

Saskia Naafs

# ‘Makelen en schakelen’

Slopen is uit, herbestemmen en hergebruik zijn de trend bij de aanpak van leegstaande bedrijfspanden in de vier grote steden. En daarbij leggen de gemeenten steeds meer het initiatief bij de markt.

**D**e nieuwe wethouders van de G4 zetten de komende jaren in op herbestemming van vastgoed en op gebiedstransformatie met cultuur als katalysator. Omdat het om zowel vastgoed- als cultuurportefeuilles gaat, werken verschillende wethouders binnen een gemeente samen. Toch is vooral de markt aan zet. ‘De gemeente moet dingen mogelijk maken en niet in de weg zitten.’

## Rotterdam

In Rotterdam, de stad van bouwers, is de trend in cultureel vastgoed herbestemmen. ‘Wat wij gemeen hebben met andere gemeenten is dat er veel leegstand is. Die gebouwen kun je slopen, verkopen of herbestemmen, bijvoorbeeld voor cultuur,’ zegt de nieuwe wethouder van cultuur Adriaan Visser (D66). Hij werkte voorheen zeven jaar bij het gemeentelijk ontwikkelings-

bedrijf en ziet steeds meer mogelijkheden ontstaan voor cultureel vastgoed in zijn stad. Daarin werkt hij samen met zijn collega-wethouder van stedelijke ontwikkeling, Ronald Schneider.

‘Ik heb een aardig overzicht van de culturele panden en denk dat we er veel slimmer mee omgaan dan voorheen. We kijken beter naar wat wijzelf en anderen in bezit hebben en wat we ermee kunnen doen. *Never waste a good crisis,*’ aldus Visser. Hij geeft het voorbeeld van het Schieblock, achter het Hofplein. ‘We hadden de sloopvergunning al bijna gegeven, tot een groep architecten en ondernemers zei: “Kunnen we het pand niet tijdelijk gebruiken?”’

De gemeente gaf een startsubsidie. Het Schieblock is een verzamelgebouw voor creatieve ondernemers en trekt ook bezoekers van buiten. Het gebouw heeft een daktuin en ’s zomers een biertuin. Het vijfjarige contract voor de creatieve broedplaats is net verlengd.

Wethouder Visser ziet dat lokale spelers steeds vaker het initiatief nemen. De gemeente faciliteert. ‘Zonder creatieven geen economische ontwikkeling. Met de bezuinigingen zijn flinke klappen uitgedeeld, maar het ondernemerschap in de creatieve sector is aangewakkerd en dat moet je ondersteunen. De gemeente moet vooral dingen mogelijk maken en niet in de weg zitten. Vroeger verleenden we als gemeente een vergunning, we ontwikkelden en hielden toezicht. Nu zijn we bijna zover dat we een gebied kunnen aanwijzen en zeggen: “*Good luck*”. Wij wijzigen het bestemmingsplan, maar de rest is aan jou.’ Sinds vorig jaar is daartoe één gemeentelijk aanspreekpunt ingesteld waar ondernemers terecht kunnen met vragen over leegstand, vergunningen en tijdelijke invullingen.

Als voorbeeld noemt Visser de wijk Katendrecht in Rotterdam-Zuid. ‘Er zijn creatieve gekken geweest die daar wat wilden en wij hebben gezegd: “Ga je gang.” Ambtenaren hebben die ruimte gegeven en veel door de vingers gezien, want anders hadden we daar nooit een Theater Walhalla gehad, of circusschool Rotjeknor.’

De nieuwste aanwinst op Katendrecht is de FenixFoodFactory, een oude loods die omgetoverd is tot eet- en drinkmarkt. Deze ‘culinaire broeiplaats’ is een samenwerking van drie projectontwikkelaars en zeven ondernemers. Maar gebiedsontwikkeling is niet alleen het resultaat

van privaat initiatief, zegt Visser. De gemeente kocht panden aan op Katendrecht en bouwde een brug vanaf de Kop van Zuid naar de wijk. ‘Dat is een trigger voor privaat geld geweest.’

