



Gevraagd: visie overheid op kwaliteit locaties

Huib Boissevain is directeur bij Annexum Invest. Hij is ook een van de initiatiefnemers van de denktank 'Laten we Nederland mooier maken'. Voor meer info: www.latenwenederlandmooiermaken.nl

visie

In de jaarlijkse rapportage van de NVB wordt de Nederlandse kantorenmarkt 'bijzonder ongezond' genoemd. De leegstand bedraagt inmiddels minimaal 6,4 miljoen vierkante meter terwijl vorig jaar voor 1,4 miljoen vierkante meter een bouwvergunning is verleend. Hoe aan deze vreemde situatie een einde te maken? Drie visies. Door Dirk van Ginkel



Eva de Klerk is onder meer creatief projectontwikkelaar, voorzitter van Het Gilde van Werkgebouwen aan het IJ, bestuurslid van de Ondernemersvereniging Toekomst NDSM en lid van de adviescommissie Kunst en Cultuur van Stadsdeel Amsterdam-Noord. Ze is een van de initiatiefnemers van de ontwikkeling van de NDSM-werf. Voor meer info: www.particulieropdrachtgeverschap.nl, www.ndsm.nl en www.evadeklerk.com

vinden dat je als je er op deze manier over nadenkt, je zinvol kunt plannen waar je bedrijvigheid ontwikkelt, waar een woonfunctie, zodat je ook ons Nederlandse landschap met rust kunt laten. We vragen de overheid dus om een integrale visie op de kwaliteit van locaties en om zich voorwaardenscheppend op te stellen.

Voor leegstand hebben we – afgezien van sloop - de volgende oplossing: zorg voor schaarstebeleid, dan wordt het bestaande herontwikkeld.'

De creatieve projectontwikkelaar

'Zo is het gegaan. Er was een verkommerend industriegebied met een verlaten werf en alles was verwaarloosd en kapot. En toen kwam er een groep kunstenaars, skaters, theatermakers en uitvinders voor wie de stad geen betaalbare ruimte had en die het gebied begonnen te "ontginnen". Nu is de voormalige *no go area* een bruisende en levendige plek met volop economische mogelijkheden. Naast de inmiddels gerenoveerde scheepsbouwoods van de kunstenaars bevindt zich nu MTV Benelux en op het naastgelegen Kraanspoor is IDTV gevestigd. Er wonen studenten, er zijn restaurants, hotelboten, festivals, noem maar op. De bloei van de NDSM-werf laat zien waartoe particulieren in staat zijn als zij op een coöperatieve manier gebieden gaan ontwikkelen.

De Klerk: 'De bloei van de NDSM-werf laat zien waartoe particulieren in staat zijn als zij op een coöperatieve manier gebieden gaan ontwikkelen'

Brandsma: 'Stichting RestRuimte koppelt de vraag naar goedkope bedrijfsruimte voor creatieven aan die naar anti-leegstandsoplossingen van de vastgoedwereld'

Ik ben een pleitbezorger van bottom-up initiatieven, van particulier opdrachtgeverschap. Een eindgebruiker moet kunnen bepalen hoe en waar en hoe duur hij gaat wonen en werken. Daar kun je ruimte voor scheppen in je plannen voor gebiedsontwikkeling, zoals wethouder Adri Duivesteyn doet in Almere*. Het resultaat daarvan is dat gebouwen niet alleen toegevoegd zijn op iemands specifieke behoeften, het geheel wordt ook heel gedifferentieerd. Zo raak je af van de monotone ontwikkeling die je in Nederland vaak ziet en voorkom je die treurige leegstand van afgedankte gebouwen.

Industriegebieden, zoals de voormalige NDSM-werf waar wij gevestigd zijn, zijn heel interessant om te ontwikkelen. Dat blijkt. Ook projectontwikkelaars hebben daar nu hun oog op laten vallen. Maar Ondernemersvereniging Toekomst NDSM - waar kunstenaars en culturele ondernemers in verenigd zijn - doet er alles aan om te voorkomen dat dit gebied in handen valt van een echte projectontwikkelaar. We proberen het nu daarom zelf van de gemeente te kopen.

Ons ontwikkelingsconcept, voor zowel oud als nieuwbouw, is: "de stad als casco". Het gaat erom dat je als gebruiker meebouwt aan de stad, dat je een stem hebt in de ontwikkeling en vormgeving van een gebied en dat je het zelf financiert. Direct, door zelf te bou-

wen, of indirect, door een projectontwikkelaar of een woningbouwvereniging in te schakelen. Het casco-model dat we hier in de loods toepassen is al in 1996 ontwikkeld in een workshop met woningcorporaties, adviesbureaus, architecten, kunstenaars en krakers. En het is in zijn meest basale vorm hier in de scheepsbouwoods op de NDSM-werf gerealiseerd: een simpel, stevig en duurzaam framework van stalen spanten en betonnen vloeren met overal aansluitpunten voor elektriciteit en vloerverwarming. Het casco-framework is tot stand gekomen dankzij een subsidie van de gemeente, de afbouw van de ateliers is gefinancierd door de eindgebruiker zelf. De verhouding is 50-50. En het resultaat is onder andere de Kunststad, een stad van 8.000 vierkante meter, met tachtig ateliers en werkplaatsen, met een gebied van 4.000 vierkante meter voor jongeren en publieksfuncties. Alles in de loods die 20.000 vierkante meter groot is.

Het vraagt een lange adem om een gemeente ervan te overtuigen dat projecten als deze kans van slagen hebben. De gemeente moet durf en visie opbrengen, want met kunstenaars loop je toch altijd op de muziek vooruit. Ze werken met concepten waarvan de waarde zich nog niet lang en breed bewezen heeft. Maar als overheden, kunstenaars en private partijen zich gezamenlijk verdiepen in de mo-

gelijkheden, dan kun je heel ver komen met particulier opdrachtgeverschap, dus ook als die particulieren zich enigszins aan de rand van de samenleving ophouden. Het is belangrijk dat gemeentes, overheden en particulieren zich specialiseren in dit soort bottom-up processen. Dit kan door een gespecialiseerd bureau in te schakelen voor bouwbegeleiding in particulier opdrachtgeverschap.'

De interieurarchitect

"Het idee om in no time een leegstaand pand om te toveren tot woon- of werkplek - en die ook snel weer te kunnen verlaten met al je spullen - houdt me al meer dan tien jaar bezig. Ik ben in afgestudeerd op een ontwerp voor een "mobiel interieur": drie uitklapbare kisten die alles bevatten wat je nodig hebt om te kunnen leven.

Het op wonen gerichte concept van toen heb ik nu aangepast voor werkomgevingen. Vouw de kist uit en je hebt een aantrekkelijk ogende werkplek. De achtergrond van de doorontwikkeling van het "kistmeubel" is dat we in Groningen proberen met de Stichting Rest-Ruimte de vraag naar goedkope bedrijfsruimte te koppelen aan de vraag naar anti-leegstandsoplossingen van de vastgoedwereld.



Jack Brandsma is interieurarchitect en docent 'Interieur Object' aan de Minerva Academie in Groningen. Hij studeerde aan Minerva en aan het Royal College of Art in Londen. Stichting RestRuimte zal zich dit jaar presenteren op de meubelbeurs in Milaan, dank zij subsidie van het Stimuleringsfonds Architectuur. Voor meer info: www.restruimte.nl

Jonge creatieven hebben behoefte aan bedrijfsruimte. Niet alleen omdat ze hun klanten niet willen ontvangen in hun studentenkamertje, maar ook omdat ze samen willen werken met anderen. En die bedrijfsruimte moet betaalbaar zijn, want ze hebben nog geen geld. In de vastgoedwereld zit men omhoog met leegstaande panden: men heeft de behoefte aan tijdelijke oplossingen om kraak te voorkomen. De Stichting RestRuimte koppelt die twee werelden aan elkaar. Vastgoedeigenaren overtuigen we van ons idee door ze te vertellen dat wij hun panden niet alleen beschermen, maar dat we ze op een goede manier zullen gebruiken en dat we zorgdragen voor de energiekosten – een bijdrage van 35 euro per week per werkplek. Onze aanwezigheid zorgt er bovendien voor dat de panden niet verloederen en dus makkelijker te verkopen zijn. Ondertussen kan er zinvol gewerkt worden. Met subsidie van de provincie Groningen, de gemeente Groningen, het Stimuleringsfonds Architectuur en de Stichting Doen hebben we het initiatief van de grond gekregen en een aantal mobiele werkplekken kunnen produceren, alsmede een tafel, een bar en een oprolwand.

