

RENOVEER-HET-ZELF

Bijzondere gebouwen, gewone mensen en de aantrekkingskracht van DIY-renovatie



Tekst: Birgit Dulski & Alexandra de Jong

In ons team richten wij ons op het verduurzamen van de bestaande bouw, variërend van seriematige woningbouw uit de jaren vijftig tot zeventig van de vorige eeuw tot historische gebouwen en wijken. Toen we zochten naar voorbeelden van de *Do It Yourself*(DIY)-cultuur in ons werk, constateerden we dat wij dit alleen bij 'bijzondere gebouwen en wijken' tegenkomen. Collega's die zich vooral richten op het grote aantal flats en rijtjeshuizen die toe zijn aan een inhaalslag op energiebesparing en comfortverbetering, maar verder redelijk 'onopvallend' zijn, krijgen hier weinig mee te maken. Het zijn de bijzondere gebouwen en locaties waarvoor mensen bereid zijn tijd, geld, creativiteit en energie te investeren om deze gebouwen te behouden of zelfs te herstellen. Dit leidde bij ons tot de volgende vragen: wat zijn de kenmerken van deze 'bijzondere gebouwen'? In hoeverre is het wenselijk dat 'gewone mensen' meebeslissen hoe met deze gebouwen, vaak cultureel erfgoed, om te gaan? Is dit niet voorbehouden aan erfgoedprofessionals?

Vaak zien wij DIY-initiatieven in leegstaand industrieel erfgoed, dat door een groep creatievelingen wordt aangepakt en een nieuwe bestemming krijgt als culturele broedplaats, horecagelegenheid of evenementenlocatie, eventueel in combinatie met flexwerkplekken en/of woningen. We zien dergelijke initiatieven ook bij militair erfgoed - denk bijvoorbeeld aan forten van de Hollandse Waterlinie - en bij religieus erfgoed zoals kloosters en kerken. Sommige van deze gebouwen staan al jarenlang leeg, anderen maar net. Sommigen zijn midden in de stad gelegen, anderen op het platteland. Niet altijd zijn de locaties op het eerste gezicht aantrekkelijk; sommigen zijn bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer, anderen liggen langs een spoorlijn - met de bijbehorende geluidsoverlast. Vervuilde grond komt bij industrieel erfgoed regelmatig voor. Sommige van deze gebouwen liggen in een aantrekkelijke wijk met veel winkels, horeca en goed onderhouden woningen, anderen juist in een achterstandswijk. Op het eerste gezicht worden we dus geconfronteerd met een zeer diverse groep. Wat maakt deze zo uiteenlopende gebouwen bijzonder en aantrekkelijk?

Initiatiefnemers van DIY-projecten zijn emotioneel betrokken bij hun projecten. Sommigen vertellen ons dat zij als kind altijd langs het gebouw of door de wijk fietsten op weg naar school. Dat ze vanuit het raam naar het gebouw keken en zich afvroegen hoe het er binnen aan toe zou gaan. Ze vertellen over de geuren van een oude fabriek of over het geluid van kerkklokken. Anderen hebben geen jarenlange herinneringen aan het gebouw, maar werden geraakt door hoe het gebouw er nu voor staat. Soms gewoon omdat het een opvallend gebouw is, soms ook omdat het achterstallige onderhoud zo zichtbaar is dat de kwetsbaarheid van het gebouw ervaren wordt en men zich ineens realiseert dat het verlies van dit gebouw zonde zou zijn. Veel DIY-initiatieven in de bouw richten zich op gebouwen die leeg staan, waar sprake is van achterstallig onderhoud en/of zelfs jarenlange verwaarlozing. En vaak zijn het opvallende karakteristieke gebouwen, ensembles of wijken. Sommige van deze gebouwen zijn beschermde monumenten, anderen zijn onderdeel van een beschermd stadsgezicht.

De emotionele betrokkenheid gaat gepaard met nieuwsgierigheid. De betrokkenheid met een gebouw heeft veel weg van een relatie: wie verliefd is wil over de partner zo veel mogelijk te weten komen. In dit geval is de 'partner' in kwestie een gebouw. De initiatiefnemers van DIY-projecten die wij spreken, kennen de geschiedenis van 'hun' gebouwen, ensembles of wijken over het algemeen heel goed. Ze lezen er alles over in artikelen en archieven, ze verzamelen oude foto's. Sommigen hebben met mensen gesproken die in deze gebouwen gewerkt hebben, of in deze wijk gewoond hebben. Wat deze gebouwen of wijken fascinerend maakt, is dat ze ooit een belangrijke rol hebben gespeeld voor mensen. Ze vertellen een verhaal.

