

Onderstroom gaat bovenstroom worden

“Neemt renovatie en transformatie de dominante plaats van nieuwbouw over? Is er voldoende kennis op dit gebied? Wat zijn de belemmeringen, en wat zouden we hieraan kunnen doen?” Met deze vragen organiseerden het Nationaal Renovatie Platform en Building Business vorige maand zes rondetafelgesprekken in het land met opdrachtgevers, ontwerpers en andere betrokkenen. De conclusie: breed wordt de opvatting gedeeld dat de aanpak van het bestaande de komende jaren de boventoon zal gaan voeren. Tegelijkertijd worden er ook kritische kanttekeningen door de deelnemers geplaatst: lang nog niet bij iedereen zit de urgentie tussen de oren. En in termen van kennis en wet- en regelgeving is er ook nog een wereld te winnen. Een impressie aan de hand van een anderhalf dozijn observaties.

door **Kees de Graaf** en **Wim Laverman**

De Nationale Renovatieprijs (NRP) werd vijftig jaar geleden in het leven geroepen, door *forerunners* als Hubert Jan Henket, André Thomsen en Jan Schaefer. Onder leiding van de nieuwe voorzitter en oud-Stadgenoot directeur Frank Bijdendijk maakt het NRP – nu Nationaal Renovatie Platform geheten – een forse metamorfose door. Het NRP houdt zich tegenwoordig bezig met renovatie (levensduurverlenging) en transformatie (levensduurverlenging én functieverandering) van gebouwen en gebieden. Geconstateerd werd, zo gaf Bijdendijk bij het begin van de gesprekken

aan, dat het belang hiervan toeneemt. De burger hecht zich aan een dierbare en waardevolle woon- en werkomgeving. Ook de economische betekenis voor partijen van alles wat met ‘her’ te maken heeft (herbestemming, herontwikkeling) in de bouw is gegroeid. De waarde van al het bestaand vastgoed bedraagt, over de duim gerekend, 2.500 miljard euro – twee en een half keer de omvang van het Europese noodfonds. Als dat 10 procent in waarde daalt, of stijgt, heb je de helft van de Nederlandse begroting te pakken. Niettemin, aldus Bijdendijk, is het een

achtergebleven gebied. “Renovatie en transformatie is niet sexy. Jonge architecten dromen liever over een scheefstaand gebouw in Peking. En ook bij opdrachtgevers zoals corporaties zitten de mensen die zich bezig houden met het bestaande lager in de pikorde dan zij die bezig zijn met nieuwbouw. Herbestemming wordt vaak als een noodoplossing gezien.” Om dat te doorbreken is kennis (en vooral het systematisch verzamelen en delen ervan) noodzakelijk, evenals de aanpassing van wet- en regelgeving. “Kortom: er is veel te doen!”

DISCUSSIES OP BIJZONDERE LOCATIES

De discussies over renovatie en transformatie vonden regionaal plaats, in gebouwen die een tweede leven hebben gekregen en de toon zetten voor verdere herontwikkeling van de omliggende gebieden. De Kauwgomballenfabriek in Amsterdam, Lichttoren in Eindhoven, Mediacentrale in Groningen, RDM Campus in Rotterdam, Gieterij ROC Twente in Hengelo en Luxor Live in Arnhem. De discussies werden voorgezeten door:



Hans de Jonge
TU Delft/Brink
Groep



Lenny Vulperhorst
AEF



Jack de Leeuw
SBR



Fred Schoorl
BNA



Willem van Leeuwen
GS&G
Consultancy

1 Over de urgentie van renovatie en transformatie

Hebben we het goed tussen de oren zitten? Kijken we naar de goede dingen en spreken we de juiste partijen aan?