Stichting RestRuimte richt zich nu vooral op winkelpanden in de stad. Maar leegstaand industrieel erfgoed kan natuurlijk net zo goed gebruikt worden. In Amsterdam heb je het NDSM-terrein, hier de oude Saroma-fabriek, inmiddels een verzamelgebouw voor multimedia-bedrijven. We willen iets dergelijks organiseren voor ruimtelijk ontwerp, van thetevormgeving tot architectuur. Ik ben met de gemeente in gesprek om na te gaan of we creatieven, die nu nog verspreid werken aan de rafelranden van de stad, kunnen samenbrengen in panden die de gemeente heeft aangekocht om op termijn te slopen. Ook de gemeente wil dat lege vastgoed namelijk nog iets op laten brengen en wij helpen nog meer creatieven aan goede bedrijfsruimte. Er is nog niet zoveel beleid hier. Men heeft nog niet in de gaten dat er een enorm potentieel van gebruikers is. Dus we hebben nog veel te doen, in Groningen maar ook daarbuiten. ■

* Zie *Aspects* jaargang 2 no 1

Boissevain: 'De directe "premie" voor gemeentes op het uitgeven van grond voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties moet verdwijnen'

Rudy Stroink, CEO van TCN Property Projects, schetste in een radio-interview van BNR onlangs een wel heel bizar beeld van de leegstand van kantoren en bedrijven. 'Iedere gemeente maakt zijn eigen bedrijvenplan en heeft zijn eigen kantorennota. Als je al die plannen bij elkaar optelt, dan kun je concluderen dat we een bevolking nodig hebben van 25 tot 35 miljoen mensen om al die panden te vullen. De beroepsbevolking van Nederland neemt af. Toch blijven we plannen maken om het land dicht te metselen met kantoorlocaties en bedrijventerreinen.' Realiteitszin en afstemming tussen gemeentes is ver te zoeken.

Maar Stroink wijst op nog een andere oorzaak van de scheefgroei. 'We zijn kinderen van de wederopbouw. We zijn opgegroeid met het idee dat er elk jaar "meer" komt van iets: meer mensen, meer vraag, meer behoeften... En we raken er maar niet aan gewend dat die tijd achter ons ligt.' Naast het voortdurend en planloos bijbouwen valt op dat er in Nederland weinig zorg en aandacht is voor de gebouwen die leegstaan. Wat daarmee te doen? En hoe kan verdere wildgroei worden voorkomen?

De belegger

'De werkgroep "Laten we Nederland mooier maken" bestaat uit zo'n twintig vastgoedondernemers van uiteenlopende disciplines: beleggers, projectontwikkelaars, architecten, makelaars en ingenieurs. Wat ons bindt, is dat wij ons storen aan een aantal verschijn-

evolueren met de organisaties die ze gebruiken als voor andere gebruiksfuncties geschikt gemaakt kunnen worden. Op de lange termijn leidt dat tot besparingen en minder leegstand. Gemeentes bepalen nu wat er op welke plek gebouwd zal worden. Wij vinden dat ze hooguit mogen bepalen wat niet mag en dat ze projectontwikkelaars en creatieven moeten faciliteren om nieuwe concepten voor de ontwikkeling van een gebied te vinden. Nu groeien gemeentes in beperkingen in plaats van mogelijkheden. Vandaar dat wij vinden dat de rijksoverheid maar haar verantwoordelijkheid moet nemen, zodat er bewuster met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Voorzover ik weet, beschikt de rijksoverheid niet over een masterplan in deze. Maar het rijk is verantwoordelijk voor de infrastructuur en de infrastructuur bepaalt waar bedrijfsterreinen komen. Het mechanisme is als volgt: overal waar een goed treinstation en een snelweg bij elkaar komen ontstaat als vanzelf een goed kantorengedebied. Maar wat is het standaardmodel bij het ontwerpen van steden? Een ringweg eromheen en een spoorlijn er dwars doorheen. Dat levert maar twee punten op voor een goed kantorengedebied, namelijk waar de spoorlijn de ring snijdt. Over het algemeen zijn daar echter geen stations! Wij

