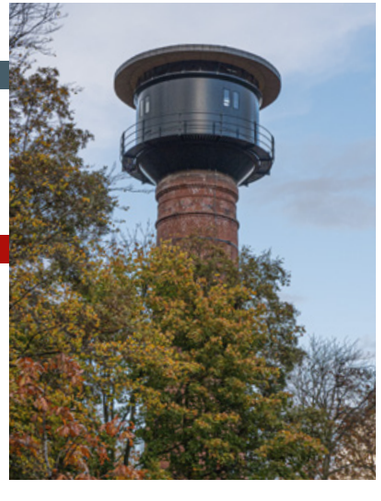
DE MEERWAARDE VAN HERBESTEMMING

BOEI

RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED



DE MEERWAARDE VAN HERBESTEMMING

Het herbestemmen van industrieel, agrarisch en religieus erfgoed is door BOEi sinds 1995 op de kaart gezet. Monumenten alleen maar kopen en restaureren is niet voldoende; het gaat erom betekenisvolle plekken nieuwe betekenis te geven en de verhalen te behouden voor de toekomst.

Non-profitorganisatie BOEi brengt publiek en privaat samen. BOEi restaureert, ontwikkelt, adviseert en beheert, ook voor talloze andere bedrijven, overheden en eigenaars. In deze brochure treft u enkele voorbeelden van herbestemmingen door BOEi.

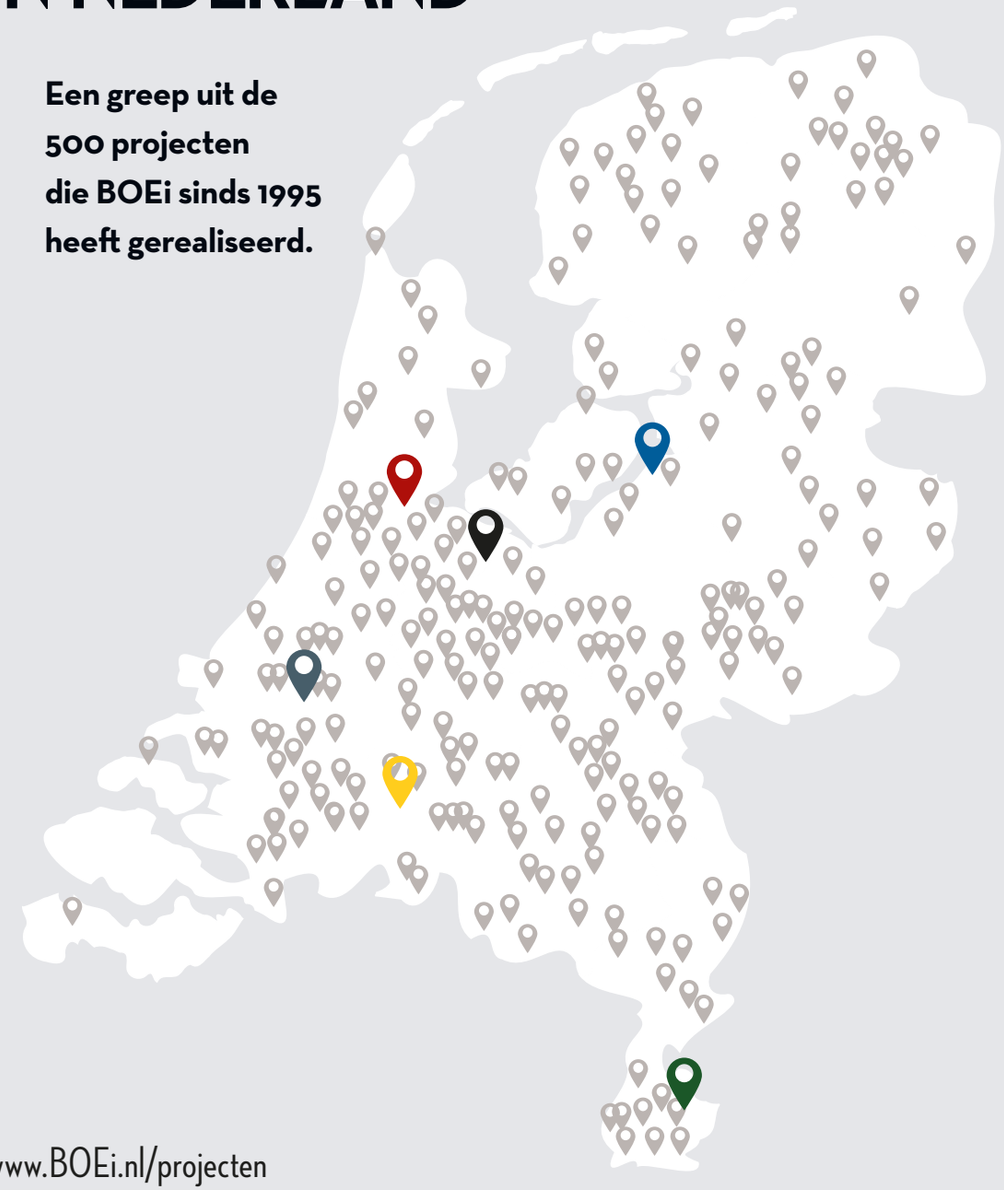
Benieuwd naar wat we voor u kunnen doen?
Neem een kijkje op BOEi.nl of neem via info@BOEi.nl of 033-7600660 contact met ons op.