Betaalbare gebouwen en 'gewone mensen'

DIY-initiatieven richten zich vaak op gebouwen of wijken, waar professionals enigszins radeloos van worden. Investeerders staan niet in de rij. Dit kan bijvoorbeeld te

maken hebben met een minder aantrekkelijke locatie, met de karakteristiek van het gebouw waardoor de keuze voor toekomstige functies beperkt is, of met het achterstallige onderhoud of jarenlange verwaarlozing waardoor veel herstelwerkzaamheden nodig zijn. Voor initiatiefnemers van DIY-projecten betekent dit echter juist dat de gebouwen betaalbaar worden. De investeringskosten zijn laag en door herstelwerkzaamheden zoveel mogelijk in zelfwerkzaamheid uit te voeren, worden ook de kosten voor de uitvoering beperkt. In Rotterdam Spangen zijn in 2004 een aantal woningen gratis weggeven met als voorwaarde dat de bewoners deze duurzaam zouden opknappen. Wel kregen de kopers een investeringseis mee. Dit initiatief heeft inmiddels geresulteerd in de landelijke trend van kluswoningen. Kluswoningen zijn woningen waar grondige verbouwing nodig is, vaak in iets mindere buurten, die voor een laag bedrag worden verkocht. Een van de eerste projecten op dit gebied was het Wallisblok in Rotterdam Spangen. Destijds een achterstandsbuurt, maar wel een wijk die in de jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd werd met een duidelijke visie. De wijk beschikt daarnaast ook over verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten. Kortom, een wijk met een verhaal. DIY-initiatiefnemers zijn vaak creatief als het erom gaat de nodig kosten op te brengen: naast flink onderhouden over de koopprijs en zelfwerkzaamheid tijdens de uitvoeringsfase, zien wij ook allerlei voorbeelden langs komen waar de financiering via crowdfunding mogelijk werd gemaakt.

De opkomst van DIY-projecten in de bouw vraagt van de professionals in de sector een andere houding. Ook van erfgoedprofessionals.

Zo was het bijvoorbeeld vanaf het begin duidelijk dat de herbestemmingsplannen voor de Sodafabriek in Schiedam niet haalbaar zouden zijn met een marktconforme aanpak en werd ervoor gekozen om in een coöperatieve vereniging aan de slag te gaan, waarbij zoveel mogelijk zelfwerkzaamheden worden ingebracht. De aanvullende financiering werd geregeld via crowdfunding, een filosofie die volgens de initiatiefnemers past bij dit project: zo wordt er met veel partijen samengewerkt op het gebied van kennis, materiaal en financiën.

Het enthousiasme, de nieuwsgierigheid en de creativiteit van DIY-initiatiefnemers zijn prachtig. Voor het realiseren van bouwprojecten is echter ook expertise nodig, bouwkun-