Niet alle opdrachtgevers staan gesteld voor de nieuwe opgave

Renovatie en transformatie mogen lange tijd niet sexy geweest zijn, er komt wel een kentering in – langzaam maar zeker. Bij sommige corporaties worden bijvoorbeeld de afdelingen van nieuwbouw en bestaande bouw in elkaar geschoven, dat is een winstpunt. Toch wordt er ook gezegd dat niet alle eigenaren over voldoende kennis beschikken: er wordt nog veel met standaardcontracten en standaard programma's van eisen gewerkt. Ook ontbreken soms de oorspronkelijke bouwtekeningen en weet men niet wat er de afgelopen jaren aan onderhoud is verricht. De kwalitatieve eisen die aan een hoogwaardige bestaande omgeving gesteld moeten worden, moeten omhoog. Het besef moet groeien dat renoveren meer is dan een trespaplaat ertegenaan zetten. Ook moet beter geluisterd worden naar wat een gebouw zelf te vertellen heeft; die feeling ontbreekt soms. Sommige ontwikkelaars en corporaties vinden renovatie en transformatie wel een opgave, maar niet hún opgave.

Te veel focus op milieukwaliteit van nieuwbouwwoningen

In de renovatiesector heeft men last van de ‘milieufanataten’ in de nieuwbouw. Te veel aandacht gaat uit naar het nóg meer verlagen van de EPC, terwijl er in de bestaande voorraad miljoenen energielekken langs de weg staan. “Niemand heeft het lef om daar iets aan te doen en te zeggen dat woningen met label F eigenlijk asociaal zijn. Zeg die eigenaren: knap die panden eerst maar

eens netjes op. Of laat ze gewoon meer WOZ betalen.” Hier speelt in termen van urgentie een ander probleem: particuliere woningeigenaren zijn (nog) niet bereid te betalen voor verduurzaming van hun woningen. “Ze stoppen het geld liever in een nieuwe keuken, dat is tastbaarder.” Ook voor corporaties is verduurzaming bij renovaties in bedrijfseconomisch opzicht niet interessant; ze kunnen er onvoldoende de vruchten van plukken. Anderen zijn optimistischer: de energienota gaat zó snel stijgen dat investeringen in verduurzamingen sneller worden terugverdiend, ook door de consument. Overigens kon ook een tegengesteld geluid worden opgetekend: pas op met het eindeloos en tegen hoge kosten oplappen van woningen met een slechte kwaliteit. Gewezen werd op de matige kwaliteit van een groot deel van de naoorlogse woningvoorraad: “Die woningen hebben gewoon niet het eeuwige leven, wees daar reëel in. Vernieuwen is dan gewoon beter. Van een DAF’je maak je dan hooguit een Volvo 307.”

Kijk niet alleen naar woninginstituten

De particuliere voorraad vraagt net zo goed om renovatie en transformatie. Maar een gebiedsgewijze aanpak is hier niet eenvoudig. En dat wordt met de uitvoering van de voorgenomen kabinetsplannen – grootschalige verkoop van sociale huurwoningen – er niet beter op.

Hoe ‘dood’ is de nieuwbouw?

Niet iedereen is ervan overtuigd dat nieuwbouw ‘dood’ is en we massaal gaan overstappen naar renovatie en transformatie. In de woningbouw blijft behoefte aan ‘aantallen’ met een bepaalde kwaliteit. Het is de vraag of dat ook met renovatie te bereiken valt. Het risico is aanwezig dat over een paar jaar, wanneer de economie weer is aangetrokken, veel mensen weer zullen zeggen: ‘wat moeten we toch met die oude meuk.’ Transformatie staat volgens sommigen nu op een tijdelijke piek: gebouwen staan op de goede plekken, uitstraling is goed, de casco’s kloppen, politiek wil meewerken, er is nog voldoende programma te vinden. Dat kan straks net zo hard weer inzakken.

Een verschil in perceptie
Zittende bewoners oordelen vaak heel anders over de waarde van bestaand vastgoed dan de professionals die er van een afstandje naar staan te kijken. Over panden in binnensteden wordt vaak anders geoordeeld dan over die aan de randen op meer verlaten plekken staan. En utiliteitsgebouwen hebben over het algemeen een lagere ‘dierbaarheidsfactor’ dan woongebouwen. Er is sprake van selectieve verontwaardiging bij sloopvoornemens en dat roept de vraag op: hoeveel houden we eigenlijk van die bestaande voorraad? In een stad als Groningen worden bijvoorbeeld vier oude kantoorstorens van 40.000 m² gesloopt, om plaats te maken voor 40.000 nieuwe meters – gevuld door Belastingdienst en Informatie Beheer Groep. Had die sloop niet voorkomen kunnen worden?

