



Waarde maken uit leegstand

Hergebruik van gemeentelijk vastgoed



Overtollig vastgoed. Welke gemeente heeft hier niet mee te maken? Of het nu komt door krimp, stabilisatie of groei, regelmatig zijn gebouwen niet meer nodig voor de functie waar ze ooit voor bedacht zijn. Dat geldt zeker voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, zoals schoolgebouwen, buurthuizen of bibliotheken.

In dit magazine gaan we op zoek naar werkwijzen en oplossingen om leegstaand vastgoed nieuw leven in te blazen. Welke kansen en uitdagingen komen gemeenten tegen wanneer ze aan de slag gaan met de verkoop of herbestemming van hun maatschappelijk vastgoed? Aan de hand van zes praktijkvoorbeelden onderzoeken we hoe gemeenten hergebruik en transformatie van gemeentelijk vastgoed kunnen bevorderen en wat dit oplevert. We sluiten af met concrete handvatten voor gemeenten om transformatie en hergebruik van hun vastgoed te stimuleren.

Ali Karatas, Matthijs Uyterlinde (Platform31),
Marieke Jonker-Verkaart (voorheen Platform31),
Gerben van Dijk (Bouwstenen voor Sociaal/
Herbestemmingsteam) en **Marc van Leent**
(Bouwstenen voor Sociaal).



Inhoud

Nieuw leven voor leegstaand vastgoed 3

De opgave in beeld 7

Case 1: Boekhuis, Amersfoort 9

Wonen in een bibliotheek

Case 2: De Ravel, Utrecht 13

Coöperatief ontwikkelen, beheren en wonen

Case 3: Borgheerd, Haren 17

Wonen en leven in een oude school

Case 4: HUBspot, Leiden 20

Make-over van een oud energiegebouw

Case 5: De Bloklandschool, Rotterdam 24

Wonen in een schoolgebouw

Case 6: Hart van Heino, Raalte 27

Nieuw leven voor oud gemeentehuis

Handvatten voor hergebruik 30



Nieuw leven voor leegstaand vastgoed



Veel gemeenten kampen met leegstaand vastgoed. Nu de economie goed op stoom is, neemt de druk op de fysieke ruimte toe. Na jaren van stilstand is de woningmarkt in de steden flink aangetrokken of verhit en ook aan de randen van Nederland trekt de markt aan. De bouwsector draait weer op volle toeren en de werkloosheid daalt in hoog tempo. De aantrekkelijke markt biedt nieuwe kansen voor de herbestemming van leegstaand gemeentelijk vastgoed.

Voor overheden, zoals gemeenten, is overmatig vastgoed vaak een blok aan het been. Waar mogelijk proberen ze delen van deze portefeuille af te stoten of te verhuren voor een marktconforme prijs. In populaire gebieden met een grote druk op de woningmarkt is dat goed mogelijk. Maar er zijn genoeg locaties in Nederland waarvoor dat niet geldt. In minder populaire gebieden, waar de druk op de woningmarkt minder groot

is, blijven panden regelmatig jarenlang leeg. Dit terwijl de verwachting is dat de leegstand in maatschappelijk vastgoed verder zal groeien.

Vaak ligt leegstaand maatschappelijk vastgoed op aantrekkelijke en goed bereikbare plekken, zoals in de centra van steden, wijken en dorpen. Leegstaande gebouwen hebben echter een negatieve uitstraling op de fysieke en sociale omgeving. Zeker wanneer een pand een verpauperde indruk maakt, kan dit gevoelens van onveiligheid en vervuiling van de openbare ruimte in de hand werken. Daardoor kan leegstaand vastgoed een remmend effect uitoefenen op de lokale economische groei. Juist vanwege de vaak gunstige ligging, lenen deze locaties zich voor hergebruik of transformatie naar andere functies. Denk bijvoorbeeld aan wonen of creatieve of culturele doeleinden. Toch komt herbestemming of transformatie in de praktijk niet altijd makkelijk van de grond. De begrippen hergebruik, herbestemming en transformatie worden vaak door elkaar gebruikt. Toch betekenen ze niet hetzelfde. Hergebruik is een brede verzamelnaam voor allerlei vormen van hergebruik, zowel tijdelijk als meer definitief. Herbestemming gaat over het wijzigen van de bestemming. Dat betekent dat een wijziging

van het bestemmingsplan of op zijn minst een ontheffing noodzakelijk is. Transformatie wijst op een fysieke ingreep, een verbouwing, waardoor het gebouw op andere manier bruikbaar is en vaak ook een nieuw gezicht krijgt.

Focus op hergebruik gemeentelijk vastgoed

Kort gezegd worden gebouwen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, bijeenkomsten (een kerk bijvoorbeeld), gezondheid of zorg tot maatschappelijk vastgoed gerekend. Er zijn echter veel definities in omloop. Daarom starten we met een heldere afbakening. **Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)** onderscheidt vier definities van maatschappelijk vastgoed: op basis van eigendom, van de dienst aanbieder, van de mate van publieke toegankelijkheid en op basis van gebruik.¹

In dit magazine staat maatschappelijk vastgoed op basis van eigendom centraal, namelijk vastgoed van gemeenten. Onlangs becijferde het Kadaster dat het Nederlandse maatschappelijke vastgoed grotendeels in publieke handen is, waaronder gemeenten. Risico's en opgaven rond maatschappelijk vastgoed komen dus groten-

deels voor rekening van de samenleving. En er zijn veel kansen om dit vastgoed nieuw leven in te blazen. Hergebruik en transformatie zorgt voor nieuw elan in bestaande wijken. Bovendien helpt het de schaarser wordende ruimte in Nederland beter te benutten. Het is daarom van groot belang dat gemeenten aandacht hebben in hun beleidsagenda's voor hergebruik van het eigen vastgoed.

Hoe gaan gemeenten om met hun leegstaand vastgoed?

Voor steeds meer gemeenten krijgt de aanpak van leegstaand vastgoed prioriteit. In sommige sectoren is een zekere flexibiliteit ook wenselijk, zoals bij onderwijshuisvesting. Gemeenten kunnen daarmee anticiperen op een eventuele toekomstige groei of afname van het aantal leerlingen. De Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2017 laat zien dat vooral grotere gemeenten een vastgoedbeleid hebben, terwijl dit voor minder dan de helft van de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners geldt. Ruim een kwart van de gemeenten heeft maatregelen opgesteld ten aanzien van financiële risico's, een even grote groep heeft (nog) geen maatregelen genomen. Het aantal gemeenten dat beleid ontwikkelt voor gemeentelijk vastgoed is de afgelopen jaren

1. Tennekes, J. e.a. (2017). Maatschappelijk vastgoed in verandering, p. 30. Verkregen via het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) website: <http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2017-maatschappelijk-vastgoed-in-verandering-2224.pdf>

flink gestegen. Dit wijst erop dat de bewustwording onder gemeenten groeit dat leegstaand vastgoed niet alleen een negatieve uitstraling heeft, maar ook een groot onbenut potentieel in zich heeft. Sommige gemeenten geven hun vastgoedafdeling een taakstellende opdracht om overtollig vastgoed af te stoten. Andere gemeenten zetten een 'makelpunt' op, waarmee zij actief vraag en aanbod matchen, om zo te komen tot een zo goed mogelijk (tijdelijk) hergebruik van de (gedeeltelijk) leegstaande gebouwen.

Er zijn ook signalen die pleiten voor het afremmen van wat sommigen de 'uitverkoop' van gemeentelijk vastgoed noemen. Onder meer in Amsterdam maken partijen zich zorgen hierover.² Juist in gebieden waar de druk op de vastgoedmarkt hoog is en de prijzen stijgen, is het voor gemeenten verleidelijk om een graantje mee te pikken van de hausse van de markt. Maar als daardoor de sociale infrastructuur straks onvoldoende blijkt, en er nieuwe voorzieningen nodig zijn, dan levert dat in de toekomst nieuwe kosten op. Daarom moet een gemeente beleid opstellen voor het gemeentelijke vastgoed, waarin de gemeente zorgvuldig afweegt onder welke condities ze bereid is haar vastgoed af te stoten.



2. Zie Moorman, M. & De Heer, C. (9 februari 2018). Laat de vastgoedgekte niet winnen van deze stad. Het Parool. Amsterdam: Persgroep Nederland BV/Het Parool. Duivenvoorden, E. (19 juli 2017). Uitverkoop: De stad verkwaanselt bezit. Het Parool. Amsterdam: Persgroep Nederland BV/Het Parool.

Zeven vooroordelen

Tijdens de economische crisis was de druk vanuit de markt relatief laag, waardoor ruimte ontstond voor creatieve, onverwachtse vormen en minder conventionele vormen van (tijdelijk) hergebruik en herbesteding van leegstaande panden. Toch is herbesteding nog lang geen vanzelfsprekendheid: nog altijd staan er duizenden panden leeg. Vooroordelen rondom herbesteding spelen hierin een rol. We schetsen zeven veelvoorkomende vooroordelen:

1. Herbesteding geeft veel gedoe en is complex voor ontwikkelaars en overheden: *“We hebben ons beperkt tot onze kerntaken. Herontwikkeling is te ingewikkeld voor ons ingekrompen (ambtelijk) apparaat waar bovendien geen budget meer is voor inhuur.”*
2. Herbesteding duurt lang: *“De Raad van State moet altijd eraan te pas komen, terwijl we juist nu bouwtempo nodig hebben!”*
3. Herbesteding blijft oude rotzooi: *“Zeker als omwonenden zich ermee bemoeien. Ze willen houden wat ze hebben of ze gaan voor een financieel onhaalbare herbesteding, zoals een tijdelijke buurttuin of andere zaken die alleen maar geld kosten. Dat het leuk oogt, betekent nog niet dat de stad er wat aan heeft.”*
4. Herbesteding is elitair en alleen voor hipsters. Het is een hobby voor de happy few en leidt niet tot een inclusieve stad: *“Na de herbesteding is het hier hip geworden. Straks is het voor ons soort mensen niet meer te betalen.”*
5. Herbesteding is weinig marktconform en vaak te duur door bijkomende kosten, zoals asbest of vervuilde grond: *“Weet je wat alleen die sanering al kost? Hier komen we echt nooit uit qua businesscase.”*
6. Herbesteding is niet erg energiezuinig of duurzaam: *“Steek geen energie in die oude bouwvallen; met nieuwbouw haal je een veel betere energieprestatie.”*
7. Herbesteding is onvoorspelbaar en onbeheersbaar. Niet iets waar bouwers en ontwikkelaars van houden: *“Lange procedures, lastige logistiek, altijd tegenvallers. We gaan onze vingers er niet aan branden. Doe ons maar reproduceerbare nieuwbouw!”*

Inspirerende praktijken

Deze vooroordelen doen vaak geen recht aan het verhaal van de praktijk. Zo zijn de afgelopen jaren door het herbesteding van gebouwen jaarlijks ongeveer zeventuizend woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Herbesteding en hergebruik begint met goed kijken naar wat er al staat en met het herkennen van de

potentie van de plek en het gebouw. Met wat vindingrijkheid ligt maatschappelijke winst vaak al besloten in het bestaande.