www.BOEi.nl

BOEi
RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED

PROJECTEN IN NEDERLAND

Een greep uit de 500 projecten die BOEi sinds 1995 heeft gerealiseerd.



www.BOEi.nl/projecten

CENTRALE MARKTHAL

In de Centrale Markthal te Amsterdam is al tijdens de restauratiefase plek voor maatschappelijke initiatieven, zoals de zondagse buurtmaaltijd voor en door buurtbewoners.

SLOT SCHAESBERG

Bij Slot Schaesberg in Landgraaf herbouwen we een oud slot op historische wijze. Jong en oud kan zelf een ambacht leren; zo houden we het restauratievak in ere. Mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt krijgen nieuwe kansen.

HELLENBEEK

Het agrarische erfgoed Boerderij Hellenbeek huisvest nu cliënten van zorginstelling 's Heeren Loo. De bewoners houden zelf de natuur rondom het erf bij, waarmee ze een zinvolle dagbesteding hebben.

CLEMENSKERK

De sloopvergunning voor de Clemenskerk was binnen, maar BOEi wist na aankoop en na een moeizaam proces de kerk een nieuwe bestemming te geven als plek waar kinderen - ook bij slecht weer - aan hun beweging komen.

DONGECENTRALE

Het onmogelijke mogelijk maken, dat gebeurde bij de Dongecentrale in Geertruidenberg. De oude energiecentrale is nu een ontdekfabriek waar basisschoolleerlingen van groep 7 en 8 via nagebootste praktijksituaties inzicht verkrijgen in risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

ZUIDERZIEKENHUIS

Het scheelde niet veel of het Zuiderziekenhuis, een plek vol herinneringen voor Rotterdammers, was gesloopt. Nu is het eerste gymnasium 'op Zuid' er gevestigd en krijgt een grote en diverse groep kinderen het onderwijs dat zij verdienen.

HERBESTEMMEN BEVORDERT DUURZAAMHEID

Alle gebouwen die we de komende decennia nodig hebben, staan er feitelijk al. Door gebouwen een nieuw leven te geven, besparen we grondstoffen en energie.

De iconische gebouwen die BOEi verduurzaamt, jagen verduurzaming in heel Nederland aan, want als het in een monument kan, kan het overal. BOEi wil een voorloper zijn bij het duurzaam herbestemmen van erfgoed en monumenten.

Dat vraagt om een structurele en integrale aanpak. Om samenwerken, binnen en buiten de eigen sector. Door experimenteren, innoveren, kennis en ervaringen te delen wil BOEi de transitie naar een duurzame monumentensector versnellen.

Bij BOEi staan vijf thema's centraal: klimaat, energie, circulariteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Integrale duurzaamheid gaat niet alleen over CO_2-reductie of aardgasvrije gebouwen, maar ook om het beschermen van flora en fauna en het vergroten van sociaal bewustzijn.

