



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VCRS

Value-Cycle For Real-Space

Een onderzoek naar de bijdrage van transsectorale samenwerking in informele gebiedsontwikkeling aan de creatie van maatschappelijke waarde.

Rapport Mei 2019

VCRS

Value-Cycle For Real-Space

Een onderzoek naar de bijdrage van transsectorale samenwerking in informele gebiedsontwikkeling aan de creatie van maatschappelijke waarde.

Rapport Mei 2019
Christiaan Weiler

Inhoudsopgave

Samenvatting	7
Voorwoord	9
Kernvragen	10
Casussen	13
I. De Ceuvel	14
II. Het Schieblock	14
Aanpak	16
Bevindingen	18
Aanbevelingen	21
De Ceuvel	22
Drie benutte kansen:	22
1. Warmtenet IJburg II	22
2. De Biogasboot	23
3. “Make the World Great Again”	23
Drie nog te benutten kansen	25
1. Financiële duurzaamheid	25
2. Overgang Buiksloterham – Van der Pekbuurt	25
3. CAWA, cultuur en community	26
Het Schieblock	27
Drie benutte kansen:	27
1. Slim!Dak	27
2. Hofplein 19	27
3. Glocal Beta	28
Drie nog onbenutte kansen:	29
1. Het Schieblock - Innovatie Incubator	29
2. Schieblock upgrade	30
3. Mixone Beta	31
Context	33
Van Informeel Naar Formeel	34
Samenwerking In Gebiedsontwikkeling	37
VCRS Live	42
Referenties	47
Definities	54
Colofon	56
Biografie	59
Bijlagen	60
Stakeholders interviews	60
(alleen online: https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties)	
VCRS Live bijdragen	108

Samenvatting

Broedplaatsen als De Ceuvel in Amsterdam en Het Schieblock in Rotterdam zijn een bron van innovatie en motivatie voor duurzaamheid. In dit onderzoek zijn deze twee locaties uitgebreid geanalyseerd op de manier waarop ze maatschappelijke waarde creëren door hun innovatieve benadering van gebiedsontwikkeling. De georganiseerde samenloop van omstandigheden op deze plekken blijkt interessant perspectief te bieden.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Rijksbouwmeester Floris Alkemade en het Atelier Rijksbouwmeester. Zij wilden weten hoe de twee experimentele locaties hebben bijgedragen aan de creatie van maatschappelijke waarde en in hoeverre deze een voorbeeld voor andere gebieden kunnen zijn. Immers, wanneer we de omstandigheden die leiden tot duurzame innovatie kunnen identificeren, dan kunnen we ze reproduceren en zo duurzame innovatie verbreden en versnellen.

Naast de vragen naar de bijdrage van de locaties aan maatschappelijke waardecreatie, wilde de Rijksbouwmeester ook inzicht in de toegevoegde waarde van de methode van onderzoek die hier is gehanteerd. De VCRS-aanpak, waarbij de afkorting staat voor Value-Cycle-for Real-Space. Deze methode is gebaseerd op de onderlinge afhankelijkheid van vijf basale projectaspecten: Doelen, Deelnemers, Middelen, Services en Afspraken. Ze geven houvast voor transsectoraal onderzoek.

Gaande dit onderzoek is het creëren van maatschappelijke waarde in gebiedsontwikkeling geformuleerd als: "Het delen en verspreiden van motivatie voor duurzaamheid door samen te investeren in transitie-initiatieven".

Neem, ter illustratie, de 'gratis' motivatie van 70.000 vrijwilligers voor de Olympische Spelen in 2012 in Londen. De waarde van de inzet van al deze mensen is geschat op 200 miljoen euro. Welke omstandigheden kunnen mensen motiveren om zich net zo in te zetten voor de duurzaamheidsdoelen? Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij de twee broedplaatsen. In dit onderzoek zijn vier omstandigheden geïdentificeerd: de beleving van de samenwerking die zich dwars door allerlei sectoren voltrekt ('transsectoraal'); de stimulans voor innovatie van tijdelijke experimenteer-ruimte; de lotsverbondenheid tussen deelnemers onderling en deelnemers en de plek; de innovatieve kracht van stabiele en capabele coalities.

Samenwerking tussen verschillende sectoren in de ruimtelijke ordening (transsectoraal) wordt steeds vaker gezien als een weliswaar complexe maar ook noodzakelijke aanpak voor duurzaamheid. De Omgevingswet heeft dat ook voor ogen. Ten opzicht van de enorme uitdagingen, bijvoorbeeld de woning-

bouwopgave - 100.000 woningen per jaar, gedurende tien jaar - lijkt een vergelijking met broedplaatsen niet vanzelfsprekend. Maar juist de kleinere en daarmee overzichtelijkere schaal van de broedplaatsen maakt de dynamiek van transsectorale samenwerking concreet. Ze laten zien hoe deze samenwerking ruimte biedt aan contextuele variatie en adaptief diversiteitsvoordeel, terwijl conventionele gebiedsontwikkeling nog vaak benaderd wordt met de na-oorlogse logica van standaardisering, hyperproductie en schaalvoordeel.

De specifieke omstandigheden op de broedplaatsen De Ceuvel en Het Schieblock hebben maatschappelijke waarde geactiveerd. Beide locaties zijn ontstaan met de verwachting van een tijdelijk leven. Dat geeft lucht en ruimte. Beide mengen allerlei activiteiten in een experimentele situatie. De managers hebben direct contact met zowel de eindgebruikers als de instanties. Op beiden locaties zijn duurzame technieken ontwikkeld die op grotere schaal toegepast zullen worden. De Ceuvel en Het Schieblock zijn in feite elk een georganiseerde samenloop van omstandigheden, onafhankelijk van politiek of markt. En beide initiatieven hebben meer resultaat opgeleverd dan was voorzien.

De broedplaatsen in dit onderzoek zijn voortgekomen uit unieke omstandigheden. De belangrijkste vraag is dan ook: hoe kun je de juiste omstandigheden creëren? Om inzicht te krijgen in de dynamiek van de beide broedplaatsen is veel informatie opgehaald. Per locatie zijn zestien stakeholders geïnterviewd in vier categorieën: beslissers, uitvoerders, gebruikers en burens. Ook zijn vijf contextuele bronnen geraadpleegd: STIPO en KCAP over transitie in stedenbouwkundig programma en ontwerp, en drie partners in samenwerkingsprojecten: Blijburg, de Wagenwerkplaats en de Westergasfabriek. In de VCRS-workshop hebben zeer verschillende stakeholders in één werksessie een hybride locatieconcept geformuleerd - een pressure-cooker-aanpak, gemodelleerd naar de lessen van de broedplaatsen.

Alle informatie is vervolgens gestructureerd aan de hand van de vijf onderling afhankelijke projectaspecten van de VCRS-methode en gegoten in de volgende aanbevelingen (een selectie):

Doelen: Vermijdt problemen niet maar zoek ze op, zij geven aanleiding voor praktische experimenten;

Deelnemers: Geef stakeholders, bewoners en andere coalitiepartners zo vroeg mogelijk een zichtbare praktische rol;

Middelen: Begin met een integrale duurzame aanpak op een beheersbare schaal, en breid vervolgens uit;

Services: Combineer services, en bijbehorende deelnemers en middelen, in haalbare en zelfversterkende ad hoc combinaties;

Afspraken: Beloon 'vrijwilligers', en zorg dat ze delen in de opbrengsten van hun inspanning, financieel of anderszins.

Dit onderzoek verduidelijkt hoe maatschappelijke waarde een onderdeel is van een breder waardenschema voor een duurzamer samenleving, waarin de 17 Unesco Duurzaamheidsdoelen gerealiseerd worden. Immateriële maatschappelijke waarde speelt daarin een rol naast materiële waarde. Maatschappelijke waarde is behalve een doel ook een middel voor de noodzakelijke transitie op klimaat, energie en ruimtelijk gebied.

Broedplaatsen, Living-Labs of Third-Places, zoals De Ceugel en Het Schieblock, tonen hoe maatschappelijke waarde door verbinding, innovatie en levendigheid kan worden bevorderd. De casussen zijn prototypes van duurzame transitie en daarmee van strategische waarde voor innovatie in gebiedsontwikkeling. Zij zijn de verkenners van een betekenisvolle groei naar meer welzijn met minder middelen.

Voorwoord

“Technology is the answer, but what was the question?” (Cedric Price, 1966)

De Rijksbouwmeester Floris Alkemade heeft een strategisch en complex onderwerp op zijn agenda gezet: maatschappelijke waarde. Deze waarde geeft duurzaamheid een breder perspectief - een culturele dimensie in aanvulling op de technische. Inzicht in de culturele dimensie maakt het makkelijker om de taken voor de nodige acties goed af te stemmen en te verdelen, om zo de klimaattransitie te bespoedigen.

De inspiratie voor dit onderzoek kwam onder andere uit Darwin Ecosystème, een multifunctionele private broedplaats in Bordeaux (zie Referenties). Een van de vele duurzame praktijken die daar ontstonden is Les Détritivores. Dit is een vuilnisphaalinitiatief en een compost-verwerkingsbedrijf. Dit initiatief laat mooi zien hoe mensen, dankzij motivatie en de juiste omstandigheden, een verdienmodel vinden voor de klimaattransitie. In dit onderzoek gaat het niet om deze interessante business case in vuilnis, maar om de vraag welke omstandigheden dit soort initiatieven stimuleren. Hoe maak je letterlijk ruimte voor innovatie?

De twee genoemde locaties zijn bekend om hun vernieuwende praktijk. Dit rapport wil de omstandigheden achterhalen waarin die praktijk tot stand komt. Als we de vruchtbare omstandigheden herkennen en kunnen reproduceren, dan kunnen we met nieuwe initiatieven de duurzaamheidstransitie verbreden en versnellen. Deze inzichten helpen gemeenten in het samenwerken met lokale initiatieven en bij het opnemen van waardecreatie in gebiedsontwikkelingen.

Het onderzoek laat met behulp van de VCRS-aanpak de achterliggende verbanden zien die later ook zorgvuldig gekwantificeerd en geverifieerd moeten worden. De casussen zijn daarmee niet dé nieuwe alomvattende oplossing, maar wel zeer capabele verkeners op de weg er heen.

Op de achtergrond van het onderzoek speelt de urgente vraag van deze tijd: de klimaattransitie. De enorme opgave van het terugdringen van onze milieu-impact moet zich voltrekken met vele complexe technische innovaties. Het speelveld is al even complex. Sinds de liberalisering, de privatisering en de digitalisering is de directe commandostructuur uit de tijd van de roemruchte Deltawerken versplinterd in een dynamisch geheel van belangen, risico's, dromen en verantwoordelijkheden. De beoogde participatie in de komende Omgevingswet borduurt daar op voort. De

duurzaamheidstransitie moet gezamenlijk met overheid, onderzoek, markt, en alle inwoners gestalte krijgen. Wie daar het voortouw in neemt, is een belangrijke maar ook ingewikkelde vraag, want alle partijen zijn van elkaar afhankelijk.

Om snel tot inzichten te komen, is gebruik gemaakt van het experimentele instrument 'VCRS'. Dit instrument is de afgelopen vijf jaar ontwikkeld in studie naar informele locatieontwikkeling in Frankrijk en Europa (Zie Referenties). De naam 'Value-Cycle-for-Real-Space' weerspiegelt de inzet van de methode. Value-Cycle doelt op een cyclische of circulaire visie op waarde, in plaats van een lineaire zoals in de bekende Value-Chain (Porter 1985). Real-Space omschrijft een samenwerkingscontext waarbij mensen in dezelfde ruimte werken, in plaats van slechts in dezelfde tijd zoals bij het bekende Real-Time. De Value-Chainvisie op bedrijfsvoering en Real-Time internetcommunicatie hebben in de jaren negentig bedrijfsspecialisatie en globalisering opgedreven. Daarmee is ook de uitputting van gelimiteerde menselijke en natuurlijke bronnen versneld. Value-Cycle-for-Real-Space biedt een alternatief: een organisatievorm die een bredere waardecreatie stimuleert op basis van lokale samenwerking, om zo met minder middelen meer welzijn te realiseren. In deze samenwerking heeft culturele waarde een sturende rol voor de transitie, als aanvulling op economische waarde met een aandrijvende rol. Mensen en plekken zijn in die situatie ten alle tijden de hoofdelementen van de transitie in actie.

Het is een genoegen om met concrete casussen bij te dragen aan een breder perspectief op maatschappelijke waarde. Het bovengenoemd Europees onderzoek van de afgelopen vijf jaar leverde samen met de enthousiaste medewerking van circa veertig mensen aan dit project, meer waardevol materiaal op dan nu met de verdiende zorg kan worden verwerkt. Dit is evenwel een veelbelovende oefening om twee waardesystemen met elkaar te verbinden; een die tekenen van uitputting toont en hernieuwing zoekt, en een ander die nieuwe duurzame bronnen van inspiratie en inventiviteit kan aanboren.

Kernvragen

In juli 2018 kwam het startschot voor het onderzoek met de formulering van de vier onderstaande kernvragen van Floris Alkemade:

1. Hoe hebben Het Schieblock en De Ceuvel bijgedragen aan de creatie van maatschappelijke waarde?

2. Hoe kan hun bijdrage een voorbeeld zijn voor andere gebiedsontwikkelingen?

3. Hoe kan de creatie van maatschappelijke waarde, in de context van de duurzaamheidspraktijk, sociale segregatie voorkomen?

4. Welke toegevoegde waarde biedt de VCRS-aanpak voor onderzoek en voor management?

In aanvulling daarop kwamen ook vragen naar voren over de wisselwerking van de locaties met hun directe omgeving, en de rol van ontwerp en ontwerpend onderzoek. Deze vragen zijn ook meegenomen in de antwoorden en in de aanbevelingen.

Antwoorden

1. Hoe hebben Het Schieblock en De Ceuvel bijgedragen aan de creatie van maatschappelijke waarde?

De diversiteit van de lokale deelnemers, hun pro-actieve gezamenlijke betrokkenheid en hun directe relatie met de gemeente, ontwerpers en ontwikkelaars; dit zijn de unieke kenmerken van de locaties die geleid hebben tot maatschappelijke waarde. Beide locaties zijn erin geslaagd diverse kleinschalige organisatie-modellen op een herkenbare plek bij elkaar te brengen. De organisaties vonden elkaar in een gemeenschappelijke motivatie voor duurzame locatieontwikkeling. Gezamenlijk met institutionele partijen hebben zij de belevingswaarde van transsectorale samenwerking ervaren, en ondervonden hoe aantrekkelijkheid kan worden gestimuleerd door zeer diverse gebruikers met elkaar in contact te brengen. Er is direct contact gelegd tussen 'bottom' en 'top'. Dit doorkruist de gebruikelijke ondoorzichtige lagen van stadsplanning, stimuleert zelfbeschikking en motiveert de individuele deelnemer zich in te zetten voor zichzelf en voor het geheel.

De Ceuvel - luchtfoto [foto Niko Coutignu]





Schiekadeblok ca. 2010 [bron ZUS]

2. Hoe kan hun bijdrage een voorbeeld zijn voor andere gebiedsontwikkelingen?

Het Schieblock en De Ceuvel zijn beide beperkt in omvang en tijd - de tijdelijkheid was vooraf bekend. Dit gegeven maakte de risico's van een complexe en integrale samenwerking overzichtelijk. De bijzondere omstandigheden - langdurige leegstaande kantoorruimte in Rotterdam (Het Schieblock) en een vervuild industrieterrein in Amsterdam (De Ceuvel) - creëerden een tijdelijke experimenteeruimte. Ze plaatsten de locaties bij voorbaat buiten de reguliere planningsprocedures en lagen ten grondslag aan een grote innovatiepotentie. Hun uitzonderlijke participatieve ontwikkelingstrajecten waren mogelijk dankzij een langdurige ongebruikte tussentijd¹. De co-creatie van maatschappelijke waarde vond plaats dankzij kleine organisaties die een actieve rol spelen in de voorlopige gebiedsontwikkeling, in samenwerking met professionele planningspartijen. Dit proces geeft mede-eigenaarschap en medeverantwoordelijkheid over het initiatief. Het resulteert in een wederkerige betrokkenheid die een van overheidswege verplicht participatietraject niet haalt.

