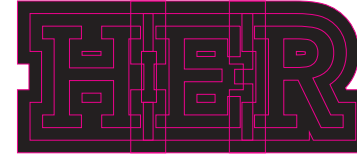


STEL
KENBAAR
INNERING
ONTWIKKELING
ENIGEN
SCHEPPEN



ACADEMIE VOOR HERONTWIKKELING

HER pakt het urgente vraagstuk van leegstand en transformatie van de bestaande vastgoed voorraad aan door de focus te leggen op het nieuwe programma en het toekomstige gebruik. De architectuur en de stenen zijn niet het belangrijkste. Voor HER gaat het er om wat een gebouw betekent en kan gaan betekenen.

HER laat in multidisciplinaire werkateliers zowel professionals, studenten als andere betrokken partijen bij complexe herbestemmingsopgaven samenwerken. Kennisoverdracht en uitwisseling staan hierbij voorop.

HER ziet transformatie als een maatschappelijke en daarmee sector overschrijdende opgave. De tijd van de grootse nieuwbouwprojecten is immers voorbij. We moeten ons nu richten op de bestaande voorraad. We moeten op zoek naar een nieuw programma en naar nieuwe economische activiteiten en daarbij inspelen op demografische ontwikkelingen, zoals krimp aan de ene kant en verstedelijking aan de andere. Om deze opgave aan te kunnen, bouwt HER aan een breed netwerk waarin alle expertise voor succesvolle herontwikkeling vertegenwoordigd is. Bij de aanpak van een concrete transformatieopgave zoekt HER niet alleen naar oplossingen en alternatieven. HER wil tegelijk reflectie bieden om te kunnen leren van de ervaringen, met de opdrachtgever, betrokken partijen en diverse deskundigen. De transformatieopgave waar we voor staan is zo groot en veelomvattend dat het essentieel is kennis en ervaring te delen en te vergroten, zodat de cultuuromslag van nieuwbouw naar herontwikkeling beter en sneller kan worden gemaakt.

Mentaliteitsverandering

Er is op dit moment sprake van een groot aanbod aan leegstaande gebouwen in Nederland. Het einde van deze trend is niet in zicht: de leegstand neemt nog steeds toe. En waren het eerst alleen nog kerken en kloosters, intussen zijn daar talloze fabrieken, kazernes, paleizen, gevangenissen en kantoren bijgekomen. Het wordt daardoor een steeds grotere uitdaging om goede mogelijkheden voor hergebruik te vinden. Succesvol hergebruik is bovendien meer dan oude gebouwen opknappen en in stand houden. Hergebruik is pas succesvol als er aan een belangrijke voorwaarde wordt voldaan: het vinden van een nieuw en passend programma.

Hergebruik en herontwikkeling: iedereen is er mee bezig. Maar weten we er wel genoeg van af? Weten we wel wat echt belangrijk is als het om het aanpakken van de leegstand gaat? Nederland is decennialang vooral een nieuwbouwwand geweest waar de betonmolens volop draaiden. Omdat het in de toekomst vooral om het transformeren van de bestaande voorraad zal gaan, moet de focus van nieuwbouw verschuiven naar zorg en aandacht voor het bestaande, van zowel ontwikkelaars, overheden als ontwerpers.

Er is veel kennis en ervaring aanwezig, we hebben een aantal van de beste opleidingsinstituten ter wereld als het om architectuur en stedenbouw gaat. Ook hebben we een rijke traditie en enorm veel kennis als het om het restaureren en in stand houden van monumenten gaat. Maar vindt die kennis zijn juiste weg? Weet men wat er allemaal moet gebeuren als het om herontwikkeling gaat? Het lukt ons niet zomaar om het probleem van de toenemende leegstand op te lossen. Een van de belangrijkste oorzaken daarvan is dat herontwikkelen iets anders is dan de reguliere bouwopgave. Bij herontwikkelen gaat het om een andere mentaliteit, om een integrale aanpak en om het formuleren van andere ambities. Dat wat herontwikkelen anders maakt zullen we moeten leren.

Bij HER leren en doen!