Van	Naar	In
Bibliotheek	Wonen voor senioren	Amersfoort
Kantoor	Mix van wonen, kantoor en horeca	Utrecht
Basisschool	Woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking	Haren (Groningen)
Kantoor	Mix van (flex) kantoor, onderwijs en horeca	Leiden
Basisschool	Wonen	Rotterdam
Gemeentehuis	Wonen	Heino (Raalte)

In dit magazine laten we zien welke kansen er liggen om leegstaand vastgoed nieuw leven in te blazen. We beschrijven zes inspirerende praktijkvoorbeelden, van grote steden tot kleine dorpen. Tot slot presenteren we strategieën en recepten voor hergebruik van gemeentelijk vastgoed.

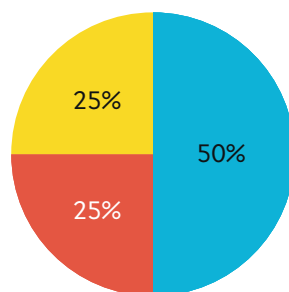
De opgave in beeld

Hoeveel maatschappelijk vastgoed staat leeg? En hoe komt dat? Een korte ronde langs een aantal onderzoeksinstanties levert interessante cijfers en conclusies op. Zo weten we de exacte cijfers over leegstand niet precies, maar we kennen wel de oorzaken.

Uit recente cijfers van het **Kadaster** blijkt dat de totale omvang van de voorraad maatschappelijk vastgoed in Nederland ruim 100 miljoen m² bedraagt.³ Dit staat gelijk aan de totale voorraad kantoren en winkels in Nederland bij elkaar. Het Kadaster analyseerde ook de eigendomssituatie: de helft van het maatschappelijke gebouwoppervlak is in het bezit van non-profitorganisaties, zoals stichtingen, kerken, corporaties of onderwijsinstellingen. Een kwart is eigendom van (met name) gemeenten en andere overheidsorganisaties, de resterende 25 procent is van commerciële organisaties.⁴

Hoewel de laatste twee jaar weer fors wordt gebouwd, staat in Nederlandse steden en dor-

Eigenaren maatschappelijk vastgoed



- non-profitorganisaties
- gemeenten (m.n.) en andere overheidsinstellingen
- commerciële organisaties

pen veel maatschappelijk vastgoed leeg. Exacte gegevens zijn helaas niet voorhanden, maar een grove schatting van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wijst op een gemiddeld leegstandspercentage van tien procent – dit komt neer op 10 miljoen vierkante meter.⁵ Ook ongeveer net zoveel als de gezamenlijke leegstand van kantoren en winkels, becijferde het

Kadaster.⁶ Als we hiervan de helft transformeren naar woningen, levert dat ruim 40.000 nieuwe woningen op – een groot onbenut potentieel dus. Daarnaast kunnen deze gebouwen onderdak bieden aan bijvoorbeeld culturele functies of horeca.

Oorzaken van leegstand

Technologische en maatschappelijke ontwikkelingen grijpen in op verschillende schakels van de keten van vraag en aanbod van diensten en vastgoed. Door bezuinigingen en beleidsveranderingen ten tijde van de crisis, staan veel gebouwen nu leeg die voorheen een maatschappelijke functie vervulden. In talloze wijken zijn buurtaccommodaties gesloten door bezuinigingen op welzijnswerk of omdat ze zonder subsidie niet meer kostendekkend te exploiteren zijn. Verder is het de trend om functies die vroeger elk hun eigen gebouw hadden, nu te combineren. Daardoor zijn de overblijvende gebouwen beter benut en is de bezettingsgraad hoger. Kerken worden bijvoorbeeld ook steeds vaker gebruikt als dorpshuis en ontmoetingscentrum.

Volgens het **Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)** hebben ook technologische, demografische en sociaal-culturele ontwikkelingen invloed

3, 4, 5, 6. Binnenlands Bestuur (2017). Meten is Weten. *Binnenlands Bestuur*, p. 12-13.

op de veranderende vraag naar maatschappelijk vastgoed.⁷ Zo neemt door technologische ontwikkelingen de behoefte aan (betaalde) dienstverlening af.⁸ Dankzij technologische hulpmiddelen kunnen mensen diensten thuis ontvangen, waarvoor ze vroeger aangewezen waren op speciaal ingerichte voorzieningen. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de zorg, waar mensen via online-systemen thuis gemonitord kunnen worden. Ook bij andere typen maatschappelijk vastgoed is de impact van technologie zichtbaar. Denk aan online boeken lenen bij de bibliotheek, studenten die thuis hoorcolleges volgen of gemeentezaken en financiën regelen op internet. Bij demografische ontwikkelingen gaat het zowel om de omvang als de samenstelling van de bevolking. Het PBL noemt primair onderwijs een van de functies die sterk op demografische ontwikkelingen reageren. Door 'ontgroening' daalt in sommige regio's het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd sterk, waardoor lokaal een overschot aan basisscholen ontstaat.

Tot slot hebben ook sociaal-culturele veranderingen impact op de behoefte aan maatschappelijk vastgoed. Volgens het PBL gaat bijvoorbeeld de grote populariteit van buitenfestivals ten koste van kleine zaaltjes, waar beginnende bandjes

vroeger probeerden door te breken.⁹ Ook de verschuiving van sporten in verenigingsverband naar individuele sportbeoefening (hardlopen, fietsen) zorgt dat sporthallen minder gebruikt worden. Bovendien vraagt een sport als fitness om ander type vastgoed dan bijvoorbeeld gymnastiek. Sociaal-culturele veranderingen

brengen niet alleen altijd een kwantitatieve, maar ook een kwalitatieve verandering in de vraag naar gebouwen teweeg. Zo wordt dienstverlening steeds verder losgekoppeld van de vraag naar ruimte, omdat de dienst ook thuis of in een andere ruimte geleverd kan worden, aldus het PBL.

Nieuwe huisvesters in het flexwonen

Meer dan tien procent van de huishoudens in Nederland zoekt snel en soms voor relatief korte tijd woonruimte. Denk aan studenten, werkende jongeren, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen. Door deze toenemende vraag naar en onvoldoende aanbod van snel beschikbare huurwoningen, ontstaat een gat op de woningmarkt waar gevestigde huisvesters onvoldoende op inspelen. Nieuwe woonondernemers springen wél in dit gat.

Zo zijn de laatste jaren nieuwe maatschappelijk georiënteerde leegstandbeheerders, zoals De Huischmeesters en Livable opgestaan. En gevestigde leegstandbeheerders zoals Camelot, De Kabath en Villex verbreden hun diensten, huisvesten maatschappelijke doelgroepen en investeren steeds vaker risicodragend in flexwonen. Andere nieuwe ondernemers richten zich op flexwonen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren (Socius en The Student Hotel) of arbeidsmigranten (VHA). Het recent verschenen Platform31-magazine **Nieuwe huisvesters in het flexwonen** biedt een overzicht van deze 'nieuwe' partijen. Wie zijn zij en op welke maatschappelijke vragen proberen ze een antwoord te formuleren? Wat bieden zij (kwetsbare) spoedzoekers en hoe werken ze? En wat kunnen gevestigde partijen hiervan leren?

7, 8, 9. Tennekes, J. e.a. (2017). Maatschappelijk vastgoed in verandering, p. 31-32.

Case 1: Boekhuis, Amersfoort

Wonen in een bibliotheek



Gemeente	Amersfoort
Naam project	Het Boekhuis
Oorspronkelijk bouwjaar	1979
Voormalige functie	Openbare bibliotheek
Huidige functie(s)	Wonen
Oplevering	2017
Aantal (woon)eenheden	23 zelfstandige koopwoningen met gemeenschappelijke voorzieningen

Een initiatiefrijke burger, een visionaire architect en een proactieve gemeente zorgden samen voor het transformatieproces waarmee een voormalige openbare bibliotheek in Amersfoort veranderde in 23 appartementen. Het karakteristieke pand uit de Bossche School is duurzaam behouden en heeft de wijk een flinke impuls gegeven.

Tijdens een lokaal architectuurcafé in 2012 presenteerde de Amersfoortse architect Jan Poolen van architectenbureau ZEEP zijn ideeën voor een oud pand van de openbare bibliotheek in Amersfoort. Het oude gebouw stond leeg sinds de bibliotheek naar een nieuwbouw was verhuisd. Na de presentatie sprak Barbara Bastiaanssen van POWER, een platform voor ontmoeting en gedachte-uitwisseling over ouder worden, de architect aan. POWER, een acroniem van Prettig Ouder Worden En Relativeren, zocht een

geschikte locatie waar zij via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een woonvoorziening voor (moderne) ouderen kon realiseren. En zijn visie paste bij haar idee.

joen De Zonnehof, is omgevormd tot een klein stadspark. Het Rietveldpaviljoen, dat net als de bibliotheek leeg stond, heeft daarmee een nieuwe toekomst gekregen.

Het gesprek bleek het begin van een duurzame samenwerking, die uiteindelijk resulteerde in Het Boekhuis. En zelfs in meer dan dat. Want tegelijk met Het Boekhuis is de aangrenzende openbare ruimte ook aangepakt. Het oude, 'rommelige' plein, dat ook grenst ook het Rietveldpavil-

Gemeente verkoopt via tender

Om hun gezamenlijke initiatief van de grond te krijgen, moesten Jan Poolen en Barbara Bastiaanssen een aantal obstakels overwinnen. In de eerste plaats moesten ze het gebouw verwerken. Hoe sympathiek de gemeente het initiatief



ook vond, er mocht geen partij bevoordeeld worden. Daarom schreef de gemeente voor de verkoop een openbare tender uit: ze wilden een visie en een prijs zien. Uiteindelijk schreven zes partijen zich in. Poolen en Bastiaanssen deden een bod van 800.000 euro – niet de hoogste prijs – en hun visie voor de oude bibliotheek; ze wilden niet alleen het bijzondere gebouw van de Bossche School hergebruiken, ze wilden ook de publieke ruimte vergroenen. En daarmee wilden ze volgens Jeroen Wolbrink, destijds projectleider bij de gemeente Amersfoort, echt iets van waarde aan de stad toevoegen. Het toenmalige College dacht er net zo over. En dus viel de keuze op het wooninitiatief van Poolen en Bastiaanssen.

