

“Wij zijn soms letterlijk makelaars van consensus”

Interview met Gert Jan te Velde, partner Van Schagen Architecten

De overheid zet de komende tijd sterk in op de verdichting en herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden. Pas na 2030 zouden weer grote uitbreidingslocaties nodig zijn. Van Schagen Architecten wijst grootschalige sloop gevolgd door nieuwbouw af en pleit voor een zorgvuldige aanpak waarbij de kansen en mogelijkheden van de bestaande stad in kaart worden gebracht en vervolgens worden benut. Ook verdichting mag die kwaliteiten niet te niet doen. Bij het ontwikkelen van een stadsdeel vanuit het functioneren ervan zullen de bewoners nadrukkelijk moeten worden betrokken. **Harm Tilman** Foto's Margareth Doorduyn

Jullie doen veel aan stedelijke herstructurering. Hoe staan jullie er op dit moment als bureau voor?

De markt waarin wij opereren is niet direct stilgevallen, al worden sommige projecten op dit moment uitgesteld en heroverwogen. Hiervoor moet worden nagedacht en ontwerponderzoek is onderdeel van onze 'core business'. Bovendien is de optie van sloop en nieuwbouw minder vanzelfsprekend geworden en wordt meer gekeken naar het bestaande en wat je daarmee kunt doen.

Omdat drie kwart van ons werk bestaat uit transformatie en hooguit een kwart uit nieuwbouw, is dat goed voor ons bedrijf. Verder denk ik dat de huidige crisis een uitgelezen kans biedt om de kwaliteiten van de bestaande stad beter voor het voetlicht te krijgen.

Welke kansen zie je en welke bedreigingen?

Tot nu toe vond in de herstructurering vrij veel nieuwbouw plaats. Omdat de financiering geen enkel probleem was, leek het allemaal niet op te kunnen. Ik verwacht dat dit nu gaat veranderen.

Door gebruik te maken van de bestaande stad zijn milieuvoordeel en financiële winst te behalen. Daarbij kun je doelgericht werken en nog specifiekere maatschappelijke problemen oplossen met een veel minder ingrijpende aanpak dan bij sloop en nieuwbouw.

Volgens jou is door de te verwachten milieuwinst renovatie te verkiezen boven nieuwbouw, maar is die niet bij beide te realiseren?

Als je kijkt naar de huidige energieprestatie van de bestaande voorraad, is daar nog een enorme winst te behalen. De voorraad kan veel dichter toe worden gebracht naar de normen die voor nieuwbouw gelden.

Of dat ook daadwerkelijk gebeurt, is afhankelijk van de ambities die worden gesteld, maar ook van de kwaliteit van het casco. Daarnaast is het zo, dat indien je uitgaat van het bestaande casco, je aanzienlijk minder toevoegt aan de afvalberg.

Valt deze afweging ook wel eens ten nadele van renovatie uit?

De grens is natuurlijk niet absoluut. Afgelopen vrijdag was ik in Maastricht. In een wijk stonden twee gebouwen met maisonnettes met een verdiepingshoogte van netto 2,40 meter. De vraag was of deze konden worden bestemd tot ouderenwoningen. Je hoeft niet te hebben doorgeleerd om tot de conclusie te komen dat dit een moeilijk verhaal is. De plattegronden lenen zich er niet voor, terwijl je ook zo veel moet toevoegen, dat het karakter van het gebouw verloren gaat.

Voor een goede afweging moet je dus heel dicht bij het gebouw blijven. Zonder uitgebreide achtergrondkennis is de afweging moeilijk te maken. Monumenten moeten 'coûte que coûte' behouden blijven. Maar bij doorsnee woningbouw moet je het casco intact zien te houden. Pas als dat niet lukt, kun je nieuwbouw overwegen.

Staat bij jullie de fysieke structuur voorop?

Waar het ons om gaat is het huwelijk tussen de bestaande kwaliteiten en het gewenste programma. Dat bereik je niet door eenzijdig het bestaande voorop te stellen, maar ook niet door het programma heilig te verklaren. Dat laatste is iets wat opdrachtgevers nogal eens lastig vinden. Maar het moet echt van twee kanten komen.

Hoe zou je dat huwelijk willen karakteriseren?

We streven naar een gelukkige verbintenis. Ons is wel eens verweten dat we zoeken naar de bekende speld in de hooiberg. In Pendrecht Zuid hebben we op verzoek van Woonstad casco's geanalyseerd op hun mogelijkheden. We ontdekten dat een bepaald casco heel goed aan één onderdeel van het programma kon voldoen. Door kleine portiekflats verticaal samen te voegen, konden betaalbare vierkamerwoningen worden gemaakt. Voor de start van de herstructurering was dat bijzonder belangrijk.