2 Over de belemmeringen in de praktijk

Zijn er lacunes in de aanwezige kennis? Welke wet- en regelgeving moet op de schop? Welke andere factoren verhinderen renovatie en transformatie?

Ontwikkelaars komen pas kijken

Op het gebied van transformatie is er nog weinig kennis en ervaring, met name rond opdrachtgeverschap, integrale samenwerkingen, organiserend vermogen en gebiedsontwikkeling. Over architectuur en techniek is veel meer kennis voorhanden. Veel ontwikkelaars komen net pas kijken en brengen er niet altijd evenveel van terecht, zo wordt gezegd. Het organiseren van het geld – dat vaak langjarig in projecten wordt vastgezet – is een van de problemen. Geld is er op zich in overvloed, vraag is wel: hoe krijgen we het gemobiliseerd. In termen

van financiële producten en risicomanagement zijn er geen panklare oplossingen, die moeten nog worden ontwikkeld. Lastig punt daarbij is dat diegenen die de kennis wel al (ten dele) hebben, deze niet willen overdragen.

Er is te weinig druk en programma

In Amsterdam is transformatie niet eenvoudig, maar nog altijd beter te doen dan bijvoorbeeld in Rotterdam of in Helmond. Daar is op dit moment geen enkele druk op de markt. Dan wordt herontwikkeling al snel een lastig verhaal – zeker voor kantoren

zonder emotiewaarde die ook nog op de verkeerde plekken staan. Dat geldt ook voor sterk monofunctionele gebieden; een verandering van gebruik is daar moeilijk. Daar wordt tegenin gebracht dat bijvoorbeeld de zorgsector behoefte aan vierkante meters heeft; leegstaande kantoren kunnen in die behoefte voorzien. Daar liggen wel degelijk kansen.

Wet- en regelgeving is knellend

Bouwregelgeving is teveel gericht op nieuwbouw. Bestemmingsplannen worden alom als barrière ervaren (“maak bij >>

transformatie gebouwen en gebieden bestemmingsvrij, leve de vrijstaat”), brandweer-voorschriften en regels van nutsbedrijven ook, evenals de regels die verbonden zijn met het aanpakken van een Rijksmonument (“soms is de monumentencommissie zelfs lastiger dan het bestemmingsplan”). Verder zijn de inspraakmogelijkheden in dit land dermate uitgebreid dat zij transformaties jarenlang tegen kunnen houden. Voorbeeld dat genoemd wordt is de aanpak van de voormalige chocoladefabriek Bensusdorp in Bussum, waar AM en Dudok Wonen een mooi plan voor hebben gemaakt (ontwerp: LEVS architecten): omwonenden hielden dat jaren tegen. En dat terwijl er voorheen een werkende fabriek op het terrein stond, inclusief cacaostank. Een mogelijke oplossing is om plannen veel meer met de buurt samen te ontwikkelen, dan

ontstaat er draagvlak. “Als de bestemmingsplanwijziging te lang duurt, is de klant al weg.” Naast deze wet- en regelgeving moet ook onderzocht worden hoe het huurrecht kan worden aangepast (om bewoners meer te kunnen verplichten mee te doen met vernieuwing van hun huurwoningen) en er meer inkomensgericht kan worden verhuurd. Goed voor de cashflow en daarmee voor investeringsmogelijkheden in de bestaande voorraad, zo wordt gezegd. Toch klinkt ook hier een tegenover gesteld geluid. “We moeten van de regelgeving niet zo’n nummer maken,” vinden sommigen.

Doorlooptijden zijn te lang

Daardoor kunnen opdrachtgevers ingehaald worden (ook door de markt) met hun concepten. De *time to market* moet ingekort kunnen worden. Een andere tijdsfactor die

een rol speelt is juist de afschrijvings-termijn: gebouwen moeten in Nederland over vijftig jaar worden afgeschreven, terwijl ze in de praktijk veel langer mee gaan. Door te werken met langere afschrijvings-termijnen, worden exploitaties beter haalbaar.