HER is er van overtuigd dat het organiseren van succesvol hergebruik iets is dat geleerd kan worden. We weten dat er wereldwijd enorm veel kennis voor het oprapen ligt maar dat er ook vrijwel niets gebeurt om die kennis bij elkaar te brengen. Terwijl de behoefte enorm is: niet alleen bij architecten, aannemers en bouwkundigen, maar bij iedereen in de bouwkolom: bij de ambtenaren van gemeentes, provincies en rijk, bij ontwikkelaars en woningcorporaties, onderzoekers, ingenieursbureaus, gebruikers en beheerders. HER heeft zich ten doel gesteld de kennisontwikkeling op het gebied van hergebruik te bevorderen om zo de gewenste mentaliteitsverandering tot stand te brengen. Dit doen we door de jarenlange kennis en ervaring die is opgedaan te bundelen. HER legt verbindingen, deelt kennis en gaat samen met anderen aan het werk. Leidraad bij dit alles: integraal denken en werken.

HER wil in 2012 van start gaan met het opzetten van multidisciplinaire teams waarin wordt samengewerkt aan herontwikkeling. In de teams zullen mensen zitten met een grote ervaring op hun vakgebied, alsook studenten en/of net afgestudeerde architecten. Het is de bedoeling om aan de hand van concrete voorbeelden zo veel mogelijk te leren en de opgedane kennis te boekstaven en verder te brengen: 'Learning by doing' is hierbij het belangrijkste motto. Het belangrijkste doel op de korte termijn: het opleiden van herontwikkelaars en programmamakers.

De waarde van de plek

Het herbestemmen van gebouwen en gebieden is een mooie opgave. Veel van wat er al is heeft een eigen identiteit en is daarmee van waarde. Deze plekken vertellen elk hun eigen verhaal. Door dat verhaal zichtbaar te maken en te versterken kunnen ze mensen aantrekken en uitgroeien tot specifieke ontmoetingsplekken, katalysatoren voor hun omgeving. Op die manier krijgen ze een belangrijke status in hun netwerk.

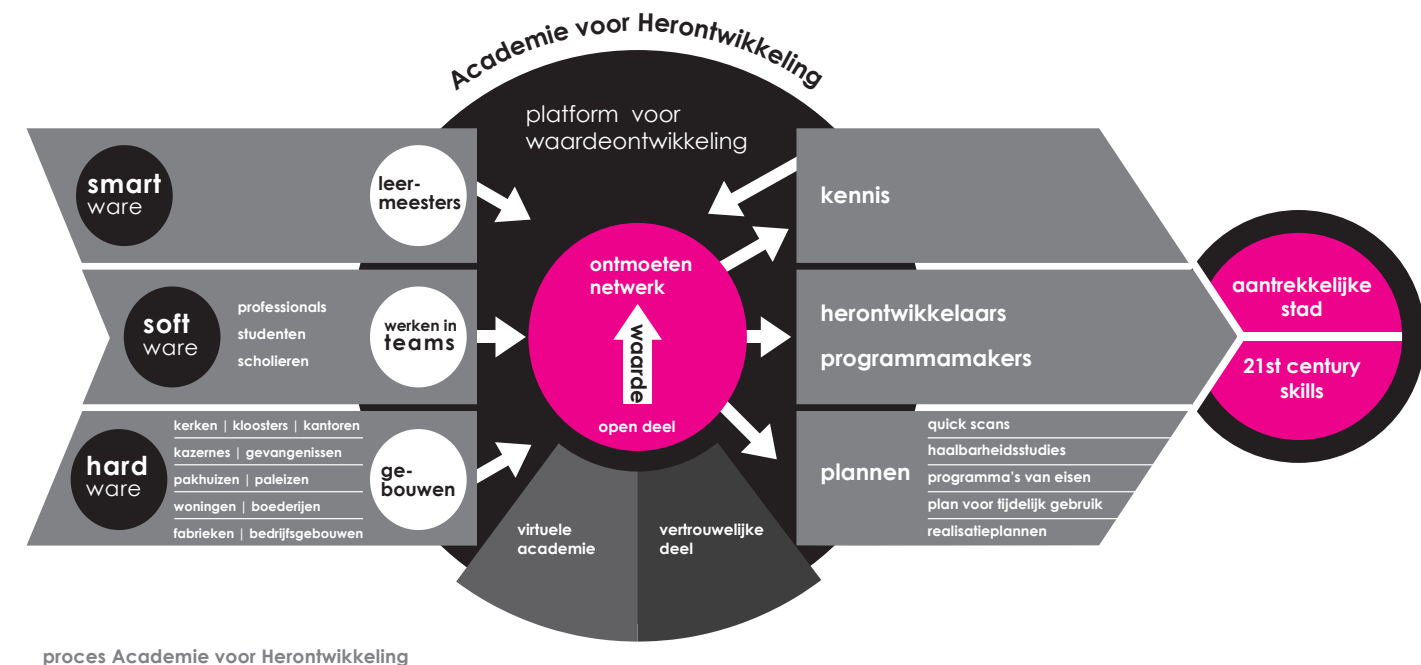
Hoe kunnen we er voor zorgen dat zo'n locatie aan de veranderende behoeften en gewoontes plaats kan gaan bieden? Dat is zeker niet alleen een fysieke opgave. Herontwikkelen gaat om veel meer dan architectuur en verbouwen, het is een intensief proces waar veel partijen bij betrokken zijn. Voor een solide herbestemming is de belangrijkste vraag die van het toekomstige programma: welk nieuw leven kan zich op die plek afspelen? En hoe kan dat nieuwe leven worden georganiseerd?

