

De realiteit van ontwikkelen “nieuwe stijl”

Interview met Paul Elleswijk, programmamanager bij Havensteder

Door Nienke Ris

Foto's: Michael van Pelt

Corporaties hebben geen geld meer. Er worden niet veel meer gebouwd, en alle activiteiten die niet direct met de doelgroep te maken hebben, moeten worden afgebouwd. Wat kan er nog wel? In hoeverre kunnen corporaties nog bijdragen aan gebiedsontwikkeling?

Paul Elleswijk, programmamanager Noord van de Rotterdamse woningcorporatie Havensteder ziet de nieuwe manier van gebiedsontwikkeling juist als een grote uitdaging. De macht van het geld is weg, de toekomst is aan diegene die de juiste gebruikers weet te vinden.

Ik interview Paul op mijn kantoor aan de Spangeseкаде, een ruimte gelegen in een groot woon/ werkgebouw van Havensteder.

In 2010 was het Paul die mij de bedrijfsruimtes op de begane grond aanraadde toen ik op zoek was naar kantoorruimte. De meeste ruimtes aan de Kade waren in gebruik als autowasserij. Het verkeer raasde er langs dichte rolluiken.



Paul is lange tijd betrokken geweest bij het Zwaanshals en omgeving, een buurt in het Oude Noorden die er rond de eeuwwisseling niet best aan toe was. Door het aantrekken van passende winkeliers en horeca-exploitanten is het nu een bruisend stukje stad geworden. “Dat was

gebiedsmanagement oude stijl” vertelt hij. “Tegenwoordig pakken we het anders aan”.

In ZoHo bijvoorbeeld. U kent het niet? Nou, over een paar jaar wel, als het aan Paul ligt. ZoHo staat voor het Zomerhofkwartier, een wijk in Rotterdam Noord.

De aanpak van Paul is gericht op maatwerk en het bij elkaar brengen van initiatieven van anderen. Hij sluit daarmee aan bij de huidige praktijk van organisch ontwikkelen.

Regie

Op mijn vraag wie in zo’n proces de regie heeft, is zijn antwoord: “Het leuke is dat niemand de baas is. Er ontstaat een coalitie van partijen, en die moeten het samen doen. Wij hebben als opdrachtgever niet meer het geld om het allemaal alleen te doen, dus we kunnen het ook niet meer alleen bepalen”.

Wel belangrijk is het om een visie te hebben, een idee hebben waar het naartoe gaat. Een vastomlijnd plan zou niet werken; er moet flexibiliteit zijn om gaandeweg de route naar het doel aan te passen.

Als niemand de regie heeft, wie is dan de initiator? Wie brengt de mensen bij elkaar? “Dat wisselt” vertelt Paul, “maar in ZoHo is het Havensteder. Wij zaten met het probleem van leegstaand vastgoed en moesten wel in actie

komen. Gelukkig haakten daar anderen op aan; partijen die elkaar vertrouwen, waardoor er enorm veel energie ontstaan is. Elke partij heeft zijn eigen inbreng, maar iedereen heeft belang bij een goed resultaat”.

Eén van de eerste partijen die zich verbond aan ZoHo was Stipo, team voor stedelijke ontwikkeling. Stipo kwam naar ZoHo om het eigen vakgebied in de praktijk te brengen. Adviseur Jeroen Laven is vanaf het begin een onmisbare partner van Havensteder geweest in de ontwikkeling van het gebied.



kantoor Stipo

In de tijd van het Zwaanshals trok Havensteder nog vooral zijn eigen plan. De gemeente werd alleen betrokken op momenten dat dat nodig was. Tegenwoordig wordt de gemeente net als andere belanghebbenden vroeg betrokken bij het project. Dat is prettig wanneer er draagvlak nodig is om bijzondere dingen te doen.

De gemeente levert regelmatig een bijdrage aan het tot stand komen van het resultaat, die je niet zou krijgen wanneer de gemeente op afstand staat. Zo heeft in ZoHo de gemeente mede de snelle komst van Roodkapje en het Hostel mogelijk gemaakt.

Huurders trekken huurders aan

Een prettige bijkomstigheid van de organische manier van werken is dat de belanghebbenden ook zelf hun netwerk activeren. Gebruikers zoals

Roodkapje trekken nieuwe gebruikers aan die ook in het concept passen, zonder dat het Havensteder veel moeite kost. Hun openingsfeest, met 2.500 bezoekers, was geweldige marketing voor ZoHo.

Pioniers in ZoHo

Roodkapje is een galerie die “innovatieve kunst en muziek presenteert in een open minded setting”. Daarnaast hebben ze twee restaurants: de Magnetronbar en de Burgertrut.



Hostel De Mafkees biedt goedkope accommodatie op loopafstand van het centrum. Er is ook ruimte voor ontspanning, met onder andere een bar en pooltafels.



Het is wel noodzakelijk om dingen uit handen te durven geven. Het betrekken van nieuwe partijen levert nieuwe inzichten en nieuwe klanten op. Maar het eindresultaat is niet precies te voorspellen, ook al worden er over de richting wel afspraken gemaakt.

Tussentijd

Door geldgebrek verkeren veel gebouwen al jaren in de “tussentijd”. Ze staan leeg of krijgen een tijdelijke functie, wie weet voor hoe lang. In plaats van grootschalig wordt er geleidelijk herontwikkeld. We nemen misschien wel 10 jaar de tijd om een wezenlijke verandering in een wijk te bewerkstelligen. Maar kleine veranderingen zijn al zichtbaar, lichtpuntjes waardoor het gebied langzamerhand steeds zonniger wordt.

In ZoHo zijn grote fysieke ingrepen echter niet aan de orde. Er wordt weinig aan planmatig onderhoud gedaan, in plaats daarvan worden kleine verbeteringen gerealiseerd die het gebied een beter aanzien geven.

Omgevingsvergunningen zijn niet nodig; in plaats daarvan veranderen gebouwen geleidelijk, zonder grote ingrepen.



bouwlocatie werd buurttuin

Flexibele contracten

De huren die Havensteder realiseert in dit gebied zijn bescheiden, en vaak is er sprake van groeihuur. De contracten worden op maat gemaakt; 1 jaar, 5 jaar, net wat de klant wenst. Langere contracten kennen vaak een breekoptie na 2 jaar. Paul doet dat, omdat huurder en verhuurder wel blij met elkaar moeten blijven. Zijn de huurders dat niet en willen ze na twee jaar weg, dan hebben beide partijen toch twee jaar profijt gehad. Maar de kans is ook aanwezig dat de organisatie en de plek met elkaar meegroeien. Als de plek “het” eenmaal heeft, zijn zij ook een

organisatie van naam. En dan willen ze misschien wel nooit meer weg.

Administratief zijn die verschillende contracten natuurlijk niet handig. Het kost Paul intern heel wat overtuigingskracht om toch dergelijke contracten aan kunnen te bieden.

De ontwikkeling van ZoHo

Het Zomerhofkwartier is een stukje Rotterdam ten noorden van het Hofplein. Het heeft een volledige bedrijfs- en kantoorbestemming. Het gebied wordt omsloten door de Vijverhofstraat, Teijlingerstraat, Noordsingel en Heer Bokelweg.

<kaartje>

Voordat Havensteder werk ging maken van dit gebied, bedroeg de leegstand 40%. Inmiddels is dat teruggelopen tot 20% en daalt het percentage verder.

Door de gematigde huren kan Havensteder het zich permitteren alleen te verhuren aan partijen die een bijdrage leveren aan de omgeving.

De doelgroep en de uitstraling van het gebied zijn gaandeweg ontdekt. Het moet het Berlijn, of zoals de mensen van Roodkapje zeggen: Het Kreuzberg, van Rotterdam worden. Havensteder wil met zijn partners in ZoHo innovatieve partijen huisvesten, organisaties die voorlopen in hun vakgebied. Maakbedrijven, onderwijs, partijen die een verbindende rol spelen.

Gelukkig zijn dit partijen die zich vaak wel aangetrokken voelen door een ongepolijste omgeving, een gebied met een rauw randje. De huidige gebruikers hebben zich dan ook zelf aangediend. Naast Roodkapje hebben bureau voor stedelijke ontwikkeling Stipo, ontwerper Bas Sala, architectenbureau Van Schagen, KC-R en Hostel de Mafkees zich in de buurt gevestigd. Studentenbioscoop Kriterion gaat binnenkort open. Daarnaast houden diverse onderwijsinstellingen college in ZoHo.

Op straatniveau onstaat nu al levendigheid. Roodkapje heeft de oude supermarkt van vmbó Zadkine volledig gestript, en er een prachtige galerie van gemaakt. Ook het Hostel heeft een semi-publieke ruimte aan de straat. En binnenkort opent “Kook met me mee” een vegetarisch restaurant in een wagon in het gebied.

Voor de nieuwe gebruikers is de pioniersrol aantrekkelijk, want ze krijgen hier iets wat elders onmogelijk zou zijn: Ze kunnen met weinig kosten hun gang gaan en ze kunnen de ontwikkeling naar hun eigen hand zetten.



Toekomst van gebiedsontwikkeling

Betekent het succes van het Zomerhofkwartier niet tegelijkertijd de ondergang van een ander gebied? Ontstaat er elders in de stad leegstand, doordat de interessantste gebruikers naar dit gebied vertrokken zijn? Volgens Paul is daar nauwelijks sprake van. De meeste huurders huren al jaren leegstaande ruimtes voor weinig. Vaak

moeten ze vertrekken als er een definitieve bestemming voor het gebouw wordt gevonden.

Bij de Fabriek van Delfshaven, een eerdere ontwikkeling van Havensteder, doet zich het zelfde voor. Ook dat is opgeleverd tijdens de crisis en nog steeds volledig verhuurd. Hier zijn vooral bedrijfjes gevestigd die voorheen vanuit de zolderkamer opereerden.

De komende tijd zal deze aanpak nog wel even nodig zijn bij gebiedsontwikkeling. De functie van programmamanager gaat weliswaar verdwijnen, maar zonder maatwerk gaat het niet op dit soort locaties.

Het kleine schaalniveau waarop men nu opereert heeft zeker meerwaarde. Maar als er weer geld beschikbaar komt, zal de aandacht waarschijnlijk weer verlegd worden naar het seriematig bouwen van woningen. Dat past beter bij de kernactiviteiten van de corporatie.

Wat gebeurt er nu als corporaties dit werk niet meer doen? Dan kan het niet anders dan dat er ongere plekken bijkomen in de stad. Niet omdat niemand anders dit werk zou kunnen doen, maar commerciële partijen zullen niet zo snel wagen aan dit soort opgaves in de stad.

Terug naar de SpangeseKade.

Drie jaar later bloeit de Kade nog niet, maar gezaaid is er wel. Paul: “Dat jij hier nu zit, en er een prachtig kantoor gemaakt hebt terwijl wij als corporatie daar niet mee verder kwamen.... dat is toch onbetaalbaar?”

De auteur is bouwprojectmanager, oprichter van Vastgoedmeesters en eigenaar van SpangeseKade- werkruimte aan het water.

SPANGESE KADE
WERKRUIJTE AAN HET WATER