plannen voor de toekomst van het gebied uitgetekend.'

Poolen vervolgt: 'Bij herbestemmen gaat het vaak om het zo goed mogelijk huisvesten van nieuwe functies met gebruikswaarde en betekenis voor de stad. En juist die zoektocht is te weinig ontwikkeld. Verder gaat het ook om het maken van een goed businessplan en het kijken naar nieuwe, soms onorthodoxe financieringsvormen. Het is goed om daar basale kennis van te hebben maar je hoeft het gelukkig niet allemaal zelf te doen; het gaat erom de juiste partijen bij elkaar te krijgen. De architect is daarbij de verbindende factor en moet de energie hebben om processen aan te jagen.'