Hub Her!

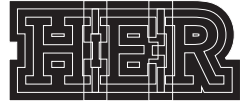
We weten al veel maar we kunnen nog veel meer leren. Dit kan bij HER in de vorm van onderwijsprogramma's en in de dagelijkse praktijk van het herbestemmen zelf. Eigenaren, beheerders, gebruikers, ontwikkelaars, overheden, architecten, onderzoekers en studenten weten elkaar straks bij HER te vinden. In multidisciplinaire teams gaan ze aan de slag met concrete projecten. Zo dagen wij iedereen uit om de benodigde cultuuromslag tot stand te brengen.

Hub, platform, netwerk, atelier, academie, werkplaats, huis: HER is het allemaal in steeds verschillende gedaanten, op wisselende locaties. De Academie van HER ontwikkeling groeit zo uit tot het instituut waar je heen kunt gaan om mensen te ontmoeten die bezig zijn met herontwikkeling. Of je nu uit je werk komt aanwaaien voor een inspirerende lezing, als student een module volgt of als professional deel uitmaakt van een werkatelier: HER ondersteunt en werkt aan de even urgente als fascinerende opgave van herontwikkeling.

HER wil op verschillende plaatsen in Nederland aanwezig zijn. We werken op locatie het liefst samen met een groep mensen die of een bedrijf dat zelf al met herontwikkeling bezig is. HER wordt graag zichtbaar op een plek die getransformeerd moet worden. We kunnen daar een (tijdelijk) fysiek trefpunt realiseren waar werkateliers, exposities en lezingen georganiseerd worden. Deze plek functioneert als een 'face-to-face hub', waar je anderen daadwerkelijk kunt ontmoeten, als een plek die samenhang en kennisuitwisseling bevordert.



WERKWIJZE VAN



HER gelooft in het belang van een goede start. Daarom kiest HER er vooral voor om betrokken te worden bij het (opnieuw) op de rails zetten van een project. Bij het op gang brengen van het proces, bij het er bij zoeken van de juiste partijen en bij de zoektocht naar het juiste programma.

Daarna blijven we zo lang mogelijk betrokken. Vooral om te zien of wat bedacht is ook na verloop van tijd nog werkt en om te zien waar bijgestuurd moet worden. Door in de praktijk zo veel mogelijk partijen te betrekken, werkt HER aan een duurzame manier van herbestemming en kan de kwaliteit op langere termijn geborgd worden.

Oprachtgevers met gebouwen of complexen die op zoek zijn naar een nieuw programma nemen contact op met HER. Dat hoeven niet altijd monumenten te zijn maar het zijn wel gebouwen waar iemand van verwacht dat het de moeite waard is om ze een nieuwe bestemming te geven.