Bij de verduurzaming van monumenten gaat het altijd om maatwerk. Maatregelen hebben bij voorkeur geen negatieve gevolgen voor de constructie of de cultuurhistorische identiteit of uitstraling van een gebouw. Ondanks het noodzakelijke maatwerk is het ook belangrijk om te zoeken naar standaardisering. Dat vergroot de haalbaarheid en betaalbaarheid.

www.BOEi.nl

CENTRALE MARKTHAL, AMSTERDAM

Het dak van dit rijksmonument wordt straks het grootste energieleverende dak van Amsterdam. De energie voorziet in de energiebehoefte van de creatieve, culinaire en circulaire ondernemers die in de Centrale Markthal gaan landen.

Wat zegt de wetenschap?

"Het streven naar duurzaamheid pleit voor herbestemming. Monumenten zijn minder energiezuinig, maar de levensduur is wel veel langer. In vergelijking met sloop en nieuwbouw is er minder sloopafval, bouwtransport en aanzienlijk minder materiaalgebruik." *Bron: A. Scheltens, D. van der Voort en P. Koppels, 2008*

"Gemeten naar hoeveelheden constructief materiaal is nieuwbouw nadeliger in materiaalgebruik dan herbestemmen. Wanneer de herbestemming enkel door middel van bouwkundige verbeteringen gerealiseerd kan worden, zoals bij transformatie van kantoorgebouwen, is het milieuvoordeel ten aanzien van het materiaalgebruik nog groter." *Bron: E. Bildarie, 2011*

www.BOEi.nl/kennisbank

ENKA-TERREIN, EDE

Hier realiseerde BOEi het eerste energieleverende rijksmonument van Nederland, maar ook een bijna energieneutrale rijksmonumentale basisschool. (BENG)

HERBESTEMMEN BEVORDERT RUIMTELIJKE KWALITEIT

Een iconisch gebouw dat weer straalt als vanouds, kan een heel gebied opwaarderen. Dankzij de passie, kennis en ervaring van BOEi kan herbestemming van erfgoed fungeren als de katalysator van gebiedsontwikkelingen die Nederland in het algemeen, en de directe omgeving in het bijzonder een stukje mooier, waardevoller en duurzamer maken.

Het publiek waardeert erfgoed steeds meer. En de ontwikkelaars en beleggers onder de aandeelhouders en partners van BOEi weten als geen ander dat herbestemmen van erfgoed een deel van het antwoord is op maatschappelijke uitdagingen zoals de krapte op de woningmarkt en klimaatverandering.

Ook andere marktpartijen en overheden raken er gelukkig steeds meer van doordrongen dat wat BOEi doet, een vak apart is. Herbestemming van erfgoed kun je er niet even bij doen - daar zijn veel marktpartijen in de loop der jaren al door schade en schande achter gekomen. Naast liefde voor erfgoed, verstand van zaken en creativiteit is ook geduld nodig, want herbestemmen is vaak een zaak van lange adem.

www.BOEi.nl

ZUIDERZIEKENHUIS, ROTTERDAM

Dit prachtige ensemble uit de jaren '30 van de vorige eeuw werd bijna gesloopt, maar huisvest inmiddels het eerste gymnasium van Rotterdam Zuid. Ook verrijzen er broodnodige woningen.

Wat zegt de wetenschap?

"Riegl toonde het belang van een duidelijk zichtbare periode in gebouwen al aan. Het vervult een algemeen aanwezige menselijke behoefte, die door contact met verleden ook hun plek kennen in het heden, terwijl de wereld om hen heen snel verandert." *M. Kuipers en W. de Jonge, 2017.*

"De belangstelling voor erfgoed in brede zin is groot en groeiend. De Nederlandse bevolking is geïnteresseerd in het verleden en ziet dit verleden ook graag terug in de ruimte waarin zij zich begeeft. Dit betekent dat er een enorm draagvlak is voor in het bijzonder het lokale erfgoed in de te ontwikkelen ruimte." *M. Bovens en C. Pen, 2014.*

www.BOEi.nl/kennisbank

DRUFABRIEK, ULFT

Zeven rijksmonumenten verspreid over 14 hectare. De transformatie tot wonen, werken en een cultuurfabriek maakt de 'Drufabriek' tot trekker van nieuwe inwoners, bezoekers en ondernemers.

