



Gerben van Dijk:

“In transformatie zitten bijna altijd cadeautjes, maar je hebt wel wat creativiteit nodig om ze eruit te laten komen.”

‘Bouw minder, verbind meer’ is het devies van de Rotterdammer, die bekend staat om zijn passie voor herbestemming. Tweewekelijks schrijft Gerben van Dijk een blog in Cobouw over transformatie. Hij is programmamanager bij Bouwstenen voor Sociaal en voorzitter van het Herbestemmingsteam, kortweg het H-team genoemd: een onafhankelijk team van gepassioneerde professionals dat zelfstandig opereert in verbinding met het College van Rijksadviseurs (CRa). Welke bewonersaspecten zijn van belang bij transformatie? En willen mensen wel op een bedrijventerrein wonen?

Welk type vastgoed wordt vaak getransformeerd? En is het ene type vastgoed meer geschikt voor transformatie dan het andere?

“Eigenlijk ligt dat niet zozeer aan het type gebouw. De locatie is veel meer bepalend voor een succesvolle transformatie. In de Randstad is het veel eenvoudiger om een businesscase rond te maken dan in het oosten van het land. Laatst was ik in een oud Fries dorpje, waar het oude dorps huis te koop stond. In hetzelfde straatje stonden ook een paar woningen te koop, dus transformeren naar woonruimte had weinig zin. Alle andere functies die je kon bedenken zaten al geclusterd in en rond het voormalige kerkje: daar zat een winkeltje in, een fietsoplaadpunt, een VVV, een klein concertpodium en een paar hotelkamers. In het naastgelegen gebouwtje zaten een cafetaria en een minisupermarkt. Dan kun je van alles verzinnen, maar meer gaat hier gewoon niet gebeuren. Een optie is dan nog recreatief wonen toestaan, dan heb je in ieder geval in de zomermaanden nog bewoning.”

Over locatie gesproken: veel gebouwen die getransformeerd worden staan op bedrijventerreinen. Daar wil toch niemand wonen?

“Veel mensen denken dat. Maar in het weiland wil je ook niet wonen, zeg ik dan. In een weiland moet heel wat gebeuren om het bewoonbaar te maken, net als op een bedrijventerrein. Daar ligt dan misschien wel een infrastructuur, maar die is ook niet altijd optimaal. Stoepen ontbreken bijvoorbeeld vaak. Bedrijventerreinen liggen vaak wel dicht tegen woonwijken aan. Aan de ene kant van de straat een blikken loods, aan de andere kant een wijkje met nieuwbouwwoningen. Je uitzicht is zelfs beter als je in die loods zou wonen. Overigens blijkt uit onderzoek dat veel mensen wonen op een bedrijventerrein niet uitsluiten. En het kan zeker voordelen hebben, bijvoorbeeld voor mensen die een goedkope of tijdelijke oplossing zoeken, of die graag bij uitvalswegen willen wonen.”

Zijn de kenmerken van het gebouw dan niet relevant bij transformatie?

“Het ene gebouw laat zich natuurlijk makkelijker transformeren dan het andere. Een belangrijke vraag bij kantoren is bijvoorbeeld of de ruimte goed verkavelbaar is. Als het pand een onhandige kolomstructuur heeft, dan leent het zich niet voor grote appartementen maar wel voor kleine oppervlaktes. Daar moet dan wel net behoefte aan zijn.”



“Je werkt met bestaand materiaal en dan moet je soms concessies doen.”

Over het algemeen zijn bewoners van getransformeerde woningen best tevreden. Maar wellicht hadden ze lagere verwachtingen vooraf. Speelt dat nog een rol?

Ja, dat speelt voor een bepaalde groep zeker een rol. Er zijn zat transformaties die gewoon heel functioneel zijn en op architectuurniveau niet heel spannend. Mensen maken dan een functionele keuze voor betaalbare woonruimte. Hun verwachtingen zijn laag en daarom accepteren ze een mindere kwaliteit. Maar er is ook nog een andere groep, die valt voor karakteristiek, monumentaal, vastgoed. Ook zij nemen een zeker ongemak voor lief. Om in zulke vormen van herbestemming succesvol te zijn, moet je houden van die oude gebouwen. Je neemt het dan zoals het is, net als in een relatie. Je kiest dan voor karakter. Denk aan de appartementen in de oude pakhuizen in het Lloydkwartier. Overigens denk ik dat woonteleurstellingen vaak meer te maken hebben met de mensen die er wonen dan met het gebouw zelf. Ik woon zelf in een jarendertigwoning zonder spouw. Dan hoor je de buurkinderen heus wel eens gillen, maar dat accepteer je van elkaar.

Het VAC-werk is gestoeld op een aantal toetscriteria, waaronder bruikbaarheid. In welk opzicht moet hierbij rekening gehouden worden met transformatie?

“Een kantoorplattegrond levert natuurlijk niet per se de meest bruikbare woningplattegrond op. Je werkt met bestaand materiaal en daar moet je soms concessies aan doen. Misschien zitten er dan één of twee woningen in die wat minder geslaagd zijn. Maar wat een ongemak is voor de één, kan een kwaliteit zijn voor de ander. In Nieuwegein is bijvoorbeeld een school herbestemd, waar een trap in zat van twee meter breed. Die trap is toen integraal opgenomen in een woning. Dat lijkt onhandig, maar bij de inschrijving bleek dit juist de populairste woning te zijn. Je hebt dan een uniek huis en kennelijk gaf het toch een extra gebruikswaarde. In herbestemming zitten dus bijna altijd cadeautjes. Maar je hebt wel creativiteit nodig om het eruit te laten komen.”

