

Jeroen Saris

Cultuur op eigen kracht

Er heerst optimisme over tijdelijk hergebruik van leegstaand vastgoed door culturele ondernemers en instellingen, maar wat doe je als tijdelijk permanent wordt en er niet duurzaam geïnvesteerd wordt in kwaliteit? Richt een culturele investeringsbank op, zegt Jeroen Saris.

In de inleiding van dit nummer wordt de gedwongen verhuizing van de faculteit Bouwkunde in Delft naar BK-city als voorbeeld genomen van de risico's die verbonden zijn aan tijdelijk hergebruik van monumentale panden. Maar de permanente staat van tijdelijkheid van BK-city is vooral symbolisch voor het afscheid van het modernisme in de stedenbouw. De zekerheden van het moderne project, vooruitgang, groei en vertrouwen in de wetenschap zijn verdwenen. De toekomst is onzeker en verandering is permanent geworden. Dat vraagt om zoekstrategieën waarin tijdelijkheid en hergebruik een vaste plaats verdienen en waarin kunst en cultuur belangrijke instrumenten kunnen zijn om nieuwe perspectieven te ontdekken en de toekomst mede vorm te geven.

Bij alle optimisme over tijdelijk hergebruik van leegstaand vastgoed door culturele onder-

nemers en instellingen plaatsen Meurs en Steenhuis een waarschuwing. In de strijd tegen de trend om alles af te breken en van daaruit opnieuw te bouwen, kan niet al het cultureel erfgoed behouden blijven door musealisering of openstelling voor publiek. Hergebruik en transformatie zijn noodzakelijk. Dat vraagt aanpassing en extra investeringen, met vaak hogere kosten dan bij nieuwbouw, de ‘onrendabele top’. Om hier een mouw aan te passen is in tijden van hoogconjunctuur gegrepen naar het middel van subsidie. In de crisis is de markt voor nieuwbouw ingestort, waardoor hergebruik van leegstaande gebouwen een hoge vlucht heeft genomen, tegen lage aanpassingskosten. De subsidies voor restauratie nemen af en de voorraad vastgoed die voor herbestemming in aanmerking komt, wordt steeds groter. Gevolg: de noodzakelijke investeringen in duurzame herbestemming blijven achterwege. De tijdelijkheid wordt permanent, en deze paradox leidt tot permanent uitstel van duurzame investeringen in kwaliteit.

Een zee van leegstand

Al tijdens de 12de Architectuurbiënnale in Venetië in 2010 werd de blauwe zee van leegstaande gebouwen in Nederland getoond en gepresenteerd als kans voor de kenniseconomie van het land. Sindsdien is het water alleen maar gestegen en wordt voor de komende jaren een springvloed aan nieuwe leegstand op de markt verwacht. Op de vraagmarkt is geen behoefte meer aan een flink deel van het bestaande aanbod aan kantoren, verzorgingshuizen, kerken, boerderijen, fabrieksgebouwen, kazernes en gevangenissen. Ongeveer een kwart daarvan is onbruikbaar, stelt Rudy Stroink, die hierover een advies aan de rijksbouwmeester uitbracht (Stroink 2014). Hij bepleit dit uit de markt te halen en te slopen om een catastrofe te voorkomen, waarbij het overige leegstaande vastgoed nog verder in waarde zou dalen. De markt kan dan de kans krijgen zich te herstellen en het resterende overschot weer op te nemen. Voor een algemeen optimisme dat leegstand de kenniseconomie en de cultuur zal redden, is voorlopig geen grond. Maar er zijn wel kansen.

Peter Kuenzli brengt een andere catastrofe, de vuurwerkramp in Roombeek, in herinnering. Dankzij een zorgvuldig communicatie- en

ontwerpproces werd voorkomen dat alles wat resteerde en herinnerde aan de geschiedenis van de Enschedese industrie, alsnog werd weggevaagd. In deze benadering stonden het zichtbaar maken van oude structuren en hergebruik van fabrieksgebouwen voor culturele functies en creatieve industrie centraal. Het resultaat is een herkenbare identiteit en kwaliteit. Het vernieuwde Roombeek groeide tegen de krimp in. Dit succes is vooral te danken aan de cultureel intendant die een hoofdrol speelde in het creëren van een cultureel interactieklimaat dat met name aantrekkelijk is voor hoger opgeleide bewoners.

Het is geen fabeltje dat op veel plaatsen waar de vastgoedsector het voor gezien hield, culturele ondernemers een doorbraak bewerkstelligden. Zoals het CiBoGa-project in Groningen, waar de voorzitter van de ondernemersvereniging, Wilma Naaijer, samen met creatieve ondernemers uit de buurt op het dak van de parkeergarage het Open Lab Ebbinge liet verrijzen, een tijdelijk dorp en evenemententerrein. Een impuls voor de buurt, de creatieve industrie, de winkels en de ondernemers.

