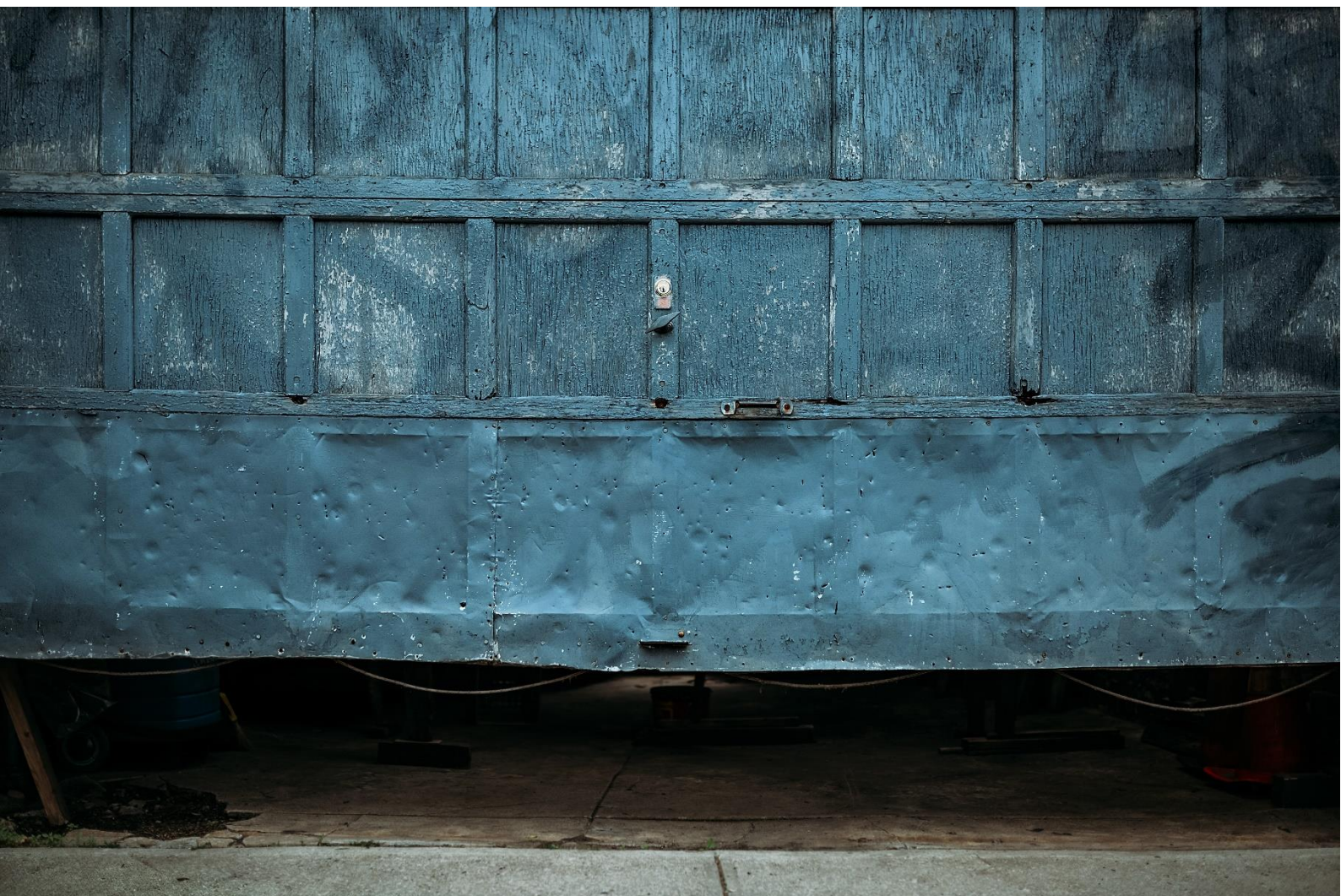


De realiteit van gebiedsontwikkeling “nieuwe stijl”