Het huwelijk tussen het bestaande en het gewenste komt niet vanzelf tot stand en je moet er aan blijven werken. Het vergt een andere basishouding en aanpak dan tot nu toe gebruikelijk is. Aan de opdrachtgever vraag je zich minder hard op te stellen bij het formuleren van het programma. Hij moet beter kijken wat in een wijk speelt en hoe dat voorzichtig kan worden verbeterd. Omdat je van dit proces het eindpunt nooit goed kan definiëren, is een zekere openheid vereist.

Architecten moeten omgekeerd het ontwerpen niet meer zien als het realiseren van een eindbeeld, maar inzetten op een onderzoek naar de mogelijkheden die verscholen liggen in de bestaande structuur. Zij moeten zich afvragen wat goed functioneert en daar van afblijven en de voorstellen tot verbetering daar op afstemmen.

Vind je dat in de herstructurering te snel wordt gedacht aan sloop en nieuwbouw?

Daarop zeg ik volmondig ja. Over de aanpak van wijken wordt hoog boven in de organisatie besloten door personen die weinig kennis hebben van de casco's. Dat betekent, dat corporaties volledig afgaan op mutatie- en exploitatiecijfers en op basis daarvan sloopbeslissingen nemen. Maar die getallen zeggen niets over de rol die bestaande gebouwen spelen in een vernieuwde wijk.

De grote vraag is dan ook hoe we die fysieke kennis zo kunnen organiseren dat ze op dat hogere beslissingsniveau een rol kan spelen. Daarnaast stel ik vast dat in de stedebouw een soort abstractie wordt bedreven die onvoldoende aansluit bij wat je concreet in een wijk aantreft. Ik heb een stedebouwkundige voor een zaal met bewoners wel eens de sloop van een woonblok horen verdedigen op grond van het feit dat dit een zichtas blokkeerde. Waarop een bewoner riposteerde dat je juist in een zichtas prachtig woont. De argumentaties van stedebouwkundigen om iets al dan niet te slopen zijn over het algemeen vrij mager.



INTERVIEW Gert Jan te Velde, partner Van Schagen Architecten

“Soms moet je de barricade op om bestaande kwaliteit te behouden en dan hoef je nog nauwelijks iets nieuws toe te voegen”

Onderzoeken jullie het aanpassingsvermogen van de wijk? Of streven jullie behoud van de wijk na en dient het gebruik dat ervan wordt gemaakt, zich aan te passen?

Het moet van twee kanten komen. Je zult de stad moeten aanpassen naar aanleiding van het gebruik dat ervan wordt gemaakt. Het is in de geschiedenis van de stad echter vrij uitzonderlijk dat dit gebeurt door hele wijken weg te vagen en dan opnieuw te beginnen.

Het probleem is dat de corporaties bij dit soort operaties mikken op de middengroepen. Natuurlijk passen die niet in de portiekflats en zijn rigoureuze ingrepen nodig. De vraag is echter of je dat moet willen en of je niet op zoek moet naar die vormen van stedelijk wonen die wel in deze structuren passen. Zo voorkom je dat je in de voor- en naoorlogse wijken mislukte Vinex-wijken gaat maken.

Je moet de bestaande kwaliteiten koesteren en de eventuele fouten eruit halen. De fysieke structuur zal moeten worden ingericht op de gewenste diversiteit van het woningaanbod. In veel projecten halen wij de grotere woningen uit het portiek en geven we ze een eigen voordeur aan de straat. Dat is heel simpel, maar zo heb je wel diversificatie en verminder je de eventuele overlast. Omdat ze nog wel in het zelfde gebouw zitten, wordt de samenleving versterkt.

En als de wethouder dan toch over de middengroepen begint?

Ik zou dan eerst tegengas geven en aan die wethouder vragen, waar de mensen dan heen moeten die er nu wonen. Maar vervolgens is het toch een kwestie van en-en. Ook in de bestaande gebouwen kun je de middengroepen huisvesten. Daarnaast kun je overwegen eengezinswoningen in de wijken te introduceren. Ze moeten dan wel zorgvuldig in de bestaande structuur worden ingepast; het gaat immers vaak om nieuwe typologieën.

Is het mogelijk de gewenste woonkwaliteit te verzoenen met de kwaliteit van de stedelijke ruimte?

Dat is wisselend. Vaak is de stedelijke kwaliteit van een naoorlogse wijk redelijk geregeld, maar getuigt de inrichting ervan van een afschuwwekkende schraalheid. In Osdorp hebben we gebouwen gerenoveerd. In de openbare ruimte daar kom je geen grassprietje tegen. Als dat aan de hand is in een naoorlogse wijk, is iets fundamenteel mis.