SEINWEZEN

In 1999 zag Baud Schoenmaeckers, directeur van Synergos Communicatie, vanuit de trein een verlaten gebouw langs het spoor, dicht bij station Haarlem. 'Daar wil ik werken', dacht hij. Na elf jaar huren, wilde hij het pand kopen. Een grote uitdaging want er moest veel gebeuren - enerzijds om plaats te bieden aan de bedrijven die er zaten (waaronder dat van Baud) anderzijds om er andere functies aan te kunnen geven. Het doel was er een multifunctioneel gebouw van te maken, ook voor de bewoners uit de buurt, en passend bij de duurzame bedrijfsfilosofie van Synergos. Duurzaamheidsmaatregelen moesten gecombineerd worden met sociaal maatschappelijke activiteiten en behoud van cultuurhistorische waarden; het Seinwezen is industrieel erfgoed uit 1915 en sinds 2012 gemeentelijk monument. Het aankooptraject was spannend. Om de financiering rond te krijgen startte Baud een crowdfundingtraject, eerst met familie en vrienden, later ook met bewoners uit de buurt. Juli 2011 was het zover: Het nieuw opgerichte bedrijf Seinwezen Beheer BV kocht het pand van BOEI (Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed). Bij de verbouwing werden duurzame materialen toegepast, werd de buitenschil waar mogelijk geïsoleerd, werden duurzame installaties toegepast zoals lage temperatuurverwarming, werd de mogelijkheid voor het scheiden van urine aangelegd en werden materialen die vrij kwamen zoveel mogelijk hergebruikt. Inmiddels is Seinwezen een inspirerende plek om te werken, te vergaderen en elkaar te ontmoeten - voor de medewerkers van de hurende bedrijven, de bewoners uit de buurt, zzp'ers, coaches en nieuwsgierigen. Medewerkers van de gemeente en de provincie zijn er regelmatig te vinden, en veel mensen hebben elkaar bij Seinwezen leren kennen en zijn gaan samen werken. De buurt beperkt zich niet tot alleen gezellige bijeenkomsten, er wordt ook samengewerkt aan groen in de wijk, energie, zorg. Een voorbeeld is het project Zaaizezen, een moestuininitiatief van bewoners uit het aangrenzende Garenkokerskwartier. Omdat het terrein van Seinwezen is vervuild wordt er in bakken getuind: Van honderd pallets zijn er vijftig moestuinbakken gemaakt die inmiddels allemaal in gebruik zijn. De gemeente Haarlem is blij met het initiatief en het resultaat en heeft de ondersteuning van burgerinitiatieven inmiddels hoog op haar agenda staan.

dige en bouwfysische expertise bijvoorbeeld, en bij veel van deze projecten ook erfgoed-expertise. Er wordt daarom samen gewerkt met professionals: architecten, aannemers, adviseurs etc. De intensiteit en de hoeveelheid partijen waarmee de initiatiefnemers samen werken kan echter variëren. De drijvende kracht voor DIY-projecten is het geloof in de eigen kracht om veranderingen te realiseren. Zelforganisatie, improvisatie, initiatief, plezier en veel creativiteit zijn daarom kenmerken van DIY-projecten - in tegenstelling tot passieve consumenten die kant en klare producten en diensten van 'experts' afnemen. Het laatste is wel de manier waarop de bouwsector in

Nederland gewend was om te werken tot in 2008 de economische crisis begon die in de jaren daarop de hele sector hard raakte. De bouwsector is aan het veranderen en inmiddels zijn de meeste mensen die in deze sector werken ervan overtuigd dat 'het nooit meer wordt zoals het was'. De opkomst van DIY-projecten in de bouw vraagt van de professionals in de sector een andere houding. Ook van erfgoedprofessionals. Wat 'gewone mensen' de moeite waarde vinden om te bewaren, hoeft niet overeen te komen met de opvatting van professionals. En toch: gebouwen die door 'gewone mensen' worden gewaardeerd, hebben een onbetwistbaar waarde - los ervan of die

BIJLMERFLAT 'KLEIBURG'

Het concept van de kluswoningen krijgt op dit moment vervolg in diverse steden in de Randstad. Een markant voorbeeld is de klusflat Kleiburg in Amsterdam-Zuidoost. Deze laatste originele Bijlmerflat in honingraatvorm stamt uit 1971 en bevat vijfhonderd appartementen. Het gebouw was nodig aan renovatie toe, maar door de economische crisis liet woningcorporatie Rochdale eind 2010 weten dat een ander scenario dan sloop financieel onhaalbaar was. Dit voornemen riep veel protest op. Niet alleen vanuit het stadsdeel, maar ook vanuit de samenleving. Kleiburg moest als cultureel erfgoed worden gespaard van de sloopkogel, betoogde Peter Dautzenberg, voorzitter van Stichting Bijlmermuseum. Het gebouw zou als een van de laatste flats herinneren aan het stedenbouwkundige ideaal van de Bijlmer zoals dat in de jaren zeventig bedacht was. Dit protest leidde ertoe dat Rochdale besloot de flat voor een symbolisch bedrag van één euro te verkopen aan een partij die levensvatbare plannen had voor de vernieuwing en exploitatie van het gebouw. De rest is inmiddels geschiedenis. Consortium de Flat heeft het gebouw een nieuw leven gegeven door het stukje bij beetje te renoveren en de appartementen als kluswoningen te verkopen. Hiermee is niet alleen het karakteristieke gebouw gered, de buurt heeft er ook een geweldige variatie aan nieuwe bewoners bij gekregen. Het gebouw trekt niet alleen kopers uit de regio, maar uit het hele land. Sommigen zijn opgegroeid in de buurt, anderen worden getrokken door het stoere imago van de buurt en weer anderen zijn gewoon blij met een betaalbare woning dichtbij Amsterdam en nemen de buurt op de koop toe. De kluswoningen trekken echte klussers die veel zelf willen doen, maar ook mensen die slechts op zoek zijn naar betaalbare woonruimte, waaronder veel studenten en starters, en mensen met bijzondere woonwensen. Het is in de flat immers mogelijk om meerdere woningen naast of boven elkaar te koppelen. Zo woont er een groot gezin met veel pleegkinderen op de bovenste etage, die allemaal een eigen kamer hebben. Verderop in de flat heeft een woongroep een aantal huizen naast elkaar gekocht en er wonen ook veel mensen met een bedrijf aan huis.