## Utrecht

Ook in Utrecht denken ze er zo over: de gemeente moet transformatie mogelijk maken. Daar hebben ze net een glimmend nieuw cultuurgebouw midden in de stad: TivoliVredenburg. Boven op de plek van het oude Vredenburgtheater is een nieuw podium verrezen met vijf concertzalen, diverse vergader- en congresfaciliteiten en een grand café. Dit project kwam tot stand met geld van gemeente, provincie en sponsors. In de afgelopen zes maanden zijn er al 100.000 bezoekers geweest.

‘Dat klonk mij als muziek in de oren,’ zegt wethouder Vastgoed Paulus Jansen (SP). Al het gemeentelijk vastgoed is ondergebracht bij de Utrechtse Vastgoed Organisatie. ‘Als portefeuillehouder ben ik de verhuurder. We denken dat het straks echt een zaal is met uitstraling tot ver buiten de stad.’ Toch is nieuwbouw de laatste stap, aldus Jansen. ‘Al is dat idee nog niet bij iedereen ingedaald. Sommige mensen willen graag een gebouw helemaal naar hun eigen hand kunnen zetten.’

Hergebruik heeft de voorkeur. Dat geldt ook voor het oude kloostercomplex aan de Oude Gracht, het voormalige onderkomen van Tivoli. Collectief Kytopia van muzikant Kyteman heeft er onderdak gekregen. ‘Perfect voor een periode van twee of drie jaar,’ zegt Jansen. Daarnaast is een prijsvraag uitgeschreven voor een permanente invulling. ‘We zijn op zoek naar een haalbaar plan dat respect toont voor de historisch-monumentale context. Dat kan een hotel zijn met cultuurfuncties, maar ook een rouwcentrum.’

In herbestemming zoekt de gemeente de samenwerking op met private partijen. Wethouder Jansen noemt als voorbeeld het industrieel erfgoed de Werkspoorkathedraal in de wijk Zuilen. Drie Utrechtse ondernemers kochten de oude staal- en machinefabriek aan de Tractieweg van autohandelaar Kroymans. Zij willen er een creatief bedrijfsverzamelgebouw van maken, met horeca. Ook al is het grotendeels in particuliere handen, de gemeente stuurt aan op een bepaalde invulling, vastgelegd in de gebiedsvisie Werkspoorkwartier. ‘Historische panden →

hebben meer potentie voor een culturele invulling,' zegt Jansen. 'Een deel van het kantoor wordt verhuurd aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht. Het monumentale transformatorhuis is recentelijk voor een symbolisch bedrag verkocht aan een private partij. Daar komt horeca in. Bijzondere functies zijn het zout in de pap voor gebiedsontwikkeling.'

Gemeentelijke gebiedsmanagers bewaken de ontwikkeling van het gebied. Wethouder Jansen ziet de gemeente vooral als coördinator. 'We zijn steeds minder verantwoordelijk voor de herinrichting van een gebied. Onze rol is transformatie mogelijk maken en flexibel zijn tijdens de rit. Kijken wat werkt en bijsturen.'

### Amsterdam

In de afgelopen jaren is er in Amsterdam juist veel bij gebouwd, waaronder de OBA, het Muziekgebouw aan 't IJ, EYE, en speelden de renovaties van het Stedelijk Museum, het Rijksmuseum en het Van Goghmuseum. Maar ook de hoofdstad kampt met leegstand en zet in op herbestemming en transformatie. Ze is binnen de G4 een geval apart, omdat haar vastgoedportefeuille over de stadsdelen en gemeentelijke diensten verspreid is. Per 1 januari 2015 moet er een centrale vastgoeddienst komen.