Nienke Ris, 25-10-2013

deel 1 - Interview met Paul Elleswijk, programmamanager bij Havensteder

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

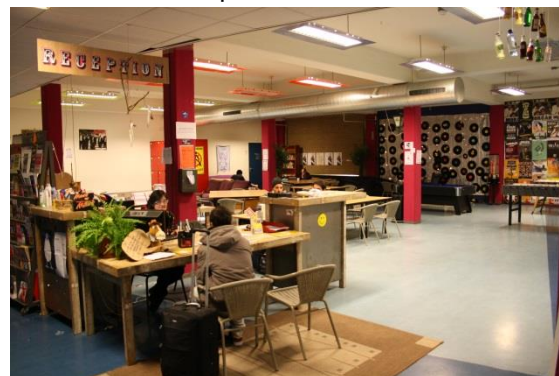
Een prettige bijkomstigheid van de organische manier van werken is dat de belanghebbenden ook zelf hun netwerk activeren. Gebruikers zoals Roodkapje trekken nieuwe gebruikers aan die ook in het concept passen, zonder dat het Havensteder veel moeite kost. Hun openingsfeest, met 2.500 bezoekers, was geweldige 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 groeiuur. 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. Studentbioscoop Kriterion gaat binnenkort open. Daarnaast houden diverse onderwijsinstellingen college in ZoHo.

Op straatniveau onstaat nu al levendigheid. Roodkapje heeft de oude supermarkt van vmbo 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 onguure 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?”



Deel 2 – Interview met Jetze van der Ham, gebiedsmanager in Delfshaven

Gemeentes hebben geen geld meer. Er worden geen plannen meer gemaakt, de gebiedsmanagers hebben hun handen niet langer vol aan grote bouwplannen. Wat kan er nog wel? In hoeverre kunnen gemeenten nog bijdragen aan gebiedsontwikkeling?

Jetze van der Ham, gebiedsmanager in de Rotterdamse deelgemeente Delfshaven, ziet nog voldoende mogelijkheden. Het economisch tij maakt wel andere keuzes noodzakelijk.



Jetze van der Ham

De nieuwe realiteit

Wat is er nu precies veranderd sinds pakweg vijf jaar geleden?

Om te beginnen zijn de ambities die destijds geformuleerd werden, nu niet zonder meer haalbaar. Grootschalige sloop en nieuwbouw is op dit moment simpelweg niet te financieren. Het aantal plannen neemt af, daardoor dalen de inkomsten uit grondverkoop. Tegelijkertijd is er minder werk voor stedenbouwkundigen en planbeoordelaars, waardoor de gemeente het personeelsbestand flink heeft doen inkrimpen.

Dat betekent niet dat de gemeente terugkomt op de doelstellingen. Alleen wordt er nu ingezet op projecten die nog wel haalbaar zijn, vaak op een kleiner schaalniveau. Jetze, verantwoordelijk

voor Bospolder, Tussendijken, Delfshaven en Schiemond, een gebied met 23.000 inwoners, is niet meer bezig om plannen van projectontwikkelaars te begeleiden. In plaats daarvan gaat hij zelf op pad om de gemeentelijke doelstellingen te bereiken. Bij voorkeur door het oplossen van het ene probleem met het andere.

