

H-TEAM

TEN GELEIDE HET SPEL VAN HER- BESTEMMEN

Met het spel *RESTORY* vraagt het Herbestemmings-team op ludieke wijze aandacht voor verdichtings- en herbestemmingsopgave in Nederland. Het is een pleidooi om samen te bouwen aan een duurzame toekomst voor onze leefomgeving.

HET SPEL VAN HERBESTEMMEN

ZEVEN VOOROORDELN

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. Zeven veelvoorkomende vooroordelen zijn:

- 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!"

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. Daarnaast hebben vele karakteristieke gebouwen en monumenten een nieuwe functie gekregen. 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 vindbaarheid ligt maatschappelijke winst vaak al besloten in het bestaande.

ZEVEN VOORDELEN

Herbestemmen biedt vaak unieke kansen voor het realiseren van kwaliteit, die met nieuwbouw onmogelijk te realiseren is. 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'.

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 gebieds- ontwikkeling.***
Naast de herbestemming van individuele gebouwen, zoals dorpskerken en scholen, is er steeds meer aandacht voor complete gebieden die een nieuwe bestemming nodig hebben. 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. Bestaan de 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.

OEFENING BAART KUNST

Kortom, herbestemmen is een strategisch spel. Het verlangt souplesse en alertheid om de juiste componenten - plek, mensen, middelen en tijd - samen te brengen. Het vereist een sterk verbond tussen diverse belanghebbenden om samen te bouwen aan

een nieuw verhaal. De basis voor zo'n verbond is een goed gesprek. Het spel RESTORY - ontwikkelt in opdracht van het H-team - daagt uit tot het voeren van zo'n gesprek. Het stelt de vindingrijkheid van deelnemers op de proef. Het rekt standaard denkkaders op. Het legt onverwachte scenario's bloot. Maar bovenal laat het deelnemers ervaren hoe zij zelf kunnen bijdragen aan het succes van een casus:

1. **Begin gewoon:** wacht niet totdat alle lichten op groen staan, maar ga van start met de mensen en middelen die voorhanden zijn.
2. **Omarm het iteratieve proces:** succesvol herbestemmen is net als oude vertellingen; het verhaal wordt in de tijd gevormd doordat bij iedere herhaling de verteller het verhaal verrijkt.
3. **Omarm toeval:** draai onverwachte wendingen in het proces in je voordeel.
4. **Wissel van rol:** verplaats je in 'de ander' en denk ook vanuit andermans belangen.

Deze vaardigheden zijn onontbeerlijk om samen te kunnen bouwen aan de kwaliteit van onze leefomgeving. Dát is wat het H-team met **RESTORY** wil benadrukken, evenals het plezier dat dit met zich meebrengt.

LET'S PLAY!