Tijdens de VCRS-Live workshop werd een goede samenvatting van de uitdaging geformuleerd: 'Combineer klein en groot, traag en

snel, bottom-up en top-down'². De waarde van deze kleinschalige prototypes ligt niet alleen in hun functie als gebiedsponnier. De initiatieven kunnen ook op grotere schaal in praktijk gebracht worden. Hetzij door te groeien, hetzij door te vermenigvuldigen. Van klein naar groot, of van één naar veel. Het is van groot belang daarin de waarde van de initiële investering van deelnemers te borgen om de creatie van maatschappelijke waarde te bestendigen. In de twee casussen is het opmerkelijk dat de verschillende waarden en de verschillende schalen steeds door onafhankelijke architecten zijn herkend en geactiveerd.

3. Hoe kan de creatie van maatschappelijke waarde, in de context van de duurzaamheidspraktijk, sociale segregatie voorkomen?

Er zijn vele spelers op het veld, afkomstig uit verschillende sectoren en van divers organisatieniveau ('bottom', 'middle', 'top'). Wanneer zij in direct contact met elkaar staan door het delen van dezelfde plek, wordt segregatie vermeden. Zo kan met short feedback loops³ segregatie tegen gegaan worden.

In een planningsvrije tussentijd, die voor het Schieblock nu al bijna tien jaar duurt, zijn complexe en uiteenlopende beheersituaties getolereerd. Deze zijn gekenmerkt door een specifieke lotsverbintenis

1 Zie interview met Cees Anton de Vries over de Wagenwerkplaats.

2 Zie verslag van de VCRS-Live workshop, quote van Erik Roscam Abbing.

3 Thinking in Systems: A Primer, Donella Meadows, 2008.

tussen diverse stakeholders onderling en met de plek. De kantoren van voedselgigant Unilever kijken nu uit op de DakAkker, bovenop het Schieblock. Hier experimenteren milieuvrijwilligers met stadslandbouw. Zij leggen die principes uit aan schoolgaande jongeren. De rijkdom van dit gemengde programma spreidt zich uit voor directieleden, milieuvrijwilligers en schoolgaande jongeren. Dit staat haaks op de armoede van het efficiëntiemodel; kantoren aan een snelwegafslag, die uitkijken op een parkeerterrein. De vergelijking illustreert maatschappelijke waarde en ondersteunt de duurzaamheidstransitie in sociaal-maatschappelijke zin: waar men decennialang dacht vooruitgang te boeken met schaalvoordeel, wordt het nu tijd na te denken hoe we vooruitgang kunnen boeken met diversiteitsvoordeel⁴.



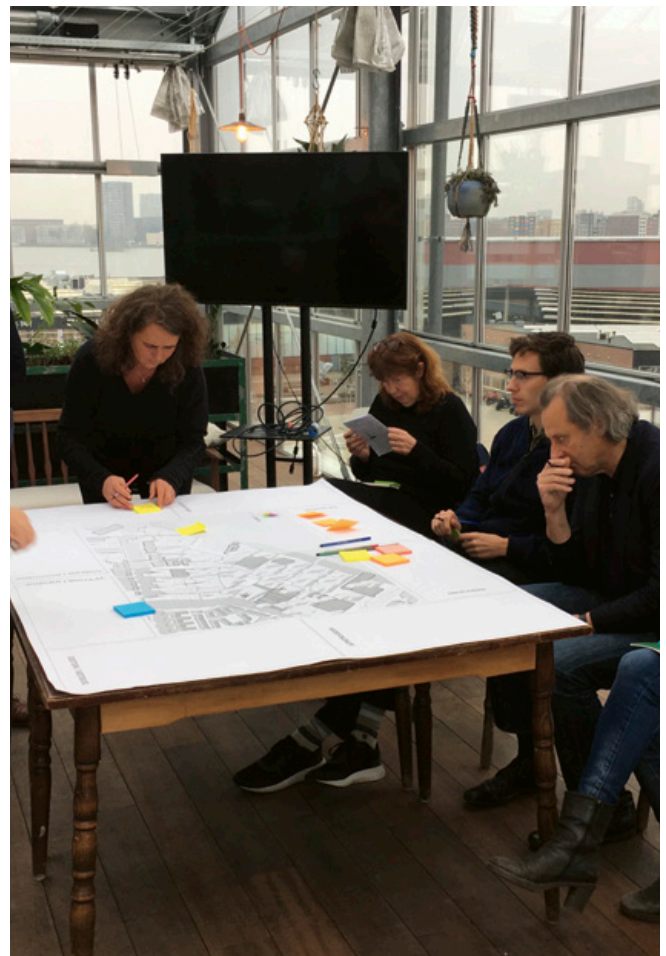
Dakakker klas Dakkennie [foto Karin Oppeland]

4. Welke toegevoegde waarde biedt de VCRS-aanpak voor onderzoek en voor management?

De grootste kracht van de methode is het uitgangspunt dat deelnemers aan een ontwikkelingsproces niet individueel de beste moeten zijn, maar als onderdeel van een sterk team. Transsectorale samenwerking en innovatie is gebaat bij stabiele capabele coalities. Maatschappelijke waarde is wat deze transsectorale coalities motiveert en bindt. De kern van het onderzoek is gebaseerd op interviews met stakeholders uit verschillende sectoren. Elke partij is niet als beste uit zijn veld gekozen, maar als betrokkene in een complex proces. Normaliter wordt precieze en gespecialiseerde kennis van hoge absolute waarde geacht voor het leerproces. In de VCRS-aanpak is dit gedeeltelijk losgelaten ten behoeve van hogere relatieve waarde. Op systematische wijze is gezocht naar een gezamenlijk sub-optimum, en niet naar een geïsoleerd optimum.

De vijf projectaspecten van VCRS (1. Doelen, 2. Deelnemers, 3. Middelen, 4. Services, 5. Afspraken) maken het mogelijk om een betrokkene als onderdeel van een geheel te zien, en brengen verbanden aan het licht die anders verborgen blijven. Dit heeft waarde gehad voor de locatieonderzoeken en eveneens bij de

toepassing als managementinstrument in een workshop. Ook hier hebben deelnemers uit verschillende sectoren met relatief weinig moeite hun plek als deel van een geheel kunnen vinden. In korte tijd is een gezamenlijk concept-programma van eisen gemaakt. De workshop is in een hypothetische situatie getest en behoeft nadere ontwikkeling in een context van werkelijke verantwoordelijkheden en belangen.



VCRS-Live workshop [foto C. Weiler]

⁴ 'The End of Scale', Taneja & Maney, MIT Sloan Management Review, februari 2018

Casussen

Dit onderzoek naar maatschappelijke waarde in gebiedsontwikkeling richt zich op twee Nederlandse informeel ontwikkelde locaties: Het Schieblock in Rotterdam en De Ceuvel in Amsterdam. Voorafgaand aan de analyses een portret van de beide locaties en hun specifieke context.



De Ceuvel - waterfront [bron De Ceuvel]

I. De Ceuvel

Het huidige terrein van De Ceuvel was van 1920 tot 2001 het domein van scheepswerf en machinefabriek Volharding/Ceuvel. Het perceel van meer dan vierduizend vierkante meter ligt aan het einde van de Korte Papaverweg in de wijk Buiksloterham in Amsterdam Noord. Het maakt deel uit van een bedrijventerrein met werkplaatsen en kantoren. Er is sprake van een milieucontour - de bodem en de oppervlakte is vervuild.

In 2012, tijdens de crisis, wint een architectencombinatie met onder andere Wouter Valkenier en Space&Matter de prijsvraag, uitgeschreven door de gemeente Amsterdam samen met Stadsdeel Noord en het Bureau Broedplaatsen. Gedurende tien jaar wordt het terrein om niet beschikbaar gesteld als culturele broedplaats. Volgens het plan van de architectengroep wordt de locatie ingericht met een beplanting die de bodemvervuiling aanpakt, en met een aantal gerecyclede woonboten en een loopsteiger. In deze boten komen de culturele ateliers, de bureaus en een theehuis. Deze opstal roert de vervuilde grond niet en maakt toch activiteiten mogelijk. Een consequentie is dat de opstal niet aangesloten wordt op riool en gas. De architecten hebben een plan opgesteld met hulp van technische partners zoals Metabolic die in andere context al duurzame principes voor circulaire stedelijke gebiedsontwikkeling hebben verzameld. De inrichtingsprincipes zijn gepubliceerd in het Manifest Circulair Buiksloterham. De lease van de gemeente Amsterdam aan Stichting De Ceuvel eindigt in 2024.

Wat betreft de toekomst: Amsterdam heeft de omgeving aangewezen als 'Versnellingslocatie' voor de stadsontwikkeling, binnen het kader van haar structuurvisie 2040. Op de exacte plek van De Ceuvel staat een metrohalte 'De Ceuvel' gepland.

Bronnen, gemeente Amsterdam :

Buiksloterham, Kop Korte Papaverweg/Ceuvel Volharding, Bouwvelop 2011, Prijsvraag Broedplaats Ceuvel Volharding 2012, Structuurvisie Amsterdam 2040, Koers 2025

II. Het Schieblock

Het Schieblock maakt deel uit van een verzameling panden onder de naam Schiekadeblok. Het bevindt zich nabij het Centraal Station Rotterdam, gelegen tussen het spoor, de Schiekade, de Delftsestraat en de Delftsehof. Het pand van achtduizend vierkante meter brutovloeroppervlak is tussen 1954-1960 gebouwd als kantoorgebouw met winkels. In het prille begin is het kantoordeel geheel verhuurd aan de verzekeringsmaatschappij ENJA, later Aegon. Later kwamen er meerdere huurders tegelijk, waaronder het opleidingscentrum Zadkine.

Toen in 1990 de Weena-kantoren werden gebouwd, degradeerde het Delftseplein en de Delftsestraat tot achterkant. Vanaf de leegstand in de jaren 90 tot en met 2010 is het pand steeds gekraakt of informeel anti-kraak bewoond en gebruikt. In 2007 heeft de ontwikkelaar LSI project investments het Schiekadeblok gekocht.

Vanaf 2010 heeft Schieblock BV (een joint venture van ZUS en Codum) gedurende een periode van 4,5 jaar het pand ontwikkeld. Het is achtereenvolgens omgedoopt tot TestSite in het kader van de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam 2012, aangeboden en gehonoreerd als locatie van een stadsinitiatief met een participatief budget, en uitgebreid met de voetgangersverbinding De Luchtsingel. Sindsdien hebben zich in het pand tal van culturele, creatieve, en milieu- en bedrijfsgeoriënteerde ondernemingen gevestigd. Er is veel (inter)nationale interesse geweest voor de dynamiek in Het Schieblock. De Luchtsingel heeft over de verkeersader van de Schiekade heen contact gelegd met initiatieven aan de noordzijde van het spoor, zoals Hofbogen, ZOHO en langs het verdere traject van het luchtspoor richting station Bergweg. De eigenaar LSI heeft het bezit weer terug verkocht aan de gemeente die nu eigenaar is. Voor de toekomst ligt een stedenbouwkundig plan klaar van Maxwan (Rients Dijkstra). Het gebied maakt hierin deel uit van Rotterdam Central District. Dit plan betreft 600 duizend vierkante meter brutovloeroppervlak. Voorzien is in een gemengd programma volgens Mixone. Dit concept beoogt de 'global and local' economie en maatschappij met elkaar te verbinden.

Bronnen:

Schiekadeblok & Rotterdam Central District, Cultuurhistorische verkenning, Wijnand Galema, 2018
Stadsinitiatief Luchtsingel Eindverantwoording, ZUS 2015,
Perspectieven op de Luchtsingel, Drift en Hogeschool Rotterdam 2014
'Welstandsparagraaf Rotterdam Central District 2010', Gemeente Rotterdam en Maxwan Urban Design
Weena 'Glocal City District', gebiedsconcept voor de toekomst van het Stationskwartier, Concire 2007



Het Schieblock [foto: Frank Hanswijk]