Voor de (winnende) visie waren tekeningen en berekeningen nodig. De provincie Utrecht stelde daarvoor een budget beschikbaar op grond van de toenmalige stimuleringsregeling voor CPO.

Tweehonderd mensen op informatie-bijeenkomst

Een tweede obstakel was het binnenboord houden en krijgen van de beoogde bewoners. Want door de lange doorlooptijd hadden bewoners van het eerste uur inmiddels andere keuzes gemaakt en waren ze uit beeld geraakt. Voor Bastiaanssen, één van de overgebleven initiatiefnemers, was dat een benauwde periode. “Toen hebben we de woonvereniging opgericht en een professionele procesbegeleider, Marcel Kastein van De Regie, gevraagd ons verder op weg te brengen. Door de tijdsdruk hebben we toen besloten om midden in de zomer van 2014 een informatie-bijeenkomst te organiseren. Gelukkig was de opkomst bijzonder groot; ruim tweehonderd mensen kwamen opdagen. Dat was fantastisch!”

Uit deze groep kon Bastiaanssen met POWER nieuwe aspirant-bewoners rekruteren. Kort

daarna werd Heilijgers als bouwer geselecteerd om in bouwteamverband het plan verder te ontwikkelen. Heilijgers stelde zich garant voor de afname van de zes toen nog resterende appartementen. “Het pand is vervolgens verkocht aan de woonvereniging die door de afspraak met de bouwer het marktrisico had afgedekt”, vertelt oud-projectleider Wolbrink.

Een gebouw met een verhaal

In het derde kwartaal van 2017 is het totale project opgeleverd. Het getransformeerde gebouw telt 23 koopwoningen, een gemeenschappelijke kelder met werkruimtes, een ontmoetingsruimte en een gemeenschappelijk te beheren torenkamer, die ook als logeerkamer te gebruiken is; de spreekwoordelijke kroon op het werk.

Al in 2015 werd – hoe kan het ook anders – voor de naam Het Boekhuis gekozen. Op allerlei



andere manieren wordt ook gerefereerd aan het vorige leven van het gebouw. In het hekwerk aan de achterzijde van de pand zijn citaten uit de Nederlandse literatuur verwerkt en de gemeenschappelijke ruimte is voorzien van een enorme boekenkast, waar de bewoners hun eigen collecties kunnen plaatsen en delen. Op die manier wordt het verhaal van de bibliotheek doorgegeven. Het Boekhuis is een gebouw met een verhaal, dat dankzij haar vroegere publieke functie definitief onderdeel is van het collectieve geheugen van de stad.



Ook het stadspark is inmiddels opgeleverd. Beide projecten hebben een zichtbare impuls aan de hele buurt gegeven. De waarde van de woningen in de buurt heeft zich ten opzichte van het stedelijk niveau bovengemiddeld ontwikkeld; een mooi bijkomend voordeel voor de bewoners, de omwonenden en natuurlijk de gemeente.



Case 2: De Ravel, Utrecht

Coöperatief ontwikkelen, beheren en wonen



Gemeente	Utrecht
Naam project	De Ravel
Oorspronkelijk bouwjaar	1970
Voormalige functie	Kantoor
Huidige functie(s)	180 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke ruimtes
Oplevering	15-07-2015
Eigenaar/verhuurder	Gemeente Utrecht

In oktober 2014 verhuisde de gemeente Utrecht met al haar diensten naar een nieuw stadskantoor naast station Utrecht Centraal. Zestien gemeentelijke panden kwamen daardoor leeg te staan. Op de Ravellaan is een kantoorgebouw van negen verdiepingen, het oude onderkomen van de dienst Stadsontwikkeling, getransformeerd tot een woongebouw met restaurant, muziekschool en werkplekken voor creatieve ondernemers. Nog geen jaar na het vertrek van de dienst betrokken de eerste huurders het verbouwde pand.

De 180 kamers in De Ravel bieden, naast een klein percentage statushouders en kwetsbare jongeren, onderdak aan zowel studerende als niet-studerende jongeren. Socius Wonen is de nieuwe exploitant van De Ravel. Deze commerciële leegstandsontwikkelaar en jongerenhuisvester heeft een sociaal hart en transformeert, beheert én onderhoudt op coöperatieve wijze kantoorpanden samen met de bewoners. In de Ravel verhuurt Socius verder ruimte aan SWK030, The Music Space, Art In Music en restaurant Kantien.

Tijdelijke transformatie

De gemeente realiseerde zich al in 2013 dat de oude gemeentebouwen afstevenden op leegstand en besloot tot een haalbaarheidsonderzoek voor een transformatie. “We kozen voor het meest economisch en maatschappelijk

verantwoorde model: tijdelijke transformatie”, aldus Klaas Beerda, destijds gemeentelijk projectleider van het haalbaarheidsonderzoek. De gemeente schreef een tender uit voor een lichte transformatie met 180 tot 200 eenheden voor studenten, zodat ze over tien jaar de nieuwe functie kon bepalen. “Ook omdat jongeren een mooi ingericht vintage gebouw helemaal niet zo lelijk vinden”, zegt Beerda, die in de uitvoeringsfase ook nauw betrokken was bij de selectieprocedure in de rol van adviseur en jurylid. De omwonenden kwamen eerst in weerstand tegen de mogelijke komst van studenten. Om ze gerust te stellen, vroeg de gemeente een afvaardiging van de buurtvereniging voor de selectiecommissie voor de aanbesteding.

Huurkorting door arbeid en kapitaal

Bijzonder aan dit project is dat de toekomstige

bewoners meehielpen met de verbouwing. Voor 48 uur klussen kregen zij tien procent huurkorting op hun gehele huurperiode. “Het meeklussen, maar ook omdat Socius een verregaande vorm van zelfbeheer stimuleert, zijn de redenen waarom wij de aanbesteding hebben gewonnen van grote, gevestigde partijen”, vertelt Evelijn de Goede, destijds als projectcoördinator betrokken bij de transformatie. Zij stuurt nu ook het beheerteam van bewoners aan, dat bestaat uit twee pandbeheerders, een beheerder huuradministratie, een technische beheerder en per verdieping twee gangbeheerders. Zij worden per uur betaald voor hun werkzaamheden.

Naast arbeidsparticipatie is ook financiële participatie gestimuleerd. Bewoners konden bijvoorbeeld aan Socius de huur 24 maanden vooruitbetalen voor de prijs van 22 maanden.



Van deze huurkorting is veelvuldig gebruikge- maakt. Ook gaf Socius toekomstige bewoners, hun familie en vrienden en andere geïnteres- seerden de mogelijkheid om te investeren in De Ravel door middel van crowdfunding. Jongeren die minstens 10.000 euro investeerden, kregen voorrang bij het uitzoeken van een kamer. Vol- gens Socius waren de crowdfundingcampagnes essentieel voor het doelbedrag van 500.000 euro om het gebouw te kunnen financieren. Dit leidde tot enige commotie in de Utrechtse media. De Goede hierover: “Het klinkt misschien alsof rijke mensen voorrang krijgen, maar dat was niet onze insteek. Daarom hebben we de investeringsmogelijkheid gecombineerd met de zelfwerkzaamheid. Wie als eerste klaar was met 48 uur klussen, mocht als eerste een kamer kie- zen.”

Negen woongroepen

Bij de transformatie zijn per verdieping twin- tig kamers gemaakt, variërend van 19, 22 tot 27 vierkante meter. Elke verdieping vormt een woongroep, waarbij bewoners een badkamer met vier douches en een grote woonkeuken delen. De Goede: “We dachten dat de kleinere kamers, die het goedkoopst zijn, het snelst ver- huurden werden. Daarom hadden we ingezet op meer kamers van die grootte. Maar de grootste kamers waren als eerste weg.”

Op technisch vlak verliep de transformatie, mede door de korte lijn met de gemeente, de eigenaar en voormalig bewoner van het gebouw, bijna vlekkeloos. Alleen stuitte men, na het slopen van de kantoorverdiepingen en verwijdering van de systeemplafonds, op een betonnen plafond met een soort ‘chocoladereep patroon’. Daardoor lukte de plaatsing van de wanden niet zoals de architect had bedacht, maar na aanpassing van het ontwerp werd het plafond een onverwachte eyecatcher.

Community building

Het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de buurt is een belangrijke doelstelling van De Ravel. Om het community-gevoel en de levendigheid te stimuleren, benaderde Koen Havik, mede-eigenaar van Socius, de Utrechtse horecaondernemers Jeffrey de Vries en Spencer Griët. Zij werkten eerder samen met Havik toen hij vanuit Stichting Tijdelijk Wonen (STW) betrok- ken was bij het Utrechtse transformatieproject AL16. Die samenwerking resulteerde in restau- rant Kantien, vernoemd naar de oude kantine van het gemeentegebouw. De sociale functie van het restaurant voor de bewoners en voor de buurt is belangrijk. Socius nodigt bewoners uit om met ideeën te komen voor sociale acti- viteiten. Zo is een voetbalavond georganiseerd



waarbij op groot scherm gekeken werd naar een wedstrijd van het Nederlands elftal. Hoewel de flatbewoners goed gebruikmaken van de voorzieningen van Kantien, kan dit volgens De Goede beter. Bijvoorbeeld door een buurthuisfunctie te vervullen met bijvoorbeeld film- en spelletjesavonden.