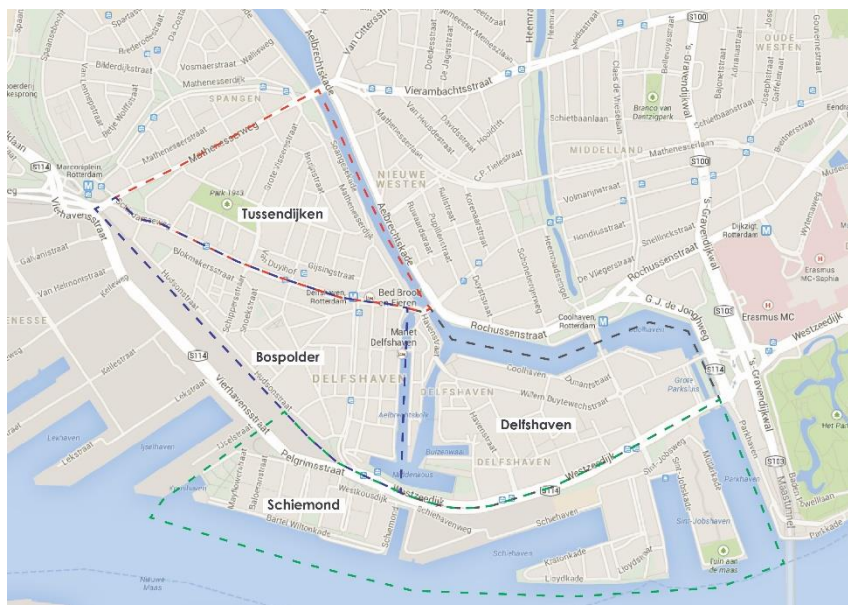
Zo is er bijvoorbeeld een doelstelling om de wachtlijst voor woningen voor gezinnen met meerdere invalide kinderen te bekorten. Jetze activeert partijen om hier werk van te maken. Leegstaande panden worden beoordeeld op geschiktheid voor deze doelgroep. Als de eigenaar bereid is er voor een bescheiden bedrag afstand van te doen, wordt er een corporatie gezocht die het pand in beheer kan nemen. Een gemeentelijke subsidie kan de ombouw van het pand dan net mogelijk maken.

Maar het is niet de bedoeling dat de gemeente het gaat regelen: De partijen moeten zelf hun verantwoordelijkheid nemen, nadat de gemeente ze bij elkaar gebracht heeft.

De gemeente Rotterdam wil niet meer “zorgen voor”, in plaats daarvan wil ze “zorgen dat”. Oftewel ontwikkelingen mogelijk maken, in plaats van ze zelf te organiseren.

Wie heeft er nu de regie in de wijken waar Jetze actief is? Dat verschilt per deelgebied, maar de gemeente is in elk geval niet de enige regisseur. De gemeente realiseert zich dat ze het niet alleen kan, en zoekt veel meer dan vroeger de samenwerking.

De Rotterdamse wijken die behoren tot het werkgebied van Jetze van der Ham



Participatie nieuwe stijl

Natuurlijk zijn er in Rotterdam nog klassieke bewonersorganisaties. De gemeente bouwt de ondersteuning echter af. Zo wordt er niet langer een opbouwwerker betaald om het secretariaat te bemannen. Deze verandering is niet alleen ingegeven door de wens tot bezuinigen. De gemeente vindt het niet meer van deze tijd om bewonersorganisaties te subsidiëren.

Als straks de deelraden vervangen worden door gebiedscommissies, kan elke groep in de wijk zijn eigen kandidaten voordragen. De kandidaten hoeven niet verbonden te zijn aan een politieke partij. Daarmee krijgen alle belangenverenigingen de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de besluitvorming.

Van informeren tot co-creëren

Naar gelang de situatie betreft de gemeente de belanghebbenden meer of minder bij het nemen van beslissingen. Als er een jongerenplek moet worden gerealiseerd, heeft co-creatie weinig zin. Iedereen wil die plek in zijn wijk, maar niemand wil hem voor de deur. In dat geval maakt de gemeente een weloverwogen keuze en kunnen

belanghebbenden bezwaar maken als ze het er niet meer eens zijn.

Maar in andere gevallen worden bewoners uitvoerig betrokken, zoals bij het nieuwe bestemmingsplan voor het Lloydkwartier. Hier wonen mondige bewoners die precies willen weten waar welke horeca is toegestaan, en hoe het zit met de waterkerende functie van delen van hun pier.

Aardig is het dat de gemeente de bewoners leert kennen door zo'n proces. Zo kom je erachter dat achter de rooskleurige statistieken van deze wijk toch nog wel wat kleinere en grotere problemen schuilgaan. De senioren die er na oplevering zijn neergestreken zullen allemaal tegelijk oud worden. Als de gemeentelijke aanpak er in slaagt mensen met elkaar te verbinden, kunnen ze straks voor elkaar een boodschap mee nemen.