Aanpak

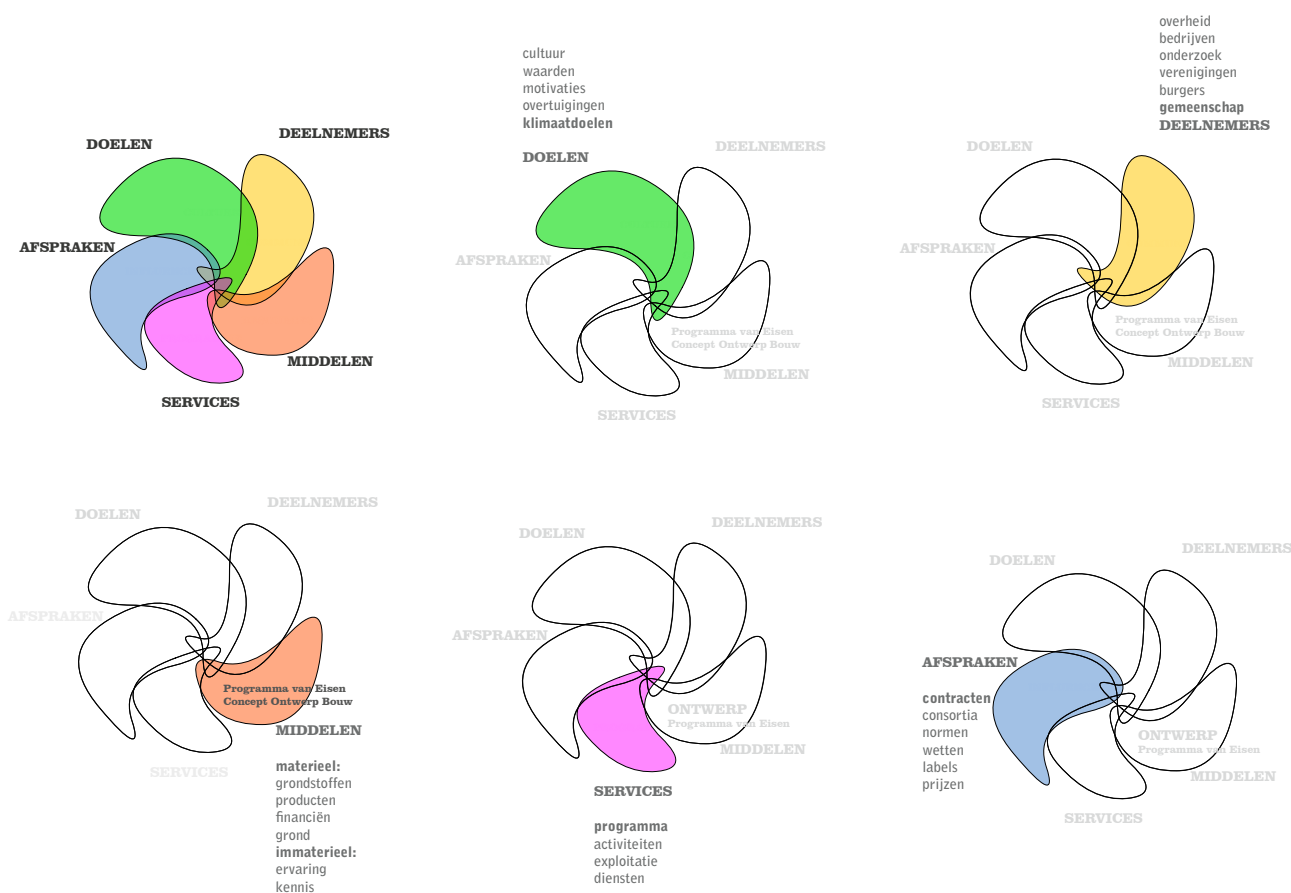
VCRS-methodiek

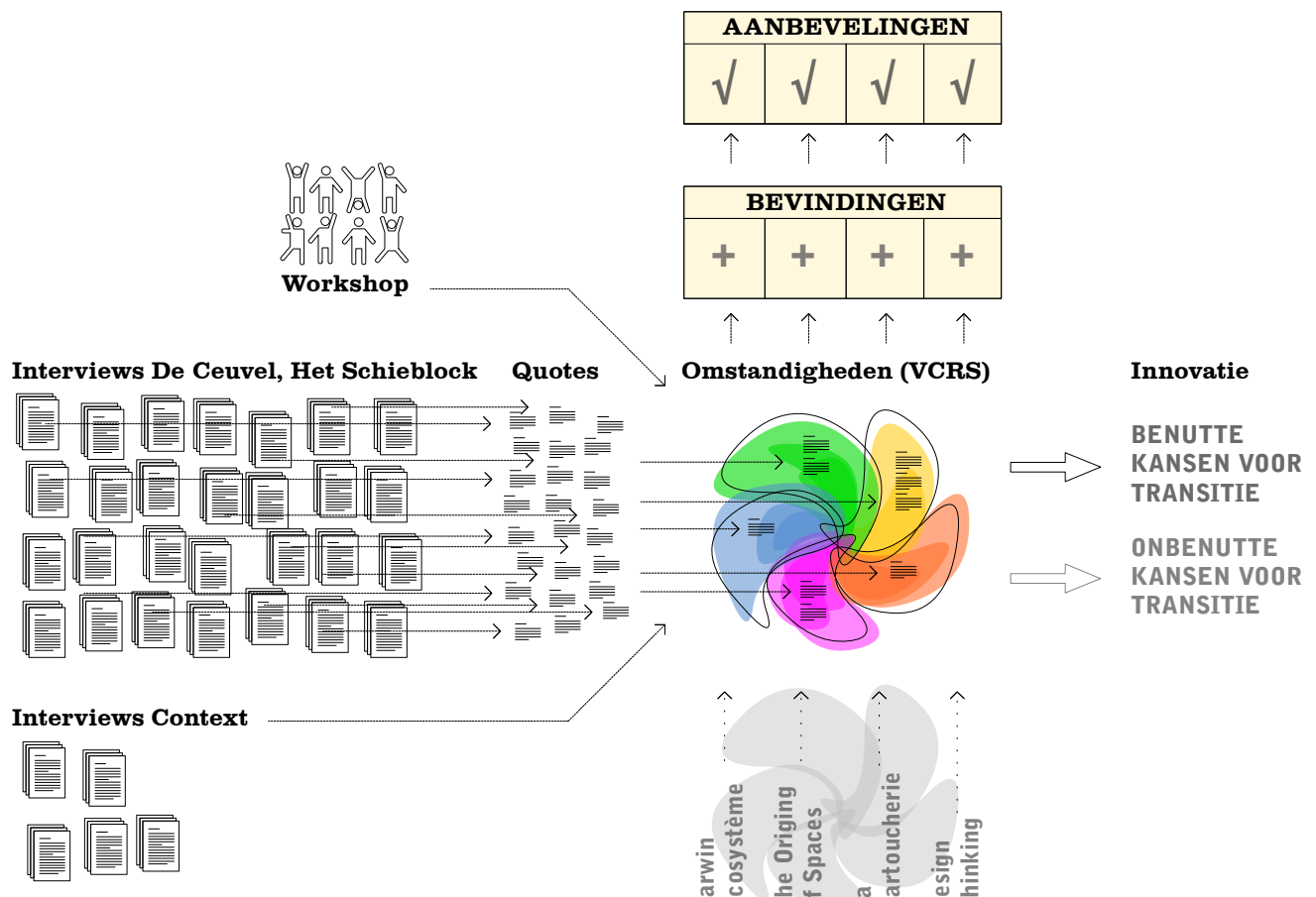
Een experimentele methodiek is toegepast om het kwalitatieve begrip 'maatschappelijke waarde' inzichtelijk te maken in het licht van duurzaamheidsdoelen. Deze methode heet VCRS en concentreert zich op vijf basale projectaspecten die een inhoudelijke structuur geven en alle relevante gegevens verbinden. Die vijf projectaspecten zijn: doelen, deelnemers, middelen, services en afspraken. Deze aspecten beschrijven de omstandigheden waarin transsectorale samenwerkingen worden aangegaan en onthullen de interactie die ten grondslag ligt aan de creatie van maatschappelijke waarde (zie Definities).

Stakeholderanalyse

Voor twee locaties en in vier categorieën zijn 39 mensen van zeer verschillende achtergrond bevestigd over hun betrokkenheid bij de ontstaansgeschiedenis van de twee casussen. De categorieën zijn: beslissers, uitvoerders, gebruikers en burens. Drie series interviews zijn de bronnen voor dit onderzoek: over De Ceuvel, over Het Schieblock en over de context. Om niet alleen te analyseren wat al gebeurd is, maar ook vooruit te kijken, is er een workshop georganiseerd op basis van het VCRS-instrument.

VCRS - vijf projectaspecten [bron C. Weiler]





VCRS - onderzoeksmethodologie [bron C. Weiler]

Interviews

Alle stakeholders zijn geïnterviewd aan de hand van de vijf VCRS-projectaspecten. Hiermee wordt een breed perspectief van de omstandigheden, de samenwerkingen en de innovaties gemaakt. Quotes uit de interviews zijn bij elkaar gebracht, en leggen samen de basis voor 'Benutte kansen' voor duurzame innovatie enerzijds en 'Onbenutte kansen' anderzijds.

Context

Om context te geven aan de casus-interviews, is ook een aantal zijdelings betrokken personen geïnterviewd. Met deze personen is gesproken over aanverwante onderwerpen, zoals de transitie van informeel naar formeel in stedenbouwkundige morfologie en programmering, en participatieve gebiedsontwikkeling bezien vanuit de overheid, de ondernemer en de inwoner. In aanvulling hierop zijn enkele relevante referenties toegelicht. Dit zijn de bronnen waaruit VCRS tot stand is gekomen: 'Darwin Ecosystème' in Bordeaux, het Europese onderzoek 'The Origin of Spaces' (EU Erasmus+), de 'Third-Place La Cartoucherie' in Toulouse en design thinking als ontwerp- en organisatiepraktijk.

Bevindingen

Algemeen

Zoals aangegeven in het voorwoord is er sprake van de creatie van maatschappelijk waarde wanneer we samen werken aan duurzaamheid en anderen erbij betrekken. De twee casussen zijn duidelijke voorbeelden van deze kracht. Het onderzoek heeft dieper gezocht naar de omstandigheden erachter, om de specifieke kracht te begrijpen en vooral ook te kunnen reproduceren. Deze paragraaf geeft inzicht in die achterliggende omstandigheden.

Tijdelijkheid en risicomanagement

Creatie van maatschappelijke waarde gedijt in tijdelijkheid. Beide locaties hebben in de risicobeperkende omstandigheid van tijdelijkheid op experimentele wijze kunnen werken. De plekken van de casussen zijn zelfs in principe klaar voor de sloop – wat kan er fout gaan? Het ongewisse aangaande de lange huisvestingstermijn maakt dat er niks te verliezen is en dat falen geoorloofd is – ideale omstandigheden voor bewuste en lukrake experimenten en voor innovatie.

Duurzaamheid, diversiteit en experiment

Beide locaties tonen de kracht van collaboratieve en transsectorale initiatieven. Hun huurders zijn bijna allemaal starters en komen vanuit verschillende sectoren af op de mogelijkheden. Ze herkennen elkaar in hun motivatie voor diverse duurzaamheidsdoelen en zij experimenteren in synergie. Uit de ontmoetingen ontstaan initiatieven die soms falen, maar er zijn er ook die zich gaandeweg organiseren in formele ruimtelijke, programmatische en bestuurlijke structuren.

Planning en actie

De interne en externe diversiteit van deelname aan de initiatieven leidt tot een complexe overlegbehoefte. Op de casuslocaties is dat steeds met concrete actie gepaard gegaan. Een nieuwe gelegenheid voor een project is niet eerst volledig uitgestippeld, maar snel geschetst, getest en doorontwikkeld – zo is er steeds iets nieuws te zien. Dit verbindt de lange met de korte termijn op een tastbare manier. Overheid, onderzoeksinstituten, bedrijven en inwoners kunnen ter plekke resultaten maken, zien en tonen aan anderen, en zo betere nieuwe plannen maken.

De Ceuveld / Volharding - kade [bron Gem Amsterdam]



Waardevolle kweekschool

De strategische lessen uit het overleg en de samenwerking scharen deze initiatieven onder de beschrijvingen van experts als Sennett ('messy'⁵) – alles loopt door elkaar, Scharmer ('open'⁶) – iedereen is welkom, en Bendell ('relinquishment'⁷) – we kunnen met minder toe. De initiatieven ontstijgen een tijdsbepaalde aanduiding als waren het 'knuffelzone's uit de crisistijd'. Het zijn waardevolle kweekscholen om modellen te vinden voor een nieuwe maatschappelijke en milieutechnische duurzaamheid.

Ontwerpend denken en handelen

Zowel Het Schieblock als De Ceuvel zijn initiatieven van ruimtelijk ontwerpers (architecten, stedenbouwers en/of landschaps-architecten), uiteraard in samenwerking met veel andere partijen. Vaak is aangegeven dat zij als goede generalisten en 'lobbyisten' een overtuigende, integrale visie uitdroegen en andere partijen overhaalden deel te nemen aan het initiatief. Ontwerpen, ontwerpend onderzoek en ontwerpdenken (design thinking) wordt in deze locaties 'life-size' in de praktijk gebracht. De casussen bieden de ruimtelijke condities voor een praktijk van collaboratief modelleren om met voortschrijdend en trans-sectoraal inzicht antwoorden te vinden voor de complexe situaties ('wicked problems') waarmee we worden geconfronteerd door de uitdagingen van duurzaamheid.

Locatiespecifiek

Beide locaties zijn te omschrijven als strategische knooppunten van duurzame transitie. Ze zijn beide ontstaan uit maatschappelijke motivaties en hebben uitgebreide vertakkingen in vele duurzame initiatieven. Ze spelen door de communicatie van hun praktijk een belangrijke rol in het verspreiden van de duurzaamheidsdoelen. Maar er zijn ook veel verschillen.

De Ceuvel

De plek ligt achter een poort aan het eind van een doodlopende weg in een buitenwijk van Amsterdam Noord; een plek die snel zal worden bebouwd. Het ligt enigszins afgelegen, je komt er niet langs, het is een bestemming.

De activiteiten dragen in belangrijke mate bij aan technische en juridische aspecten van ecologische duurzaamheid, met name dankzij experimentele installaties voor waterbeheer die inmiddels erkend zijn door nutsbedrijven. Een sterk voorbeeld van maatschappelijke waarde in actie toont zich in de volgende 'value-cycle' – een voortschrijdend resultaat van samenwerkingen met wisselende deelnemers: een budget van Bureau Broedplaatsen voor een cultureel initiatief maakt De Ceuvel mogelijk, en zo ook de omstandigheden waarin experimenten in decentraal waterbeheer een mogelijke energiebesparing opleveren voor achtduizend woningen op IJburg⁸.

De Ceuvel zou zijn bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen kunnen uitbreiden, door zowel de interne als de beheers- en/of bezitsstructuur te verstevigen. Door meer raakvlak te zoeken met de behoeften van de bestaande sociale en fysieke omgeving, en met activiteiten die beter aansluiten bij de lokale cultuur, kan het initiatief een bredere coalitie stakeholders meenemen in een nadere beschouwing van de toekomst van de wijk, en de plek van De Ceuvel daarin.

Het Schieblock

Het Schieblock is verbonden met centrumwijken in Rotterdam door de Luchtsingel die het gebouw doorkruist en activiteiten in belendende panden en plekken met elkaar verbindt. Het is een kruispunt.

Deze plek draagt in belangrijke mate bij aan de ecologische, sociale en economische aspecten van duurzaamheid, met name door de ruimtelijke vertakkingen en de vele initiatieven in informele stedelijke vernieuwing die daar nu deel van uitmaken. Vooral de observatie dat grote corporate afnemers van kantoorruimte minder werkgelegenheid creëren dan innovatieve startups met een enigszins complexe beheers- en samenwerkingssituatie is een sterk voorbeeld van maatschappelijke waarde in actie⁹.

Het Schieblock zou zijn bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen kunnen uitbreiden door verder te groeien tot een volwassen juridische economische marktentiteit met een duurzame beheers- en/of bezitsstructuur. Het kan daarvoor een oplossing zoeken in het eventuele behoud van de panden, gezien de recente erkenning van de cultuurhistorisch waarde. De huidige organisatie voldoet in veel opzichten aan de brugfunctie die nodig is voor het verbinden van verschillende economische krachten, zoals omschreven in Glocal City District in 2007¹⁰.

5 Open Cities, Richard Sennett

6 Open Governance, Otto Scharmer

7 Deep Adaptation, Jim Bendell

8 Een Return on Investment kosten-baten analyse, zoals op basis van de CAWA subsidie (200 duizend euro met tien jaar looptijd), en de mogelijke energiekostenbesparing voor achtduizend woningen op IJburg II, kan het inzicht versterken. Metabolic werkt aan dergelijke vragen met maex.nl

9 Zie interview met Hans de Jonge voor Het Schieblock.

10 Zie interview met Rients Dijkstra voor Het Schieblock.

Uitdagingen

De bevindingen in dit onderzoek zijn gebaseerd op een beperkte hoeveelheid informatie, maar leggen eerder onzichtbare verbanden en ontwikkelingskansen bloot voor maatschappelijke waarde en duurzaamheid. Een bredere onderzoeksbasis en een aanvullende kwantitatieve aanpak is nodig om de bevindingen nader te toetsen. Meerdere geïnterviewden geven aan dat er een grote uitdaging ligt in de mate en manier van opschalen van de casussen als prototypes: tot op welke hoogte kunnen tijdelijkheid, informaliteit, spontaniteit en passie worden opgevoerd, zonder juist die aantrekkelijke kenmerken te verliezen.

Dakker Dakkennie [foto Karin Oppeland]



Aanbevelingen

De praktijkvoorbeelden in dit onderzoek zijn voortgekomen uit unieke omstandigheden. Dat leidt meteen tot de belangrijkste aanbeveling: er is geen eenvoudig reproduceerbare formule, creëer de juiste omstandigheden. Maar hoe? Daarnaast is het van belang bij voorbaat te begrijpen dat de aanbevelingen slechts gelden voor een klein en strategisch deel van gebiedsinrichtingsprojecten - een klein deel dat snel leert en zo de duurzaamheid voor het leeuwedeel kan bevorderen.

VCRS

De VCRS-benadering heeft uiteenlopende mensen in een brede stakeholderanalyse aan het woord gelaten. Zij hebben hun aandeel in de gezamenlijke maatschappelijke dynamiek kunnen verduidelijken. Dit heeft inzicht gegeven in de individuele oorsprong en de gezamenlijke verspreiding van initiatieven voor duurzaamheid. De vijf projectaspecten van VCRS maken de complexe zaken hanteerbaar.