Ambitie voor de buurt

De gemeente en Socius hopen dat De Ravel als aanjager fungeert voor de ontwikkeling van de gehele buurt Welgelegen, die door de bewoners 'het goedkope Oog in Al' wordt genoemd. Socius heeft de omgeving rondom het gebouw opgeknapt door een deel van het parkeerterrein in te ruilen voor meer groen en een terras voor het restaurant. De Goede startte samen met de bewoners de buurtcommissie Welgelegen Ontmoet, om contact te stimuleren tussen de jongeren, buurtbewoners en het toenmalige asielzoekerscentrum (AZC) op de Ravellaan. Gezamenlijk zijn een sportdag, barbecue, muziekdag, filmavond en een spelletjesmiddag georganiseerd. De Goede: "Zo komt de hele buurt samen. Dat is leuk, maar wij moeten niet de enige initiatiefnemer zijn. Ik denk dat de hele buurt daarbij nodig is."



Case 3: Borgheerd, Haren

Wonen en leven in een oude school



Gemeente	Haren (Groningen)
Naam project	Borgheerd
Oorspronkelijk bouwjaar	1920
Voormalige functie	Basisschool
Huidige functie(s)	Woonvoorziening
Oplevering	2010
Aantal (woon)eenheden	12
Eigenaar/verhuurder	woningcorporatie Woonborg

Een voormalig, monumentaal schoolgebouw in het Groningse Haren is in 2010 getransformeerd tot een complex met zelfstandige wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. Een groep ouders, die voor hun gehandicapte, jongvolwassen kinderen een fijne woon- en leefplek zochten, namen hiervoor het initiatief voor de totstandkoming van Borgheerd. Via de Stichting Wooninitiatief Haren kopen ze nu collectief de zorg voor hun kinderen in.

In het Groningse Haren wonen ongeveer 15.000 mensen, waaronder de verstandelijk gehandicapte Esther Stigter. Haar ouders, Trudie en Karel Stigter, zijn vanaf het begin betrokken bij het initiatief om een oude basisschool om te toveren in een wooncomplex voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Ze waren al een tijd op zoek toen een vrijkomende school midden in het centrum van Haren in beeld kwam. “Door die school kwam ons initiatief in een stroomversnelling. Bij de gemeente en de lokale woningcorporatie ontstond de wil om er wat van te maken.”

Ouders als motor van initiatief

Op gemeenschappelijk verzoek van de ouders en de gemeente heeft woningcorporatie Woonborg de school destijds gekocht van de gemeente en getransformeerd. Als eigenaar verhuurt Woonborg de wooneenheden direct aan de bewoners. De zorg wordt geleverd door een zorginstelling die is gecontracteerd door de Stichting Wooninitiatief Haren. Om dat te kunnen doen, bundelt de stichting de beschikbare persoonsgebonden budgetten (PGB's) van de bewoners. Het algemeen bestuur van de Stichting wordt gevormd door alle ouders van de bewoners.

Behalve het inkopen van de zorg selecteert de stichting ook nieuwe kandidaten wanneer er wooneenheden vrijkomen. Die nieuwe kandidaten krijgen dan een huurcontract van de woningcorporatie. De stichting vervult ook een centrale rol bij het dagelijkse beheer, waaronder het beheer van de gemeenschappelijke ruimte.

Financiële plaatje rond

Het pand is in 2010 door corporatie Woonborg voor 750.000 euro aangekocht van de gemeente Haren. De totale investering bedroeg destijds 2,6 miljoen euro. Om het project mogelijk te maken,



hebben verschillende partijen extra middelen bijgedragen. De gemeente Haren heeft bijvoorbeeld 200.000 euro ter beschikking gesteld uit het toenmalige Fonds Sociale Woningbouw. De Stichting Wooninitiatief Haren heeft zich uitermate ingespannen om andere fondsen binnen te krijgen en uiteindelijk kreeg het initiatief het financiële plaatje rond.

De voormalige school uit 1920 had de status van gemeentelijk monument. Dat bracht wel beperkingen met zich mee voor de transformatie, maar het was goed mogelijk om het pand te isoleren. In de oude school zijn zeven wooneenheden gekomen en daarnaast vijf nieuwe woonheden. De oudbouw en nieuwbouw zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en in aansluiting

op de twaalf zelfstandige wooneenheden, is een gemeenschappelijke ruimte met een paar nevenruimtes gerealiseerd. De twaalf wooneenheden hebben nu een betaalbare (kale) huur van rond de zeshonderd euro per maand.

Paradepaardje

Het project is in veel opzichten een succes en dat is onder andere te danken aan de goede samenwerking tussen alle partijen. Iedereen was overtuigd van de meerwaarde van dit project. Volgens Stigter is er gewerkt vanuit een sterke, gemeenschappelijke visie: "Die gezamenlijke visie is in hoge mate bepalend geweest voor het succes van het project." Bij de realisatie van het project waren ook de gehandicapte bewoners zelf betrokken; ze hebben meegedacht over de

inrichting van het gebouw. Dat heeft voor alle partijen, bijvoorbeeld voor de bouwvakkers, motiverend gewerkt.

De transformatie van Borgheerd sluit volledig aan op het gemeentelijk beleid om zorgbehoevenden zoveel mogelijk te betrekken bij de activiteiten in het dorp. Een aantal bewoners heeft een aangepaste werkplek gevonden bij bedrijven in de directe omgeving. Ook omwonenden zijn erg positief over het wooninitiatief. Er is destijds geen enkele zienswijze tegen de plannen ingebracht. Oud-leerlingen van de school komen geregeld een kijkje nemen. Stigter: "Borgheerd is duidelijk een van de paradepaardjes van de gemeente Haren."



Case 4: HUBspot Innovate Leiden!

Make-over van een oud energiegebouw



Gemeente	Leiden
Naam project	HUBspot 'Innovate Leiden'
Oorspronkelijk bouwjaar	1978
Voormalige functie	Kantoor
Huidige functie(s)	(Flex)kantoor, onderwijs en horeca
Oplevering	Oktober 2016
Eigenaar/verhuurder	Gemeente Leiden
Huurder	HUBspot (1,2) en De Sleutels, corporatie (BG)

'Innovate Leiden!' Dat is de slogan van HUBspot Leiden, een broedplaats voor innovatie en ondernemerschap. Sinds 2016 biedt het voormalige kantoor van Nuon onderdak aan startende ondernemers, studenten(organisaties), docenten en onderzoekers. HUBspot is een breed gedragen samenwerkingsproject tussen de Leidse kennisinstellingen en de gemeente, dat goed past binnen de gemeentelijke ambitie om Leiden te profileren als kennisstad.



HUBspot Leiden is gehuisvest in een voormalig kantoorgebouw van energiebedrijf Nuon aan de Langegracht in de Leidse binnenstad. Toen de nutstaken van de overheid werden geprivatiseerd en afgesplitst, is het eigendom van het kantoorgebouw terechtgekomen bij destijds Alliander, nu Nuon. Sinds 2009 is het pand weer eigendom van de gemeente Leiden. In 2015 kwam het pand – afgezien van de eerste verdieping die verhuurd is aan woningcorporatie De Sleutels – leeg te staan. Na een transformatie tot een nieuwe spot en hub voor innovatie en ondernemerschap, is het gebouw in 2017 verhuurd aan HUBspot. Het biedt nu plaats aan 3.500 vierkante meter (onderwijs)zalen, brainstormruimtes, ontmoetingsruimtes, flexplekken en het HUBcafé. Studenten(organisaties) en startups

maken tegen schappelijke prijzen gebruik van deze ruimten.

À la Westergasfabriek

“HUBspot moet helpen het Energiepark te revitaliseren à la de Westergasfabriek in Amsterdam”, zegt Jelle Klapwijk, als beleidsmedewerker vastgoed bij de gemeente Leiden betrokken bij zowel de transformatie als de exploitatie. Vlak achter het gebouw van HUBspot ligt het Energiepark. Dit oude ‘Nuon-terrein’ bestaat uit meerdere historische en industriële gebouwen die voorheen allemaal energie-gerelateerde functies vervulden, vergelijkbaar met de Amsterdamse Westergasfabriek. Volgens Klapwijk was het vroeger een gesloten, ontoegankelijk gebied.

In 2006 besloot de gemeente het gehele terrein, inclusief zes andere gebouwen in het Energiepark, te kopen. De ambitie? Herontwikkeling tot een open, groen en hip gebied met horeca, kunst, cultuur, creativiteit en educatie, als onderdeel van het Singelpark. Toen eind 2015 het oude Nuon-pand grotendeels vrijkwam, startte die herontwikkeling. Het gebouw werd getransformeerd met een zittende huurder en werd in tweeën gesplitst, met twee gescheiden entrees en een nieuwe trap. En dat leverde volgens Klapwijk wel wat frictie op. De gemeente bleef zelf eigenaar van het pand. Klapwijk: “Het is voor een gemeente ongewoon om de vastgoedexploitatie van kantoorgebouwen zelf te doen, maar door strategische beleidsafwegingen, zoals de herontwikkeling van het Energiepark, is het pand

aangekocht en wordt het nu tegen een markt-conforme prijs verhuurd.”

Een goed idee van bovenaf

Het concept van HUBspot is op bestuurlijk niveau geïnitieerd door wat wethouder Robert Strijk van Economische Zaken, die drie “founding fathers” van het project noemt: de Universiteit Leiden, de Hogeschool Leiden en gemeente Leiden. Strijk blikt terug op het succes van de samenwerking: “Denk over je eigen bestuurlijke en beleidsgrenzen heen en wees open naar andere organisaties. Het was hier de verbinding tussen de bestuurders van de kennisinstellingen en gemeenten die gezamenlijk de nodige ruimte creëerden.” Beleidsmedewerker Klapwijk kreeg al vroeg in het proces vrijheid van bovenaf om te (onder)handelen. Hij hoort vooral vanuit exploita-

tie en rendement te denken, maar Klapwijk stond ook open voor de ideeën van zijn collega’s van Economie. Die collega’s denken volgens Klapwijk meer vanuit de visie van de stad en zij klopten met het idee voor een HUBspot bij hem aan.

