

Wonen in industrieel erfgoed

Veel mensen zien de aanschaf van een appartement als een investering voor later. Welke meerwaarde kan een locatie bieden? In de derde aflevering van deze rubriek onderzoekt *Appartement & Eigenaar* de waarde van wonen in industrieel erfgoed.

Even voorstellen



Roy Nijenhuis



Arno Boon

Roy Nijenhuis is gebiedsontwikkelaar bij Ter Steege Bouw Vastgoed. Hij is betrokken bij verschillende gebiedsontwikkelingen waarbij het erfgoed het startkapitaal is voor de verdere ontwikkeling. Hij speelt een sleutelrol bij het overleg met de buurt en het enthousiast maken en houden van de betrokkenen.

Arno Boon is directeur van BOEi. Deze organisatie zonder winstoogmerk heeft een grote voorliefde voor Nederlands erfgoed. Ze biedt leegstaand erfgoed een blijvende plek en functie in de maatschappij, of dat nu om een oud fabrieksgebouw, een kazerne, een kerk of een boerderij gaat. Het behoud van het cultuurhistorische karakter is daarbij een eerste uitgangspunt en niet het verdienen van geld.

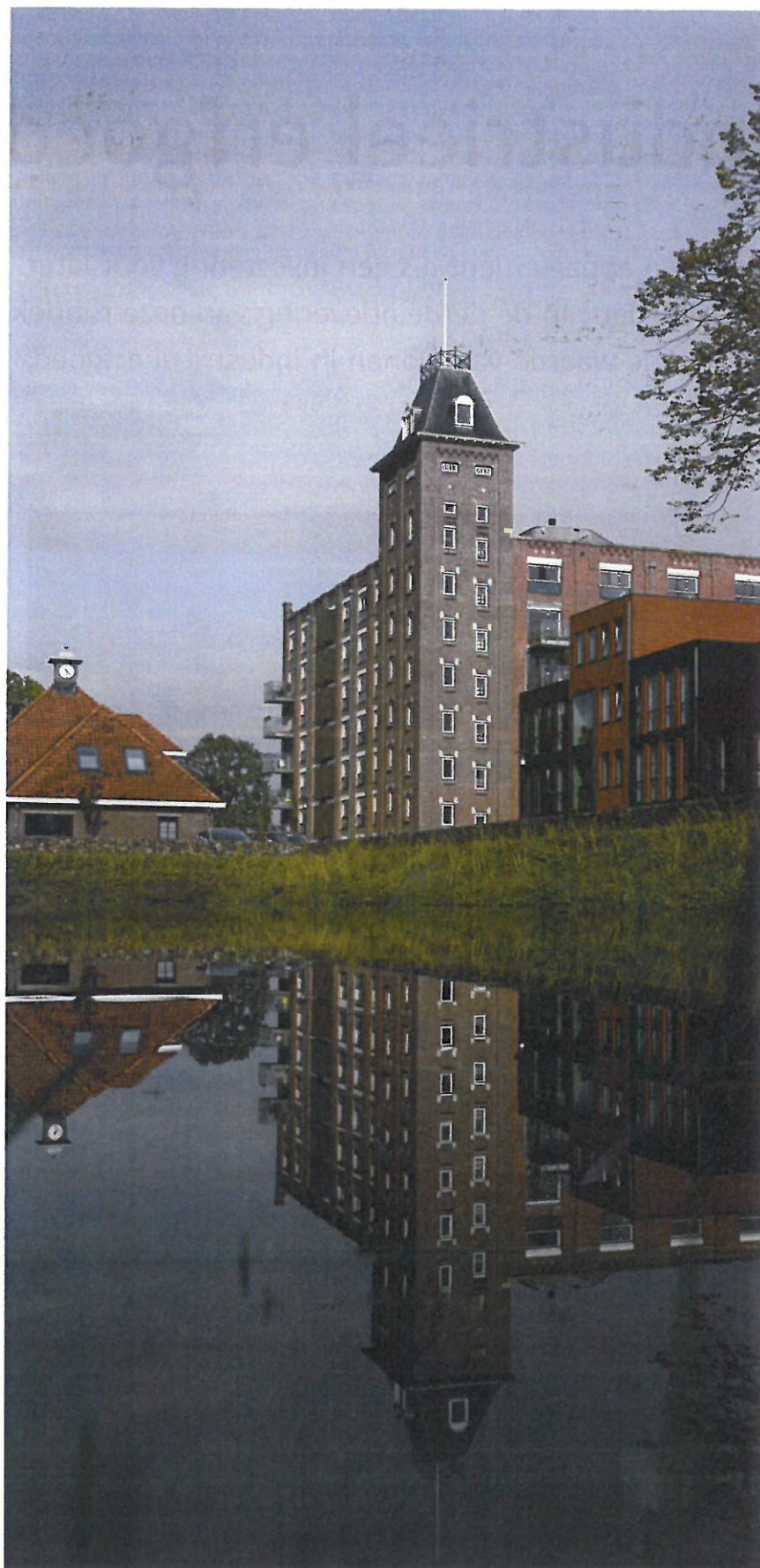
Wonen in industrieel erfgoed, wat maakt het zo bijzonder? Waarom spreekt het mensen aan en waar krijgt de VvE mee te maken als het gaat om onderhoud? *Appartement & Eigenaar* sprak met Roy Nijenhuis gebiedsontwikkelaar bij Ter Steege Bouw Vastgoed en Arno Boon directeur van BOEi.