Doelen

- Schrijf in samenwerking met betrokken stakeholders en bewoners een globale missie;
- Ontleen samen uit die missie een lokaal project;
- Vermijd problemen niet maar zoek ze op, zij geven aanleiding voor praktische experimenten;
- Kies uit in de zeventien Unesco duurzaamheidsdoelen een set tastbare doelen om deze in samenhang te bevorderen;
- Ondersteun interdisciplinaire onderwijsthema's met design onderwijs als brug¹¹.

Deelnemers

- Geef stakeholders en bewoners zo vroeg mogelijk een praktische rol;
- Werk met bestaande vertrouwensrelaties; vermijd belangenverstremming;
- Wees als overheid een visionaire en voorbeeldige teamspeler, niet alleen een ondersteunende arbiter;
- Beloon interne coherentie, flexibiliteit, reactiesnelheid en creativiteit in overheidshandelen;
- Koppel beleidsdoelen op projectmanagementniveau, zodat ze in samenhang nagestreefd worden;
- Experimenteer in vernieuwing van regelgeving en bedrijfsvoering met onafhankelijke mkb'ers en onderwijsinstellingen;

Middelen

- Vergeet de procedures en sta open voor zoveel mogelijk projectideeën;
- Kies samen de beste ideeën, binnen de lokale missie en het project;
- Ga uit van de potentie van bestaande sociale en ruimtelijke structuren;
- Experimenteer met een duurzame integrale aanpak op een beheersbare schaal, en breid het later uit ('minimum-viable-product', zie Definities);
- Bied ruimte aan voortschrijdende inzicht;
- Zet grond- en opstalbeheer op korte termijn in voor experimentele locatieontwikkeling;
- Zet budgetten voor kennis, communicatie, en training in voor praktische samenwerkingen op experimentele locaties;
- Bied praktisch onderwijs in duurzaamheid voor alle niveaus voor een nieuwe generatie helden (mbo, hbo en wo).

Services

- Stel bewonerservaringen en omstandigheden centraal;
- Test de beste ideeën op korte termijn in een tijdelijk experiment;
- Nodig de diverse overheidsdiensten rondom het experiment tegelijk uit (niet achtereenvolgens);
- Zoek steeds naar een 'subsidievrij' duurzaam verdien- en groeimodel;
- Combineer ideeën en middelen in zelfversterkende ad-hoccombinaties;
- Hanteer VCRS als een meetinstrument voor de stabiliteit van een project;
- Hanteer design thinking als een methode om met meerdere belanghebbenden gemengde programma's te ontwikkelen.

Afspraken

- Leer van eigen experimenten - verbeter de slechte punten, en reproduceer de goede praktijken;
- Leer van Return on Investment kosten-batenanalyses van voorbeelden (De Ceuvel, Het Schieblock, CIC Rotterdam, en een willekeurig bedrijfsverzamelgebouw);
- Sta met publieke middelen garant, in combinatie met financiers, voor de financiële risico's van moeilijk identificeerbare transsectorale initiatieven;
- Voer een actief grondbeheer dat duurzame culturele en experimentele programmering ondersteunt;
- Beloon duurzaam gemotiveerde vrijwilligers, en zorg dat ze delen in de opbrengsten van hun gezamenlijke inspanning, financieel of anders.

¹¹ Gemeengoed (commons), systemisch ontwerp (systemic design), economisch verwantschap (relatedness), organisatie en "sociomateriality", stedelijke ethnografie.

De Ceuvel

Drie benutte kansen:

1. Warmtenet IJburg II

Het hergebruik van restwarmte uit afvalwater kan de energiebehoefte in een wijk verlagen. Deze techniek is ontwikkeld door samenwerking tussen Waternet, Metabolic en Delva Landscape Architecture/Urbanism. Wanneer Waternet als nutsbedrijf op de energiemarkt kan opereren kan de techniek ingezet worden voor nieuwe gebieden zoals IJburg fase II. Deze innovatie is voortgekomen uit de samenwerkingen en experimenten in De Ceuvel. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag lagen:

Doelen: energiebehoefte verlagen;

Deelnemers: gemeente Amsterdam, Waternet, Delva Landscape Architecture/Urbanism, Metabolic;

Middelen: installaties op De Ceuvel;

Services: hergebruik van restwarmte in afvalwater;

Afspraken: Waternet gaat als nutsbedrijf op de energiemarkt opereren.

Maarten Claassen, Waternet: “In 2016 bestond Waternet tien jaar. Eva Gladek kwam spreken op de officiële viering, en dat is goed ontvangen. Toen ontmoette een institutionele werkelijkheid een kleine experimentele werkelijkheid. Daaruit kwam een legitieme vraag: Heeft deze innovatie invloed op het aanleggen van ons riool in nieuwe gebieden? [...] Eerder was er een onvruchtbare discussie, maar door de experimenten bleek de werking in de praktijk. [...] Waternet is een monopolistisch nutsbedrijf, en energie op de markt leveren is een private kwestie. Daarvoor moet onze juridische organisatie en de governance misschien worden aangepast.”

Els Daems, Gemeente Amsterdam: “In de Ceuvel ontstaan interessante initiatieven. Metabolic werkt samen met Waternet (Maarten Claassen) aan het hergebruik van afvalwater in nieuwe gebieden zoals IJburg II.”

Amsterdam IJburg 2 [bron Gem. Amsterdam Projectteam Centru-meiland]



Steven Delva, Delva Landscape Architecture/Urbanism: “De intense samenwerking met Waternet was niet voorzien. Resultaten en lessen uit onderzoeken en testen op De Ceuvel vormden zo de basis voor het anders omgaan met afvalwater in nieuwe wijken als Buiksloterham Cityplot (800 woningen) en IJburg fase 2 (8.000 woningen).”

Chander van der Zande, Metabolic: “Meer dan vroeger, toen we vaak ready-made technische oplossingen wilden uitzetten, zoeken we nu naar een levende aanpak. [...] De grootste winst is de kennisontwikkeling. CleanTech Playground is ontwikkeld [...] dat gaat veel verder dan de reductie van CO₂.”

2. De Biogasboot

Het idee om te koken met decentraal opgewekte warmte is ontwikkeld door Café De Ceuvel, in samenwerking met Enki Energie en Woodies. Met installaties op een boot wordt biogas uit organisch afval geproduceerd. Wanneer er vergunningen komen voor lokale afvalverwerking kan het doorontwikkeld worden. De techniek is uitgetest in samenwerkingen in De Ceuvel. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag lagen:

Doelen: koken met lokaal opgewekte warmte;

Deelnemers: De Ceuvel, Enki Energie, Woodies;

Middelen: installaties op een boot in De Ceuvel;

Services: biogas produceren uit organisch afval;

Afspraken: vergunningen voor lokale afvalverwerking

Maarten Claassen, Waternet: “Op De Ceuvel zijn veel creatieven en vernieuwers verzameld. Het is daar ‘juridisch leeg en inhoudelijk vol’. De gemeente werkt op sommige vlakken helaas remmend. De innovaties zijn nog niet voldoende beproefd om te worden ingelijfd in een juridische context - daar zijn ook vernieuwingen nodig.”

Sascha Glasl, Space & Matter: “Deze opstal [de woonboten op het land, red.] roert de vervuilde grond niet en maakt zo toch activiteiten mogelijk. Een consequentie is dat de opstal niet aangesloten wordt op riool en gas. Daarom is gezocht naar alternatieve oplossingen zoals een biologische filter voor het afvalwater.”

Lèneke Pfeiffer, Wetenschapswinkel Wageningen University & Research: “Tijdens die tien jaar [de voorziene levensduur van De Ceuvel, red.] zou door ontwikkeld moeten worden, om te komen tot een oplossing voor daarna. Dempen? Afdekken? Wat te doen met de resterende biomassa? Brandstof?”

Chander van der Zande, Metabolic: “... milieu problematieken die een voor een in de praktijk ondervonden en aangepakt zijn: fytoremediatie, afvalwaterscheiding, bio-restmassa, afvalwater warmtehergebruik, decentrale behandeling..”



De Ceuvel - filterinstallatie [bron Metabolic]

3. “Make the World Great Again”

Café De Ceuvel bedenkt, communiceert en verkoopt ecologisch onderbouwde leisure- en educatieve evenementen. Het kan zo een groot lokaal en internationaal particulier en professioneel publiek inzicht geven in duurzaamheidspraktijken. Dit gebeurt in samenwerking met gidsen, vele partners en met de faciliteiten van het café en de lokale boten, een en ander binnen de grenzen van de vergunningen die op De Ceuvel gelden.

Het verspreiden van hun innovatieve praktijken is voortgekomen uit de evenementen en samenwerkingen in De Ceuvel. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag lagen:

Doelen: duurzaamheidspraktijken inzichtelijk maken voor een groot lokaal en internationaal particulier en professioneel publiek;

Deelnemers: Café De Ceuvel en vele partners;

Middelen: de faciliteiten van het café en lokale boten;

Services: ecologisch onderbouwde leisure- en educatieve evenementen;

Afspraken: prijzen en vergunningen

Ruud Antonisse, Kringloopwinkel ‘Materiales’: “Soms hebben De Ceuvel en wij hetzelfde publiek. Maar het restaurant van de De Ceuvel is te duur voor mijn klanten.”

Wouter van der Berg, Vertaalbureau.nl: “Klanten die hier komen reageren met reserve, die vinden het een beetje gek. Vaak corporate klanten uit Nederland, ze zijn verrast maar ze zijn snel gerustgesteld.”

Lèneke Pfeiffer, Wetenschapswinkel Wageningen University & Research: “De rol van het café, als intern verbindende factor tussen geïsoleerde elementen, is van groot belang. WUR heeft weinig tijd voor het leggen van die verbindingen. Daarmee wordt voorbijgegaan aan een onbenutte potentie.”

Marcel van Wees, Wees Vormgever: “Het Festivalcafé De Ceuvel, eerst bedoeld als theehuis, is een zeer idealistische commerciële partner. Die bedient vooral de ‘green buzzwords’, en biedt daarmee een gevoel van activisme aan een jonge generatie.”

Anke Wijnja, Bureau Fonkel: “Daarvoor komen mensen helemaal uit het buitenland kijken naar de techniek, zelfs studenten met een case voor Canadese indigenous. Ook de media en touringcars met bezoekers komen langs.”

Chander van der Zande, Metabolic: “Een van de belangrijke mensen is Tycho Hellinga, een antropoloog van Ruigoord, en cultureel programmeur van De Ceuvel. Hij organiseert de tours, de workshops, de documentatie, de festivals, de markten. Daar komen veel mensen op af. “Make the World Great Again” is georganiseerd met 25 bedrijven [...] en dan krijgen de burens een vrijkaartje en bier en leren ze hoe ze aandelen kunnen nemen in de groene kant van Shell.”

De Ceuvel - Make the World Great Again [bron De Ceuvel]



Drie nog te benutten kansen

1. Financiële duurzaamheid

Het voortbestaan van De Ceuvel als laboratorium voor circulaire innovatie zou kunnen worden bestendigd. Vereniging De Ceuvel kan met partners als Metabolic en het Grondbedrijf, en met inzet van faciliteiten van het café en lokale boten en de innovatieve installaties doorgroeien, als ook de interne en externe kosten en baten af worden gestemd met een solide financieel intern en extern beheer. De vraag over het bestendigen van De Ceuvel als laboratorium is voortgekomen uit de omstandigheden en samenwerkingen in De Ceuvel, maar heeft vooralsnog geen uitzicht op een uitwerking. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag liggen:

Doelen: voortbestaan van De Ceuvel als laboratorium;

Deelnemers: Vereniging De Ceuvel, Metabolic, Grondbedrijf, partners;

Middelen: de faciliteiten van het café, lokale boten en de installaties;

Services: afstemmen van interne en externe kosten en baten;

Afspraken: financieel intern en extern beheer

Ruud Antonisse, Kringloopwinkel 'Materialies': "We hebben samen een feestje gegeven, vrij spontaan en eenmalig. Maar De Ceuvel is me te veel theorie, en te weinig praktisch. Het is vervelend, maar de slimmeriken [...] gaan er met de centen vandoor."

Els Daems, Gemeente Amsterdam: "De creativiteit die uit het netwerk is gekomen is groot. Die kennisontwikkeling heeft een financiële waarde. [...] De Ceuvel ligt vast voor een lease van tien jaar. Het contract openbreken zou een juridisch risico kunnen opleveren; een precedentwerking hebben op andere contracten."

Berith Danse, Theater Embassy: "Er is in eerste instantie veel 'blood, sweat and tears' in gestopt, een soort Amish-werk."

Sascha Glasl, Space & Matter: "Er was geen initiële taxatie van het terrein. De huidige waarde is geschat op 200 duizend euro (2018). Er is 450 duizend euro (200+250) geïnvesteerd in de opstal. De zelfbouw is financieel zeer voordelig geweest. Die vrijwilligersuren zijn nooit gekwantificeerd, maar dat zou weekenden en avonden van ongeveer vijftig euro per uur kunnen toevoegen. De grondwaarde is intussen enorm toegenomen."

Roel van Herpt, Agency Agency: "Via Bureau Broedplaatsen en CAWA financiert de gemeente de onrendabele top van broedplaatsen. Zo wordt bijgedragen aan de maatschappelijke waardeontwikkeling in gebieds- en gebouwontwikkelingen."

Lèneke Pfeiffer, Wetenschapswinkel Wageningen University & Research: "Voor relevante kennisontwikkeling [in circulaire innovatie, red.] zijn deze samenwerkingen een heel goed instrument. Daarvoor is experimenteeruimte nodig, en die is schaars."

Erik Jan Vermeulen, Concrete Architecture: "Er is sprake van een OV-traject, dat van Zaandam naar het Centraal Station loopt. De Ceuvel staat als eerste halte aangegeven."

Marcel van Wees, Wees Vormgever: "Er zijn 140 zonnepanelen geïnstalleerd, waarmee de broedplaats zich kan bedruipen, het café consumeert echter nogmaals twee keer zoveel kWh. Dit toont aan dat 'n dergelijke grootverbruiker moeilijk in de beperkte periode van tien jaar kan verduurzamen qua energie."

2. Overgang Buiksloterham – Van der Pekbuurt

De Ceuvel ligt tussen het te ontwikkelen Buiksloterham, het tuindorp van de Distelweg en de oude Van der Pekbuurt. In plaats van een harde confrontatie oud-nieuw kan De Ceuvel een onderdeel zijn van een soepele overgang tussen oud en nieuw, en zo eventueel haar voortbestaan verlengen. Vereniging De Ceuvel kan omwonenden bij een initiatief betrekken, en met inzet van hun locatie, hun werk en netwerk, en via een overlegorgaan met georganiseerde ontmoetingen, een herziene aanpak bij de gemeente bedingen. De optie voor een locatiespecifieke gebiedsontwikkeling voor de overgang Buiksloterham-Van der Pekbuurt is voortgekomen uit de situatie en samenwerkingen in De Ceuvel. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag liggen:

Doelen: een locatie-specifieke gebiedsontwikkeling;

Deelnemers: Vereniging De Ceuvel, buurtbewoners, stadsdeel;

Middelen: de inrichting en het gehele werk en netwerk van De Ceuvel;

Services: omwonenden bij het initiatief betrekken;

Afspraken: een overlegorgaan met georganiseerde ontmoetingen

Wouter van der Berg, Vertaalbureau.nl: "De kleinschaligheid van de acties van de pioniers gaat waarschijnlijk verdwijnen met de projectontwikkelaars."

Berith Danse, Theatre Embassy: "De Ceuvel heeft nog zes jaar te gaan. Het kan goed gehanteerd worden als wisselgeld voor de geplande nieuwe woontorens."

Steven Delva, Delva Landscape Architecture/Urbanism: "Het is ontstaan als een informele organisatie met institutionele hulp van het Bureau Broedplaatsen en Triodos Bank. Het moet doorgroeien naar een volwassen organisatie om de verbintenissen te volbrengen."