WAAROM HERBESTEMMEN? OPINIEMAKERS AAN HET WOORD

AHMED ABOUTALEB

Burgemeester Rotterdam

"Het Zuider Gymnasium is een aanwinst voor Rotterdam. Mooi dat dit prachtige iconische gebouw voor de stad is behouden. Een plek waar toekomstig talent kan gaan gedijen. Goed onderwijs gedijt in mooie gebouwen!"

BAUKE TUINSTRA

TWA Architecten

"Er is een periode geweest dat Nederland veel verloren heeft laten gaan en er eigenlijk alleen aandacht was voor behoud van voorname gebouwen. De aandacht voor gewone woonhuizen en werkgebouwen kwam vaak te laat en soms was er ook een financiële prikkel voor sloop en nieuwbouw. Gelukkig hebben we ingezien dat een nieuwe functie voor gebouwen, deze bestaansrecht geeft en economisch rendabel maakt."

www.BOEi.nl/25jaar

JOKS JANSSEN

Senior adviseur-onderzoeker bij kennisinstituut Het PON & Telos en praktijkhoog-leraar bij Tilburg University

"Als er iets geconcludeerd kan worden uit de afgelopen 25 jaar, is het wel dat de *business case* van herbestemmingen sluitend is. De economische rationale is evident; herbe-stemmingen hebben een prijsopdrijvend effect voor WOZ-waardes en rijks- of gemeentelijk beschermd vastgoed is gewilder dan niet beschermde gebouwen. Daarnaast bouw je met een herbestemming aan een steviger fundament van een stad of regio. Het vergt lef en risicobereidheid, maar een club als BOEi heeft wel aangetoond dat herbestem-men loont: je bent nu wel gek als je erfgoed sloopt."

HILDE REMØY

Universitair hoofddocent Vast-goedmanagement, TU Delft

"De gebouwde toekomst bestaat grotendeels al. Voor de komende tachtig jaar hebben we al tachtig procent van het vastgoed dat we nodig hebben. Als we willen verduurzamen, moet de vastgoedwereld met die tachtig procent beginnen en zich niet blindstaren op de twintig procent nieuwbouw."

OLIVIER LABE

CFO BNG Bank

"In Nederland worden nog veel monumenten, ook religieus erfgoed, gesloopt. Dat is misschien pragmatisch, maar ook zeer betreurenswaardig. De maatschappelijke reikwijdte van geschiedenis en cultureel erfgoed is groot, dat kun je je niet genoeg realiseren bij het nemen van beslissingen. De financieringsmogelijkheden vanuit Rijkssubsidies en organisaties zoals BOEi zijn er niet voor niets".

HERBESTEMMEN BEVORDERT LEEFBAARHEID

In Nederland staat alleen al zo'n 6,5 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. Wonen naast leegstaand vastgoed is niet populair, maar wonen naast een herbestemd gebied of pand wel. Door leegstaande en vervallen gebouwen nieuw leven in te blazen, ontstaan nieuwe stads- of dorpcentra.

BOEi wil leegstaand erfgoed een blijvende plek en functie in de maatschappij bieden, 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. De verhalen die de gebouwen met zich meedragen zijn daarbij echter minstens zo belangrijk.

Het Nederlands erfgoed verrijkt het leven in zowel de stad als op het platteland en geeft de omgeving een unieke sfeer. Onze monumenten zijn dan ook verstilde herinneringen die weer tot leven komen en verhalen doorgeven. Bijzondere elementen die raken aan de emoties van burgers en voorzien in een behoefte aan historische kennis en identiteit. Alleen plekken waarin nieuw leven geblazen wordt, hebben toekomst. Het vinden van nieuwe gebruikers, waardoor een herbestemming gedragen door maatschappelijke meerwaarde ook financieel haalbaar kan worden, is daarbij cruciaal. Daarbij leidt het realiseren van en communiceren over inspirerende voorbeelden tot navolging.

www.BOEi.nl

CLEMENSKERK, HILVERSUM

Saskia de Wit, eigenaar Flight Deck 53 : "Herbestemmen blijkt een kwestie van lange adem: dat geldt zeker voor het traject richting ons trampolinepark. Nu is men blij dat de kerk nu weer zorgt voor levendigheid en bedrijvigheid in de buurt."