Van leegstaande fabriek naar comfortabele woonruimte, hoe gaat dat in zijn werk?

Roy Nijenhuis: "Wij zijn altijd op zoek naar bijzondere locaties waar we onder andere woonprojecten kunnen ontwikkelen en leegstaande fabrieken horen daar ook bij. Vaak heb je dan te maken met rijksmonumenten. Belangrijk is om zo'n pand goed te onderzoeken, wat maakt het pand

monumentaal en welke elementen behouden moeten blijven? Je kunt niet zomaar van alles eruit gaan slopen en er appartementen in bouwen. Parallel daaraan is het inventariseren hoe mensen willen wonen en wat de woonwensen zijn. Het is dan ook belangrijk in een vroeg stadium in contact te komen met geïnteresseerden. Vanaf de dag dat we een locatie aankopen plaatsen we een bord waarop we vragen wie er op deze fantastische plek wil wonen. Dit levert vaak al de nodige respons op."

Arno Boon: "Waarin BOEi verschilt van bijvoorbeeld een vastgoedontwikkelaar is dat we geen commerciële organisatie zijn. Ons eerste doel is het herbestemmen van monumenten. Wat wij doen is eigenaar worden van een



Ter Steege Bouw Vastgoed

gebouw en vervolgens onderzoeken wat de mogelijkheden van het pand zijn. Wanneer we tot de conclusie komen dat het pand een woonfunctie kan vervullen, gaan we de markt verkennen. Daar hebben we ondertussen aardig wat ervaring mee. Vervolgens gaan we puzzelen: zijn er veel ouderen op de markt? Of juist veel gezinnen? En welke specifieke woonwensen horen daar bij? Om de eerste pioniers te trekken, maken we vaak ook zo snel mogelijk wereldkundig dat er woningen in het pand komen. Deze eerste contacten worden ook bij het proces betrokken, waarna we vaak al snel naar een voorverkoop bijeenkomst en informatiedag toewerken. Voor de rest verschilt het proces niet zoveel als van een regulier bouwproject.”

De mogelijke bewoners worden dus al in een pril begin bij de ontwikkeling betrokken?

Boon: “Als een monument leegstaat en we plannen gaan maken dan lopen we daar met mensen rond die op zoek zijn naar een leuke woning in een bijzonder gebouw. Dat zijn mensen die vaak ook in een behoorlijk zoekgebied om zich heen kijken, omdat ze een bijzondere woonlocatie willen vinden. Hij wijst op een bijzonder fenomeen: wat opvalt, is dat mensen eerder een nieuwbouwwoning kopen vanaf papier, dan dat ze hun woning in een bestaand gebouw voor zich zien. Het kost blijkbaar veel moeite om door de bestaande situatie heen te kijken. We werken dan ook veel met 3D-filmpjes, daarna verdwijnen de laatste vraagtekens vaak erg snel.”

Goed, er is interesse, er liggen plannen en dan?

Nijenhuis: “Uit alle gesprekken met geïnteresseerden, woningcorporaties en gemeenten komen de ingrediënten voor de inrichting van de appartementen. Daar komt vervolgens een ontwerp uit en dat leggen we dan voor aan de monumentencommissie. Waar je rekening mee moet houden, is dat je werkt in een bestaand gebouw waar bepaalde beperkingen aan verbonden zijn. Afmetingen van plafonds,

BOEI



alle moderne gemakken en comfort. Dat maakt het ook zo mooi om met dit soort projecten te werken, om binnen de kaders en met behoud van de authentieke details een prachtige woonruimte op te leveren.”

Wat maakt het nou zo bijzonder om in zo'n pand te wonen?

Boon: “Ik zou bijna zeggen ‘dat zou je onze kopers moeten vragen’, maar uiteraard hebben wij daar als organisatie ook onderzoek naar gedaan. De eigenaren vinden het erg leuk om op een plek te wonen waar je bij wijze van spreken met je visite al een uur aan het praten bent over wat het pand ooit was. De geschiedenis van zo'n locatie spreekt enorm aan. Wij bieden de kopers als welkomstcadeau een boek aan over het verleden van het pand, dit wordt dan ook van voor naar achter uitgeplozen.”