Erik Jan Vermeulen, Concrete Architecture: “Misschien is het interessant om in het gebied aan de Korte Papaverweg een overgangszone te verzinnen, met een bijpassende vormstructuur en sociale structuur [...] misschien kan een lokale coalitie iets betekenen voor de toekomst van het gebied. Ik wil liever niet die twintig meter bouwhoogte voor mijn huis.”

Marcel van Wees, Wees Vormgever: “Het is maar de vraag of de Korte Papaverweg en de gehele Papaverhoek deel moeten uitmaken van projectgebied Buiksloterham. De Ceuvel-locatie vormt een welkome overgang tussen de karakteristieke laagbouw van de tuindorpen van oud-Noord en het grootstedelijke ontwikkelprogramma van de Buiksloterham.”

Torsten Wieman, Garage Wieman: “De gemeente belooft inspraak, maar als we komen is er alleen informatie, alles is al besloten. De handhaving van het parkeerbeleid is niet eerlijk. Ik zeg ‘gelijke monniken, gelijke kappen’.”

Anke Wijnja, Bureau Fonkel: “Delva is door omstandigheden en keuze niet meer betrokken bij de uitvoering, waar veel van te leren is en wat niet makkelijk bij ze terugkomt. We streven veel de closed-loop en open-source aanpak na.”

Chander van der Zande, Metabolic: “‘Een beter milieu begint bij jezelf’, dat haat ik. Ga liever actievoeren en druk uitoefenen op de overheid en de industrie.”

3. CAWA, cultuur en community

Het verbinden van verschillende lokale sociaal-culturele en professionele doelgroepen zou kunnen worden bevorderd. Vereniging De Ceuvel kan met Bureau Broedplaatsen en Triodos Bank, en met inzet van de faciliteiten van het café en bepaalde boten meer gezamenlijke deelname, programmering en besluitvorming stimuleren, en zonodig ook de statuten van de vereniging daarvoor aanpassen. De vraag naar de diversiteit van de deelname in de activiteiten van De Ceuvel is voortgekomen uit de omstandigheden en samenwerkingen in De Ceuvel. Het is van belang te zien dat een en ander mogelijk is gemaakt door een lange relatie met Bureau Broedplaatsen en de Triodos Bank. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag liggen:

Doelen: verbinden van sociaal-culturele en professionele groepen;

Deelnemers: Vereniging De Ceuvel, interne bewoners, Bureau Broedplaatsen, Triodos Bank;

Middelen: de faciliteiten van het café en bepaalde boten en installaties;

Services: gezamenlijke deelname, programmering en besluitvorming;

Afspraken: statuten en bestuur van de vereniging

Els Daems, Gemeente Amsterdam: “Gelukkig is mijn werkgever goed in staat om verschillende beleidsdoelen te koppelen, zodat doelen en middelen in evenwicht gebracht kunnen worden, ondanks de verschillende sectoren waarin de handelingen worden georganiseerd.”

Berith Danse, Theatre Embassy: “Er is een gebrek aan gezamenlijke visie. Maar weinig mensen zijn bij elkaar betrokken. [...] Marcel Van Wees is bij de rest betrokken. Hij heeft ook lokale voeling, als oud-Disteldorpbewoner [...] Er was de indruk dat de kansen en de verdeling niet eerlijk verliepen [...] Wat in De Ceuvel cultuur genoemd wordt, is beperkt tot een milieu-communicatiemiddel voor hoofdzakelijk witte millennials.”

Roel van Herpt, Agency Agency: “Aan het systeem van het toewijzen van subsidie aan broedplaatsen kan ‘duurzaamheid’ als selectiecriteria worden toegevoegd. In het toezicht kan mijns inziens kritischer worden gekeken in hoeverre broedplaatsen de afspraken bij subsidieverstrekking ook daadwerkelijk naleven.”

Lambert de Pater, Triodos Bank: “De investering in kunst, cultuur en ‘passionele ondernemers’ is redelijk risicovrij [...] Het is op papier een risico, maar in de werkelijkheid een betrouwbaar commitment.”

Marcel van Wees, Wees Vormgever: “Het is allemaal snel gegaan, de vereniging, de statuten. Het moest van de grond. Nu, met terugziende blik, zouden enkele elementen in het plan een andere benadering verdienen.”

Sascha Glasl, Space&Matter: “Soms zijn er wel fricties, maar nu minder. De gebruikers zijn als bewoners van een dorp, met karakters en haat en liefde en gedoe”.

Het Schieblock

Drie benutte kansen:

1. Slim!Dak

Slim!Dak is een combinatie van technieken voor waterberging en dakbegroeiing. ZUS, het Rotterdams Milieucentrum, Binder Groenprojecten, het Hoogheemraadschap en de Optigrun Benelux, voeren samen een urban-farmingexperiment uit met de inrichting van de Dakakker en het Slim!Dak boven op Het Schieblock. De onderliggende techniek is inmiddels opgenomen als tendercriterium voor toekomstige Rotterdamse gebiedsontwikkeling.

De verbetering van waterberging en biodiversiteit is voortgekomen uit de innovatie en samenwerkingen in en om Het Schieblock. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag lagen:

Doelen: verbeterde waterberging en biodiversiteit in de stad;

Deelnemers: ZUS, Rotterdams Milieucentrum, Binder Groenprojecten, Optigrun Benelux, Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard;

Middelen: Dakakker-inrichting op het dak van Het Schieblock;

Services: experimenten voor urban farming en waterberging,

Afspraken: selectiecriteria voor de tenders van gebiedsontwikkeling

Eva Vrouwe, Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam: “De IABR kwam destijds als een van de eerste grote huurders naar Het Schieblock. We brachten kritische financiële massa voor de haalbaarheid van het project. [...] De IABR brengt veel communicatie met zich mee en zo is ook het werk van ZUS ver verspreid.”

Emile van Rinsum, Rotterdams Milieucentrum: “We werken samen met een aantal innovatieve bedrijven aan slimmere wateropvang op daken. De testsite Slim!Dak is een ‘weerbericht gestuurd’ groenblauwdak dat anticipeert op zware regenbuien. Het zorgt voor ruimte voor water indien nodig. Een dergelijk slim dak kan op grotere schaal worden toegepast in de stad.”

Kees van Oorschot, gemeente Rotterdam: “Het Schieblock en met name de Dakakker, geldt als referentie voor groene en blauwe daken met begroeiing en wateropvang. In de context van het tijdelijk hergebruik zijn bepaalde risico’s gedoogd, bijvoorbeeld wat betreft de gewichtsverdeling. Er zijn meerdere experimenten en ervaringen geweest die nu hebben geleid tot tendercriteria voor de Delftseplein.”

Addy van der Knaap, Hofbogen BV: “Vroeger was alles verhard en



Slim!dak - aanleg [foto Tom Pilzecker]

regenwaterafvoer belastte direct de zuiveringsinstallaties. Er is gerenoveerd met de nodige milieuvoordelen. Er is een park gemaakt, in harmonie met de initiatieven op de Dakakker van het Schieblock.”

2. Hofplein 19

De leegstand en onveiligheid bij Pompenburg zijn teruggedrongen dankzij de inspanningen van ZUS, NL Asset Management en PPF Private Equity. De lijn van het Centraal Station, via Het Schieblock, De Luchtsingel en het Hilton Hotel is doorgezet met de renovatie van Hofplein 19. Dit gebouw is met ‘multi-tenant’ contracten terug op de markt gezet. Het verbeteren van de openbare ruimte door het terugdringen van leegstand en onveiligheid bij Pompenburg, is voortgekomen uit de omstandigheden en samenwerkingen in en om Het Schieblock. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag lagen:

Doelen: leegstand en onveiligheid bij Pompenburg terugdringen;
Deelnemers: ZUS, NL Asset Management, PPF Private Equity;
Middelen: Rotterdam Centraal, Het Schieblock, Luchtsingel, Hilton;
Services: Hofplein 19 renoveren
Afspraken: objecten met multi-tenant contracten komen terug op de markt.

Kristian Koreman, ZUS: “Routing is van strategisch belang - daarmee worden plekken en mensen met elkaar verbonden, daarmee ontstaat de actieve infrastructuur waarmee ontwikkeling geactiveerd wordt.”

Hamit Karakus, vh wethouder RO Rotterdam: “Het Schieblock zou potentieel 1300 arbeidsplaatsen opleveren, dus het was het risico zeker waard om het als onderdeel van het gebied te ontwikkelen. In het Rotterdam Central District zijn op termijn 12.000 arbeidsplaatsen mogelijk.”

Jorn de Vries, Almost Modern: “De materiële waarde kun je zien in de reclames die gemaakt worden op de Luchtsingel. T-mobile, Vodafone en de NS bieden hun producten aan alsof ze bij Het Schieblock vandaan komen.”

Neil Gremmen, NL Assetmanagement: “We hadden veel geïnvesteerd, dus het was beter om met die kennis verder te ontwikkelen. Vroeger werkten we meer op korte termijn met Buy-Fix-Sell. Met de lessen van de crisis is dat vaker Buy-Fix-Hold, dus met beheer. [...] De waarde van de locatie is evident: Central Business District, HSL Station en Het Schieblock met levendigheid en maatschappelijke waardeontwikkeling. We zijn nu in overleg met ZUS over een aansluiting op de Luchtsingel.”

3. Glocal Beta

Het stedenbouwkundig concept Glocal (Global-meets-Local) is door Het Schieblock en de activiteiten van Mess, HipHopHuis, Anabel, Unilever, en het Zomercarnaval, vooruitlopend op het masterplan realiteit geworden. Dit is te danken aan de Luchtsingel, de Dakakker, de horecadriehoek bij Biergarten, en de vele leisure events die zij samen een podium bieden. De exploitatie is mogelijk dankzij een omzetafhankelijke huurcontract met de gemeente.

Hofplein [foto Ossip van Duivenboden]





Dakakker & Unilever [foto Frank Hanswijk]

Het in contact brengen met elkaar van verschillende professionele en culturele lagen van de maatschappij, gevat in de naam Glocal, is voortgekomen uit de omstandigheden en samenwerkingen in en om Het Schieblock. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag lagen:

Doelen: Glocal: Global-meets-Local;

Deelnemers: Het Schieblock, Mess, HipHopHuis, Anabel, Unilever, Zomercarnaval, gemeente;

Middelen: Luchtsingel, horecadriehoek, parkeerplaats, container;

Services: leisure events zoals VrijMiBo, Blockborrel,

Afspraken: omzetafhankelijke huur

Eva Vrouwe, Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam: "ZUS was in 2012, samen met onder andere Henk Ovink, lid van het curatorenteam van de 5e IABR 'Making City'. De andere lokale curatoren kwamen uit Sao Paolo en Istanbul. Het Schieblock was onderdeel van 'IABR Testsite Rotterdam', de Biergarten is toen ook gestart."

Kees van Oorschot, gemeente Rotterdam: "De Biergarten betaalt omzetafhankelijke huur (voor het parkeerterrein). Die inkomsten zijn intern bij de gemeente niet te koppelen aan onderhoudsuitgaven. Toch moet de gemeente Rotterdam als nieuwe eigenaar de Luchtsingel onderhouden. [...] De hip-hopondernemers van HipHopHuis, het Zomercarnaval dat in Biergarten neerstrijkt, de

werknemers van Unilever - het is een aardig gemengde centrumstedelijke bevolking."

Kristian Koreman, ZUS: "De Horecawet veranderde en bezorgde Club Hollywood moeilijkheden. Aziz, de nieuwe eigenaar, heeft het gekocht om er een onafhankelijk poppodium Anabel te starten."

Hans de Jonge, Vereniging Rotterdam Central District: "Er is nu een uniek gebied ontstaan waar starters vlak naast Unilever zitten - een waardevolle Corporate-Start-up-Mix. En ZUS beheerde dat met visie. Die plek heeft nu een grote gebruikswaarde en dat is op lange termijn belangrijker dan boekwaarde."

Jorn de Vries, Almost Modern: "De Messborrel groeide uit tot een Blockborrel. Dat werd zo groot dat ook mensen van het Weena en Unilever naar ons toe kwamen. Die energie is bij elkaar gehouden met het initiatief van de Biergarten. Samen met het initiatief van het HipHopHuis en Anabel en Bar is Het Schieblock ook een horecadriehoek van formaat geworden. Het is nu een unieke situatie waar veel verschillende culturele ondernemers hun ding kwijt kunnen."

Drie nog onbenutte kansen:

1. Het Schieblock - Innovatie Incubator

Een samenwerking tussen Het Schieblock, CIC, NL Assetmanagement, Vereniging Rotterdam Central District en de gemeente Rotterdam zou Het Schieblock kunnen doen uit groeien tot een volwassen business case met facilitymanagement, start-up incubatie, expert-programma's en duurzame innovatie. Wanneer de juiste eigendoms-, beheers- en programmeringsstructuren worden gevonden kunnen de financiële middelen gegenereerd worden voor een betere huisvesting.

Als we de huisvestingsvraag buiten de discussie laten, zijn er nu hoe dan ook activiteiten en samenwerkingen in en om Het Schieblock te vinden die een geheel nieuw programma voor bedrijfsinnovatie kunnen optuigen. De volgende quotes uit de interviews illustreren de verwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag liggen:

Doelen: incubator voor duurzame bedrijfsinnovatie;

Deelnemers: Het Schieblock, CIC, NL Assetmanagement, Ver. Rotterdam Central District, gemeente Rotterdam

Middelen: renovatietechniek, expert-programma's en financiën;

Services: facilitymanagement, bedrijfs- en start-upcoach, training en innovatie;

Afspraken: eigendoms-, beheers- en programmeringsstructuren

Luc Smits, LSI project investments: "Er is weer een markt. Niet meer single tenant maar multi-tenant. Dat vereist een nieuwe manier van beheren. Ik zie bij de overheid geen risicobereidheid,

zoals bij investeerders. Duurzaamheid is natuurlijk een issue geworden. Het vertaalt zich ook in een opgave voor het combineren van de grote schaal en de fijnmazigheid.”

Addy van der Knaap, Hofbogen BV: “Vanaf de Woningwet van 2015 is het werkdomein van corporaties duidelijker afgebakend en mogen ze geen commercieel onroerend goed uitbaten.”

Hans de Jonge, Vereniging Rotterdam Central District: “Corporate bedrijven dragen minder bij aan de groei van werkgelegenheid dan start-ups en scale-ups. Tim Kane schrijft daarover in *The Importance of start-up Job Creation* (2010). Unilever en aanverwanten leveren geen banengroei, start-ups en scale-ups wel.”

Hamit Karakus, vh wethouder RO Rotterdam: “Er zijn voor de benodigde ontwikkelingen vrij veel juridische barrières. Dit kom ik ook veel tegen bij mijn werk bij Platform31. In twaalf gemeenten zijn experimenten gaande met regelluw ondernemen. Dat betreft overigens niet de horecawetgeving. De voorlopige conclusies zijn dat tachtig procent van de regels een lokale aangelegenheid is, en dus lokaal aan te passen.”

Kristian Koreman, ZUS: “Op basis van de business case van Het Schieblock, die ook de liberale partijen aanspreekt, en op basis van de cultuurhistorische waarde van de locatie, lijkt er een nieuwe common ground te ontstaan om Het Schieblock te behouden en op een andere manier door te ontwikkelen.”

Neil Gremmen, NL Assetmanagement: “Je moet in vastgoed nu wakker blijven, de veranderingen gaan snel. Je kunt niet vanuit Monaco een excelsheet aanpassen, en go! Je moet voeling hebben met de omgeving. Je moet het aanbod kunnen fragmenteren of faseren. [...] Vastgoed werkt met grote partners en grote contracten. Om een brug te leggen met een veelheid van kleinere huurders zijn middenpartijen zoals Spaces interessant.”