Wat zegt de wetenschap?

"Door maatschappelijke en demografische trends, is het waarschijnlijk dat de vraag naar nieuwe kantoren en winkels verder zal afnemen en de leegstand zal toenemen. Lokaal kan dat leiden tot verloedering van gebieden." *Buitelaar, Sorel, Verwest, Van Dongen en Bregman, 2013.*

"Herbestemde gebouwen kunnen een hele wijk, zelfs een complete stad, doen herleven, met hogere belastinginkomsten voor gemeenten als gevolg. Het minst aantrekkelijke deel van de stad wordt opeens het aantrekkelijkst." *Brand, S., How Buildings Learn. What happens after they are build, Penguin USA, 1995.*

www.BOEi.nl/kennisbank

BOERDERIJ DE HOEF, UTRECHT

Marijke Orthel van Natuurspeeltuin De Hoef: "De historische boerderij geeft een andere lading aan de jonge wijk en heeft de rol van ontmoetingsplek en verbinder gekregen, niet alleen voor de wijk of de stad, maar voor de hele regio."

HERBESTEMMEN BEVORDERT SOCIALE COHESIE

BOEi is eigenaar, herbestemmer, adviseur en verhuurder, en zoekt altijd naar maatschappelijk relevante herbestemmingen. Plekken die vanwege hun geschiedenis betekenis hebben, moeten ook in de toekomst betekenis houden door ze zo laagdrempelig en relevant mogelijk te maken, zodat iedereen zich er thuis voelt.

Vrije ruimte is in Nederland schaars. Om betekenisvolle plekken opnieuw betekenis te geven, denkt BOEi goed na over het toekomstige gebruikers. Gebouwen bieden bij voorkeur plek aan onontdekt talent. Plekken waar mensen die zich niet gehoord voelen een thuis vinden. Met een divers, laagdrempelig en gevarieerd programma waarbij iedereen kan aansluiten.

Cultureel erfgoed is onlosmakelijk verbonden met onze samenleving. Het spreekt dan ook voor zich dat het restaureren en herbestemmen van monumenten gepaard gaat met een grote verantwoordelijkheid naar diezelfde samenleving. Omdat BOEi het belangrijk vindt die verantwoordelijkheid op een open en transparante manier uit te dragen, wordt er gewerkt volgens de Governance Code Cultuur en het Verdrag van Faro.

www.BOEi.nl

SLOT SCHAESBERG, LANDGRAAF

De herbouw van Slot Schaesberg wordt aangewend om jongeren en re-integranten een leer-werktraject te bieden en daarmee perspectief op het vinden van een baan.

Wat zegt de wetenschap?

"Vorm, functie, informatie en vertrouwdheid bepalen samen wat er met een oud gebouw moet gebeuren. Soms kunnen ze botsen. Zo vonden veel mensen dat een lelijk oud gebouw wel afgebroken mocht worden en vervangen door een mooi modern gebouw. Vertelde je dan dat dat gebouw het laatste in zijn soort was en een voorbeeld van een bepaalde bouwstijl en historische periode, dan mocht het toch blijven staan – niet omdat het daardoor mooier werd, maar omdat het een maatschappelijke waarde kreeg. De waarde voor de gemeenschap wordt dan belangrijker dan persoonlijke smaak." *J. Coeterier, 2000.*

"Ieder gebied is uniek en kent zijn eigen verhalen, maar heeft ook zo zijn eigen (bestuurlijke) agenda. Juist het verbinden van die twee zorgt er voor dat erfgoed daadwerkelijk een bijdrage levert aan maatschappelijke vraagstukken. De meerwaarde geldt in zowel maatschappelijk, politiek als in financieel opzicht." *M. Bovens en C. Pen, 2014.*

www.BOEi.nl/kennisbank

MUSEUM DE KANTFABRIEK, HORST

Museum de Kantfabriek is ontstaan door het initiatief van de lokale gemeenschap om hun industriële rijksmonument met zeldzame machines te behouden. Met hulp van BOEi is het gebouw aangekocht en getransformeerd tot een museum. De ca. 165 vrijwilligers houden de lange traditie van de textielindustrie in de regio beleefbaar.