Maatwerk

Zo vraagt elke wijk een andere aanpak. In het Dakpark in Bospolder wordt door bewoners toezicht gehouden. Ze krijgen een goeie jas en de gemeente houdt een vinger aan de pols. In het Nieuwe Westen, met een iets welvarender

bevolking, lukt het echter niet om bewoners te vinden die het hek van speelplaatsen willen openen en sluiten.

De houding die de gemeente aanneemt naar bewoners is echter in elke wijk hetzelfde. Als er goeie initiatieven zijn krijgen mensen de mogelijkheid om ze uit te werken, ook al passen ze niet precies binnen de regelgeving.

Zo was het in Historisch Delfshaven binnen de bestaande regelgeving niet mogelijk terrassen aan te leggen. De caféhouders kregen vervolgens een evenementenvergunning, waarmee hun terras toch mogelijk werd.

Bij dit soort creatieve oplossingen is het wel zaak om geen mensen te duperen. Maar in het geval van de terrasjes in Delfshaven zal de overgrote meerderheid van de Rotterdammers de flexibiliteit van de gemeente wel kunnen waarderen.

Toekomst van organische ontwikkeling

Over de vraag of deze werkwijze toekomstbestendig is, is Jetze duidelijk: De toekomst is organisch, en we zullen wel mee moeten. Met de oude strategie gaan we het niet meer redden.

Toen de grootschalige stedelijke ontwikkeling tot stilstand kwam, kwamen er pioniers met eigen initiatieven. En inmiddels zijn het er zoveel, dat gesproken kan worden van een beweging. De beweging kreeg vervolgens het etiket “organisch ontwikkelen” opgeplakt.

Maar in het geval van de gemeente Rotterdam is de term “gebiedsgericht werken” meer van toepassing. De aanpak wordt in hoge mate bepaald door de context.

Stel nu dat de grote vergunningaanvragen weer binnenkomen, is er dan nog tijd voor de kleine dingen? Jetze vermoedt van wel, al moeten er dan misschien weer collega's bij. Maar de behoeftes in de wijk blijven. “We oefenen nu op kleine schaal, zodat we de vaardigheid straks op grote schaal kunnen gebruiken” zegt hij.



Deel 3 – En nu zelf proberen

Over organische gebiedsontwikkeling wordt al enkele jaren veel gesproken. Kleine projecten waarin niet-traditionele partijen het initiatief genomen hebben en waarin niet alleen naar rendement gekeken wordt staan steeds meer in de belangstelling. Logisch, want ze zijn sympathiek, en grote projecten zijn er niet veel meer. Wat kom je zoal tegen als je op deze manier gaat ontwikkelen?

Najaar 2010. De Rotterdamse Spangesekeade ligt er al jarenlang vergeten bij. De garagedeuren en tweedehands-winkels bieden een troosteloze aanblik, op straat wordt veel te hard gereden, zelfs voor hangjongeren is het een onaantrekkelijk gebied.



In mijn zoektocht naar een eigen kantoorruimte word ik op de bedrijfsruimtes gewezen door Paul Elleswijk van Havensteder, de eigenaar van het pand. Ondanks de deplorabele staat van het gebouw en de omgeving, heeft de plek veel potentie. Er zijn éénenvijftig ruimtes van zo'n 60 m² op de begane grond, met een eigen entree, gelegen aan de Delfshavense Schie. Hetzelfde water waaraan een paar honderd meter verderop de Van Nelle Fabriek en de Fabriek van Delfshaven liggen.

Bij PWS moet een verkoopbeslissing genomen worden door het bestuur en er moet overeenstemming komen over de prijs. De ruimtes zijn illegaal onderverhuurd. Om deze huurders eruit te krijgen wordt een kort geding aangespannen en gewonnen. En in september 2011 zijn de eerste twee ruimtes van mij.

De verbouwing

Het kost een paar maanden om de ruimtes te verbouwen. Hoewel de technische staat tegenvalt, zoals eigenlijk altijd bij renovatie, schuilt daarin niet het grootste probleem. Technisch is bijna alles op te lossen. Procedures daarentegen zijn iets weerbarstiger.