In Rotterdam werd het Schieblock, achter het nieuwe Rotterdam Centraal, beschouwd als een slooprijp kantoorpand. De creatieve ondernemers die dit gunstig gelegen gebouw voor vijf jaar mochten gebruiken, hebben er een monument van Rotterdamse ondernemingszin van gemaakt. De kans dat het gesloopt wordt, is gereduceerd tot nul. In beide gevallen zijn de creatieve ondernemers ontwikkelaars geworden die zowel fysiek (routing, fiets- en wandelpaden), economisch als cultureel nieuwe verbindingen in de wijk hebben aangelegd.

Cultureel ondernemerschap

De Metaal Kathedraal in De Meern (Utrecht) en de Timmerfabriek in Eindhoven zijn mooie voorbeelden van cultureel ondernemerschap en de rol van de kunstenaar als projectontwikkelaar. Kunstenaars, theatermakers en ontwerpers die eerst als krakers en later als erfpachters een voormalige locomotiefabriek in Weesp nieuw leven hebben ingeblazen, kozen er uiteindelijk voor het terrein te verwerven. Dat ging niet zonder slag of stoot omdat de gemeente het gebied wilde ontwikkelen als een klassiek bedrijfsterrein (in 2012!). De creatieve ondernemers hebben zich voor de aankoop →

verenigd in de Coöperatie Het Domijn om zowel hun professionele belang als het publieke belang van cultuur, erfgoed en landschap te dienen. De beloning was een garantie van het Broedplaatsenfonds uit Amsterdam en een lening van Triodos Bank. Zelforganisatie in ondernemende vormen is een voorwaarde om als kunstenaar onafhankelijk én maatschappelijk geëngageerd de markt te kunnen betreden.

Maar hoe kunnen de rendementen van deze culturele interventies terugvloeiën naar de initiatiefnemers? De voorbeelden laten zien dat (industriële) erfgoed een voorkeursbehandeling verdient boven kantoren. De onvervangbare kwaliteiten ervan – herinnering, sfeer, ruimte en verbeelding – bieden de mogelijkheid voor een combinatie van functies. Het is nader onderzoek waard waarom juist het zware industriële erfgoed uit het machinetijdperk zich zo flexibel laat hergebruiken voor zoiets vluchtigs en vloeibaars als het onderzoeken van de toekomst.

Cultuur, economie en de stad

De invloed van cultuur op de economie van de stad wordt veelal onderschat, zo blijkt uit de interviews met Zef Hemel en Gerard Marlet. Het prijsverschil voor dezelfde soort woningen tussen steden kan grotendeels verklaard worden met de ‘cultuurfactor’. Hoger opgeleide bewoners zijn bereid meer te betalen voor hun woning als deze in de buurt van culturele instellingen staat. Marlet stelt dat deze wet, die hij bij toeval ontdekte in Utrecht, opgaat voor alle grotere steden in Nederland. Ook zijn kopers bereid meer te betalen voor een monument of een woning in de buurt van een monument of beschermd stads- of dorpsgezicht, dan voor een andere in kwaliteit vergelijkbare woning (Rouwendal 2013). De reden daarvoor is naast status ook de zekerheid dat de buurt blijft zoals hij is.

Daarnaast blijken steden waar internationale culturele instellingen gevestigd zijn een economisch voordeel te hebben van cultureel toerisme.

Door de ruimtelijke verzameling van verschillende instellingen in cultuurclusters, zoals in Amsterdam het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Van Gogh Museum, kunnen stedelijke locaties uitgroeien tot ware attracties die veel bezoekers trekken.

Maar niet alle steden hebben dezelfde kansen op topinstellingen. Ligging, omvang van het historisch centrum, het volume aan culturele voorzieningen en een hoog opleidingsniveau van de bewoners vormen een zichzelf versterkend proces. Grotere steden en steden met veel erfgoed profiteren daar het meest van. Daarom vindt Zef Hemel het idee van kunstspreading zinloos. Spreading en bereikbaarheid zijn termen van gisteren, de toekomst is aan concentratie en nabijheid. In Amsterdam zijn de voorwaarden aanwezig voor een sterke concentratie en groei in interactiemilieus. De economie van de stad profiteert daarvan, niet alleen door de groei van het toerisme, maar ook door de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats voor internationale kenniswerkers en investeerders. Nederland als geheel profiteert ervan als dat veel buitenlandse investeringen aantrekt. Cluster-vorming heeft naar zijn idee bovendien het voordeel dat de instellingen zelf een breder verdienmodel kunnen ontwikkelen, waarmee ze meer eigen inkomsten kunnen genereren. Zijn conclusie: cultuur is economie.

De talloze cultuurprojecten in wijken, ziel-togende binnensteden en winkelstraten bestrijden niet alleen de leegstand: de wijk inspireert de kunstenaar, maar ook andersom. De kunstenaar trekt publiek en brengt vastgoedeigenaren op het idee meer te doen met hun pand dan alleen te wachten tot de zon weer doorbreekt.