HERBESTEMMEN BEVORDERT ECONOMISCHE GROEI

De herbestemmingen van BOEi kosten geld, maar geven vervolgens ook een flinke economische impuls aan een gebied. No-go areas worden hotspots.

Het vinden van nieuwe gebruikers, waardoor een herbestemming gedragen door maatschappelijke meerwaarde ook financieel haalbaar kan worden, is daarbij cruciaal. BOEi is een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk. Sinds 1995 is door BOEi € 250 miljoen geïnvesteerd in het restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed. Zakelijk en bedrijfsmatig, met creativiteit en een lange adem en met oog voor de maatschappij. BOEi wil de fascinatie voor betekenisvolle plekken delen, door verhalen door te geven en erfgoed maatschappelijk betekenis te geven.

Leegstand kost geld. Tegelijkertijd is nieuwbouw bijzonder duur geworden en is het aantal bouwlocaties schaars. Alleen al 5 procent van de ongeveer 140 duizend monumenten staat leeg. Investeren in hergebruik is een oplossing die zichtbaar en meetbaar effect heeft.

www.BOEi.nl

CEREOLFABRIEK, UTRECHT

Voor de wijk Oog in Al in Utrecht betekende de herbestemming van de Cereolfabriek een opwaardering van de vastgoedprijzen van de omliggende bebouwing en de realisatie van een sociaal-cultureel hart.

Wat zegt de wetenschap?

"Emotionele waarde vertaalt zich bij vastgoed in economische waarde. En als we in staat zijn die emotie positief te beïnvloeden, dan ontstaat meerwaarde ook in het economisch verkeer." *F. Bijdendijk en A. Alderliesten, 2016.*

"Onderzoek naar de relaties tussen cultureel erfgoed en de waardeontwikkeling van vastgoed heeft aangetoond dat de aanwezigheid van cultureel erfgoed in de nabijheid van vastgoed, of een beschermde status van vastgoed, een positieve invloed heeft op de vastgoedwaarde. De economische waarde van erfgoed is ook breder dan alleen de taxatiewaarde. Monumenten en erfgoed kunnen op lokaal niveau sociaal-economische voorspoed opleveren." *C. van Emstede, 2015*

www.BOEi.nl/kennisbank

BLOKHUISPOORT, LEEUWARDEN

De herbestemming van de Blokhuispoortgevangenis zette Leeuwarden op de kaart, met als gevolg dat de binnenstad een aantrekkelijkere vestigings- en investeringslocatie werd.

BOEi IN CIJFERS

BOEi is een non-profitorganisatie die betekenisvolle plekken nieuwe betekenis geeft. De organisatie kent 11 aandeelhouders: AM Wonen, BPD Europe, Oranje Fonds, NEXT Real Estate (VORM), Bank Nederlandse Gemeenten, Stichting Vrienden van BOEi, TBI, Vesteda, Dura Vermeer, Green Real Estate en Volker Wessels. Deze aandeelhouders ontvangen geen dividend: de winst wordt steeds toegevoegd aan de reserves. Daarnaast ontvangt BOEi jaarlijks financiële steun van de VriendenLoterij, van regionale en lokale fondsen en van particulieren via de BOEi obligatie.

1995 Opgericht	**100** Adviesopdrachten per jaar	
210 Gebouwen in eigendom	**59** Projecten	**350** Huurders
90 Medewerkers	**45** FTE	**50/50** Man/Vrouw
€ 66 mln Balanstotaal	**€ 250 mln** Herbestemmingsomzet	**€ 20 mln** Jaarlijks
>30% Solvabiliteit	**>40%** Op marktwaarde	

BOEi
RESTAUREREN EN HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED

Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
info@BOEi.nl
033 760 0660

Design **KentieDesign BNO** / *Druk* **Nederlof**

BOEI

RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED