

Met pop-ups leegstand te lijf

Steeds meer bedrijfspanden staan leeg, en in veel gemeenten krijgen creatieve ondernemers de kans ze tijdelijk te huren. Dat pakt voor alle betrokkenen goed uit: het pand verloedert niet, de buurt vaart er wel bij en de kunstenaar of galeriehouder zit soms voor een prikkie op een toplocatie.

Dit jaar is gemiddeld 9 procent van de winkelvloeroppervlakte niet in gebruik, en ruim 17 procent van de kantoorvloeroppervlakte, meldde het Planbureau voor de Leefomgeving deze zomer.¹ Volgens het rapport komt dit door de economische crisis, de bevolkingskrimp in bepaalde regio's en de groeiende populariteit van internetwinkels. Wat te doen met die lege winkels?

Het pop-upconcept wordt op veel plekken enthousiast opgepakt door restauranthouders en winkeliers, maar ook door kunstenaars en galeriehouders. Zij mogen voor een gereduceerde huurprijs het pand tijdelijk betrekken, tot een commerciële huurder is gevonden. De opzegtermijn van de huur is daarom vaak kort.

Ondernemers en buurtbewoners waarderen het als er iets gebeurt in een leeg pand in hun buurt. 'De eigenaar van het café tegenover mijn

galerie was niet blij toen het pand leeg stond. De gasten op haar terras keken uit op een donker gebouw. Mijn galerie heeft een chique uitstraling', vertelt Eelko van Iersel, eigenaar van Zeven Zomers, een 'nomadische' galerie die al elf jaar gebruikmaakt van lege panden in Nijmegen. Ook Tsjalling Venema, eigenaar van de galerie with tsjalling: in Groningen, hoort van zijn buurman hoe goed het is dat het pand niet leegstaat: 'Bij een gat in de winkelstraat steekt het winkelend publiek over, dan ben je potentiële klanten kwijt.'

Daarbij komt dat leegstaande winkels een negatief effect kunnen hebben op het imago van de wijk of de stad. 'Wanneer in een straat een pand leegstaat, wordt dat binnen de kortste keren beplakt met raamstickers en aanplakbiljetten. Mensen zetten hun fiets voor de etalage en de reclamefolders en post stapelen zich voor de deur op, waardoor het er rommelig en verloederd uitziet,' vertelt Rens Hendrikx, citymanager van Roermond. In 2010 gaf deze Limburgse stad daarom het startsein voor EtalArte. Voor dit project werden panden en etalages beschikbaar gesteld aan een werkgroep om er kunst te exposeren.

Nieuwe locatie, nieuw publiek

De voordelen voor winkeliers en de stad lijken duidelijk, maar wat maakt zo'n tijdelijk pand interessant voor cultureel ondernemers? Allereerst is er natuurlijk de gereduceerde huur voor toplocaties in de binnenstad. Zeker voor ondernemers die een product willen verkopen is het aantrekkelijk om tussen het winkelend publiek te zitten. Tsjalling Venema koos voor een tijdelijke galerie om de kosten te drukken. Aan zijn panden komt hij via het Jonge Ondernemers-Plan (JOP), dat bemiddelt tussen cultureel ondernemers en makelaars in Groningen. Als beginnend ondernemer moest Venema zijn klantenkring nog opbouwen en kwam die lagere huur goed uit. Nu, drieënhalf jaar later, is hij wel toe aan een vaste plek, zodat zijn klanten hem eenvoudig kunnen blijven vinden. 'Maar de huur van een commercieel pand kan ik nog niet opbrengen. Ik betaal nu minder dan een kwart van de commerciële huur. Zou ik een vast pand willen, dan is een koerswijziging noodzakelijk. Ik kan nu bijvoorbeeld wat moeilijker kunstwerken laten zien. Als ik bij een tentoonstelling niets verkoop, doet het minder pijn.'

Het Groningse with tsjalling: is meer een galerie in een tijdelijk pand dan een pop-up, maar bij galerie Zeven Zomers in Nijmegen hoort het tijdelijke juist bij het concept. Iedereen die in de galerie van kunstschilder Eelko van Iersel komt, krijgt een kaartje met de website en een telefoonnummer erop mee, zodat de nieuwe locatie van zijn galerie altijd te achterhalen is. Eerst had hij geprobeerd bij de bestaande galeriën een voet tussen de deur te krijgen, maar toen dat niet wilde lukken, nam hij het heft in eigen hand. Hij ging in Nijmegen op zoek naar leegstaande gebouwen: 'Als ik een mooi gebouw zag, vroeg ik aan de burens waarom het leeg stond en wie de eigenaar was. Zo kwam ik in 2003 aan mijn eerste galerieplek.' De galerie reist al ruim elf jaar rond. Zou hij inmiddels niet liever op een vaste plek zitten? 'Ik wil zo veel mogelijk mensen in contact brengen met kunst. Op iedere nieuwe locatie bereik ik een nieuw publiek. Sinds januari 2014 is de galerie gevestigd in een voormalige kledingzaak. Het is drie deuren verder dan mijn vorige pand, maar het is fascinerend om te zien dat het een ander publiek aantrekt. Hier komen minder mensen, maar de mensen die binnenkomen zijn geïnteresseerder en komen gericht voor kunstaankoop.'