Uit onderzoek is gebleken dat achterstands-wijken met cultuur een grotere kans op snel herstel hebben dan wijken zonder cultuur (Saris et al. 2011). Het gaat daarbij om kunstprojecten die participatie nastreven en bewoners aanzetten tot kunstbeoefening. Dankzij een aantoonbaar snellere verbetering van de leefbaarheid van de buurt herstelt de vraag naar woningen en stijgt de prijs/opbrengst weer. Ook na de beëindiging van dit beleid zijn kunstenaars, vaak op eigen initiatief of gestimuleerd door corporaties en gemeenten, doorgestaan met cultuur in de wijk. Deze kunstprojecten zijn dermate succesvol dat de kunstenaars soms verweten wordt dat zij

Spreiding en bereikbaarheid zijn termen van gisteren, de toekomst is aan concentratie en nabijheid

de *gentrification* bevorderen, waardoor vastgoedeigenaren de waardestijging opstrijken en zij zelf hun bestaansvoorwaarden in deze wijken ondermijnen.

Cultuur in steden is een waardemaker die bijdraagt aan de leefbaarheid, de kwaliteit en daardoor ook de economische kracht van de stad.

Het cultureel vermogen en vastgoed

Ondertussen heeft de kunstbeoefening allang haar weg gevonden naar een veel breder publiek. De actieve en passieve kunstbeoefening van de Nederlandse bevolking bedraagt circa 80 procent (Broek et al. 2009). Een deel daarvan vindt plaats in de talloze cultuurcentra die de steden rijk zijn. De hogere cultuur is geconcentreerd in topinstellingen of opgeslagen in grotere en kleinere musea in het land. Het geheel van kunstbeleving, -beoefening, -opslag en -ontwikkeling, professioneel en voor eigen plezier, vormt het cultureel vermogen van het land. De voormalige veevoederfabriek in Veghel toont het cultureel vermogen van een relatief kleine stad om een cultuurcluster te vormen dat de lokale markt bedient met ruimte voor kunstenaars, uitgaan, horeca, amateurkunst en behoud van erfgoed.

In de Zaanse gemeenteraad vroeg de fractie van Democratisch Zaanstad in 2012 hoe het kon dat het Zaantheater in de zomer de deuren sloot om het verlies te beperken, terwijl het DeLaMar in Amsterdam juist doordraaide om de exploitatie nog rendabeler te maken. Het antwoord is even simpel als onthullend: een lege stoel betekent in Zaanstad minder verlies, terwijl elke lege stoel in DeLaMar juist minder winst betekent.

De vastgoedcrisis raakt ook het bestaande cultureel vastgoed. Gemeenten moeten hun vastgoedportefeuille gezond maken en zijn door de Wet Markt en Overheid gedwongen een kostendeckende huurprijs te rekenen. Het wonderlijke is dat deze veelal boven de markthuur ligt. De oorzaak daarvan kan zijn dat de boekwaarde of exploitatiekosten te hoog zijn. In beide gevallen is de kunstinstelling beter af als de gemeente het vastgoed afstoot en daarbij haar verlies neemt.

Door de culturele instellingen samen te voegen met andere functies en de exploitatie te verzelfstandigen kunnen er clusters ontstaan met een veel groter verdienvermogen.

Bank voor maatschappelijk vastgoed

Van de interviews met vier wethouders van de vier grote steden is Den Haag het meest spannend, omdat de wethouder daar de taak heeft vanuit zijn eerdere oppositie tegen het Spuiforum nu met een plan te komen dat beter bij de stad past. De andere wethouders prijzen het initiatief van onderaf en het lokale ondernemerschap, maar vervallen in opgestoken vingertjes: de kunstenaars en creatieven moeten vooral niets verwachten van de overheid.

Daarom een goedbedoeld advies aan de 4G-wethouders: richt naar analogie van de praktijk in het Verenigd Koninkrijk een culturele investeringsbank op voor het financieren van maatschappelijk vastgoed tegen een extreem lage rente en een verplichte aflossing. Dat zou een initiatief zijn waarmee de politiek de beweging van onderaf, van cultureel ondernemerschap en van versterking van het cultureel vermogen een grote dienst kan bewijzen. Daarmee kan de paradox van Meurs en Steenhuis worden opgelost en kunnen duurzame investeringen worden gefinancierd uit de exploitatie. De overgang van tijdelijk naar permanent gebruik kan dan vloeiend worden, afhankelijk van het succes van de culturele onderneming. Het onderzoek naar de behoefte aan nieuwe functies, culturele innovaties en economische exploitatie zal langs de weg van de natuurlijke selectie leiden tot levensvatbare culturele ondernemingen en tot het behoud van heel wat cultureel erfgoed en andere bruikbare gebouwen. ●

Literatuur

- Broek, A. van den, J. de Haan en F. Huysmans (2009) *Cultuurbewonderaars en cultuurbeoefenaars: trends in cultuurparticipatie en mediagebruik*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Rouwendal, J. (2013) *Oud goud: economische waardering van cultureel erfgoed*. Amsterdam: Vrije Universiteit.
- Saris, J. (et al.) (2011) *De kracht van cultuur: effectieve cultuurimpulsen in de wijk*. Amsterdam: Stichting Cultuurimpuls/Nicis Institute.
- Stroink, R. (2014) *De gevolgen van de verkoop van een grote portefeuille van overheidsgebouwen en de argumenten voor een andere aanpak*. Den Haag: College van Rijksadviseurs.