

Waarde maken uit leegstand: de rol van bewoners bij hergebruik van leegstaand maatschappelijk vastgoed (kennissessie 6)

In kennissessie 6 stond centraal hoe bewoners samen met gemeenten én corporaties hergebruik van vastgoed kunnen bevorderen en wat dat oplevert. Met Arnoud Wierdsma (bewonersinitiatief Hart voor Heino) is het transformatieproject Hart van Heino uitgelicht. Dit initiatief van bewoners en ondernemers heeft als doel een nieuw leven voor een oud gemeentehuis.

Sessieleider **Ali Karataş** (Platform31) trapt af en schetst het conceptueel kader met een aantal kernbegrippen, zoals maatschappelijk vastgoed, hergebruik, transformatie en bewonersinitiatief. Ook brengt hij de opgave en kansen met betrekking tot hergebruik van leegstaande gebouwen in beeld. Bijna 279.000 gebouwen stonden begin 2016 leeg. En jaarlijks komen er ongeveer 60.000 woningen bij waarvan er 7.000 door transformatie. Dat biedt kansen voor de urgente stedelijke woonopgave. De centrale vraag in deze sessie is hoe gemeenten en corporaties samen met bewoners (meer)waarde creëren bij hergebruik van maatschappelijk vastgoed.

In het tweede deel neemt spreker **Arnoud Wierdsma** van bewonersinitiatief Hart voor Heino het woord. In zijn presentatie richt hij zich op hoe een idee van bewoners zich ontwikkelt tot een succesvol initiatief. Voor Wierdsma de belangrijkste succesfactor: draagvlak en consensus creëren voor het idee. *“Het oude gemeentehuis was heel lang een rotte kies in het centrum. Het hart van Heino. Voor mij de belangrijkste reden om in actie te komen”*, vertelt Wierdsma. Hij is de kartrekker van initiatiefgroep Hart voor Heino. Een van zijn acties is het organiseren van een ‘Crazy Sunday’ op de lokale voetbalclub. In de kantine neemt hij het podium en licht op enthousiaste wijze zijn idee toe om alles te slopen en een brink (dorpsplein) te ontwikkelen met nieuwbouw en winkels. Zowel in de kantine als in heel Heino zorgt het plan voor enthousiaste reacties en veel publiciteit.

Toch wordt het plan voor een brink met sloop-nieuwbouw door de gemeente en eigenaar van het pand, woningcorporatie SallandWonen, van tafel geveegd. Maar Wierdsma is een echte doorzetter. *“Ik heb altijd geleerd: als je er via de voordeur uit wordt gezet, dan moet je er via de achterdeur weer proberen binnen te komen. Mijn doel was om een positieve flow op gang te brengen. Ik houd van het spel. Ik krijg er energie van. Het is ook een kwestie van een lange adem. Volhouden en volharden. Als je leuk vindt wat je doet, dan doe je het gewoon.”* Uiteindelijk wordt een Plan B gepresenteerd en is de werkgroep inmiddels uitgebreid met andere lokale partijen, zoals de winkeliersvereniging. Een zeer succesvolle handtekeningactie volgt. Hoewel er voor bewonersinitiatieven slechts 100 handtekeningen nodig zijn om het op de agenda van de gemeenteraad te krijgen, worden binnen korte tijd 1.750 handtekeningen verzameld.

De deelnemers aan de sessie zijn onder de indruk van hetgeen Wierdsma als bewoner van Heino heeft bereikt. Toch zijn er ook kritische vragen. Een deelnemer betrokken bij een bewonersraad vraagt wat het advies is van Wierdsma voor bewoners(groepen) die niet zo kapitaalkrchtig en mondig zijn om hun stem te laten horen. Een andere deelnemer vanuit een kleine gemeente geeft aan dat het lijkt alsof het succes afhangt van de inzet van één persoon. En initiatieven daardoor kwetsbaar zijn. Wierdsma geeft aan dat er bij bewonersinitiatieven altijd een moeilijk te vervangen kerngroep van personen zijn. Wat betreft de eerste vraag, er is ongeveer 5.000 euro aan opstartgeld bij elkaar gesprokkeld met veel kleine donaties. Hiervan is onder andere de architect betaald. Het advies van Wierdsma: probeer aan je initiatief een lokale bekendheid te koppelen.

Ter afsluiting wordt ingegaan op de centrale vraag over hoe (meer)waarde is gecreëerd. Volgens Wierdsma heeft Hart van Heino een win-win-win situatie opgeleverd. *“We hebben nu een mooi centrum wat heel waardevol is voor de bewoners. De gemeente is blij dat het project een katalysator is geworden voor de ontwikkeling van de hele dorpsstraat. En de eigenaar heeft nu een pand wat goed geld oplevert, ook niet geheel onbelangrijk”*, zegt Wierdsma.