Lachend: “Soms denk ik wel eens dat we de mensen meer plezier doen met het boek dan met de woning. We krijgen ook vaak vragen over het pand en zijn geschiedenis. Wat we vaak terughoren is ‘een plek met een ziel’, dat boeit mensen.

En daarnaast heb je natuurlijk ook mensen die verliefd zijn geworden op loft-achtige ruimtes, zoals je

ze tegenwoordig vaak in woon- en interieurbladen zien. Deze mensen gaan meer voor de architectuur dan het verhaal.

Maar wat het meeste eruit springt, is dat mensen vallen voor het verhaal en de plek, het wonen in een bijzondere woning. Mensen voelen zich een soort rentmeester, wij mogen op deze woning passen, dat soort opmerkingen worden wel gemaakt.”

Nijenhuis: “Het leuke met het ontwikkelen van dit soort projecten is de zogenaamde aanvangskwaliteit. Een uniek gebouw met geschiedenis is niet alleen leuk om in te wonen, maar is ook aantrekkelijk voor de mensen in de nabijheid van het gebouw. Het is veel leuker om te kunnen zeggen ‘ik woon bij dat pakhuis’ dan ‘ik woon in de derde straat links’ in een woonwijk waar alles op elkaar lijkt. Het heeft te maken met de woonidentiteit, waar is mijn eigen voorkeur. De bewoners vragen ook om die authentieke details. Er zijn mensen die specifiek op zoek zijn naar woningen op dit soort locaties. Die gaan voor de uitstraling, de details. Mensen lijken wel meer op zoek te zijn naar een unieke woonomgeving en een eigen woonidentiteit.”

kolommen die behouden moeten blijven, dat soort zaken. Je hebt te maken met een pand dat 100 jaar geleden gebouwd is voor heel andere doeleinden dan om in te wonen, daar moet je mee omgaan. Alles wat je ontwerpt en bedenkt moet worden teruggekoppeld aan de commissie. Op zich is het goed dat deze er is, echter je kunt een monument alleen behouden als je goed gebruik bevordert. Een leeg pand verpaupert. Daarom moet er soms wel wat water bij de wijn gedaan worden om het pand te behouden en bijvoorbeeld een woonfunctie te geven.”

Boon: “En uiteraard moet ook alles aan het bouwbesluit voldoen. Het zijn wel woningen die voorzien zijn van

Ter Steege Bouw Vastgoed



Ter Steege Bouw Vastgoed



voordelen. Wij zien in de gebouwen die wij opgeleverd hebben en vanuit ons onderzoek naar de woonbeleving naar gewone gebouwen en monumentale gebouwen, dat gemiddeld genomen de VvE's van monumentale panden net wat beter draaien. En dat heeft alles te maken met dat woonplezier dat mensen hebben en de bewuste keuze om in zo'n gebouw te gaan wonen."

Dat is wel opmerkelijk

Boon: "Wat we merken is dat eigenaren van industrieel erfgoed en monumentale panden meer betrokken zijn bij het gebouw waar ze in wonen. Het leeft veel meer onder de bewoners, waardoor de VvE goed draait. Je moet het als VvE wel met elkaar kunnen roeien. En omdat de mensen zich moeten verdiepen in het gebouw is er ook meer kennis van het pand. Dat maakt het reilen en zeilen van de VvE makkelijker."

Waar moet je als VvE rekening mee houden met betrekking tot het onderhoud?

Nijenhuis: "De eerste jaren zal er weinig onderhoud zijn. Het pand is van top tot teen volledig gerestaureerd volgens alle normen. Het eerste onderhoud is vaak het schilderwerk. Als je de kleur behoudt, is er niets aan de hand, maar wil je andere kleuren, dan zal daar overleg met de monumentencommissie moeten zijn. Dat geldt voor alle ingrijpende wijzigingen. Maar qua onderhoud maakt het weinig tot niets uit of je in nieuwbouw woont of in industrieel erfgoed."

Boon: "Als het een rijksmonument is, heb je als voordeel dat er subsidie door het Rijk wordt verstrekt. Dat is met name prettig als het meer bewerkelijke gebouwen zijn. Kijk, heb je een dakbedekking die jarenlang meegaat, dan heb je er weinig omkijken naar, maar een zinken dak is weer een heel ander verhaal. Om voor rijkssubsidie in aanmerking te komen zijn VvE's verplicht om volgens een bepaalde systematiek een Meerjaren-

onderhoudsplan (MJOP) op te stellen. Dit MJOP moet ook goed worden bewaakt. Het bijkomende voordeel hiervan is dat er veel beter op het gebouw wordt gepast. Dat zijn indirecte

BOEi



Volg ons op...