Er zijn meerdere redenen te noemen voor de populariteit van de kluswoningen in Kleiburg. Een belangrijke reden is de prijs. Met een vierkante meterprijs van zo'n duizend euro zijn de kluswoningen veruit de goedkoopste woningen in de omgeving. De lage prijs en de optie om meerdere woningen te schakelen maakt het mogelijk om een groot vloeroppervlak te realiseren. Een kans die zich niet vaak voordoet in Amsterdam. Daarnaast is de ligging natuurlijk van belang: in twintig minuten met de metro zit je middenin het centrum van Amsterdam. Maar behalve deze praktische redenen speelt er meer. Kleiburg is een gebouw met een verhaal, middenin een buurt met een verhaal. De laatste originele Bijlmerflat, die uitkijkt op de karakteristieke bovengrondse metrolijn en de plek waar de Bijlmeraanleg plaats vond. Wat zich allemaal in en rond de flat heeft afgespeeld is voer voor spannende verhalen. Zo snijdt het mes



Fotografie: Konnor Wessels Vastgoed

aan meerdere kanten. Het stadsdeel, de leden van Stichting Bijlmermuseum en de overige 'Bijlmerbelievers' zijn opgelucht dat Kleiburg is behouden. De nieuwe bewoners zijn blij met een betaalbare, vrij in te delen woning in de Bijlmer en dichtbij Amsterdam. Zo krijgt dit bijzondere gebouw, door het met een lage prijs en veel indelingsvrijheid aantrekkelijk te maken voor 'gewone mensen' weer een nieuw leven. En blijft het bewaard voor toekomstige generaties.



Fotografie: Konnor Wessels Vastgoed

gebouwen op de monumentenlijst staan of niet en ook als erfgoedprofessionals vanuit hun perspectief er met de beste wil geen waarde in kunnen herkennen. Andersom kunnen 'gewone mensen' cultuurhistorische waarden zomaar over het hoofd zien, als zij niet door een professional erop worden gewezen. We zijn met z'n allen eigenaar van ons erfgoed, 'gewone mensen' net zo als professionals. □

LINKS

Kijk op onderstaande links voor meer informatie over de verschillende projecten:

Rotterdam Spangen: www.goo.gl/XrULGG

Seinwezen, Haarlem: www.seinwezen.nl

Sodafabriek, Schiedam: www.sodafabriek.nl

Kleiburg, Amsterdam Zuidoost:

www.klushuisamsterdam.nl



Birgit Dulski is senior researcher bij Nyenrode Business Universiteit in het Center for Entrepreneurship and Stewardship,

waar ze zich heeft gespecialiseerd in de relatie tussen duurzaamheid en erfgoed. Daarnaast werkt ze als senior adviseur bij het NIBE (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, www.nibe.org) aan projecten waarbij duurzame ingrepen in gebouwen gecombineerd worden met het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.



Alexandra de Jong is onderzoeker voor de leerstoel Sustainable Building & Development bij Nyenrode Business Universiteit. Zij werkt hier onder meer

aan het opzetten van HomeMates, een platform dat als doel heeft om beschikbare kennis op het gebied van duurzaam renoveren in bewoonde staat te delen met de praktijk. Daarnaast werkt Alexandra voor het platform Gebiedsontwikkeling.nu, een initiatief van de TU Delft.