Make-over van binnen

De Universiteit Leiden kreeg als ‘hoofdaannemer’ de vrijheid om met in-house architect Diederik de Jonge aan de slag te gaan met de make-over. “Een heel deprimerend pand was het”, vertelt De Jonge. “Een gedateerd en bedompt jaren zeventig-gebouw met traditioneel afgesloten kantoorruimten, oude tapijttegels en wandjes en vochtvlekken in het systeemplafond.” Na de opknopbeurt ademt het gebouw volgens De Jonge een moderne kantoor sfeer uit: het rauwe is gecombineerd

met een moderne, frisse look. De Jonge legt uit dat het ontwerp en de inrichting een organisch proces is, wat volgens hem ook goed past bij de nieuwe functie. Alles is continu in ontwikkeling en under construction. Daar leent het oude gebouw en het project zich volgens hem goed voor. “Het gebouw was in eerste instantie ingericht met open spaces en mobiele flexplekken, volledig in lijn met Het Nieuwe Werken. Wat blijkt? Na een half jaar, als mensen eenmaal een bedrijfje hebben, willen ze toch hun eigen plekje. Dus uiteindelijk hebben we meer kantoorruimten gemaakt.” Zo inspirerend als het gebouw van binnen oogt, is het volgens De Jonge nog lang niet van buiten. Hij wil ook dat het gebouw de facelift krijgt die het verdient. En dat wordt misschien mogelijk door de transformatieplannen voor het nabijgelegen Energiepark.



Start-ups groeien het pand uit

De HUBspot Startup Academy is een programma waarin studenten en starters hun idee tot een businessplan ontwikkelen om vervolgens te ondernemen met als startplek hetzelfde pand.

Roy Zitman, communitymanager bij HUBspot, zegt dat ze van deelnemers verwachten dat ze een open blik hebben en met elkaar samenwerken. Trots vertelt hij dat HUBspot Leiden anderhalf jaar na de opening qua bezetting en deelname de doelstellingen meer dan heeft behaald. “En dat zonder een uitgeschreven marketingstrategie!” Het gaat volgens hem nu vooral erom de bezetting in goede banen te leiden. Ook ziet hij dat de straat en buurt dankzij de komst van studenten veel levendiger is geworden. Zitman en alle betrokkenen bij HUBspot zijn blij met de vele innovatieve startups die in het pand zijn gehuisvest, maar nog blijer met bedrijfjes die het pand uitgroeien. “Mensen die ons verlaten om hun groei te kunnen faciliteren zijn onze succesverhalen.”



Case 5: Bloklandschool, Rotterdam

Wonen in een schoolgebouw



Gemeente	Rotterdam
Naam project	Bloklandschool
Oorspronkelijk bouwjaar	1908
Voormalige functie	Basisschool
Huidige functie(s)	Wonen
Oplevering	Casco medio 2018/ afbouw eind 2018
Aantal (woon)eenheden	7 zelfstandige koop- woningen

Wat te doen met een verouderd schoolgebouw dat ook nog een slechte fundering heeft? Het beschikbaar stellen aan kunstenaars en maatschappelijke initiatieven bleek voor de gemeente Rotterdam niet de oplossing; het achterstallig onderhoud liep verder op. Verkoop aan een kopersgroep voor een symbolisch bedrag van één euro per kavel werkte wel. Dat redde de markante Bloklandschool van de sloophamer.

De gemeente Rotterdam is eigenaar van uiteenlopende gebouwen die niet meer geschikt zijn voor de maatschappelijke functie die ze vroeger vervuld hebben. Dit geldt vooral voor schoolgebouwen uit de eerste helft van de vorige eeuw, zoals het Bloklandschoolgebouw. In veel gevallen zijn deze gebouwen in beheer gegeven aan kunstenaars of maatschappelijke organisaties tegen een bescheiden gebruiksvergoeding. De gebouwen zijn echter onderhoudsintensief. In de loop der jaren ontstaat veel achterstallig onderhoud en genoemde huidige gebruikers blijken niet in staat om de reële huurprijs te betalen die nodig is om deze panden duurzaam in stand te houden.

Van klushuizen naar klusscholen

De gemeente Rotterdam ging daarom op zoek naar kopers die conform het klushuizenconcept

deze gebouwen verwerven en transformeren naar woningen. Het klushuizenconcept heeft naam gemaakt met het zogenaamde Wallisblok in het Rotterdamse Spangen, destijds een wijk met veel sociale problemen en drugsoverlast. Aspirant-kopers konden daar voor een symbolisch bedrag verouderde huizen verwerven op voorwaarde dat ze deze stevig opknaptten. Wat voor huizen mogelijk is, kan ook voor scholen, ontdekte de gemeente Rotterdam eerder al bij de transformatie van een vooroorlogse school in het Nieuwe Westen. Dat opknappen is niet vrijblijvend. Het klushuizenconcept resulteert in een programma van eisen dat vergelijkbaar is met nieuwbouwniveau.

De gemeente Rotterdam vroeg adviesbureau Urbannerdam om het proces te begeleiden. Dit bureau heeft het gehele traject begeleid, vanaf

de selectie van de bewoners tot de start van de bouw. Frans van Hulten van Urbannerdam: "Voor kopers bieden deze voormalige scholen een uitgelezen kans om iets bijzonders te krijgen tegen een betaalbare prijs. Vanwege de stevige verbouwplicht liggen de verwervingskosten een stuk lager dan in de markt gebruikelijk. Door zelf de handen uit de mouwen te steken, kunnen kopers ook nog eens besparen op de verbouwkosten." Bij de Bloklandschool zijn de kopers via loting geselecteerd. Op basis van een inkomenstoets is bepaald of de potentiële koper de lasten voldoende kan dragen. Verder waren er geen toelatingseisen.

Bij de Bloklandschool in de wijk het Oude Noorden bleek de complete fundering aan vernieuwing toe. Door de geconstateerde funderingsproblemen werd het project aanvankelijk als



Bloklandschool



onhaalbaar gezien. Het bleek voor de gemeente geen haalbare kaart om zelf de fundering te herstellen. Door dit herstel bij de toekomstige eigenaren neer te leggen en de verkoopprijs te verlagen tot één euro per woning, gloorde een doorbraak.

Muurschildering van Coen Moulijn

Jenny Eklund en Dominique ter Beek, zelf woonachtig in een andere klusschool, hebben de architectenrol vervuld. Ter Beek: “De school heeft aan de Bloklandstraat een prachtig gedetailleerde gevel; echt de moeite van het behouden waard. Verder is het een school vergelijkbaar met andere scholen uit die tijd. De hoge, lichte lokalen bieden een ruimtelijke kwaliteit die je in nieuwbouw nooit kan realiseren.” Boven-



dien kon de kenmerkende muurschildering van de Rotterdamse voetballegende Coen Moulijn behouden blijven.

De kopersgroep heeft het funderingsherstel af kunnen stemmen op hun eigen plannen, waardoor meer mogelijk was dan bij een standaardaanpak. Doordat de toekomstige bewoners zelf de ontwikkeling op zich hebben genomen, kon de marge van een projectontwikkelaar uitgespaard worden. In combinatie met een slim ontwerp, maakte dit de gehele operatie uiteindelijk haalbaar. Door samen aan de slag te gaan, groeiden de zeven kopers uit tot een hechte groep. Er worden drie appartementen, twee herenhuizen en twee gymzaalwoningen gerealiseerd.

Kopers brengen initiatief en ondernemerschap

De woningen worden eind 2018 opgeleverd. Het casco wordt een half jaar eerder opgeleverd, waarna de bewoners hun eigen woning afbouwen. Ook in het ‘collectieve’ deel hebben de kopers veel zelf gedaan, waaronder de sloopwerkzaamheden voorafgaand aan het funderings- en de cascoherstel. Vanuit de buurt wordt met belangstelling naar het project gekeken. De Bloklandschool grenst aan een rij woningen die eerder al als klushuizen zijn ver-

kocht. De eigenaren van die panden weten wat de kopers van het schoolgebouw te wachten staat. Dat smeedt een band. Voor iedereen is het prettig dat op deze manier een markant gebouw voor de buurt behouden blijft.

Het collectieve particuliere opdrachtgeverschap heeft een grote meerwaarde gehad voor het uiteindelijke resultaat. Deze ontwikkelvorm blijkt niet alleen goedkoper, maar resulteert ook in meer kwaliteit. Dit blijkt onder meer uit de muurschildering van Coen Moulijn die – tot groot genoegen van menig voetbalfan – is hersteld. Maar ook in andere details herken je de liefde en aandacht van de bewoners voor het gebouw en de geschiedenis ervan. Bijvoorbeeld aan een nieuw hekwerk achter het gebouw dat in geperforeerd cortenstaal als kunstwerk wordt uitgevoerd. De Facebookpagina van het bewonerscollectief straalt het plezier uit waarmee aan dit gebouw is gewerkt.

De gemeente Rotterdam wil graag draagkrachtige groepen (‘sterke schouders’) aantrekken in kwetsbare wijken. Deze klusschool levert daar zeker een bijdrage aan. De zeven huishoudens brengen niet alleen koopkracht mee, maar ook initiatief en ondernemerschap. Daarvan kan de wijk blijven profiteren, ook nadat de woningen voltooid zijn.

Case 6: Hart voor Heino, Raalte

Nieuw leven voor oud gemeentehuis



Gemeente	Raalte
Naam project	Hart van Heino
Oorspronkelijk bouwjaar	1971
Voormalige functie	Kantoorgebouw
Huidige functie(s)	Woongebouw
Oplevering	Juni 2016
Aantal (woon)eenheden	13 huurappartementen voor 1- en 2-persoons-huishoudens
Eigenaar/verhuurder	SallandWonen

Door de gemeentelijke herindeling van 2001 en de daaropvolgende fusie met Raalte, verloor het gemeentehuis van Heino zijn functie. Lange tijd stond het leeg, tot ergernis van omwonenden. Totdat een werkgroep van omwonenden en ondernemers in actie komt. Dankzij hun inzet, een hele lange adem en de steun en financiering van woningstichting SallandWonen en de gemeente Raalte is het kantoorpand getransformeerd tot een bijzonder wooncomplex.



Op 25 juni 2015 zijn de plannen voor het nieuwe woongebouw en het aangrenzend dorpsplein gepresenteerd. De eigenaar, woningstichting SallandWonen, kreeg de vergunning voor de verbouw van dertien huurappartementen en ging aan de slag met de renovatie en transformatie van het oude gemeentelijke pand aan de Dorpsstraat. Voor de gemeente bood de transformatie kansen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in het hart van Heino.