In overleg met de aanvrager wordt de onderzoeksvraag geformuleerd. Afhankelijk van de gestelde vraag komen we met een voorstel voor een proces. Het proces bestaat uit fases en kent verschillende ijkpunten. Elk project krijgt een projectleider van HER toegekend. Deze zorgt ervoor dat in elke fase de juiste expertise en daarmee de relevante werkmodules aan het proces worden gekoppeld. Deze bewaakt ook de kwaliteit en is gedurende het gehele proces aanspreekbaar voor de opdrachtgever. Door de werkzaamheden in multidisciplinaire werkateliers uit te voeren, wordt in de vorm van een 'Community of Practice' geleerd.

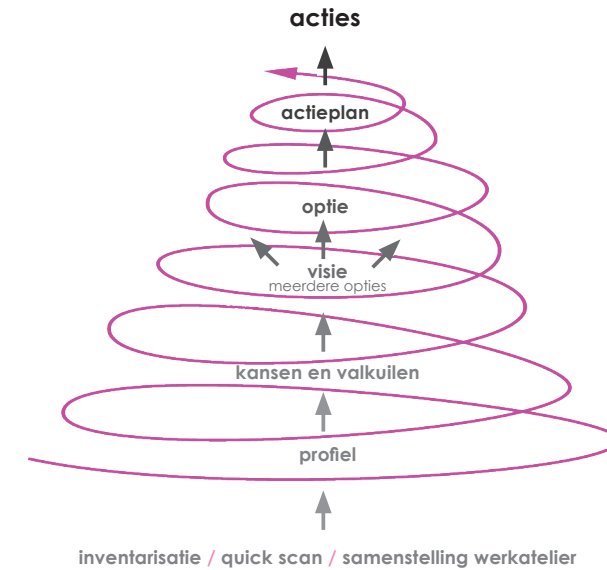
Samenstelling van de werkateliers

De essentie van HER is dat kennis wordt ontwikkeld en overgedragen in multidisciplinaire werkateliers. Hierin werken mensen samen op verschillende niveaus, zoals junior en senior professionals, maar ook studenten, lokale ondernemers of omwonenden kunnen deelnemen. Niet iedereen hoeft continu bij het proces betrokken te zijn.

Deze werkateliers staan onder leiding van een projectleider van HER. Deze is verantwoordelijk voor het gehele proces van intake tot rapportage en afronding. De projectleider bepaalt aan de hand van de onderzoeksvraag de samenstelling van het team. Naast de projectleider zit in elk team in ieder geval een afgevaardigde van de eigenaar of aspirant eigenaar, een programmamaker, en een (interieur-)architect. Er is altijd plaats voor een of twee stagiairs. Daarnaast wordt ieder team bijgestaan door een coach die optreedt als commentator van het leerproces. Deze kern wordt afhankelijk van de opdrachtformulering bijgestaan door een aantal flexibel in te zetten deskundigen uit verschillende disciplines, zoals:

Historicus/erfgoeddeskundige | Stedenbouwkundige | Planoloog | Socioloog | Econoom | Bouwkundig rekenaar
Kunstenaar | Jurist | Ambtenaar voor vergunningen e.d.

HER bouwt hiertoe haar netwerk van betrouwbare adviseurs verder uit. Onze adviseurs willen zowel leren als betrokken zijn bij het laten leren van anderen. Onze kwaliteit zit in voor een groot deel in het netwerk van adviseurs.



