

**Auteurs: Dirk Bergvelt en Hans van Rossum**



► **Het ontbreekt meestal niet aan redenen om een karakteristiek gebouw te willen behouden. Zeldzamer zijn nieuwe functies die het behoud mogelijk maken. Combinaties van wonen en zorg zijn daarom een welkome optie bij tal van haalbaarheidsstudies. Welke resultaten worden in de praktijk behaald?**

In overleg met het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg hebben Architectuur Lokaal en RIGO Research en Advies onderzoek gedaan naar de herbestemming van historische panden tot projecten voor wonen en zorg.

Resultaat van het onderzoek is een verzameling van projectbeschrijvingen.

### **Opbrengsten: financieel en maatschappelijk**

Herbestemmen op commerciële basis is mogelijk. Dat weten we sinds wonen in gerestaureerde panden in zwang kwam. Maar bij combinaties van wonen en zorg is het budget meestal te laag om alle kosten op de gebruikers te verhalen. Soms is het budget te veruimen met opbrengsten van aangrenzende nieuw-

bouw of een combinatie met meer draagkrachtige huurders. Toch zijn de opdrachtgevers meestal woningcorporaties die vanuit hun maatschappelijke taak bereid zijn om ongedekte kosten voor eigen rekening te nemen. Dat hoeft niet te verbazen, want bij nieuwbouw spelen corporaties dezelfde rol. Herbestemmen is misschien niet altijd duurder, maar wel lastiger. Ook voor ervaren opdrachtgevers en architecten is moeilijk te voorzien hoe hoog de kosten en daarmee de onrendabele investeringen zullen oplopen. Een oud pand biedt altijd verrassingen, niet zelden met vertraging als effect. Bij monumenten leiden ontdekkingen tijdens de bouw tot nieuwe eisen aan de restauratie. Tegelijk moet steeds ook rekening worden gehouden

**1** Nieuwe Energie te Leiden. De in 1941 gebouwde productiehoe van spinnerij Clos & Leembruggen is na jaren van verwaarlozing is getransformeerd tot een bijzonder bedrijfsgebouw waar daklozen een volwaardige plaats in kregen. De zorgfunctie was de grote uitdaging van Nieuwe Energie, want de buurt stond niet op voorhand te juichen. Het is een succes geworden. Woningcorporatie Portaal was vanuit haar maatschappelijke functie bereid om het pand en de rol van opdrachtgever op zich te nemen. Toen Portaal besloot zich ook zelf in het pand te vestigen werd voor de buurt een stuk geloofwaardiger dat de gevreesde overlast tot een minimum zou worden beperkt.

**2** De Magistraat te Rotterdam. Het gebouw aan de Henegouwerlaan in Rotterdam was tot 1975 een kweekschool en kraamkliniek. Daarna volgde gebruik door het kantongerecht, leegstand en een verbouwing van het pand tot appartementencomplex met koopwoningen. Een einde aan de leegstand kwam er pas nadat De Magistraat in gebruik was genomen door de particuliere zorgaanbieder Domus Magnus als woonzorgvoorziening in de vrije sector. Alle latere verbouwingen en aanpassingen zijn ongedaan gemaakt. Onder de binnentuin is een parkeergarage aangelegd. De herindeling van het gebouw leverde 36 appartementen op met royale verdiepingshoogten.

**3** Herbestemming boerderij Dorpzigt in Korendijk. In de boerderij zijn verblijfplaatsen voor psychogeriatrische en palliatieve zorg gekomen. Door de ligging van deze boerderij in de kern van Zuid-Beijerland konden ook dorpsgerichte functies binnen de boerderij worden opgenomen.

Woningstichting Union verwierf de boerderij omdat de weide bij uitstek geschikt was als locatie voor seniorenwoningen. Union gaf het schuurgedeelte van de boerderij de bestemming van maatschappelijk vastgoed met negen verschillende functies als de bibliotheek, het kinderdagverblijf en het consultatiebureau.



# HERBESTEMMING VOOR ZORG

met beperkingen van de toekomstige gebruikers. Dat alles heeft een prijsverhogend effect zonder dat daar meeropbrengsten tegenover staan. Omdat huisvesting van wonen en zorg wordt bekostigd op basis van genormeerde bedragen is er immers geen ruimte om de huuropbrengst te verhogen. De extra kosten komen voor rekening van de opdrachtgever.

## Leegstand tegengaan

Waarom herbestemmen voor huurders die het nauwelijks kunnen betalen? Het draagt bij aan een maatschappelijk wenselijke integratie. En het is soms de enige mogelijkheid om het pand en de buurt te red-

den. Een monument wordt de eigenaar tot last als hij een huurder of koper zoekt terwijl de vraag gering is. Vooral buiten de Randstad hebben sommige binnensteden meer monumenten dan particulieren die zich een historisch pand kunnen veroorloven.

De nieuwe groep gebruikers vanuit de zorg is dan een welkome buffer tegen de dreiging van leegstand en verval. Zij zijn welkom voor gemeente en corporatie die beide leegstand willen tegengaan om de buurt leefbaar te houden. Ze zijn niet altijd direct welkom voor omwonenden. Verschillende praktijkvoorbeelden kwamen pas tot uitvoering na langdurige bezwaarprocedures.

## De vraag vanuit de zorg

Sommige woonprojecten in de vrije sector liggen in een rustige, landelijke omgeving. Ook zorgboerderijen vind je buiten de stad. Maar de meeste kleinschalige combinaties van wonen en zorg komen in centraal gelegen panden. Zorgaanbieders en cliënten willen immers naar het midden van de samenleving, weg uit het isolement van de gesloten instelling. 'Kleinschalige' voorzieningen voor wonen en zorg vragen om middelgrote complexen: een pastorie, een school, een kerk, samengevoegde pakhuizen, een boerderij met bijgebouwen. Om zorg goed te kunnen organiseren moeten steeds minstens zes of zelfs acht mensen bij elkaar wonen. Zoveel appartementen ►



met gemeenschappelijke voorzieningen passen niet in een enkel pand. Maar echt grote complexen sporen niet met huidige opvattingen over wonen en zorg. Bovendien neemt bij massaliteit de huiver over financiële risico's toe.

### De aanpak

Om een initiatief op gang te krijgen moeten aanbieders (van leegstaande gebouwen) en vragers (van locaties voor wonen en zorg) elkaar treffen. Zorgaanbieders hebben vaak niet de ambitie om zelf opdrachtgevers van de verbouwing te zijn, zij menen dat anderen daar deskundiger in zijn. Daarom loopt de herbestemming meestal via een woningcorporatie die het leegstaande pand aankoopt als duidelijk is wie het na herbestemming wil huren.

Het is een goed vertrekpunt als opdrachtgever en architect beginnen met een onderzoek naar het dagelijks leven van de nieuwe bewoners. Dat maakt het mogelijk om gebruikseisen zo helder mogelijk te formuleren. Maar dat is niet de hele oplossing, omdat vaak tijdens de uitvoering blijkt dat het gebouw anders in elkaar zit dan gedacht. Onvoorziene omstandigheden en kosten maken aanpassingen nodig van het met de gebruiker overeengekomen programma. Ook die tussentijdse wijzigingen vragen om overleg met de eindgebruikers, maar dat gebeurt niet altijd.

### Samen optrekken

Bij de start van een herbestemming kunnen gemeente en initiatiefnemers samen optrekken om een pand te behouden en een nieuwe bestemming te geven. Later wordt de relatie lastiger, omdat de gemeente tijdens de verbouwing ook eisen gaat stellen. Daarbij ontstaan meningsverschillen over welke historische elementen behouden moeten blijven en welke kunnen worden aangepast. Beslissingen op dit vlak hebben gevolgen voor de kosten en gebruiksmogelijkheden. In onze voorbeelden moest steeds het gevelaanzicht intact blijven: de nadruk ligt op de bijdrage van het

bouwkundig erfgoed aan de omgeving. Inpandig varieerden de historische kwaliteiten en de eisen sterk. In alle gevallen moet ook rekening worden gehouden met in het Bouwbesluit vastgelegde eisen. Deze eisen (bijvoorbeeld aan akoestiek, isolatie en daglicht-toetreding) kunnen op gespannen voet staan met de cultuurhistorische eisen. Als panden gebruikt zullen worden door mensen met ernstige lichamelijke beperkingen komen er aanvullende eisen aan de toegankelijkheid, brandveiligheid en installaties. Soms blijkt de ernst van de lichamelijke beperkingen pas tijdens de uitvoeringsfase waardoor ingrijpende aanpassingen nodig zijn die ook het monumentale karakter van het pand raken. Het vergt energie en tijd om de onderhandelingen met de verschillende gemeentelijke afdelingen tot een goed einde te brengen. Het overleg kan soepeler lopen als in een vroeg stadium contact is gelegd. Dat geldt in het bijzonder voor het gesprek met de monumentencommissie over de kwaliteiten van het pand en de gewenste aanpassingen.