In Amsterdam West zijn wij gevraagd de binnenterreinen van de Dudokhaken te verdichten. We hebben toen voorgesteld de woningen op de bestaande gebouwen te zetten om zo de groene terreinen te redden. Die gebouwen van Dudok leenden zich daar door de aanwezigheid van bergingszolders prima voor. Soms moet je de barricade op om bestaande kwaliteit te behouden en dan hoef je niet veel nieuws toe te voegen.

Soms moet je echter weer kwaliteit toevoegen, zoals wij bij Complex 50 in Amsterdam hebben gedaan. Door sloop is daar een park gecreëerd, maar om de achterliggende bebouwing daar ook van te laten profiteren hebben we grote poorten door de bestaande bebouwing gemaakt. Zo konden de collectieve ruimtes beter worden vormgegeven.

Voor renovatie zouden ook financiële voordelen gelden, stelde je net. Hoe zit dat?

Als je de te realiseren kwaliteit op nieuwbouwniveau eist, dan zullen goede en uitgekende renovaties altijd goedkoper uitpakken. Bij nieuwbouw moet je bijvoorbeeld de kosten van sloop en afvalverwerking optellen en die nemen alleen maar toe. En dan heb ik nog niet over grondkosten en andere infrastructuurkosten.

Het interessante bij renovatie is bovendien dat je als opdrachtgever keuzes kunt maken over het te bereiken kwaliteitsniveau en op welk moment. Bij nieuwbouw kun je minder gemakkelijk aan de knoppen draaien. Bij renovatie kun je twee kanten op. Je kunt goede betaalbare woningen maken die in nieuwbouw onhaalbaar zijn. Daarnaast krijg je de kans specifieke typen te realiseren die een niche van de markt bedienen.

Op de bebouwing aan het Deliplein in Katendrecht hebben we de dakdozen vervangen door een terugliggende dakbebouwing die je vanaf de straat minder ervaart. Door woningen samen te voegen hebben we hier penthouses gerealiseerd die tot dan toe in de stadsvernieuwing niet voorkwamen.

De overheid zet sterk in op stedelijke verdichting. Ze wil de bouwopgave realiseren door verdichting en herstructurering. Pas na 2030 zouden weer uitbreidingslocaties nodig zijn. Is dat haalbaar?

Op dit moment verschuift het bouwen en het ontwerpen van de uitbreidingslocaties naar de herstructurering. Ik denk echter niet dat je helemaal zonder stedelijke uitbreidingen kunt. Als je de woningbouwopgave helemaal in de bestaande wijken wilt oplossen, betekent dat een enorme verdichtingsoperatie. Deze kan de bestaande kwaliteiten om zeep helpen.

In de wijk Dukenberg te Nijmegen hebben we om deze reden voorgesteld het parkeren op te lossen in half verdiepte parkeergarages. Dat blijkt door de markt niet te worden gepikt. De doelstelling van verdichting krijg je daarmee op projectniveau niet voor elkaar, tenzij je zou accepteren dat alle auto's op maaiveld terecht komen, maar dat moet je niet willen.

Volgens jou is de verdichtingsoperatie dus nog redelijk marktcontrair. Kan daarin verandering komen?

Het begint bij de definitie van de opgave. We moeten nu eens ophouden de naoorlogse wijken weg te zetten als probleemwijken waar sterk in zou moeten worden ingegrepen. Je moet ze zien als stadsdelen die aanpassing behoeven aan veranderend gebruik, maar op een veel preciezere en behoudzame manier dan nu het geval is.

Tot nu worden de maatschappelijke problemen te vaak opgelost met sloop en nieuwbouw, terwijl goed beheer gericht op lage inkomensgroepen veel meer de aangewezen weg is. Vooral voor de corporaties is dat een enorme stap, omdat ze nog altijd sterk zijn gericht op de middeninkomens.

Verder zal de overheid over de brug moeten komen. Al die denktanks en aanjaagteams hebben we niet nodig, want veel kennis zit in de wijken zelf. De overheid zal afmoeten van het idee, dat ze als smeerolie in projecten kan functioneren. Dat houdt alleen maar op. Als ze echt het bouwen in de stad wil bevorderen, dan zal ze dat moeten faciliteren. Er zal geld bij moeten.

Zie je meer mogelijke instrumenten?

Een goede ontwikkeling is dat stedenbouwkundige diensten samen gaan optrekken met de diensten monumentenzorg. De laatste kruipen daardoor uit

hun defensieve houding en gaan actief op zoek naar nieuwe mogelijkheden voor bestaande gebouwen.