Proces

Om de herontwikkeling op gang te brengen en/of te voltooien kunnen verschillende activiteiten noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de casus kan er gekozen worden om het gehele proces of gedeelten hiervan met het werk team te doorlopen. De werkwijze is erop gericht om zo snel mogelijk op locatie te werken en daar activiteit te generen. Het proces bestaat globaal uit de volgende fasen:

Intakegesprek met de eigenaar of probleemhouder

Opdrachtformulering kaders project

Samenstellen multidisciplinair team binnen kaders

Kansen en valkuilen verkennen - Quick Scan inventariseren in team

Visievorming

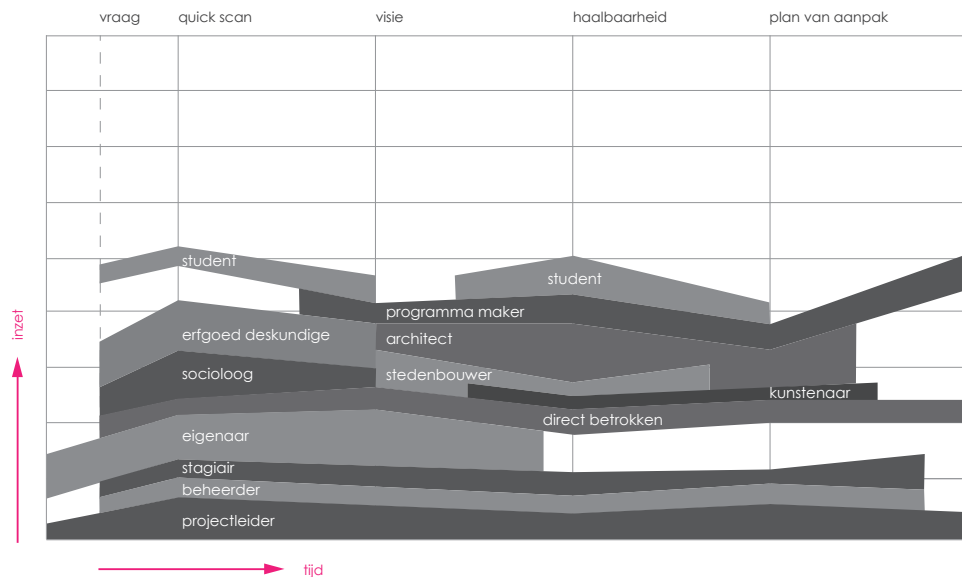
Concepten en meerdere modellen uitwerken: haalbaarheidsstudie

Concepten en / of modellen omzetten in acties programma

Begeleiden van de acties, acties uitvoeren en actielijst beheren

Oplevering van meerdere uitgewerkte opties voor acties programma **op locatie**

De werkateliers leveren het afgesproken product. In het proces zijn altijd bepaalde ijkpunten aan te wijzen zoals een Quick scan, een Haalbaarheidsstudie of een Programma voor Tijdelijk Gebruik. Het integrale werken levert een visie op waarmee het toekomstige programma voor het gebouw kan worden uitgetoetst, uitgewerkt en in gang gezet.



De deelnemers in het team doen tijdens de werkateliers vaardigheden en kennis op. Competenties die getraind zullen worden zijn, onder andere:

- Integraal denken | Werken in multidisciplinair teamverband | (Creatieve) visievorming |
- Ontwikkelen van leiderschap | Passend programma ontwikkelen | Betrokkenheid generen | Projectmatig werken |
- Visie omzetten naar concept | Risico management | Omgevingsmanagement | Stakeholdersanalyse

Maatwerk

We willen niet doen wat al lang gebeurt. Waar andere netwerken op het gebied van herontwikkeling en hergebruik al mee bezig zijn dat hoeft HER niet te doen. HER wil vooral een toegevoegde waarde bieden. Voor ons zit de kritische fase al bij de start van het project. Er is veel aan gelegen om een goed project met een goed proces en een sterk team op de rails te zetten. Het is zeker niet gemakkelijk om voor elke situatie een geschikte oplossing te vinden. Projecten in de periferie kennen weer andere kansen en uitdagingen dan projecten in de grote steden. Elk gebouw is anders, elke omgeving is anders.

HER wil de kosten laag houden door niet te beginnen met een fancy kantoor, grote investeringen en ingewikkelde oplossingen. We willen met gebouweigenaren en onderwijsinstellingen samenwerken op de manier die voor deze partijen het meest geschikt is. Alleen zo kunnen we een sterk netwerk opzetten.