### Waarom herbestemming?

Herbestemming is een impuls voor de omgeving. Het gaat vaak om beeldbepalende panden. Bij leegstand is de uitstraling negatief, een nieuw gebruik brengt alleen al door de investering in het gebouw een andere ervaring voor omwonenden en passanten. Tegenover de verrassingen die tijdens de verbouwing lastig en kostbaar zijn, staat het unieke karakter van bestaande panden. De geschiedenis geeft het resultaat een extra kwaliteit (en extra ruimte) die bij nieuwbouw ongebruikelijk is. Als alle voorbereidingen achter de rug zijn wonen mensen die zorg nodig hebben op mooie plekken en in mooie gebouwen. Dat mag best inspanning kosten.

### Nadelen van herbestemming

Herbestemmen kost meer dan nieuwbouw, zo niet in geld, dan toch in tijd en inzet. Bij de gemeente moet niet alleen een gewone bouwvergunning worden aan-

gevraagd. Voor panden met monumentenstatus komt daar nog de goedkeuring van Monumentenzorg bij. Bij 'minder zelfredzame' eindgebruikers vormen extra eisen aan de brandveiligheid een complicatie. Er zijn speciale bouwkundige uitdagingen. Wanneer panden uit verschillende perioden worden samengevoegd, is het door ongelijke verdiepingshoogten vaak ingewikkeld om de vertrekken en de panden onderling toegankelijk te maken, zeker voor mensen met lichamelijke beperkingen.

### Hoe kan het beter?

De kans op succes is groter als de tijd wordt genomen voor een gedegen vooronderzoek. De zorgorganisatie is een intermediair tussen 'de bouwers' (opdrachtgever, architect, aannemer) en de mensen die in het pand komen wonen. Om opdrachtgever en architect een goed beeld te geven van wat nodig is, moeten zij rechtstreeks contact hebben met de eindgebruikers. In de startfase, en ook als wijzigingen nodig zijn tijdens de bouw. Baseer de haalbaarheidsstudie niet alleen op kosten van verwerving en bouw. Reken ook met beheer, onderhoud en exploitatie over een langere periode. Begin, zeker bij multifunctionele gebouwen, in een vroeg stadium met het regelen van het beheer. Leg ook de afspraken met de verschillende gebruikers van het gebouw zo vroeg mogelijk vast. 'De zorg' is niet gewend om ruimtelijk te denken. Men heeft de neiging om met normbedragen en normgetallen te werken. Een beter vertrekpunt vormen de daadwerkelijke functionele eisen en financiële mogelijkheden. Er zou gemeentelijk of regionaal een overzicht moeten zijn van zowel de voorraad beschikbare panden (en de mogelijkheden daarvan) als de ruimtebehoefte van potentiële gebruikers. Vanuit zo'n overzicht kan een betere koppeling ontstaan tussen de mogelijkheden van het gebouw en de maatschappelijke vraag. ◀

Dirk Bergvelt is werkzaam bij Architectuur Lokaal en Hans van Rossum bij RIGO Research en Advies.

Meer weten? [www.stedebouwarchitectuur.nl/thema](http://www.stedebouwarchitectuur.nl/thema)

► Het Tweede Begin: Herontwikkeling zorgvastgoed

Postkantoor te Oudenbosch. Woningcorporatie Bernardus Wonen heeft het voormalige postkantoor, een rijksmonument uit 1897, in oude glorie hersteld. De woningcorporatie heeft de cliënten van de Stichting Dag- en Woonvoorziening Verstandelijk Gehandicapten (SDW) een prachtig onderkomen bezorgd midden in het dorp.

