

## **Drie uitdagingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland**

Spatial Talk 8 over tuinieren in plaats van bouwen en de 'let it be'-houding ten opzichte van leegstaand vastgoed

*Gerben van Dijk is sinds dit voorjaar voorzitter van het Herbestemmingsteam. Als gastspreker bij Spatial Talk 8 nam hij de achtste lichting MCD-alumni mee in zijn visie op de actuele stand van leegstand en de transformatieopgave in Nederland. Kern van zijn betoog was 'bouw minder, verbind meer'. Het Herbestemmingsteam presenteert zich als onafhankelijk team bestaande uit professionals die kennis en energie steken in het herbestemmingsvraagstuk. Het Herbestemmingsteam opereert hierin zelfstandig en autonoom, maar stemt zijn activiteiten af met het programma van het College van Rijksadviseurs.*

### **Krakend Nederland**

Van Dijk, sinds 1 september jl. werkzaam bij Vastgoedjournaal; voorheen verbonden aan de Bouwcampus, schetst ter introductie van zijn lezing twee kanten van Nederland:

- Bij een succesvolle aanpak kan gribus goud waard zijn én wordt dat volop in de media gebracht. Voorbeeld hiervan is de Kleiburgflat in Amsterdam Zuidoost.
- Maar voor veel 'oude' gebouwen is simpelweg geen programma meer, zoals in krimpgebieden.

Het grote probleem volgens Van Dijk is dat in Nederland te lang is doorgebouwd - tegen beter weten in. Het 'kraakt' volgens hem nu daarom op verschillende fronten:

- leegstand
- af- en toenemende vraag, o.a. door demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en ICT
- veranderende vraag, door andere samenstelling huishoudens en andere manier van werken (HNW)
- inflexibel instrumentarium (braakliggende grond)
- implosie van de stad, complexiteit van hergebruik en stad vs. ommeland

De manier waarop traditioneel gebouwd en ontwikkeld werd en vastgoed gebruikt werd, is anno 2015 achterhaald, en de nieuwe economie heeft drastische gevolgen voor de maatschappij. Als voorbeeld hierbij laat Van Dijk statistieken zien van een aantal grote Nederlandse winkelformules, met een opmerkelijk verschil tussen bijvoorbeeld V&D en Bol.com in omzet en aantal werknemers. Er is momenteel bovendien enorm veel leegstand; ook het Rijk doet daar nog een schepje bovenop (recentelijk werd bijvoorbeeld bekend dat zeven rechtbanken overbodig worden, enkele monumentale gevangenissen worden afgestoten, kazerneterreinen komen op de markt, etc.).

Van Dijk wijst op de paradigmashift die nu gaande is. Voorheen leidden groei en vooruitgang altijd tot een toenemende ruimtevrage; nu alles digitaal gaat is dat niet langer het geval en kunnen we toe met minder ruimte (denk aan de smartphone versus de eerste – enorm grote – computers).

### **Van bouwen naar tuinieren**

Wat Van Dijk betreft zou het adagium moeten zijn meer uit te gaan van het bestaande en wat we daarmee nu zouden kunnen. Dit is nodig, maar vereist wél een omschakeling. Omdat in de 20e eeuw

de Nederlandse bevolking met 10 miljoen inwoners is gegroeid, is het hele apparaat namelijk ingericht op het huisvestingsvraagstuk en op bouwproductie. Maar inmiddels zit er, dientengevolge, nog maar weinig flexibiliteit in het DNA van de bouw en ontwikkeling.

De nieuwe economie in de 21e eeuw heeft daarom een nieuw DNA nodig; de bouwer zou meer moeten tuinieren in plaats van bouwen (hiermee bedoelt Van Dijk ontwikkeling stap voor stap, met een voortdurende zorg en aandacht). Aandachtspunten zijn volgens Van Dijk een vraaggedreven benadering, een focus op gebruik (in plaats van op waardeestijging), een betere omgang met onvoorspelbaarheid en gerichtheid op flexibiliteit, een kleinere korrelgrootte, beter benutten van het bestaande en focus op intrinsiek duurzaam. Kenmerken die passen bij de 'nieuwe economie'.

### **De drie uitdagingen volgens het Herbestemmingsteam**

1) Van vastgoed naar flexgoed, om pieken in tijd, vraag en plaats te kunnen opvangen.

Van Dijk doet een beroep om te stoppen met het bouwen van nieuw vastgoed, om te ontschotten en om meer bestemmingsvrij te maken.

Om tot flexgoed te komen, zouden regels overboord gezet moeten worden, zoals bijvoorbeeld die ten aanzien van beeldkwaliteit – maar met uitzondering van milieuregelgeving. Er zijn echter allerlei praktische problemen waarom werken met flexgoed nu nog moeilijk is. Hoe moet de Heijmans One bijvoorbeeld gefinancierd worden? In de huur nemen is volgens Van Dijk niet aantrekkelijk, en omdat het geen vastgoed is, is financiering voor de individuele klant moeilijk.

Van Dijk benadrukt dat tijdelijkheid in de plek zit; een huis is er maar voor 30 jaar. Goede voorbeelden zijn Neptunus – een tijdelijk gebouw van Wonen Limburg (ontwikkeld uit een prijsvraag) – en een examenbus waarin examens worden afgenomen, in plaats van steeds ergens een zaaltje huren. In zo'n bus zijn de condities bovendien altijd bekend en goed.

2) De herbestemmingscapaciteit laten groeien in een markt vol overvloed.

Van Dijk legt de vraag voor waarom er niets gebeurt met bepaalde gebouwen. Het antwoord op deze vraag moet vaak gezocht worden bij de gemeente of de eigenaar. Een oplossing hiervoor zou dus het heffen van leegstandsbelasting kunnen zijn. Een voorbeeld van een geslaagde herbestemming binnen deze context is het theater in de OLV-kerk in Helmond, die eerst – na de brand in het theatergebouw – tijdelijk van karakter was, maar inmiddels een permanente status heeft gekregen. In Arnhem heeft de Josephkerk een nieuwe functie gekregen als skatehal. En ook de Pastoor van Arskerk in Eindhoven is een leuk voorbeeld, en wel van flexgoed in vastgoed (namelijk een kantoorunit geplaatst in een kerkgebouw).

Nieuwegein noemt Van Dijk de transformatiehoofdstad bij uitstek: daar is al een substantiële hoeveelheid kantoorgebouwen getransformeerd tot woningen (al 309, en alleen al in 2015 staan er 127 op de planning. Hiermee is de kantorenleegstand gedaald van 34% naar 27%). Natuurlijk is de aantrekkelijkheid van deze optie wel afhankelijk van een aantal factoren, geeft Van Dijk toe. Zo kent Nieuwegein een (in het licht van deze opgave) gunstige stedelijke opbouw, en beschikt zij niet over uitbreidingslocaties.

3) De troep opruimen ten behoeve van ruimte voor iets nieuws.

Van Dijk roept op te stoppen met het bebouwen van weilanden en af te kicken van de 'grondverslaving'.

Ter illustratie bij deze uitdaging laat Van Dijk een foto zien van een 'laatste paal' feestje in Utrecht: daar werd het *slopen* van een gebouw dus gevierd – in tegenstelling tot het bekende 'start bouw'-

feestje. Als goed voorbeeld bij deze uitdaging noemt hij de studentencampus die op een oud kantorenpark gerealiseerd is in Diemen-Zuid.

MCD-alumna Francien Verbaan geeft aan in zekere zin wel moeite te hebben met deze stelling, en zelf soms voorstander te zijn van de 'let it be' houding ten opzichte van oud vastgoed: soms duurt het nu eenmaal een tijd voor er waardering voor een bepaald gebouw ontstaat, en als je alles direct sloopt bestaat er geen kans op herwaardering over 10, of zelfs pas over 50 jaar. Zoals oude havenpanden in Rotterdam waarvan ooit besloten is ze níet te slopen, en die nu juist sfeer en karakter aan hun omgeving bieden. Peter Pol (Erasmus Universiteit / MCD) vult aan met de opmerking dat ze in Heerlen inmiddels spijt hebben van teveel sloop van het mijnverleden. Dat is natuurlijk nooit meer terug te halen.