Ook ontwikkelaars zijn enorm gebaat bij heldere stedenbouwkundige structuren, dus daar moet de ruimte voor zijn. Die dragers zul je echter niet van bovenaf moeten opleggen, maar samen moeten ontwikkelen met wat tegenwoordig de 'stakeholders' worden genoemd.

Ontwikkelaars zijn zeer actief geworden in de stad. Hebben zij naar jouw gevoel op een goede manier gebruik gemaakt van de gastvrijheid die de stad biedt?

Tot nu toe heb ik altijd met vrij veel verbazing gekeken naar hun rol in de herstructurering. De meeste doen alsof ze samenwerken met corporaties maar pikken vervolgens tot frustratie van diezelfde corporaties de krenten uit de pap. De ontwikkelaars zijn binnengehaald omdat ze kennis van de markt zouden inbrengen en risico zouden dragen, maar van beide komt bar weinig terecht.

Corporaties daarentegen kunnen projecten ontwikkelen en als deze niet lopen, delen ervan heel gemakkelijk in de verhuur gooien. Het rendeert dan niet gigantisch, maar het functioneert wel. Dit lange termijn belang wordt niet behartigd door ontwikkelaars. Ik kan me voorstellen, dat om diezelfde redenen beleggers wel belangstelling zullen hebben voor de herstructurering.

Tot slot zou veel meer aandacht moeten komen voor de potentiële rol van de bewoners, als eigenaar maar ook als huurder. Hoe dat in de bestaande voorraad zou moeten, weten we nog niet precies. Er zijn wel experimenten, waarbij panden verticaal worden samengevoegd en als casco verkocht. In de naoorlogse voorraad is dat door de constructie een stuk lastiger. Duidelijk is echter wel dat daar behoorlijke kansen liggen en dat we die moeten zien te grijpen.

Feitelijk houd je daarmee een pleidooi voor een benadering van onderop. Wat kunnen we daarbij leren van de stadsvernieuwing?

De grootste fout van de stadsvernieuwing is geweest dat het uiteindelijk een productiemachine werd. Veel mensen die ik tegen kom, zijn dan ook nog steeds uitermate negatief over die periode, terwijl we van de manier van werken van destijds veel kunnen leren. Het ontwikkelen vanuit het functioneren van een stadsdeel is nog altijd zeer interessant. Daar horen andere middelen bij dan

dertig jaar geleden, bijvoorbeeld co-opdrachtgeverschap voor bewoners. Ook met de proceskennis uit de stadsvernieuwing kunnen we ons voordeel doen. Als je plannen maakt, helpt het enorm als je daar ook de zittende bewoners een plek in geeft. Doe je dat niet, dan gaan de hakken in het zand.

Stelt de huidige herstructureringopgave ook nieuwe eisen aan jullie professionaliteit?

Je kunt je niet veroorloven alleen als vormgever op te treden. Je zult als professional moeten meedenken over de programma's voor de vernieuwing. Als ontwerper moet je begrijpen met welke problemen bewoners en partijen zitten en daar moet je mee willen werken.

Vervolgens wordt veel van je gevraagd in termen van communicatie, niet alleen via de tekeningen, maar ook letterlijk in gesprekken met betrokkenen. Je moet goed luisteren naar wat anderen hebben te vertellen en je zult daar je ding mee moeten doen. Wij zijn soms letterlijk makelaars van consensus. Dat kan zijn tussen corporaties en gemeente zijn, maar ook met bewoners. Het gaat niet om het compromis, want dat is een verwaterde oplossing van tegenstellingen. Consensus stijgt daar bovenuit.

Deze rol van de architect is cruciaal in de stedelijke vernieuwing, maar hij of zij zal daarbij niet zijn eigen rol moeten vergeten. Je moet bewoners niet het alleenrecht geven.

Wat is de bijdrage van jouw bureau aan de architectuur van de stad?

We zetten het alledaagse op een voetstuk. We doen er bij een project heel lang over om er achter te komen wat dit is. Onze projecten zien er ogenschijnlijk heel simpel uit, maar het is een 'hell of a job' om die terughoudendheid te bereiken.

Gert Jan te Velde vormt samen met Hans Meijer en Klaas Waarheid de directie van Van Schagen Architecten te Rotterdam. Oprichter Henk van Schagen is nog als adviseur betrokken bij het bureau. Op 18 juni organiseert het bureau in samenwerking met Trancity in Rotterdam het symposium 'De bestaande stad als tijden van crisis'. Bovendien wordt die dag het boek 'De bestaande stad als uitdaging. De methode Van Schagen' (uitgave SUN Trancity, Amsterdam) gepresenteerd. Voor verdere informatie, zie www.vanschagenarchitecten.com



Van links naar rechts: Gert Jan te Velde, Hans Meijer, Henk van Schagen en Klaas Waarheid.