Het nieuwe college wil meer leegstaande panden omtoveren tot culturele broedplaatsen. Door het aanbieden van aantrekkelijke en betaalbare werkplekken moet cultureel talent behouden blijven voor de stad. 'Nieuw talent krijgt volop kansen,' aldus het coalitieakkoord. Er zijn momenteel ruim zestig broedplaatsen in Amsterdam, gerund door Bureau Broedplaatsen. De gemeente cofinanciert samen met de Triodos Bank. Dit soort publiek-private samenwerkingen vindt wethouder Cultuur Kasja Ollongren (D66) 'hartstikke interessant'.

Het beheer van de broedplaatsen ligt bij 35 maatschappelijke ondernemingen, die het gebouw kunnen huren, verbouwen, exploiteren, onderverhuren en programmeren. Dergelijke ondernemingen zijn soms lastig te vinden, maar wel nodig: individuele kunstenaars kunnen het beheer niet doen, de gemeente wil het niet.

De broedplaatsen hebben een magneetfunctie en trekken mensen van buiten de buurt aan, zegt wethouder Ollongren. 'Cultuur brengt dynamiek. Broedplaatsen kunnen daarmee de wijk een impuls geven, al is dat niet het eerste doel.' Ze geeft het voorbeeld van WOW, een project van stadsdeel Nieuw-West en Bureau Broedplaatsen. Het oude HTS-gebouw aan de Wiltzanghlaan stond sinds 2005 grotendeels leeg, maar is sinds juni een woon- en werkplaats voor kunstenaars. Het biedt tijdelijke huisvesting aan afgestudeerden van Amsterdamse kunstopleidingen. De begane grond heeft een restaurant, centrale lobby, twee binnentuinen en werkplekken. Daarnaast biedt het goedkope slaapplekken aan bezoekers.

Die combinatie van functies lijkt goed te werken. Ook in het Volkshotel aan de Wibautstraat zit een broedplaats, in 2007 gestart door stichting Urban Resort. Het is onlangs geopend en heeft 172 kamers, ingericht door kunstenaars. Het gebouw huisvest ook een club/restaurant, cocktailbar, café, sauna, flexwerkplekken, conferentiezalen en een broedplaats. Tijdelijke herbestemming kan tot permanente transformatie leiden, zo blijkt. De eerste subsidies kwamen vanuit Bureau Broedplaatsen, de gemeente en het Amsterdams Fonds voor de Kunsten. Het Volkshotel is een initiatief van particuliere ondernemers.

'Functiemenging is een "win-win",' zegt wethouder Ollongren. 'De gemeente is hierin partner en aanjager. Wij brengen andere partijen bij elkaar. Wij makelen en schakelen.' De rol van de gemeente is vooral ondersteunend. Ollongren: 'De gemeente kan vastgoed beschikbaar stellen, maar moet daarnaast meedenken in de financiering en ondersteunen bij de vergunningverlening. Voor maatschappelijk initiatief hebben we één aanspreekpunt zodat initiatiefnemers niet van het kastje naar de muur worden gestuurd.'

**'We zijn steeds minder verantwoordelijk voor de herinrichting van een gebied. Onze rol is transformatie mogelijk maken en flexibel zijn tijdens de rit'**

## Den Haag

Deze nieuwe rol van de gemeente om zich in herbestemmingsprojecten op te stellen als partner en transformatie mogelijk te maken is misschien het best zichtbaar in Den Haag, waar de nieuwe wethouder voor Cultuur Joris Wijsmuller de ontwikkeling van het Spuikwartier 180 graden omdraaide.

Jarenlang was het een heet hangijzer in Den Haag: het Spuiforum. Het nieuwbouwwontwerp van Neutelings Riedijk Architecten – volgens sommigen een ‘65 meter hoge jukebox’ – zou midden op het Spui komen te staan. Het Residentie Orkest, het Nederlands Dans Theater en het Koninklijk Conservatorium zouden er hun intrek nemen.