Een idee van onderop

Bijzonder aan dit transformatieproject is de inzet van omwonenden. “Het gebouw was een rotte kies in het centrum. Het hart van Heino, wat het mooiste moet zijn, zag er totaal niet uit”, vat Arnoud Wierdsma het gevoel van omwonenden samen. Wierdsma is de kartrekker van de initiatiefgroep en bij hem ontstond het eerste idee van sloop-nieuwbouw, toen hij in

september 2011 op het marktplein een sigaar stond te roken. Meteen belt hij Egbert den Daas, ook woonachtig in Heino, en samen werken ze het idee uit om alles te slopen en een brink (dorpsplein) te ontwikkelen met nieuwbouw en winkels. Een complete metamorfose met als slogan ‘Heino verdient een brink’. Het plan zorgt voor veel publiciteit en veel bewoners scharen zich achter het idee. Zelf weten ze allang dat dit ambitieuze en dure plan het niet zal halen. Toch is hiermee het allereerste doel behaald. De bewonersgroep trekt de aandacht van woningstichting SallandWonen, eigenaar van het pand, en de gemeente Raalte.

Plan B

Het plan voor nieuwbouw wordt in november 2012 door de gemeente en SallandWonen van tafel geveegd. Maar Wierdsma en Den Daas geven niet op. Ze willen het zelfs grootser aan-

pakken met hun Plan B. Drie grote partijen – Plaatselijk Belang Heino, de winkeliersvereniging en de ondernemersvereniging – worden gemobiliseerd in een werkgroep met Wierdsma als voorzitter. Die werkgroep groeit uiteindelijk uit tot het bewonersinitiatief ‘Hart voor Heino’. Een handtekeningactie volgt om het plan te agenderen bij de gemeenteraad. Met groot succes. Hoewel er slechts honderd handtekeningen nodig zijn, worden binnen korte tijd 1.750 handtekeningen opgehaald. En dat in een dorp met 7.000 inwoners.

De gemeenteraad stemt enkele maanden later ermee in dat de werkgroep, naast de gemeente en SallandWonen, zitting krijgt in de projectgroep voor herbestemming van het oude gemeentehuis. Volgens Den Daas is dit het breekijzer in het proces. Daarna verloopt de samenwerking binnen de projectgroep vrijwel vlekkeloos.



Steun van bovenaf

“Een bijzonder traject, dat langzaam maar zeker is ontstaan door de ergernis die een verpauperd gebouw met zich meebrengt”, omschrijft wethouder Wout Wagenmans de herontwikkeling van het gemeentehuis. Volgens hem was plan A, met de brinkvariant, financieel gezien ‘een brug te ver’. Niettemin besloot de gemeente de projectgroep te ondersteunen met een projectleider, een stedenbouwkundige en een communicatiemedewerker. Samen met de provincie is vier ton beschikbaar gesteld voor het ‘oppimpen’ van de omgeving, zodat het aantrekkelijker wordt om te wonen. De wethouder was vanaf het begin gecharmeerd van het burgerinitiatief. Mede daarom wist de gemeente de woningcorporatie te overtuigen, die in het begin nog twijfelt of de plannen wel rendabel genoeg zijn.

Het gebouw is in 2005 door de corporatie aangekocht voor zeven ton, met het idee er samen met de gemeente een maatschappelijke bestemming aan te geven. Na een aantal tijdelijke functies, zoals een kinderopvang, stond het gebouw grotendeels leeg. Volgens Hilco Haarsman, projectontwikkelaar bij SallandWonen, waren de ‘centen’ het grootste knelpunt: “Er zat een behoorlijke financiële rugzak op het gebouw, vanwege de aankoopkosten, maar ook de oplopende beheerkosten en er is vanaf 2005 renteverlies geleden.”

Toch ging de corporatie overstag, enerzijds vanwege het brede draagvlak onder bewoners en anderzijds omdat het gebouw op een A-locatie staat en een boost kan geven aan het dorpscentrum. Eigenaar SallandWonen ziet de nieuwe appartementen in het voormalig gemeentehuis als een verbijzondering van het bezit. Er is in plaats van sloop-nieuwbouw gekozen voor transformatie, wat Haarsman “het financieel minst negatieve scenario” noemt. Maar hij voegt ook toe dat hergebruik van het gebouw een duurzame keuze is. SallandWonen neemt een aannemer in de arm die het gebouw op creatieve wijze weet te strippen. Op het kunstwerk binnen aan de muur na, met een abstract dorpsachtig tafereel, wordt het gebouw van binnen en buiten volledig getransformeerd.

Opknappbeurt van het marktplein

Het wooncomplex is zeer bepalend voor de beleving van het marktplein voor het gebouw. De gevel op de begane grond is geschilderd en de eerste verdieping kreeg een nieuwe gevel. Het plein krijgt meer kwaliteit, waarbij de inrichting wordt afgestemd op de woonfunctie van het gebouw. Daardoor komt er meer groen rondom en aan de achterzijde en betonnen zitbanken en een nieuwe bestrating aan de voorzijde. Ook de Dorpsstraat krijgt een upgrade; de randen van het plein worden meer geaccentueerd. Het aantal parkeerplaatsen op het plein wordt uitgebreid en er komen ook privé parkeerplaatsen voor de bewoners op de hof aan de achterzijde. De markten en de evenementen blijven op het plein plaatsvinden, zodat het multifunctionele gebruik van het marktplein intact blijft.



Handvatten voor hergebruik van gemeentelijk vastgoed

Of het nu komt door demografische veranderingen, een krimpende overheid, nieuw beleid, andere gebruikseisen of verouderende gebouwen; vrijwel alle gemeenten beschikken over vastgoed dat niet meer nodig is voor de functie waar het ooit voor bedacht is. Dat leegstand kansen biedt voor nieuwe kwaliteit, lieten we zien aan de hand van zes praktijkvoorbeelden. Welke handvatten helpen nieuw leven te blazen in overtollig vastgoed?

Bij overtollige gebouwen wordt al snel gedacht: nieuwe bestemming en nieuwe eigenaar gezocht! Hoe gaan gemeenten hierbij te werk? Gaat de gemeente voor afstoten of verhuuren met de hoogste opbrengst in euro's of is er ook ruimte voor transformatie met een maatschappelijk doel? Het zoeken naar een nieuwe bestemming verhoudt zich soms lastig met verkopen. Zeker als de gebouwen in zogenaamde 'mandjes' verkocht worden. Dan ligt de bal volledig bij de nieuwe eigenaar.

Verkopen en slopen zijn allang niet meer de enige oplossingen voor leegstand. Steeds vaker worden overheidsgebouwen getransformeerd en hergebruikt. Dat gaat niet vanzelf: het vraagt een actieve rol van diezelfde overheid. Zowel in de rol van eigenaar als in die van hoeder van het publiek belang. De overheid draagt een meer-voudige verantwoordelijkheid. Niet alleen de opbrengst voor de schatkist of de gemeentekas telt. Want ook wat de gebouwen in de toekomst bijdragen aan de ruimtelijke, sociale en economische kwaliteit speelt een rol. Dat vraagt om beleid en om een vastgoedorganisatie die werkt vanuit die gedachte en bedoeling. Het vraagt ook om creativiteit, verbeeldingskracht en betrokkenheid om de fysieke, maatschappelijke en circulaire kwaliteiten te ontdekken en te laten *shinen*. Als daar vroeg in het verkoopproces aandacht voor is, kan dat de opbrengsten in zowel sociaal-maatschappelijke als in financiële zin optimaliseren. De voorbeelden in dit magazine laten al zien wat mogelijk is.

Eén + één = drie

Gemeentelijk vastgoedbeleid is vaak onderworpen aan rigide uitgangspunten. In de praktijk komt het regelmatig voor dat een leegstaand pand 'gekaapt' wordt door één van de gemeentelijke beleidsdomeinen. Krijgt Wonen het voor het zeggen? Dan wordt overtollig vastgoed bijvoorbeeld geheel ingezet voor de opvang van statushouders, bij Bestuurlijke vernieuwing krijgt een bewonersinitiatief de ruimte en als het aan Financiën ligt, dan wordt het verkocht voor de hoogste prijs. Soms is het mogelijk om verschillende beleidsdoelen slim samen te brengen. Juist in die situaties krijgt de toegevoegde waarde van ontwerpers en (creatieve) ondernemers reliëf. Zij laten zien wat de meerwaarde is van synergetische oplossingen: één plus één is dan meer dan twee. Dit zien we bijvoorbeeld bij HUBspot Leiden, maar ook bij Het Boekhuis in Amersfoort.

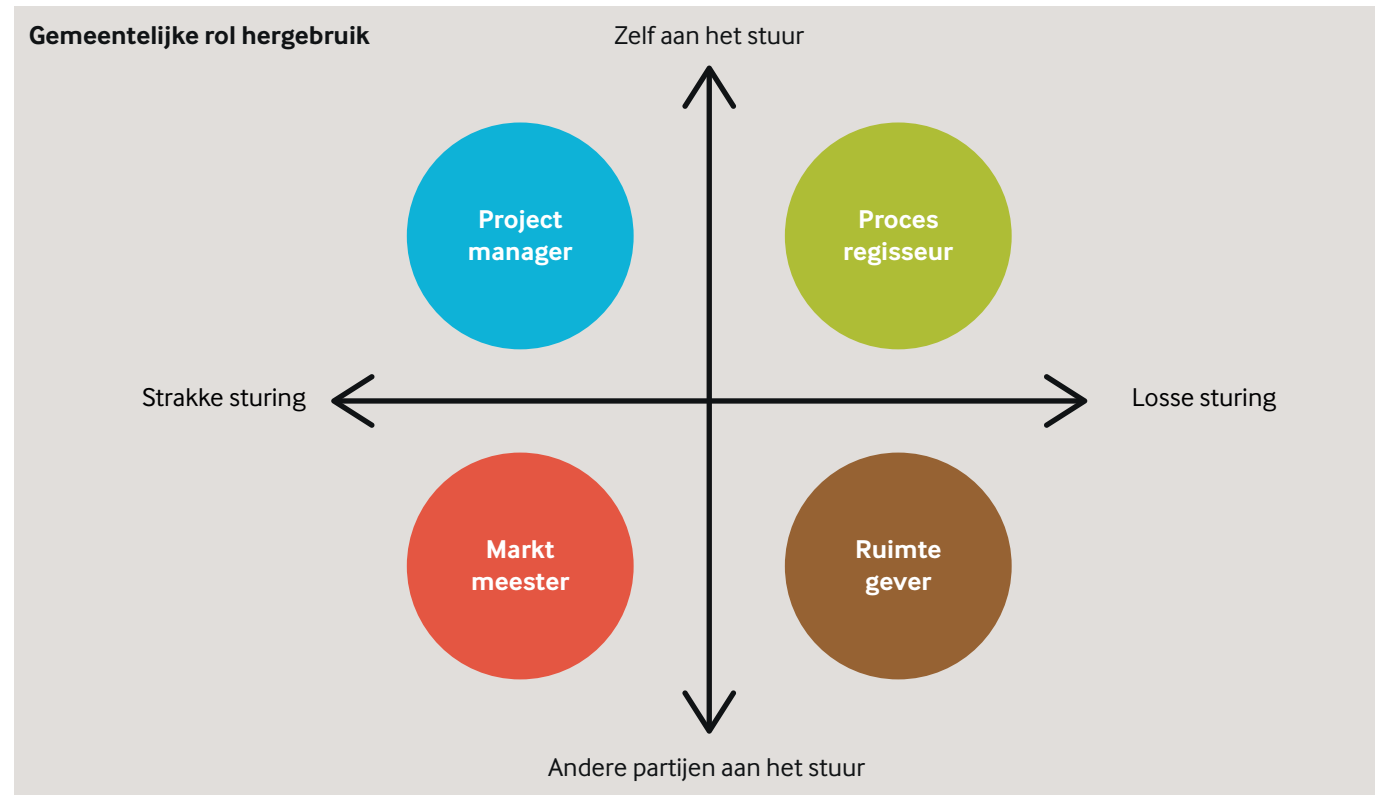
Slim en situationeel inspelen op de lokale opgave vraagt om een gedifferentieerd vastgoedbeleid. Om de meeste waarde voor de stad te genereren, is een creatieve fit nodig tussen de mogelijkheden van het object én de opgave op wijk- en gemeentelijk niveau. Uit die confrontatie moet je de meest waardevolle strategie afleiden. In de praktijk sta je als gemeente voor drie afwegingen:

- Ga je voor de hoogste prijs of voor de hoogste maatschappelijke opbrengst?
- Streef je naar hergebruik, transformatie of vervanging?
- Wil je het zelf doen of verkoop je liever?

Vier gemeentelijke rollen

Het antwoord op deze vragen kan per gebouw en per context verschillen en hangt ook nog eens samen met de gemeentelijke vastgoedstrategie. In het volgende schema is dit samengebracht: op de verticale as de markt versus beleidsgedreven aanpak, op de horizontale as de mate van sturing. Dit levert vier uitersten op (in de praktijk zijn ook varianten mogelijk):

1. Alles in eigen hand: de gemeente doet het allemaal zelf. De gemeente in managementrol behoudt of verwerft het eigendom en huurt deskundige partners in om beoogd resultaat te realiseren. Voorbeeld: HUBspot (Leiden).

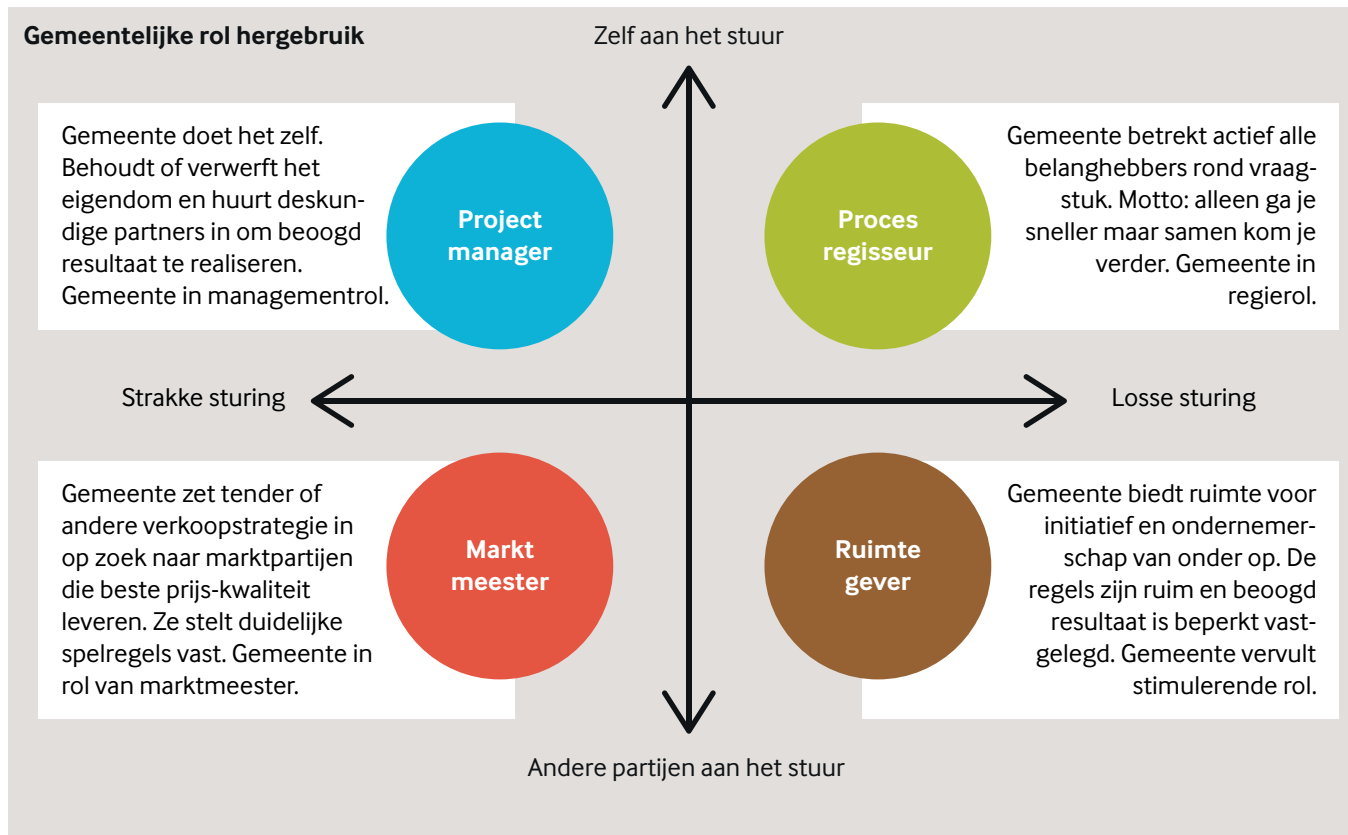


2. Samen aan de slag: de gemeente betreft actief alle belanghebbers rond een vraagstuk, onder het motto 'alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Gemeente in regierol. Voorbeeld: De Ravel (Utrecht) en Hart van Heino (Raalte).

3. De markt aan zet: de gemeente zet een tender of andere verkoopstrategie in en zoekt naar marktpartijen die de beste prijs-kwaliteit leveren. De gemeente als marktmeester

stelt duidelijke spelregels vast. Voorbeeld: De Bloklandschool (Rotterdam) en Het Boekhuis (Amersfoort).

4. Bottom up: de gemeente biedt ruimte voor initiatief en ondernemerschap van onderop. De stimulerende gemeente houdt de regels ruim en het beoogd resultaat beperkt vastgelegd. Voorbeeld: Hart van Heino (Raalte), Het Boekhuis (Amersfoort) en Borgheerd (Haren).



2. *Fast accommodator*: het snel voorzien in betaalbare ruimte aan doelgroepen die van strategisch belang zijn voor de ontwikkeling van de gemeente als geheel; denk aan woon- en werkruimte voor kunstenaars, asielzoekers, jonge ondernemers, enzovoort;
3. *Participatie-impuls*: het stimuleren van het zelf-organiserend vermogen van de samenleving via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of andere coöperatieve ontwikkelvormen;
4. *Cultuurdrager*: het versterken van het cultureel profiel van een wijk of stad via het behouden en/of verbeteren van cultureel waardevol erfgoed;
5. *Cash cow*: het optimaliseren van inkomsten voor andere publieke, maatschappelijke doeleinden.

Vijf recepten

Om gemeenten en andere belanghebbers te ondersteunen in hun herbestemmingsopgave ontwikkelt Bouwstenen voor Sociaal voorbeeldstrategieën die je lokaal kunt inzetten voor het waardevol hergebruiken van maatschappelijk vastgoed. Op basis van een onderzoek naar gelukke en niet gelukke herbestemmingen van maatschappelijk vastgoed, onderscheiden we

bepaalde archetypische ingrepen. Leeg maatschappelijk vastgoed kan worden ingezet als:

1. *Placemaker*: het stimuleren van gebiedsontwikkeling en gebiedstransformatie via het beschikbaar stellen van vastgoed voor specifieke activiteiten die zijn afgestemd op de beoogde gebiedsontwikkeling;

Welke zaken spelen mee?

Het besluit om leegstaand gemeentelijk vastgoed te hergebruiken, herbestemmen of te transformeren maak je als gemeente in samenhang met andere gemeentelijke opgaven. Zoals:

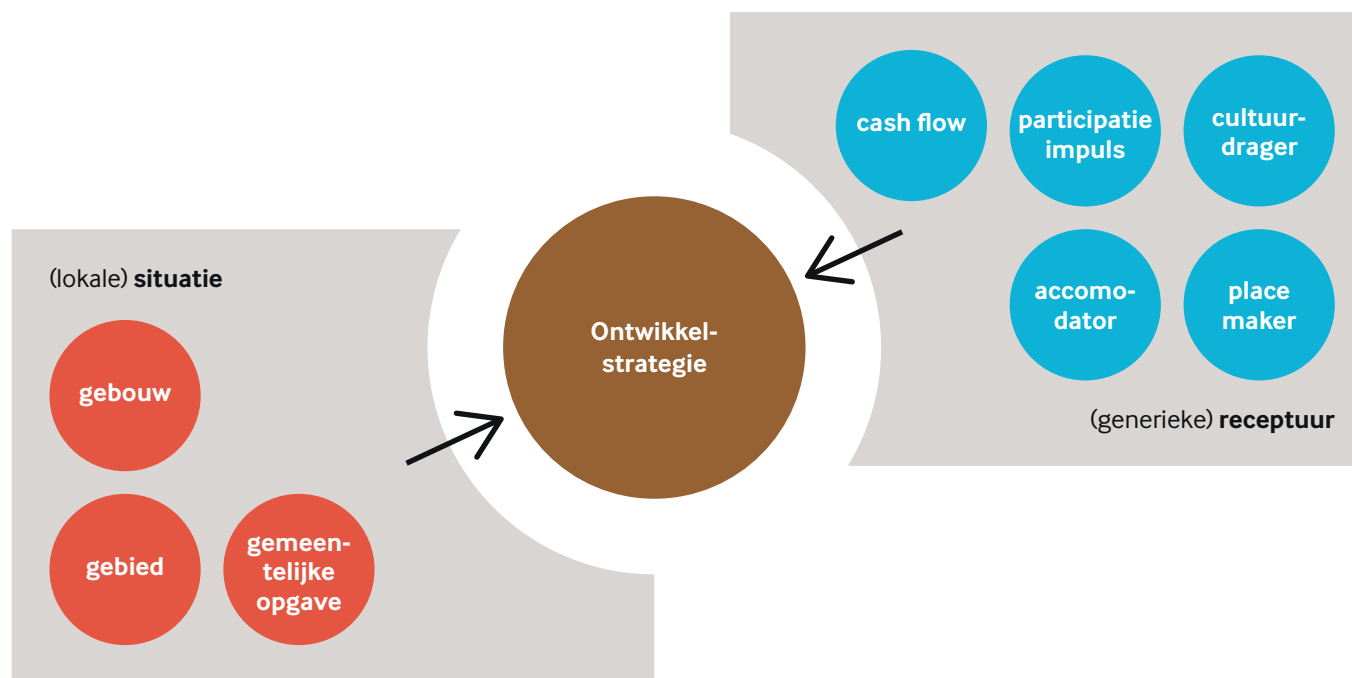
- Wonen: grote behoefte in alle segmenten, selectieve of kwalitatieve behoefte, verzadigde markt; speelt contingentering een rol?
- Voorzieningen: is er een gebrek aan (economische) voorzieningen of juist overschot?
- Cultuur: ligt accent op broedplaatsen of juist op 'hoge' cultuur?
- Ruimtelijke ontwikkeling: wat zijn de ambities ten aanzien van stedelijke vernieuwing of gebiedstransformatie?
- Sociaal domein: is er behoefte aan (meer) ontmoetingsplekken in de wijk of buurt?
- Vastgoedstrategie van de gemeente ten aanzien van eigen vastgoed:
 - Uitbesteden aan de markt, tenzij het echt niet anders kan.
 - Huisvester van maatschappelijke organisaties die dat op eigen kracht niet kunnen.
 - Katalysator in gebiedsontwikkeling.
 - Versterking van het (fysiek) publieke domein.

Bij een gebied gaat het onder andere om de volgende aspecten:

- Functionaliteit directe omgeving: wonen, voorzieningen, enzovoort.
- Ligging en gewildheid van gebied: kansrijk of kansarm?
- Eigendomsverhoudingen: versnipperd of dominante partij, zoals gemeente.
- Randvoorwaarden: bestemmingsplan of milieueisen.

Bij het gebouw zijn kenmerken relevant als:

- Bezetting: geheel leeg of slechts gedeeltelijk leeg ('verborgen leegstand').
- Gebouwkwaliteit: aanpasbaarheid, flexibiliteit, asbest en energie.
- Iconische waarde: architectonisch of rijke geschiedenis.
- Financiële kenmerken: (te hoge) boekwaarde.



Zeven voordelen

Herbestemmen biedt vaak unieke kansen voor het realiseren van kwaliteit. De cases in dit magazine illustreren hoe hergebruik kwaliteit oplevert – bijvoorbeeld de hoge plafonds en de muurschildering van Coen Moulijn in de Bloklandschool – die met nieuwbouw onmogelijk te realiseren zijn. Herbestemmen kan de bestaande leefomgeving verbeteren, betekenis eraan toevoegen en de identiteit van gebieden versterken. Maatschappelijk vastgoed heeft daarin een voorsprong op ander vastgoed, omdat het vaak op centrale locaties ligt die ook prima bruikbaar zijn voor andere functies. Daarnaast ligt het eigendom van maatschappelijk vastgoed bij publieke en semipublieke organisaties, die aanspreekbaar zijn op meer dan louter hun financiële belang. Het is immers vastgoed ‘van ons allemaal’. Eerder in dit magazine zijn zeven vooroordelen benoemd. Hier presenteren we zeven redenen waarom het wél kan en welke meerwaarde dat oplevert.

Herbestemmen...

1. ... kun je organisch en kleinschalig aanpakken.

Zonder grootschalige plannen kun je met minutieuze stads- en dorpsacupunctuur woningen of andere gewenste voorzieningen toevoegen aan het bestaande stedelijk weefsel. Hergroepering van scholen in een dorpsgemeente kan zomaar ruimte geven aan tientallen extra woningen, zonder direct naar nieuwe uitleglocaties te hoeven vluchten. Via vormen van tijdelijk gebruik kunnen gemeenten verkennen welke behoeftes er zijn.

2. ... is de katalysator van gebiedsontwikkeling.

Naast de herbestemming van individuele gebouwen, zoals dorpskerken en scholen, is er steeds meer aandacht voor complete gebieden die een nieuwe bestemming nodig hebben. Zo is het Leidse HUBspot mede benut om de ontwikkeling van het Energiepark aan te jagen. Dat vraagt om een goede afweging van wat moet blijven staan, en waar iets nieuws nodig is.

3. ... is een waardevol onderdeel van collectieve geheugen.

Bestaande gebouwen hebben al karakter en patina in tegenstelling tot nieuwbouw.

Bestaande gebouwen en gebieden in de stad kennen ook een geschiedenis van verhalen om op voort te bouwen. Hergebruik zorgt voor historische continuïteit.

4. ... is een magneet voor initiatief en ondernemerschap.

Jane Jacobs wist het al: “New ideas must use old buildings.” Herbestemmen heeft maatschappelijke en economische meerwaarde; (tijdelijk) hergebruik kan voorzien in betaalbare ruimte voor waardevolle publieke initiatieven en stimuleert daarmee het zelforganiserend vermogen van de samenleving.

5. ... biedt kansen om in te spelen op de behoefte van specifieke doelgroepen.

In de afgelopen jaren kenmerkte de herbestemming van grote objecten zich door transformatie tot (kleine) studio’s voor studenten en starters. Gezien de druk op de woningmarkt is dat niet verwonderlijk en meestal stonden potentiële bewoners in de rij. Tegelijkertijd worden woningen voor gezinnen met kinderen in sommige steden onbetaalbaar. Vitale ouderen denken steeds vaker na over een volgende stap in hun wooncarrière, maar vinden nauwelijks levensloopbestendige woonruimte. Bestaande gebouwen kunnen dit soort woonvragen prima accommoderen.

6. ... is circulair.

Met een rijksbrede aanpak moet Nederland in 2050 volledig circulair zijn. Het denken over circulariteit richt zich vooralsnog op het sluiten van grondstofstromen. Geleidelijk groeit de aandacht voor de gebouwde omgeving. Hoe betrekken we bestaande gebouwen in de circulaire opgave? Herbestemmen is duurzaam: het hergebruiken van een bestaand gebouw voor een nieuwe functie is een zuivere vorm van circulair bouwen. Dat begint met waardering van bestaande gebouwen in een circulair systeem, hoewel deze gebouwen niet vanuit dat perspectief ontworpen en gebouwd zijn.

7. ... is onvoorspelbaar.

Voor wie van puzzels houdt, biedt herbestemmen veel kansen. Geen project zonder breinbekers die dan vaak prachtige oplossingen opleveren en/of ongedachte doelgroepen aanspreken. Gebouwen die onbruikbaar lijken, krijgen soms een verrassende nieuwe functie. Zo werden munitiebunkers omgebouwd voor mensen die behoefte hadden aan prikkelarm wonen. En in diverse dorpen en steden krijgt de kerk de functie van gemeenschapshuis, terwijl in het aangepaste gebouw ook kerkdiensten kunnen plaatsvinden.

Ziel, zakelijkheid en inventiviteit

Ondanks de hier geschetste kansen staat herbestemming in het speelveld van stedelijke verdichting sterk onder druk. Uiteindelijk staat of valt het succes van herbestemming met de uitvoering van de plannen en het draagvlak in de omgeving. Voegt het project iets toe aan de omgeving? Draagt het bij aan het geluk van bewoners? Maakt het een duurzame toekomst mogelijk? Om deze vragen te beantwoorden, moeten overheden en herbestemmers een brug slaan tussen ziel en zakelijkheid.

Gaan overheid en markt de cultuur van het herbestemmen verder omarmen? Er is een groep professionals bij overheden en bedrijven die het puzzelen met een herontwikkeling met groot enthousiasme oppakt. Die groep is gegroeid in de afgelopen jaren, maar dreigt weer af te kalven onder de druk op de woningmarkt. Nieuwbouw is een makkelijke en bekende vluchthaven. Er is blijvend aandacht nodig om ruimte te bieden voor onconventionele ideeën voor herbestemming. En het is aan het onderwijs om de volgende generatie klaar te stomen voor de nieuwe, interdisciplinaire bouwpraktijk. Onder studenten van bouw- en vastgoedgerelateerde opleidingen wint hergebruik en herbestemming aan populariteit. De herbestemmers van de toekomst voelen zich aangesproken op hun

creativiteit en inventiviteit en hebben een innerlijke drive om duurzaam te handelen. Hopelijk gaan deze eigenschappen in de toekomst een grotere rol spelen dan de spreadsheets van de vastgoedafdeling.



Colofon

Uitgave

Platform31 in samenwerking met Bouwstenen voor Sociaal/Herbestemmingsteam

PLATFORM31



Den Haag, april 2018

Auteurs: Ali Karatas (Platform31), Matthijs Uytterlinde (Platform31), Gerben van Dijk (Bouwstenen voor Sociaal/Herbestemmingsteam), Marc van Leent (Bouwstenen voor Sociaal) en Marieke Jonker-Verkaart (voorheen Platform31).

Redactie: Fenneke van der Aa

Fotografie: Ali Karatas, Socius, HUBspot, Gemeente Leiden, SallandWonen, ZEEP architects and urban designers.

Ontwerp: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Bouwstenen voor Sociaal

Vinden, verbinden en vooruitkomen: dat zijn de sleutelwoorden van **Bouwstenen** voor Sociaal, het **platform** voor **maatschappelijk vastgoed**. Samen met het Herbestemmingsteam voert Bouwstenen het project 'Hergebruik Maatschappelijk Vastgoed' uit. Het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie draagt met een subsidie bij aan dit project.

Hooglandseweg Zuid 34, 3813 TC Amersfoort

www.bouwstenen.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze uitgave, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