Ontbrekend vertrouwen

Daardoor ontstaan dichtgetimmerde contracten die juist bij de uitvoering van renovatie en transformatie – je weet van tevoren vaak niet wat je allemaal in een gebouw tegenkomt – belemmerend kunnen werken. Raamcontracten maken duidelijke afspraken mogelijk zonder helemaal aan elkaar vast te zitten. In de industrie zijn voldoende modellen ontwikkeld die heel werkbaar zijn en zo in de bouw kunnen worden toegepast.

3 Over wat er moet veranderen

Meer bevolgen opdrachtgevers, eigenaren en gemeenten graag

Inspirerende opdrachtgevers; die wens staat bij sommigen met stip op één. In het verlengde hiervan wordt gewezen op het gebrek aan ‘rentmeesterschap’ in de sector. “Hebzaam en geld beheersen het systeem, het kortetermijndenken regeert,” aldus een deelnemer. Waarmee bedoeld wordt op de gemakzuchtige manier waarop projecten worden gefinancierd (tot voor kort althans), gebruikers als KPMG eenvoudigweg doorverhuizen en ontwikkelaars cashen via tienjarige huurcontracten. Dat is geen goede basis voor een verantwoorde omgang met bestaande gebouwen. Gemeenten moeten nog veel strenger omgaan met hun planologisch beleid: geen onverantwoorde ontwikkelingen in de nieuwbouw toestaan (bijvoorbeeld geen nieuwe bedrijfsterrinen aanleggen die nu leeg staan). Dat maakt de businesscase van herontwikkelingen direct een stuk minder haalbaar. Lastig punt hierbij is dat er voor gemeenten op dit moment geen verdienmodel is om de bestaande voorraad te vernieuwen. Wel geldt: hoe bevolgener de ambtenaar, hoe sneller een project door de regels heen geloodst wordt. Bestemmingsplannen zouden eigenlijk ambitieplannen moeten worden, wordt gezegd.

Meer gebiedsgericht te werk gaan

Een project als de Kauwgomballenfabriek in Amsterdam maakt duidelijk dat de aanpak van één gebouw een proces van gebiedstransformatie in gang kan zetten. Het imago van het Spaklerweggebied verbetert, doelgroepen willen er graag zitten en bijhoren, andere partijen gaan meedoen. Alleen

daarmee is een bepaalde waardesprong te realiseren. Een ander voorbeeld is de aanpak van de Meelfabriek in Leiden, een ontwerp van Peter Zumthor. Dit project is zo ambitieus dat het de toon heeft gezet voor de aanpak van de singel waaraan het gelegen is. Hier komt het Singelpark, het langste park van Nederland. Er zijn veel oplossingen denkbaar voor renovatie- en transformatieproblematiek; het komt vrijwel altijd op lokaal maatwerk neer.

‘Bestemmingsplannen worden alom als barrière ervaren’

Betere nieuwbouw maken

De nieuwbouw die nú wordt neergezet heeft te weinig kwaliteit: te klein, te afgemeten, te inflexibel, niet op de betere locaties gelegen. Daarmee wordt een wissel getrokken op de toekomst: het herbestemmen van deze voorraad naar andere functies is niet goed mogelijk. Een uitzondering vormt het Solidsconcept, waarbij bewust meer wordt geïnvesteerd in ruimere casco’s en multifunctionaliteit. Dat lukt echter alleen op plekken met voldoende marktpotentieel.

Een betere marketing

Zet onder meer social media in om het

imago van renovatie en transformatie te verbeteren. Trek daarbij renovatie en transformatie in de uitleg en beeldvorming wel nadrukkelijk uit elkaar; het zijn twee heel verschillende dingen. En benadruk niet teveel de emotionele waarde van hergebruik (“het is de moeite waard om te behouden”). Zet meer in op de onvermijdelijkheid en de urgentie. Wordt ook beter in het verleden van de consument met financieerbare aanbiedingen.