Pilots

HER wil in 2012 dus starten met een aantal pilots. Daarvoor zijn wij op zoek naar projecten en samenwerkingspartners. Voor het uitvoeren van de pilots wordt onder andere een subsidie aangevraagd bij het Stimuleringsfonds voor de Architectuur. Deze subsidie is echter alleen bedoeld voor dat deel van de projecten wat gaat over kennisontwikkeling en uitwisseling. Ook andere fondsen zijn benaderd. Ook zal elk deelnemend project een eigen bijdrage moeten leveren ter dekking van de kosten. HER gaat bij landelijke, provinciale en lokale subsidieverstrekters op het gebied van haalbaarheidsonderzoeken op zoek naar structurele vormen van samenwerking. Een project dat wordt uitgevoerd via HER levert immers niet alleen een quick scan of een haalbaarheidsrapport op maar bevordert ook overdracht en ontwikkeling van kennis en vaardigheden.

Duur en kosten

Een project kan afhankelijk van de complexiteit en omvang wel 3 tot 4 maanden duren. De kosten van een volledig werkatelier zijn sterk afhankelijk van de omvang en de complexiteit van het project. Een volledig door HER opgezet werkatelier kan totaal € 40.000 kosten. Er kunnen ook deelproducten geleverd worden. Denk aan de Quick Scan voor ongeveer € 15.000 of de haalbaarheidsstudie voor ongeveer € 25.000. Afhankelijk van de aard van het werk (financieel economisch, cultureel maatschappelijk, technisch, juridisch, etc.). Voor onderwijsdoeleinden zullen er kleinere modules beschikbaar komen die samen met de betrokken instellingen kunnen worden ontwikkeld. Quick scans kunnen van veel kortere duur zijn.

Voor een succesvol werkatelier wordt de basis gevormd door de medewerking en een bijdrage van de eigenaar. Het gaat immers om de waarde en het gebruik van het vastgoed. Het onderwijs gedeelte wordt ingevuld met een betrokken en geïnteresseerde onderwijsinstelling. Het kan daarbij gaan om een stage of een veel korter werkatelier. Maar ook de eigenaar kan in het werkatelier leren. Er zullen ook betalende deelnemers zijn van corporaties, gemeentes, ontwikkelaars en andere partijen die bij herontwikkeling een rol spelen.

Organisatievorm

Kennisontwikkeling en uitwisseling gebeurt op non-profit basis. Het non-profit gedeelte wordt ondergebracht in een Stichting. Vanuit de Stichting worden ook exposities, informatieavonden, lezingen, conferenties en publicaties verzorgd. De Stichting heeft een bestuur en een Raad van Advies. HER wordt geleid door een directeur die een kleine werkorganisatie aanstuurt. HER werkt samen met alle instanties die er op het gebied van herontwikkeling toe doen. De werkateliers worden als concrete producten ondergebracht in een daarvoor geschikte rechtsvorm die onder de stichting hangt. De opdrachtgever moet op continuïteit kunnen rekenen en men moet kwaliteit geleverd krijgen. HER is hier contractueel voor verantwoordelijk.

Initiatief en netwerk

HER is een initiatief van de Stichting tot Bevordering van Herontwikkeling.

Bestuursleden zijn:

Andre van Stigt, architectenbureau Van Stigt

Eisse Kalk, Agora Europa

Mira Kho, Bureau Mira Kho

Hans Erdmann, architectenbureau Claessen Erdmann

Evert Verhagen, Creative Cities

HER is voortgekomen uit een idee van Evert Verhagen, uitgewerkt door een team bestaande uit:

Evert Verhagen

Marlies Buurman

Jephta Dullaart

Anne Hemker

Samenwerking is gezocht en gevonden met:

Irma van Leeuwen Restauratie en Advies

Sanne de Koning Senior projectmanager bij Altavilla, voormalig klantgroepmanager monumenten RGD

Vera Cerutti Eigenaar Bureau Cerutti, Ruimte en Erfgoed en auteur van 'Creatieve Fabrieken'

Jaap Schouffour hoofd Bureau Broedplaatsen Gemeente Amsterdam

Nathalie Verhoeven Beat development Amsterdam

Arlette Kerkhoff Hogeschool voor de Kunsten Utrecht