Rients Dijkstra, PosadMaxwan: “Het is een relevante vraag of ZUS c.s. kan blijven. Misschien is het mogelijk om een verbinding te leggen met de wereld van Unilever - Unilever meets Codum - Amazon meets ZUS.”

2. Schieblock upgrade

Een eventuele monumentale status brengt onderhoud met zich mee¹². Dit kan aanleiding zijn voor betrokken partijen - Het Schieblock, Wijnand Galema, de huidige beheerder VPS, LSI, Vereniging Rotterdam Central District en de gemeente - om met de nodige investeringen, garanties, leningen en subsidies, de representativiteit en de energieprestatie te verbeteren. Voorwaarde is wel dat er een adequaat beheermodel en erfpachtcontract opgesteld kan worden.

¹² Wijnand Galema schreef een Cultuurhistorische verkenning naar het Schieblock (2018);

Wanneer het Schiekadeblok een monumentenstatus krijgt en onderhoud vereist, dan zijn er nu al omstandigheden en samenwerkingen in en om Het Schieblock die samen de renovatie mede kunnen bekostigen. De volgende quotes uit de interviews illustreren de ontwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag liggen:

Doelen: groot onderhoud van Het Schieblock;

Deelnemers: Het Schieblock, Wijnand Galema, VPS, LSI, Vereniging RCD, gemeente;

Middelen: het Schiekadeblok, renovatietechnieken,

Services: verbeterde energieprestatie en representativiteit als werkomgeving;

Afspraken: erfpachtcontract, beheermodel, investeringen, garanties, leningen, subsidies

Emile van Rinsum, Rotterdams Milieucentrum: “Eetbare bloemen zijn de kaviaar onder de groenten. Zij renderen het best. We leveren aan zes restaurants. De opbrengsten dekken, samen met andere inkomsten, een klein salaris. Het vult onze subsidie aan. We hebben helaas niet de exploitatie gekregen over het dakpaviljoen. Zo’n restaurant geeft veel zichtbaarheid en inkomsten. In Kopenhagen heeft een club dakexploitanten 500 duizend euro omzet per jaar extra in de globale dakexploitatie, dankzij hun restaurant.”

Kees van Oorschoot, gemeente Rotterdam: “Het gebouw kan wel een schoonmaakbeurt gebruiken, maar met de onduidelijke toekomst kan de gemeente geen grote uitgaven doen. Intussen betalen de huurders een commerciële huurprijs voor een gebouw dat in zeer matige staat verkeert.”

Hamit Karakus, vh wethouder RO Rotterdam: “De dynamiek van ZUS c.s. en de huurders heeft bijgedragen aan de huidige verbetering. Dat zou je kunnen belonen door bijvoorbeeld een lagere huur of een aandeel in de ontwikkeling te geven. Zonder beloning raak je hun dynamiek kwijt. [...] Het is belangrijk startende ondernemers te ondersteunen. Niet alleen bij de transactie van vastgoed, maar ook bij het beheer en met een netwerk. Zo kunnen ze in de stad beginnen en blijven met weinig risico.”

Kristian Koreman, ZUS: “Klimaatverandering, globalisering en financialisering zijn gevolgen van schaalvergroting in bedrijfsvoering. Natuurlijke ecosystemen en werkgelegenheid worden daardoor verzwakt en gefragmenteerd. Het lijkt alsof die fragmenten uit zeer verschillende werelden komen, maar als je ze bij elkaar brengt in een gemengd gebiedsprogramma, dan blijken die verschillen veel kleiner.”

Hans de Jonge, Vereniging Rotterdam Central District: “Ik ben een voorstander van geïntegreerde contracten waarbij huisvesting en diensten over langere perioden gecombineerd worden geleverd. Daar kan meerwaarde in zitten voor Het Schieblock.”

Luc Smits, LSI project investments: “Door een relatief kleine investering in culturele activiteiten kan je een meerwaarde creëren. Dat is goed voor het imago om bedrijven aan te trekken.”

Jorn de Vries, Almost Modern: “De huur bedraagt nu 90 euro per m² ex service en ex btw. We zouden naar een hoger segment kunnen groeien. Het moet wel een beetje netjes zijn, maar niet te chic. Dat past niet bij de energie die er is, bij het gevoel dat dingen nog rauw zijn, dat er nog mogelijkheden zijn.”

Marcus Fernhout, CIC Rotterdam: “Om Het Schieblock verder te ontwikkelen moet er een groeimodel komen. Dan kun je over een aantal jaren de huurprijs verhogen en de middelen voor onderhoud en upgrades genereren. Misschien verlies je sommige huurders, maar je zult ook andere huurders winnen. Zo kun je naar het huurprijsniveau van Weena toewerken. Maar daarvoor is wel minstens tien jaar vooruitzicht nodig, anders neemt niemand dat risico.”

3. Mixone Beta

Een compacte uitvoering van de visie voor het Rotterdam Central District uit 2007 is mogelijk. Hiervoor moeten Het Schieblock, Dakakker, HipHopHuis, LSI, Unilever, Havensteder en de gemeente, een renovatie van het Schiekadeblok in gang zetten en een gemengd programma ontwikkelen van corporate en sociale bedrijven, culturele activiteiten, zorg en wonen. Dit kan niet zonder de nodige pacht-, financierings- en beheerafspraken.

Alle ambities van Glocal District uit 2007 kunnen in een prototype van 5600 vierkante meter worden verwezenlijkt, als voorbeeldproject. In aanvulling op de al bestaande samenwerkingen in en om Het Schieblock zou zorg en wonen kunnen worden toegevoegd. De volgende quotes uit de interviews illustreren de ontwikkeling van de vijf VCRS-projectaspecten die daaraan ten grondslag liggen:

Doelen: alle ambities van Glocal District in 5.600 m²;

Deelnemers: Het Schieblock, Dakakker, Hiphophuis, LSI, Unilever, Havensteder, gemeente;

Middelen: het Schiekadeblok, renovatietechniek;

Services: gemengd programma van corporate en sociale bedrijven, cultuur en wonen

Afspraken: erfpachtcontract, beheermodel, investeringen, garanties, leningen, subsidies

Kees van Oorschot, gemeente Rotterdam: “Als de 52 miljoen euro niet teruggevonden wordt, kan het nog wel even duren voordat er

besluiten over de bouw kunnen worden genomen¹³. [...] Het levert inderdaad toeristische activiteiten op, met inkomsten uit recreatie, logies, en excursies, maar die inkomsten komen slechts gedeeltelijk vrij voor het onderhoud van het gebied. De Biergarten betaalt omzetafhankelijke huur voor het parkeerterrein, dat komt ook niet vrij voor het onderhoud van het gebied. [...] Als gevolg van onderzoeken naar onduidelijkheden in de geschiedenis van het bestuur is er nu meer controle. Die controle vertraagt de besluitvorming enorm. Wat zich heeft afgespeeld met de 52 miljoen erfpachtregeling versoepelt de zaak bepaald niet.”

Luc Smits, LSI project investments: “Wat vroeger was opgezet voor ‘pak en stropdas’ met een ouderwets formele scheiding van wonen en werken, wordt nu langzaam maar zeker extreem flexibel. Daar sluit mijn concept ‘Home Away From Home’ op aan; alle diensten zijn daar met elkaar verbonden - een nieuwe dynamiek.”

Hans de Jonge, Vereniging Rotterdam Central District: “Intussen zitten buitenlandse eigenaren van gebouwen op het Weena rustig op hun portefeuille. Zij zien niet dat hun objecten wachten op verbouwing, om te voldoen aan de nodige mix van wonen en werken. [...] Wat wel werkt in Rotterdam is het CIC in het Groothandelsgebouw.”

Neil Gremmen, NL Assetmanagement: “[...] met sociale woningbouw aan de overkant is de waarde beperkt. Het shoarmarestaurant op de begane grond is eruit gehaald, want die service heeft niet voldoende kwaliteit. [...] De huurder Shell, met zijn tankstation aan de weg, antwoordde zeer ouderwets op de uitnodiging voor een aangepast ‘urban tankstation 2030’ om aan te sluiten bij het concept van ‘Spaces’. We kregen een ‘copy-paste’ snelwegstation. Dat gaf blijk van weinig visie.”

Addy van der Knaap, Hofbogen BV: “De lessen van de Hofbogen nemen we nu mee naar een nieuwe onderneming, de ‘Verolme Boulevard’, gedragen door Havensteder en Dura Vermeer.”

Marcus Fernhout, CIC Rotterdam: “Het CIC werkt aan maatschappelijke doelen, zoals het opleiden van Syrische vluchtelingen tot programmeur, waarbij hun eerste jaar gratis is. Naar mate de opleiding vordert en hun inzetbaarheid groeit, komt er een prijs te hangen aan de opleiding. [...] CIC/Branchfood in Boston verbindt duurzame startups in de voedingsmiddelenmarkt met de voedingsmiddelenindustrie. Net zo zou Het Schieblock buurman Unilever kunnen verbinden aan Dakakker.”

¹³ Het Schiekadeblok is in 2007 door LSI gekocht voor 26 miljoen euro. In 2009, tijdens de financiële crisis, heeft de gemeente Rotterdam het terug gekocht voor 52 miljoen euro in een erfpachtregeling. Dit moest de ontwikkelaar de financiële ruimte te geven om het project alsnog te realiseren en om later alsnog de erfpacht af te lossen. Het beoogde project is echter nooit gerealiseerd. Bron AD 09/01/15 en 25/01/19. Ten tijde van dit onderzoek is een Rekenkameronderzoek naar de erfpachtkwestie gepubliceerd, en zijn nieuwe voorstellen voor ontwikkeling in de maak.

Rients Dijkstra, PosadMaxwan: “De sociaal-economische visie voor Rotterdam Central District (RCD) - ‘Weena, Glocal City District’ - is met veel tromgeroffel ondertekend door de ceo’s van grote stakeholders en de wethouder, op een podium met een fles champagne. Van de belofte die daarmee gedaan is om ‘lokale’ economie te laten landen in nieuwe ontwikkelingen is veel te weinig waargemaakt. [...] Er is een pijnlijke Angelsaksische liberalisering aan de gang, waarin een schijnzekerheid wordt geconstrueerd middels een overdaad aan contracten.”

Kristian Koreman, ZUS: “Wanneer we erin slagen om de Luchtsingel voort te zetten op de Hofpleinlijn, en drie kilometer voetgangersruimte het centrum met de groene polder verbindt, dan hebben een duurzame bijdrage geleverd aan welzijn in de stad.”

Context

De volgende expert-interviews geven context aan de locatie-onderzoeken van De Ceuvel en Het Schieblock. De geïnterviewden bezien de ervaringen met formele en informele gebiedsontwikkeling vanuit verschillende invalshoeken.

Van Informeel Naar Formeel

De eerste twee onderwerpen zijn vorm en functieontwikkeling in het stedelijke gebied. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige vormgeving en planning en stedelijke programmering en ervaring.

1. Vormontwikkeling in stedenbouwkundige morfologie:
Jeroen Dirckx, KCAP, 'The City as Loft'
2. Functieontwikkeling in stedenbouwkundige programmering:
Hans Karssenbergh, STIPO, 'The City at Eye Level'

Samenwerking In Gebiedsontwikkeling

De drie daaropvolgende onderwerpen betreffen ervaringen met samenwerking in gebiedsontwikkelingen, bezien vanuit drie perspectieven:

1. *Gezien vanuit de burger*
Cees Anton de Vries, Wagenwerkplaats
2. *Gezien vanuit de ondernemer*
Stanja van Mierlo, Blijburg
3. *Gezien vanuit de overheid*
Evert Verhagen, Westergasfabriek

Bevindingen

De overheid heeft een centrale rol in het inrichten van de openbare ruimte. Zij kan een formele fysieke structuur creëren die flexibiliteit biedt waar het gaat om stimuleren van innovatieve duurzame programmering. Informele initiatieven kunnen samen met lokale partijen en inwoners die geschapen ruimte benutten. Vanuit directe betrokkenheid kunnen zij op korte termijn (tijdelijke) resultaten nastreven. Zo dragen financieel onafhankelijke en duurzaam gemotiveerde informele initiatieven bij aan en profiteren zij van een gezamenlijke gebiedsontwikkeling.

Van Informeel Naar Formeel

Vormontwikkeling in stedenbouwkundige morfologie

Jeroen Dirckx, KCAP

City as Loft

C. Baum, K. Christiaanse, 2002

Introductie

In het boek *City as Loft* worden internationale herbestemmingsprojecten besproken, waar een gevarieerd en vaak cultureel programma nieuw leven blaast in gebouwen en gebieden. De stad wordt geïnterpreteerd als een oude industriële loft waarin programma's en gebouwen op een vrije manier een plek krijgen. Kees Christiaanse, oprichter van het stedenbouwkundig bureau KCAP, schreef het in 2002. Jeroen Dirckx van hetzelfde bureau deelde zijn inzichten over stedenbouw aan de hand van vragen over dit boek. De vijf VCRS-projectaspecten vormden de leidraad voor het gesprek.

Bevindingen

Het boek was aanleiding voor vragen over hoe de kwaliteiten van de besproken herprogrammeringsprojecten kunnen worden meegenomen in architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. In essentie gaat het erom hoe vorm te geven aan de voortschrijdende tijdelijkheid van functioneel stedenbouwkundig weefsel, zodat maatschappelijke waarden kunnen aarden in een tijd van klimaattransitie en sociaal-economische segregatie. Visionaire stedelijke planners kunnen door afspraken te maken met initiatiefnemers ruimte en tijd reserveren voor 'informele' programma's.

Doelen

De opgave van stedenbouw is niet wezenlijk veranderd. Het gaat om stadsplanning. Het is wel veel complexer geworden: meer opdrachtgevers, duurzaamheid, flexibiliteit, en complexe locaties. Bovendien wordt vastgoed anders gefinancierd.

Kanalbyen | Fredericia [foto Claus Bjørn Larsen]



Deelnemers

Het tijdens prijsvragen samenwerken met economen, conceptontwikkelaars, betrokken bewoners en ondernemers verrijkt de ontwerpen. Bijvoorbeeld in Gent is de prijsvraag gewonnen, omdat de ontwerpers na een gesprek met buurtbewoners, besloten lager te bouwen dan toegestaan was. Voor Fredericia hebben tussentijdse prijsvraag-presentatiegesprekken plaatsgevonden waarbij projecten openlijk met elkaar werden vergeleken. Soms pakt participatie niet zo goed uit. In Amersfoort wilden we met een lagere parkeernorm ontwerpen, maar de buurt accepteerde dat niet. In andere gevallen willen overheidsvertegenwoordigers niet meewerken aan participatie. In Bordeaux werden ontwikkelaars en ontwerpers 'gerustgesteld' dat de burgemeester wel zou beslissen over de inrichting van de openbare ruimte zonder participatieve bemoeienis. Publieke opdrachtgevers gaan, vanwege de complexiteit heel voorzichtig met participatie om.

Middelen

Je ziet nu in kantoren een voorkeur voor grote vloeroppervlakte, om meer mensen samen te brengen en zo kennisuitwisseling te stimuleren. Dit leidt tot grotere oppervlaktes en een grotere korrelgrootte van de stedelijke blokken.

Oude kantoren kunnen we upgraden - de gevel strippen en opnieuw optuigen. Hergebruik geeft ook extra punten in de BREAAAM-milieucertificatie.

Programma is de sleutel tot ontwikkeling. In Rotterdam nodigde de gemeente Daan Rosengarde uit om zich in de wijk MH4 te vestigen en zo de gebiedsontwikkeling daar te stimuleren.