Mensen zelf functies laten bedenken

Niet denken wat ‘wij’ met een gebouw willen, maar de gebruikers hun gang laten gaan. ‘Wij’ denken teveel vanuit de techniek of de financiering. Er is een grote submarkt waar problemen zichzelf oplossen, als we daar ruimte voor bieden. Mensen willen steeds meer hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Zij melden zich niet bij de gemeente voor een bestemmingsplanwijziging, ze veranderen gewoon de functie. Maak een facebook-achtig register van vastgoed dat leeg staat, zo wordt geopperd. Dan kunnen mensen zelf bedenken wat ze er mee willen.

Niet wachten op de overheid

Hoewel veel waarde aan de rol van de overheid wordt gehecht in termen van planologisch beleid, is zij niet de partij die bij renovatie en transformatie het voortouw moet nemen. Dit is veel meer een gezamenlijke opgave voor eigenaren, opdrachtgevers, ontwerpers. Zij kunnen als marktpartijen sneller inspelen op kansen die zich voordoen. De huidige crisis verbroedert, laten we daar ons voordeel mee

doen. Partijen gaan elkaar in toenemende mate opzoeken en sluiten nieuwe coalities. Goed voorbeeld is de gebiedsgerichte aanpak van het UMCG in Groningen: onderzocht wordt hoe de restwarmte van het ziekenhuis gebruikt kan worden om de woningen in de naastgelegen wijk mee te verwarmen. Dat is kansrijker dan weer een duur, losstaand renovatietraject voor die woningen te starten.

Beter onderwijs

Aan de TU’s en hogescholen zijn de onderwijs- en onderzoeklijnen van nieuwbouw en renovatie/transformatie nu nog hopeloos gescheiden. Daar kunnen veel meer dwarsverbindingen in worden aangebracht. In de praktijk is op veel plekken kennis aanwezig, maar die wordt niet systematisch ontsloten. Het vak van herontwikkelaar –

sommigen spreken liever van facilitator – is veel ingewikkelder dan dat van ontwikkelaar. Een herontwikkelaar komt be- duidend meer afwegingsvraagstukken tegen – verduurzaming versus handhaving van de bestaande sfeer bijvoorbeeld. Om de kosten omlaag te brengen moet een herontwikkelaar anders te werk gaan dan een ontwikkelaar. ◀◀

DISCUSSIEDEELNEMERS

Paul van Asselt, BOAG • Frank van Beek, Lingotto • Erwin van Berkel, Heembouw • Sjoekie de Bijll Nachenius, Bierman Henket Architecten • Pieter van Boom, Bartels Engineering • Han van den Born, KCAP • Gerrit Breeman, Volkshuisvesting Arnhem • Geurt Breukink, Oranjewoud • Martin Brouwer, Stijkel Bouw • Michiel Brouwer, Nijhuis Apeldoorn • Martin Companje, Roosdom Tijhuis • Lukas Deurwaarder, J.M. Deurwaarder • Arne Dolle, DUWO • Petra Droste, Droste VastgoedOntwikkeling • Jaring Feenstra, Jorritsma Bouw • Bram Friesen, Metrum • Saskia Frijling, Plas Bossinade Advocaten • Henk Gersen, IAA Architecten • Willem van Gils, CASA Architecten • Jo Goossens, CRA Vastgoed • Hans Goverde, Kraaijvanger • Jan Hagedoorn, Coen Hagedoorn • Rob Hendriks, Daad Architecten • Marleen Hermans, Brink Groep • Joke Hofman, DeltaWonen • Marije Hulshof, Haskoning • Paul Jas, Holonite • Egbert Kalle, SOAB • Hein Kappelhoff, LKSVDV architecten • Bram Klouwen, Companen • Ronald Knappers, VVKH • Evert van Kooten, Hegeman Bouwgroep • Harry Kremer, Acanthus • Johan Krijgsman, Waal • Paul Kuijpers, Balance & Result • Wim Lavooij, SAB • Harry Leggedoor, Geveke Bouw • Marcel Loosen, ABC Vastgoed • Jurjen van der Meer, De Zwarte Hond • Berend van der Meijden, Kuiper Arnhem Bouw & Ontw. • Leen Otte, BK Bouw • Joop Petit, Satijnplus Architecten • Dirk van de Rijdt, KuiperCompagnons • Paul de Ruiter, Arch.bureau Paul de Ruiter • Marcel Schellekens, Deerns • René Scherpenisse, Tiwos • Fred Schuijt, Kropman Installatietechniek • Jacq van Sprundel, Hendriks Bouw • Hans Smit, Koopmans Bouwgroep • Marcel Tankink, KAW • Marian Teer, Woonstede • Hein Trebbe, Trebbe Bouw • Bart van der Vossen, Rijnboudt Architecten • Johan Weijland, Moes • Ferry van Wilgenburg, Woonwaard Noord-Kennemerland • Remko Wiltjer, Imd Raadgevende ingenieurs • Ad Wirken, BVR-Groep • Ben Wouters, Mooiland • Bob van Zijl, Pré Wonen • Han van Zwieten, Han van Zwieten Architecten