De nutsbedrijven doen hun reputatie eer aan: Hoe lang van te voren je ook een energie-aansluiting aanvraagt, men komt er altijd pas ter plaatse achter dat er toch nog een kabel moet worden gelegd en dat dat minimaal nog eens zes weken duurt. En zonder de hulp van zelfbenoemd "oliemannetje" An Huitzing van de gemeente Rotterdam lag de kabel er nu waarschijnlijk nog steeds niet.

Het waterleidingbedrijf maakte het nog moeilijker. Zij wilden helemaal geen aansluiting komen maken, want ik had geen huisnummer. Na veel telefoneren bleek dat ik weliswaar een door de notaris opgesteld eigendomsbewijs had en een uittreksel van het kadaster, en dat mijn huisnummers vermeld waren in de splitsingsakte, maar in de gemeentelijke administratie schitterden mijn huisnummers door afwezigheid.

Nee, de nummers waren helaas niet administratief op te voeren, vertelde men mij bij de gemeente. Ik moest een omgevingsvergunning aanvragen. Hoewel ik niets vergunningsplichtig ging doen, legde ik me er maar bij neer; er was blijkbaar geen andere oplossing.

Omdat ik geen vergunningsplichtige wijzigingen ging doen, stuurde ik de tekeningen van de bestaande situatie naar de gemeente met het verzoek om een huisnummer te verlenen. Maar

ook dat was helaas niet mogelijk: Volgens mijn tekeningen voldeed het appartementsrecht namelijk niet aan het Bouwbesluit niveau Nieuwbouw.

Als ik mijn vergunningsaanvraag had ingediend zodanig dat de ruimte aan de nieuwbouweisen voldeed, zou het huisnummer mij ongeveer €10.000 gaan kosten- legeskosten zijn immers gerelateerd aan de bouwsom. Ik besloot daarvan af te zien en gebruik nu, met medeweten van de eigenaar, water van de gemeenschappelijke aansluiting.

Ik trok de vergunningaanvraag in, maar kreeg een jaar later toch een aanslag voor leges. Die werd na mijn bezwaar ingetrokken. Vele telefoontjes en vijf maanden later werd ook het legesbedrag teruggestort.



Zonder regie blijft het lastig

De kantoren zijn prachtig geworden, iedereen die er werkt of op bezoek komt is enthousiast. Maar de Kade is anno 2013 nog steeds meer dood dan levend. Rechts van mijn kantoor zit garage Durak, waar auto's gerepareerd en gewassen worden

door een steeds wisselend legertje medewerkers.

Links zijn ruimtes om niet verhuurd aan stichting Treehouse, een “groep mensen met diverse achtergronden, verbonden om problemen in de maatschappij aan te pakken en er economisch gefundeerde oplossingen voor te vinden”. De derdehands aanhangers en groene caravans die ze hierbij nodig hebben, staan her en der geparkeerd op de Kade, naast grote bergen restmateriaal van bouwwerken in de buurt.

Het wil dus nog niet echt vlotten met de gebiedsontwikkeling. Misschien komt het doordat er niemand de regie heeft in dit specifieke stukje Rotterdam.

Bij de meeste voorbeeldprojecten van organische gebiedsontwikkeling ligt de regie bij de gemeente of bij een woningcorporatie. Maar aan de Spangesekade komen de meeste initiatieven van de buurtbewoners, verenigd in Atelier Spangesekade. Initiatiefnemers Jacco Bakker en Patrick Boel hebben al een groenstrook aan de Kade, een flink aantal activiteiten en een eigen ruimte voor de buurt tot stand gebracht.

Hoe leuk deze initiatieven ook zijn, ze leiden niet tot wezenlijke verbetering van de omgeving. Er zijn investeringen in de buitenruimte en in het gebouw nodig om het aan de Kade weer te laten bruisen.

Zoals het er nu voorstaat houd ik het hier ook niet heel lang meer vol. Mijn kantoorconcept is gebaseerd op het flexibel verhuren van werkplekken, en de bezettingsgraad is nog niet voldoende voor een rendabele exploitatie.

Ik houd u op de hoogte...

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

SPANGESE KADE
WERKRUIJTE AAN HET WATER