Services

In Fredericia in Denemarken wordt een industriegebied gedeeltelijk volgens ons plan getransformeerd. Hier is na de sloop van de industrie een tijdelijk park aangelegd en zijn tijdelijke functies gecreëerd, zoals Container City en het stadslandbouwinitiatief Grow Your City. Een park als tijdelijke inrichting is redelijk betaalbaar. Bovendien biedt het gelegenheid om de omwonenden te betrekken bij de planontwikkeling. Container City heeft de waterkantlocatie levend gehouden en helpt bij het creëren van een openbare as, vanuit het nieuwe centrum naar de zee. Het GWL-terrein in Amsterdam (1990) is zijn tijd ver vooruit. Er is een autovrije binnenhof met collectieve voorzieningen. Een gemeenschap draagt hier zorg voor, met urban farming, fruitbomen, een oogstfeest, fruittaarten en een webplatform voor de communicatie.

Afspraken

In Hafencity Hamburg is als strategie gekozen voor een gefaseerde aanpak. Per deelgebied wordt het terrein getransformeerd. Dit biedt vrijheid in planvorming. De gemeente en het publiek Ontwikkelingsbedrijf Hafencity GMBH zijn ontzettend sterk en visionair.

Functieontwikkeling in stedenbouwkundige programmering

Hans Karssenbergh, STIPO

The City at Eye Level

H. Karssenbergh et al., 2014

(www.thecityateyelevel.com)

Introductie

Het boek *The City at Eye Level* bespreekt de stad en stadsplanning vanaf ooghoogte. Een groot deel van het boek gaat over de plint - de begane grond. Die bepaalt het contact van de bewoner met de activiteiten in de gebouwen. De plint wordt besproken in verschillende contexten: als onderdeel van een ontwikkelvolume, als onderdeel van een gevel met diensten, en als onderdeel van de beleving van passanten. Auteur Hans Karssenbergh van het onderzoeksbureau STIPO spreekt aan de hand van vijf VCRS-projectaspecten over de manier waarop een stedelijk programma zich ontwikkelt in de tijd; met informele invullingen naar een formeel nieuw programma.

Bevindingen

De inzichten van stadsmakers zoals STIPO kunnen de kloof dichttussen tussen de grote planningsopgaven en de bijdragen en beleving van de bewoners en gebruikers. Om een aantrekkelijke en duurzame stad te realiseren, moeten de geleefde en de geplande stad samenkomen. Grote professionele partijen doorgronden de mechanismen van stadsplanning, voor de bewoners en gebruikers geldt dat veel minder. Verwachtingen en mogelijkheden in de afhandeling van zaken kunnen flink uiteenlopen, zoals de tijd voor vergunningsbehandeling voor risicodragende MKB'ers bijvoorbeeld. Maar ook bij de noodzaak om snel resultaat te boeken om de initiatiefnemers betrokken te houden.

Het boek stelt vragen over de ervaring van gebruiker/bewoner; als verstreker en als consument van activiteiten en services. Het biedt concrete criteria om tot een meer menselijke maat in de stedelijke omgeving te komen. Hoe kunnen deze lessen en handreikingen uit het boek worden meegenomen in architectonisch en stedenbouwkundig programmering?

Doelen

De globalisering zorgt voor veranderingen in de 'sense of place'. Sommige plekken zijn overal in de wereld hetzelfde. Zij zijn het resultaat van gereproduceerde financieringsmethoden en architectuur - de gestandaardiseerde wereld van de internationale congressen.

Andere plekken worden steeds diverser door de komst van nieuwe bewoners uit alle windstreken. Denk aan de Bijlmermeer. Wie zich ook op straat bevindt, gebruikers hebben behoefte aan diverse en unieke plekken waar zij anderen ontmoeten en zich thuis voelen. Die beleving wordt gestuurd door de ruimte, maar vooral door de programmering in de plint. In de 'Quito Papers' (Burdett, Sassen, Sennett, 2017) wordt duidelijk dat eigenschappen

als diversiteit, kleinschaligheid en betrokkenheid in stedenbouw zich wellicht vooral in de crisiscontext manifesteerde, maar in feite fundamentele maatschappelijke kwesties zijn.

Deelnemers

De plint ontstaat in een samenspel tussen overheid, ontwikkelaar, ontwerper, eigenaar en gebruiker. Een goede plint is niet vanzelfsprekend.

Voor ZOHO, het Zomerhofkwartier in de Rotterdamse Agniesebuurt, hebben we gezien de plek, de centrale ligging en de marktvraag, ingezet op een mix van maakeconomie en sociale ondernemers. Jeroen Laven, STIPO-partner en ZOHO-trekker van het begin is Rotterdammer. Hij heeft een enorm netwerk gemobiliseerd. Een veelheid aan initiatieven diende zich aan, zoals Hostel De Mafkees, Roodkapje, Gare du Nord, Mesh Print Club, MONO. Bij het werken met bewoners is het cruciaal dat ideeën ook echt in resultaten worden omgezet. Het is van belang niet alleen te praten en te plannen, maar ook snel resultaten te boeken. In ZOHO waren dit onder andere de evenementen, het tijdelijke parkje, het programma en het restaurant in de trein in ZOHO.

Middelen

Een woon- of kantoorblok met maar één ingang voor alle bewoners en bezoekers, leidt in de rest van de straat tot een lange 'dode' plint. Dat verarmt de maatschappelijke waarde van openbare ruimte. De kwaliteit van de publieke ruimte ligt qua plint dus in handen van private partijen. Dat moet je onderkennen. De overheid maakt een goede openbare ruimte niet alleen, maar samen met de 'community' in brede zin van het woord:

bewoners, gebruikers, initiatiefnemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars. Wij proberen zo met inzicht in cascade-effecten en een systematische interventie betere programmering te bewerkstelligen.

Services

Hier ligt het belang van 'tactical urbanism' en 'place-making': langetermijnvisie combineren met kortetermijnverandering ('lighter, quicker, cheaper'). Met lichte investeringen samen uittesten wat wel en niet werkt, daarvan leren en dan beter en groter uitvoeren.

We organiseren platforms waar de stakeholders als gelijken aan tafel zitten. We nemen hier het initiatief in wat we noemen de 'middle-up-down'-aanpak.

Als je nieuwe initiatieven mobiliseert is het belangrijk dat die snel resultaten geven. Het omzetten van kantoorgebouw naar Hostel De Mafkees, met alle brandveiligheidseisen van dien, regelde de gemeente in vier maanden tijd. Dat was voor hen ongelooflijk snel, maar voor de initiatiefnemers duurde het een eeuwigheid.

Afspraken

Om een initiatief op gang te brengen kan de overheid bijdragen aan een startfonds. De overheid heeft de taak om te zorgen voor fundamentele infrastructurele voorzieningen. Daarboven op is er een proces van 'placemaking' nodig, met initiatieven van de community in de breedste zin van het woord. Maar de kost gaat voor de baat uit. Er zijn financiële mechanismen nodig om de aanlooptijd te organiseren, zoals een startfonds, gevoed met overheidsgeld. Daarna is de markt aanzet.

Better Block [bron Better Block Akron]



Samenwerking In Gebiedsontwikkeling

Drie perspectieven op quadruple helix samenwerking

Gezien vanuit de burger

Cees Anton de Vries, Wagenwerkplaats

Introductie

Quadruple helix is een term voor vier deelnemende partijen: overheid, onderzoek, bedrijven en burger. In dit interview spreekt Cees Anton de Vries over gebiedsontwikkeling naar aanleiding van het mede door hem geschreven boek 'Het Wonder van de Wagenwerkplaats'. Het bijzondere aan de Wagenwerkplaats is de rol van het burgerinitiatief. Cees Anton de Vries, organisatieskundige bij Origame, en procesbegeleider gedurende de planvorming (2002-2007), bespreekt de case aan de hand van de vijf VCRS-projectaspecten.

Bevindingen

De persoonlijke en aanhoudende inzet van een groep betrokken burgers heeft portefeuillehouders weten te overtuigen ruimte te scheppen voor maatschappelijk zinvolle tijdelijke programmering. Uiteindelijk is het initiatief uitgegroeid tot een integrale gebiedsontwikkeling.

Doelen

Rond 2000 werd in de Amersfoortse stationsbuurt gesloopt en tegelijk nieuwe kantoren gebouwd. De vrees dat sloop ook industrieel erfgoed zou treffen, raakte sommigen in hun hart. Zij hebben zich persoonlijk en maatschappelijk verweerd. Dit gedeeld 'mentaal eigenaarschap' van collectieve waarden als veiligheid, creativiteit, openbare ruimte, ondernemerschap en duurzaamheid, heeft alle verschil gemaakt. We hebben een gesprekstechniek ontwikkeld om betrokkenheid op te bouwen.

Deelnemers

De projectdynamiek is vooral toe te schrijven aan buurtbewoner Joke Sickman. Zij heeft een 'informele macht' geïnitieerd van

Wagenwerkplaats - Ketelhuis [bron Origame]



gemotiveerde burgers, onderwijs, bedrijven en overheid. Zij heeft mij als medeburger, maar ook in mijn rol bij het kennisinstituut Habiforum, gevraagd te helpen om kritische massa op te bouwen. Gemeente-ambtenaar Heino Abrahams was van meet af aan een steunende kracht die ver voorbij de ambtelijke opdracht ging. Veel doorbraken kwamen op toevallige momenten, zoals verjaardagen, recepties of in de marge van heel andere vergaderingen. Voorbeeld is een Rotterdamse beveiligingsopleiding die ineens op korte termijn actief wilde deelnemen. Hun aanwezigheid verbeterde direct de veiligheid. Toen zag ook NS Vastgoed de waarde van de participatieve aanpak.

Middelen

De beginsituatie was een verweesd en vervuild industrieterrein dat wachtte op grootschalige ontwikkelingen die niet kwamen. Voor eigenaar NS Vastgoed was er niks te halen, niks te verliezen en niks te beheren, en dus liet ze het begaan. Dat leverde hinder op voor de buurt. De buurtslager bracht de bal aan het rollen. Zijn klacht over veiligheid en omzetzerving werd opgepikt door het buurtinitiatief. Ineens werden grote dilemma's zoals het rangeren met gevaarlijke stoffen bespreekbaar. Ook kwam er aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. De gemeente kende vervolgens een beperkt budget toe aan het burgerinitiatief en gaf daarmee een belangrijk signaal van erkenning.

Services

Van meet af aan heeft het burgerinitiatief zich opgesteld als onderdeel van het netwerk. Hun strategie was om bestaande en nieuwe activiteiten en geldstromen allemaal te zien als bijdragen aan het grote verhaal van de Wagenwerkplaats. Losse en alle-daagse zaken als terreinonderhoud en -beveiliging, anti-kraakbeheer, catering van bijeenkomsten, stageplekken van scholen, werden onderdeel van dit grote geheel. Dit leidde tot steeds meer reuring en betrokkenheid. Er kwamen krachtige huurders, zoals een evenementenbedrijf, landschapsbureau H+N+S en later Cliniclowns en Holland Opera. De G1000 van Amersfoort streek neer op de Wagenwerkplaats. In heel het land werd erover gesproken. Joke kreeg een lintje.

Afspraken

Het verweesde terrein veranderde in een geliefd 'pauzeland'. Met de komst van horeca en de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is het 'pauzeland' geborgd in een sociaal-cultureel vestigingsklimaat. De duurzaamheidsvisie en het bestemmingsplan zijn met de burgers en gebruikers voorbereid: Omgevingswet avant la lettre. Er is een actieve gebruikersvereniging. En een nieuw burgerinitiatief is begonnen met de ontwikkeling van een kleine duurzame woonwijk. De rest van het terrein wordt gereed gemaakt om op de markt gezet te worden. Daarmee treedt een nieuwe spannende fase aan: zal er nu opnieuw een passende governance worden ontwikkeld?

(N.a.v. C.A. de Vries, J. Kuenen. 'Het Wonder van de Wagenwerkplaats'. Succesvolle gebiedsontwikkeling door publieke, private en particuliere partijen in Amersfoort. 2008)

Drie perspectieven op quadruple helix samenwerking

Gezien vanuit de ondernemer
Stanja van Mierlo, Blijburg

Introductie

Stanja van Mierlo is oprichter en bedrijfsleider van het stadsstrandpaviljoen Blijburg. Haar initiatief uit 2003 groeide in verschillende fases mee met de bouwontwikkeling van IJburg. Elke nieuwe bouwfase begon met opgespoten land dat een tijdelijke nevenfunctie kreeg als strand voordat het werd bebouwd. Daarop vestigde Blijburg zich steeds opnieuw, en bewees in vier fases een waardevolle plek te zijn voor de bewoners van IJburg en Amsterdam. De voortdurende tijdelijkheid, de bedrijfsexploitatie en de samenwerking met de gemeente, bieden een bijzondere casus voor samenwerking met diverse partijen, gezien vanuit de ondernemer. De vijf VCRS-projectaspecten zijn leidraad voor het gesprek.

Bevindingen

Ondernemer Stanja van Mierlo creëerde met Blijburg een levendige plek, toen IJburg nog een kale nieuwbouwwijk was, zonder sfeer en reuring. Met haar activiteiten bracht zij gemeentelijke afdelingen en culturele en financiële diensten rond de tafel, die anders weinig contact met elkaar hebben. Ze heeft haar maatschappelijke droomonderneming, de samenwerkingen en de kwaliteit van haar programma zien groeien. Dit informeel 'verbond' voor die plek had financieel onafhankelijk kunnen voortbestaan, als men bij de wijziging van de stedelijke planning rekening met haar had kunnen houden.

Doelen

Toen we begonnen met Blijburg hadden we een droom. We wilden een soort creatieve vrijstaat maken aan het water. Een beetje zoals het Amsterdam van mijn jeugd. Een plek met veel feesten en plezier, waar honden los konden lopen en mensen konden zwemmen. Een plek waar je als Amsterdammer naar de horizon kunt. Ik wilde iets betekenen voor mijn stad en ik wilde dat vrije gevoel dat Amsterdam zo leuk maakt versterken. Zo is Blijburg ontstaan: een strandtent op het stadsstrand van IJburg bij Amsterdam.

Deelnemers

Met Blijburg brengen we, samen met kunstenaars, muzikanten, vrijwilligers, bouwers en gemeentelijke diensten, banken en handhavers, reuring en cultuur naar de nieuwe buurten. Wanneer je een vergunning voor een festival moet regelen heb je in korte tijd alle betrokken gemeentelijke partijen bij elkaar. En als je steeds opnieuw evenementen organiseert, zoals voor Blijburg, krijg je steeds iedereen bij elkaar. Ik zit vaak met veel gemeentelijke diensten aan tafel die elkaar anders nauwelijks spreken, zoals projectmanagementbureau, stadsdeel, technische diensten,

handhaving. Samen met creatieve geesten en de gemeente aan een gebied werken kan erg succesvol zijn, dat laat Blijburg zien.

Middelen

Blijburg is een wereld op zich, een karavanserai, opgetrokken uit zeecontainers en gerecyclede materialen. We werken met architectenbureau Zwarts & Jansma en een pool van bouwers. Ze hebben veel technische punten helpen oplossen. Met grote batterijen en zeventig zonnepanelen beschikte Blijburg 4.0 over een zelfvoorzienend energiesysteem waar we krachtstroom mee opwekken. We bouwden met oude bouwmaterialen en zo circulair mogelijk. We hadden graag grijs water voor de toiletten gebruikt of onze eigen gewassen verbouwd. Door vergunningslimieten konden we nog niet zo ver gaan als we zouden willen.