NATIONAAL RENOVATIE PLATFORM

Het NRP is een non-profit initiatief, waarbij zich in korte tijd al ruim vijftig partners en fellows uit de volle breedte van de bouwkolom aangesloten hebben. Het NRP wil op een hoger schaalniveau zaken aanpakken dan bedrijven op individueel niveau kunnen doen. Zo is het NRP bezig een modulaire leergang op te zetten waarvoor een drietal universiteiten belangstelling tonen. Ook is het namens zijn achterban gesprekspartner bij het ministerie van I&M voor de nieuwe Omgevingswet, die zestig bestaande wetten en regels moet vervangen. Het NRP bundelt de krachten door regelmatig bijeenkomsten voor partners en fellows te organiseren waar kennis en ervaringen gedeeld en belemmeringen of mogelijke samenwerkingen besproken worden. Het NRP wil praktische vooruitgang bewerkstelligen op het achtergebleven gebied van renovatie en transformatie. Aansluiten bij het NRP? Kijk op: www.nrplatform.nl

Opinie



ARJAN BREGMAN, HOGLERAAR GEBIEDSONTWIKKELING UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Voldoende juridische waarborgen in permanente Crisis- en herstelwet

De Raad van State had veel kritiek op het voorstel van het kabinet om de Crisis- en herstelwet permanent te maken. De evaluatie van de wet was bijvoorbeeld nog niet afgerond. Inmiddels heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu het wetsvoorstel aangepast. Zo is de duur van het wetsvoorstel niet langer ‘permanent’, maar wordt de wet ‘verlengd voor onbepaalde tijd’. Een goed voorstel?

“Het kabinet heeft veel kritiekpunten van de Raad van State ter harte genomen en daarom een sterk versoberd wetsvoorstel voorgelegd aan de Tweede Kamer. Dat de Crisis-

en herstelwet nu voor onbepaalde tijd wordt verlengd vind ik goed. De *quick wins* van het wetsvoorstel blijven hierin bovendien overeind. Een van deze *quick wins* is dat het niet meer noodzakelijk is om bij een gefaseerde gebiedsontwikkeling telkens met een lange procedure afzonderlijke omgevingsvergunningen aan te vragen. Voor de bouwsector een belangrijk item.

Belangrijke onderdelen van de Crisis- en herstelwet worden overigens permanent vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (Abw) en in de nieuwe Omgevingswet, waar ook wetten als de Wet ruimtelijke ordening en allerlei milieuwetten onder gaan vallen. Daarmee creëer je een coherent nieuw systeem en dat is beter dan telkens nieuwe wet-

ten te produceren waarvan bijna niemand de details nog kent.

Er wordt wel gezegd dat de Crisis- en herstelwet onvoldoende juridische waarborgen kent, zodat je omstrede projecten gemakkelijk door kunt drukken. Onterecht. Elk besluit, ook een besluit genomen op basis van een ‘voorlopig voor onbepaalde tijd’ verlengde Crisis- en herstelwet, wordt getoetst door de ‘Afdeling bestuursrechtspraak’ van de Raad van State.

Er is een goede kans dat de Tweede en Eerste Kamer instemmen met het aangepaste wetsvoorstel. Ook omdat minister Schultz heeft toegezegd dat overgebleven kritiekpunten mee worden genomen in de Awb en in de nieuwe Omgevingswet.”