Van Dijk geeft toe dat het soms moeilijk te bepalen is of iets wel echt 'troep' is. Maar dan zou op zijn minst het storende 'Te Huur / Te Koop'-bord voor een gebouw weggehaald moeten worden...

Oplossing binnen deze context zou een stedelijke ruilverkaveling kunnen zijn. Het faciliteren van zo'n benodigde grootschalige ruilverkaveling ziet Van Dijk als een opgave voor oud-MCD'ers. Omdat voor het slagen hiervan vereist is dat alle eigenaren meewerken en bereid zijn hun vastgoed in te brengen in een fonds, is dit een grote uitdaging.

Ook letterlijk het recyclen van een oud gebouw, door de materialen te gebruiken als nieuwe bouwstof, zou kunnen meehelpen een doorbraak te forceren.

### **Waarde creatie en een nieuw DNA**

Van Dijk rondt af door te stellen dat het te allen tijde zou moeten gaan om waarde creatie: herbestemmen om een nieuwe waarde stroom te creëren (het geven van een nieuwe betekenis door de behoefte als uitgangspunt te nemen). En dan niet alleen economisch, maar ook op sociaal-maatschappelijk, ecologisch en technisch vlak!

De essentie zou moeten zijn: *bouw minder, verbind meer* (naar: Sam Jacob). Als DNA voor de 21e eeuw noemt Van Dijk dan ook concluderend:

- een vraaggedreven benadering
- focus op gebruik, niet op waarde stijging
- betere omgang met onvoorspelbaarheid – gericht op flexibiliteit (lokaal, gebruikgericht en tijdgerelateerd)
- een kleinere korrelgrootte
- het beter benutten van het bestaande
- intrinsiek duurzaam.

Van Dijk besluit met een citaat van Darwin: "Het is niet de sterkste die overleeft, noch de meest intelligente. Het is degene die zich het beste kan aanpassen".

*Spatial Talk 8 werd georganiseerd door het MCD Kennisnetwerk voor de achtste lichting van de MCD-opleiding (2010-2012). Deze avond vond plaats op 3 september 2015 in Houten.*

*Namens Gebiedsontwikkeling.nu doet Marleen van Dongen als 'chroniqueur' verslag van de reeks Spatial Talks. Aan het einde van deze debatcyclus en in aanloop naar het 10-jarig lustrum van MCD Kennisnetwerk (in februari 2016) verschijnt een overzichtsartikel over de visie van afgestudeerde*

*MCD'ers op het heden, verleden en toekomst van ons vakgebied. Drijvende kracht achter dit initiatief is Nicolaas Veltman, voorzitter van het Kennisnetwerk.*

**Bij Spatial Talk 8 waren aanwezig:**

Francien Verbaan (Woonstad), Maarten van der Velde (ZP'er), Jeroen van de Ven (gemeente Leidschendam-Voorburg), Erik Pors (gemeente Rotterdam), Hans Teunissen (gedeputeerde provincie Limburg), Alex Letteboer (Atelier Pro), Tsjalling Hofstra (Brinkgroep), Susan Groot Jebbink (Grontmij), Osman Kömbe (ZP'er), René Keuzenkamp (gemeente Rotterdam), Richard Bosboom (gemeente Boskoop), Anne Koning (Provinciale Statenlid provincie Zuid-Holland), Lucy Goslinga (Nationaal Coördinator Groningen), Ciska Toering (gemeente Heiloo), Peter Pol (MCD Programmaleiding), Nicolaas Veltman (MCD Kennisnetwerk / Nicolaas' Participaties) en Marleen van Dongen (namens Gebiedsontwikkeling.nu).

*Auteur: Marleen van Dongen*