Hoewel de vorige coalitie van D66, PvdA, VVD en CDA instemde met het ontwerp, werd het Spuiforum met de jongste gemeenteraadsverkiezingen opnieuw inzet van politieke strijd. De in 1998 opgerichte Haagse Stadspartij is fel tegenstander. Actievoerder en fractievoorzitter Joris Wijsmuller zei tijdens zijn eerste verkiezingscampagne in 1998: ‘De hoogbouw in de stad is velen een doorn in het oog. De gemeente moet meewegen of inwoners die gebouwen wel willen. Er is altijd sprake van een politiek die uitgaat van inspraak achteraf’ (Pelgrim 2014).

Het Spuiforum moest van tafel, ook al was er 20 miljoen euro aan uitgegeven. Mede dankzij dit standpunt behaalde de Haagse Stadspartij vijf zetels bij de verkiezingen. ‘Het oude plan kwam neer op het bouwen van een groot en financieel risicovol gebouw waarbij de publieke ruimte werd opgeslokt. Een plan dat in de stad op heel veel weerstand stuitte,’ schrijft de Haagse Stadspartij op haar website.

De nieuwe plannen zijn exemplarisch voor de visie van de wethouder. In plaats van een top-down plan te presenteren, krijgen bewoners, ondernemers en cultuurmakers van tevoren inspraak. De wethouder organiseerde acht stads-gesprekken. Zijn woordvoerder Jan-Jaap Eikelboom licht deze werkwijze toe<sup>1</sup>: ‘De oude manier van doen is dat de gemeente de planmaker is, de architect selecteert en voor de financiering opdraait. Vervolgens mogen ondernemers en omwonenden kritiek leveren op het plan. De wethouder heeft dit omgedraaid door eerst aan de stad te vragen: ‘Wat willen jullie?’”

Op 8 september vond zo’n stadsgesprek plaats met 200 betrokkenen. Hun werd gevraagd hoe het Spuikwartier aantrekkelijk kan worden en welke (cultuur)functies het moet krijgen. Wijsmuller wil zoveel mogelijk ideeën verzamelen en meenemen in het uiteindelijke ontwerp.

Het resultaat wordt een integraal gebiedsontwikkelingsplan waarin de publieke ruimte centraal staat. Het Spuiplein blijft behouden, de aangrenzende leegstaande ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken krijgen een nieuwe functie. Datzelfde gebeurt mogelijk met het Lucent Danstheater. Het Spuikwartier wordt een plek om te wonen, werken, recreëren of studeren.

De gemeente blijft actief betrokken bij de planvorming, maar besteedt het financiële risico uit aan de marktpartijen die het plan gaan uitvoeren. Het totaalbudget van 181 miljoen euro bevat zowel ontwerp en uitvoering als onderhoud, zodat de gemeente achteraf niet voor verrassingen komt te staan. ‘Grote bouwprojecten hebben nogal eens de neiging buiten budget te lopen, dat willen we hiermee ondervangen’, zegt Wijsmullers woordvoerder. Hiermee geeft de gemeente ook controle uit handen. ‘Dat is eng, maar levert ook meer creativiteit op.’

De vier grote gemeenten staan wat cultureel vastgoed betreft voor dezelfde opgaven: leegstand, tijdelijke invullingen en herbestemming. Daarbij maken ze een pas op de plaats; het initiatief ligt bij de markt. ●

### Literatuur

- Dirks, B. (2014) ‘De lokale kwestie: Spuiforum verdeelt Den Haag tot op het bot’. In: *de Volkskrant*, 12 maart.
- Huijgen, P. (2014) ‘Hotel van het volk’. In: *Het Parool*, 24 juni.
- Pelgrim, Chr. (2014) ‘Vroeger was hij activist, nu is hij wethouder: profiel Joris Wijsmuller’. In: *NRC Handelsblad*, 26 juni.

### Website

stem.haagsestadspartij.nl/geen-categorie/joris-wijsmuller-den-haag-kom-met-ideeen-voor-het-spuikwartier/

### Noot

- 1 Wethouder Joris Wijsmuller had vanwege de vele bijeenkomsten over het Spuikwartier begin september geen tijd voor een interview.