Workshops voor bejaarden

Een leegstaand pand heeft nog een ander belangrijk voordeel: het inspireert. 'Er zijn veel kunstenaars die het heel fijn vinden om op plekken te werken waar ze anders nooit terecht zouden komen,' vertelt Christiane Kiel van Stichting Magdalena. Deze stichting regelt tijdelijke werkruimtes voor de creatieve sector in Hilversum. 'We hebben onder andere de Melkfabriek beheerd, het hoofdkantoor en nu een groot deel van het stationsgebouw. De plek waar je als kunstenaar werkt heeft altijd invloed. Een fotograaf die nu werkt in het station heeft zich bijvoorbeeld laten inspireren door de forensen. Zij maakt foto's waar transport en het vluchtige karakter van die plek een rol in spelen.'

Tijdelijkheid is natuurlijk niet voor iedere creatieve ondernemer geschikt. Zo kost het veel tijd om een muziekstudio op te bouwen. Voor ondernemers in deze branche is het op een gegeven moment niet meer gunstig om vaak te verhuizen. Toch kan die korte opzegtermijn →

ook een voordeel zijn, juist omdat die voor beide partijen geldt. Loopt het project niet, dan is de boel binnen een maand ingepakt. ‘Tijdelijkheid is interessant, want de prijs is ernaar om iets nieuws te proberen,’ vertelt Charlie Guda. Hij is projectleider van Tussentijds, in 2010 opgericht door de gemeente Nijmegen, Stichting Atelier-beheer SLAK (beheert en verhuurt ateliers in Gelderland) en de Federatie Ringstraten om iets te doen aan leegstand in de binnenstad. Tussentijds bemiddelt tussen vastgoedeigenaren en kunstenaars en vormgevers. Volgens Guda is het mooie aan Tussentijds dat het kunst en cultuur op een makkelijke manier een podium kan geven. ‘Kunstenaars kunnen bijvoorbeeld kijken of hun plan werkt, zonder vast te zitten aan een huurcontract van vijf jaar. Als je minder hoeft te investeren, loop je ook minder risico.’

Dat hebben de twee ontwerpers Ratna Ho en Pascal Mulder ondervonden. Begin dit jaar bood SLAK hun een oude openhaardwinkel aan in Arnhem voor hun designstudio: Ho!Mulder. De ontwerpers zijn er ondertussen achter gekomen dat de combinatie van atelier én winkel te veel is, ze zoeken nu iemand die de winkel overneemt. Door via SLAK te huren, en dus een lagere huurprijs voor het winkelpand te betalen, werd de drempel voor de designers verlaagd om te experimenteren en te ontdekken wat ze wel en niet willen.

Weer andere projecten kunnen eenvoudigweg niet op een andere manier gerealiseerd worden. Guda kan wel wat succesverhalen opnoemen van projecten die mogelijk waren omdat het budget niet werd opgeslokt door de huur. ‘Bij SLAK wisten we dat drie kunstenaars een plan hadden voor een leegstaande huisartsenpraktijk in een winkelcentrum. Zij hebben er een tijdelijk museum geopend en workshops georganiseerd voor de bejaarden uit het naastgelegen tehuis. Het is een heel geslaagd project geweest met nul komma nul middelen. Zelfs de wethouder kwam nog even kijken.’

Geen wildgroei

En tot slot biedt het tijdelijke karakter ook afwisseling. ‘Wij zijn echte projectwerkers,’ zegt Sasja Bork, die samen met haar vriend Jeroen Pater de PoPuP Galerie voor Kunst & Komedie in Utrecht leidt. ‘Dat zit in ons bloed. Daarom is het fijn dat de galerie steeds ergens anders zit. Er is een duidelijk begin van het project en ik weet ook dat er een einde komt. Ik denk dat als we steeds op dezelfde locatie met dezelfde kunstenaars zouden werken, de lol er snel af gaat.’ Zij hebben onder meer galeries gehad op drukke plekken als de Domstraat en de Minrebroederstraat. Hier verkopen zij kunst en design met een licht karakter en organiseren zij tweemaal per maand optredens.

Alle positieve verhalen over tijdelijke huurten spijt, is het niet zo dat we nu een wildgroei aan pop-upwinkels kunnen verwachten. Voor vastgoedeigenaren en makelaars is deze tijdelijke constructie namelijk financieel geheel niet interessant. De meeste huurders betalen minder dan een kwart van de gewenste prijs, sommigen betalen zelfs alleen gas, water en licht. Desalniettemin kan het een tijdelijke win-winsituatie zijn om de sleutels van leegstaande bedrijfspanden aan creatieve ondernemers te geven. Voor de kunstenaars wordt de drempel verlaagd om hun plannen uit te voeren en tegelijkertijd gaan hun werkzaamheden in het pand de verloedering ervan en van de omgeving tegen. Zo maken ze de sfeer in de winkelstraat en het pand aantrekkelijker, en dat kan weer nieuwe huurders aantrekken. Een makelaar die bemiddelt tussen vastgoedeigenaren en de PoPuP Galerie vertelt dat alle panden waar deze galerie in heeft gezeten uiteindelijk verhuurd zijn. Of de pop-upgalerie daar daadwerkelijk invloed op had kan hij niet beoordelen, ‘maar ik kan wel zeggen dat zo’n pop-upgalerie in ieder geval geen negatief effect heeft’. •

Noot

- 1 www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2014/leegstand-winkels-en-kantoren-neemt-verder-toe

Voor vastgoedeigenaren en makelaars zijn pop-upwinkels financieel geheel niet interessant