En het zit het met het toetscriterium ‘veilig’?

“Dan gaat het vooral over brandveiligheid. De overheid is daar wel scherp op. Soms moet je creatieve oplossingen verzinnen om bijvoorbeeld een dubbele vluchtweg te realiseren. Denk aan een dubbele gangstelsysteem of een wokkeltrap [trap in trap, red.] Verder is veiligheid op gebouwniveau nauwelijks een issue. Het heeft natuurlijk wel met de sociale veiligheid te maken. Een bedrijventerrein is 's avonds in het donker nu eenmaal niet de meest prettige plek om thuis te komen, dus daar moet wel aandacht voor zijn.”

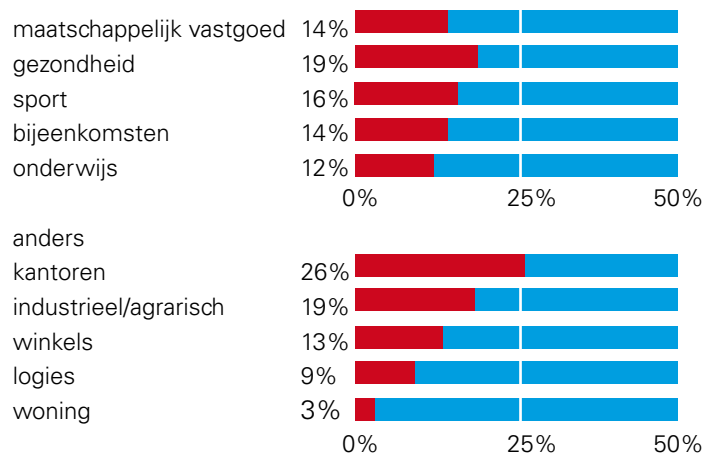
Zijn er ook aandachtspunten die te maken hebben met het toetscriterium ‘gezond & comfortabel’?

“Als er klachten over transformatiewoningen zijn, dan hebben die vooral te maken met ventilatie en geluid. Je kunt vrij eenvoudig doos-in-dooconstructies maken waarbij zowel geluidsisolatie als ventilatiesystemen goed te realiseren zijn. Maar op het moment dat je de oude look van een pand zichtbaar wilt houden, lever je soms in op comfort. Aandachtspunt is de gevel. Van veel kantoren kunnen de ramen niet open. Voor een woning is dat onacceptabel.”

Is er een leercurve zichtbaar bij transformatie? Leert men van fouten en gaat men de dingen beter doen?

“Daar ben ik niet zo optimistisch over. De reflexen om in oud gedrag terug te schieten, zijn groot. Toen de crisis dieper en die-

Leegstand in Nederland



Bron: CBS, Leegstand naar vastgoedtype, 1 januari 2014

per werd, was herbestemmen een serieuze optie. Maar inmiddels roepen veel mensen alweer dat we in de weilanden aan de gang moeten. In een stad als Groningen liggen zoveel braakliggende terreintjes en ondertussen zijn ze aan de buitenkant een nieuwe wijk aan het ontwikkelen. Er is alleen geen verbinding aangelegd tussen die nieuwe wijk en het centrum van Groningen. Het stadshart dat in de nieuwe wijk zou komen, is geschrapt. Mensen wonen dan straks in een totaal monofunctionele woonwijk en moeten de auto in om in de binnenstad van Groningen te komen. Dan creëer je ook je eigen ellende.

Flexibel transformeren kunnen we ook nog niet zo goed. Het kost veel geld om er weer wat anders van te maken. Het ‘vervelende’ van vastgoed is dat het voor langere tijd moet staan. We moeten meer leren denken in termen van flexgoed. Dat kan soms heel goed in bestaand vastgoed. Je gebruikt het gebouw dan vooral als een jas. Binnen realiseer je met een groot ‘meubel’ de gewenste functies. Denk bijvoorbeeld aan de boekhandel in Maastricht die in een kerk is gehuisvest. In Eindhoven wordt een kerk gebruikt als centrum voor jeugd en gezin, een huisartsenpost en nog enkele voorzieningen.”

Welke meerwaarde kan het VAC-werk hebben bij transformatie?

“De aandachtspunten van het VAC-werk zijn in feite gelijk aan die van nieuwbouw, alleen zijn de Bouwbesluit-eisen anders. Maar juist ook bij transformatie is het belangrijk dat je vanuit de bewoner kijkt. Het gaat immers om een functieverandering; het gebouw wordt anders gebruikt, dus je moet vooral ook naar de gevolgen voor dat nieuwe gebruik kijken. Dan heeft het zeker waarde dat er bewoners aan tafel zitten die net iets meer weten dan de gemiddelde bewoner. En die zich ook op basis van een tekening kunnen voorstellen hoe het voelt als je straks in zo'n appartement staat. Want ook voor mensen in een transformatiewoning is het belangrijk dat het er prettig wonen is.”