Services

In vijftien jaar hebben we vier keer opnieuw onze deuren geopend, telkens op vers opgespoten bouwgrond in het IJsselmeer. Om voor de bouw uit zo'n openbare plek te runnen, die veilig, schoon en vol cultuur is, vergt een goede samenwerking met alle gemeentelijke diensten. Het concept en het strand heeft IJburg op de kaart helpen zetten. Blijburg 2.0 heeft veel belevingswaarde opgeleverd: het stadsstrand voor alle Amsterdammers, het restaurant, de zaal, de festivals, de muziekprogrammering. Succesvolle artiesten als My Baby en Jett Rebel zijn hier begonnen. Maar op den duur werd de exploitatie te kostbaar. Het voortdurend op tijdelijke basis ondernemen maakte investeren moeilijk.

Zonder investering in het moeilijk een onderneming te bestendigen die zoveel belevingswaarde oplevert.

Onze aanwezigheid speelde ook steeds een rol in de veiligheid van de mensen aan de waterkant. We waren een belangrijke plek voor de gemeenschap van bezoekers en bewoners. Toen in 2018 de gemeente Amsterdam een planpresentatie hield over de stedenbouw van IJburg fase II, nota bene in Blijburg zelf, zat ik in de zaal en zag dat Blijburg er helemaal niet op stond. Toen werd duidelijk dat er iets grondig mis was.'

Afspraken

Tijdelijkheid is kostbaar voor een ondernemer. Je hebt toekomst nodig om de investering terug te verdienen, om een goed gebouw neer te zetten en solide te draaien. Met Blijburg 4.0 ging dat lukken. De gemeente gaf ons een vergunning op een plek voor twaalf jaar en een belofte voor een definitieve plek voor dertig jaar. Maar ze besloot de bouw van fase II met tien jaar naar voren te schuiven.

Blijburg sloot haar deuren op 1 oktober 2018. Er zijn nu afspraken gemaakt over de schade die dat opleverde, maar de gemeente had hier eerder over na kunnen denken. Je werkt samen in vertrouwen om het project van de grond te krijgen - dat is niet alleen grond maar ook leven. Een goede balans tussen macht en risico in een project is belangrijk voor het vertrouwen van ondernemers. Gelukkig krijgt Blijburg op het nieuwe eiland IJburg II een definitieve locatie aangeboden.

Blijburg [bron Brugkrant]



Drie perspectieven op quadruple helix samenwerking

Gezien vanuit de overheid

Evert Verhagen, Westergasfabriek

Introductie

De casus voor overheidsinitiatief is de Westergasfabriek in Amsterdam. Stadsdeel West was verantwoordelijk voor het beheer van de vervuilde en in onbruik geraakte gasfabriek en het omliggende terrein. Een gelijktijdige technische, financiële en programmatische aanpak hebben de transformatie volbracht. Evert Verhagen, van 1990 tot 2003 projectmanager, vertelt hoe de Westergasfabriek een cultureel centrum van internationaal formaat geworden is. De vijf VCRS-projectaspecten zijn leidraad voor het gesprek.

Bevindingen

De overheid betugelde de rendement-geörienteerde ondernemers met juridisch sterke contracten, om de condities te handhaven voor een maatschappelijk diverse culturele programmering.

Doelen

Op sommigen plekken zie je dat de stad ziek is en een operatie nodig heeft. De ouderwetse aanpak is eerst slopen en dan weer verder kijken. Meer recent gaat men met transplantaties aan de slag. We weten nu dat het om een complexe integrale aanpak gaat, waarbij het object in de bestaande context wordt gezien. Ik was destijds enorm geïnspireerd door de transformatie van verlaten industriegebieden zoals die van het Duitse Emscher Park (1991) of in het oude industriële centrum van de stad Bilbao in Spanje. Daarbij werden vanaf de eerste dag zoveel mogelijk partijen aan het project verbonden.

Ik zie nu de Westergasfabriek commerciëler worden; het draait meer om geld verdienen met horeca zoals op het Leidseplein. De waarde die we hebben neergezet was een plek die in alle opzichten diversiteit uitstraalt. Een plek waar islamitische buurtbewoners naast yogacursisten in het park zitten.

Deelnemers

Als hoofd Stadsdeelwerken van stadsdeel Westerpark en later fulltime projectmanager van de Westergasfabriek (1990-2003), heb ik het initiatief genomen om eerst met de gebouwen aan de slag te gaan. Voor de renovaties, de bodemsanering en de parkinrichting waren serieuze partijen nodig. We gingen in gesprek met MAB, ABN, Bouwfonds. Zij bepleitten wel garanties maar accepteerden weinig risico's. In de eerste jaren heeft Liesbeth

Westergasfabriek [bron Thomas Schlijper]



Jansen een uitgebreid cultureel programma opgezet. Ze heeft een enorme rolodex en haalde iedereen naar de Westergas: de Dogtroep, Ritsaert ten Cate, het Holland Festival, Cirque du Soleil, Drum Rhythm. Ze heeft met culturele waarde de Westergasfabriek op de internationale kaart gezet.

Middelen

Ik was onder andere verantwoordelijk voor de aanpak van de openbare ruimte, de parken en de sanering van het verontreinigde terrein. Het is mooi gerenoveerd uiteindelijk, en het park eromheen is prachtig. Maar ontwerp is niet waar je mee start. Het gaat er eerst om zo veel mogelijk partijen aan de aanpak te verbinden. Je maakt er zo een organisme van. Dat zorgt ervoor dat als je de ene kant op dreigt te vallen er anderen zijn die je op kunnen vangen. Dat is heel succesvol gebleken.

Ik heb laten zien dat zelfs een klein stadsdeel als Amsterdam West zo'n enorm project aan kan. Maar je moet vaak aandringen en zorgen dat partijen zich aan hun afspraken houden.

Services

Het is een enorme opgave gebleken, maar uiteindelijk heeft MAB de renovaties uitgevoerd volgens de contractvoorwaarden, ook al doken er veel meer problemen op dan voorzien. Vooral de sanering liep uit de hand. Het eindigde ermee dat de overheid garant moest staan voor de leningen die MAB zou afsluiten. Het was meteen de laatste keer dat de gemeente Amsterdam het zo gedaan heeft.

Ik vond het prima om een marktpartij in te schakelen; de overheid moet niet zelf cultureel programmeren, dat is politiek te beladen. De overheid kan zich niet aan controversiële kunst verbinden. Maar die moet er wel zijn. Met een marktpartij kan de diversiteit aan bod komen, en kun je verschillende soorten publiek bedienen. Maar beleggers en bouwers zijn geen kenners in programmeren; die focussen te veel alleen op financieel rendement.

Afspraken

Ik begrijp dat MAB, en de heer en mevrouw Meijer-Bergman op de Westergasfabriek hun eigen ding wilden doen. Ze waren achteraf misschien niet heel erg blij met de getekende contracten. De overheid kan de ondernemers in het gareel houden; het contract is gemaakt door een briljante gemeentjurist. De culturele en creatieve bestemming staat helder in het erfpachtcontract voor Westergasfabriek en er is een prima bestemmingsplan. De gemeente had ook mogelijkheden om druk uit te oefenen door de MAB-orderportefeuilles van Westergasfabriek en het Oosterdokseiland met elkaar in verband te brengen. De burgemeester is er zelfs aan te pas komen. Hij heeft de condities kunnen handhaven voor een integrale herontwikkeling met maatschappelijke waarde door een diverse culturele programmering.

De Westergasfabriek is een enorm succesvol project gebleken. Het gaat bijna aan zijn eigen succes ten onder. De overheid kan daarvan leren, maar ze heeft weinig geheugen. Het wiel wordt telkens opnieuw uitgevonden.

We hebben ook beleggers en ondernemers met visie nodig, want de financieel bepaalde en risicomijdende aanpak verarmt de diversiteit door bijna uitsluitend rendabele programma's te draaien.

VCRS Live

Een workshop voor duurzame transsectorale gebiedsontwikkeling

Introductie

De VCRS-aanpak is in dit onderzoek vooral als analyse-instrument toegepast. Maar de praktijk is ook een belangrijke leermeester. Daarom is een experimentele workshop georganiseerd om te kijken of de VCRS-aanpak goed werkt als instrument voor proces-management.

Voor deze workshop zijn de vijf projectaspecten gebruikt om zeer verschillende stakeholders in één productieve werksessie bij elkaar te krijgen. De vijf VCRS-aspecten geven een structuur zodat iedereen vanuit zijn eigen ambities kan bijdragen aan de gezamenlijke grotere ambitie van duurzame gebiedsontwikkeling. De maatschappelijke waarde van transsectorale samenwerking wordt zo actief ingezet door samen te werken aan duurzaamheidsinitiatieven. Met deze benadering is gebiedsontwikkeling niet meer een doel op zich, maar een middel voor het nastreven van duurzaamheidsdoelen. De diverse ambities kunnen samen komen in een innovatief en evenwichtig stedelijk programma van eisen. Deze workshop wil dat complexe proces vergemakkelijken en versnellen. Het doel van de workshop is primair om het VCRS-instrument uit te proberen. In tweede instantie kan het ook relevante oplossingen opleveren - dat is wellicht ook gebeurd.

Deelnemers

Een breed scala aan vakmensen is uitgenodigd om deel te nemen aan de workshop. Zij vertegenwoordigen de diversiteit van partijen die betrokken zijn bij duurzaamheid en gebiedsontwikkeling. Van ieder wordt gevraagd hoe haar of zijn ambities bevorderd kunnen worden in de context van een gebiedsontwikkeling - niet andersom.

Deelnemers, gerubriceerd naar het VCRS-aspect dat zij vertegenwoordigden (zie ook Colofon):

VCRS-Doelen-Milieu: Pauline Westendorp, leider in energietransitie, 02025, Amsterdam

VCRS-Doelen-Sociaal: Socrates Schouten, programma-manager sociale innovatie, Waag, Amsterdam

VCRS-Doelen-Economie: Ton van Namen, vastgoedmanager en ontwikkelaar, Montefiore Vastgoed, Amsterdam

VCRS-Doelen-Cultuur: Liesbeth Jansen, projectdirecteur Marineterrein, Amsterdam

VCRS-Deelnemers: Eva De Klerk, Independent Professional Participatieve Stadsontwikkeling, NDSM, Amsterdam

VCRS-Middelen: Thijs Asselbergs, TU-hoogleraar en architect, Architectuurcentrale, Amsterdam

VCRS-Services: Erik Roscam Abbing, directeur service design innovatie, Live|work, Rotterdam

VCRS-Afspraken: Ellen Van Bueren, hoogleraar Management in the Built Environment, TU Delft

Locatie

Als test-locatie is gekozen voor het Hamerkwartier in Amsterdam Noord. Het Hamerkwartier is een onderdeel van de algemene structuurvisie van Amsterdam, waarin de gemeente de plannen tot en met 2040 in kaart brengt. De nabijheid van het Centraal Station, de ligging aan het IJ, en de zuidelijke oriëntatie, geven de locatie ontegenzeggelijk kwaliteiten en potentie. De aanpalende woonbuurten (historische tuindorpen en appartementenflats uit de jaren 90), het grote achterliggende Vliegenbos, en de aanwezige bedrijvigheid (werven, kleine industrie, werkplaatsen, horeca en kantoren), tekenen de situatie waarbij aansluiting moet worden gezocht. De bezitsstructuur kenmerkt zich door omvangrijke percelen aan de zuidzijde tegen het IJ en versnipperde percelen aan de noordzijde tegen de bestaande woonwijken.

Binnen de structuurvisie 2040 is het Hamerkwartier één van de 'versnellingslocatie's'. Het gebied moet worden ontwikkeld als een gemengd milieu met wonen en werken, met het accent op wonen. Gemikt wordt op een start in 2024.

VCRS workshop - ontvangst [foto C. Weiler]



De gestelde prioriteiten zijn:

1. Tempo en volume in woningbouw,
2. “Ongedeelde wijk”,
3. Kwaliteit. Hier wordt met name gestuurd op ‘duurzaamheid/ gezondheid’, dat wordt vertaald in ambities aangaande ‘groen en water’, ‘sport en mobiliteit’, en duurzaam materiaal en energiebeheer.

Methode

De vijf VCRS-projectaspecten bieden de structuur die iedereen in de gelegenheid stelt haar of zijn ambities op een voor iedereen herkenbaar manier te verwoorden. Dit kan gaan over economische, culturele of andere doelstellingen, en het kan bekeken worden vanuit de deelnemers, de middelen, of andere VCRS-aspecten. De basisvragen voor iedereen zijn:

Doelen: Welke duurzame doelen zijn van belang voor het project, voor wat betreft milieu, sociaal, economie en cultuur?

Deelnemers: Welke deelnemers willen we betrekken om deze duurzaamheidsdoelstellingen na te streven?

Middelen: Welke middelen hebben deze deelnemers (nodig) om hun services te kunnen verlenen?

Services: Welke services bevorderen de genoemde doelen en passen bij de genoemde middelen?

Afspraken: Welke afspraken verbinden de deelnemers, de middelen en services ten behoeve van de genoemde doelen?

De oefening is georganiseerd volgens de vijf fases uit de ‘design-thinking’ cyclus (zie ook Referenties). Daarvan zijn alleen de eerste twee fases doorlopen: 1. Inleven en 2. Definiëren. De andere fases, 3. Verzinnen, 4. Proberen, en 5. Implementeren, kunnen daarna met een taakgerichte coalitie opgepakt worden. Ook is gebruik

gemaakt van inzichten in systeem-ontwerp. De oefening concentreert zich op de strategische knopen voor zelf-organisatie zoals besproken in Donella Meadows Leverage Points: Places to Intervene in a System (1999).

Aanpak

Ochtend

De ochtend is gereserveerd om de locatie te leren kennen. De deelnemers zijn van tevoren ingelicht over de plannen. In aanvulling daarop wordt de ochtend besteed aan een informatief programma met presentaties en wandelingen met commentaar.

Middag

’s Middags is er een werksessie in drie stappen. Op een grote tafel ligt een axonometrische tekening van het gebied. Om de tekening vijf vakken, genoemd naar de vijf VCRS-projectaspecten. In elk vak kan iedereen Post-its plakken met daarop hun ambities in korte zinnen.

Stap I. Aandragen

Alle partijen kunnen nu hun ambities toelichten, en hun Post-its op de rand plakken. Iedereen mag vier ambities suggereren, en krijgt de tijd om ze te motiveren.

Stap II. Verwikkelen

Bij de tweede fase plaatst iedereen hun ambities op de kaart, en te motiveren waarom die ambitie daar goed verwezenlijkt kan worden. Dan komt de belangrijkste stap: het verwikkelen van de ambities. Het doel is om op specifieke plekken combinaties van ambities op een vanzelfsprekende manier met elkaar te verbinden - te verwikkelen - zodat ze elkaar ondersteunen.

VCRS workshop - op pad [foto C. Weiler]





VCRS workshop - in de wijk [foto C. Weiler]

Stap III. Concept + Coalitie

Wanneer er een stabiele verwikkeling ontstaat, vormt deze de basis voor een concept-programma van eisen en een bijbehorende coalitie van deelnemers. Het verwickelen van de ambities behoeft de nodige onderhandelingen, maar het is van belang dat de kern van de afzonderlijke ambities niet verloren gaat.

Als eindresultaat wordt een concept-programma van eisen opgesteld in functies (wonen, bedrijven, vervoer, groen, water, etc.), ruimtelijke componenten (proporties, oriëntaties, bestaand of gewenst, met (visuele) referenties) en randvoorwaarden (duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, comfort, ontwikkeling, etc.).

Workshopverslag

Locatiebezoek

Bij de dakserre van Deep BV, besprak Bilal Amajjoud van de gemeente Amsterdam de ambities voor 2040. De eerste wandeling, begeleid door stadsdeel gebiedsmakelaar Esther Blok, gaf een indruk van de lokale ondernemers. In Buurthuis de Meeuw vertelde Gideon Hein van Deep BV zijn verhaal over tien jaar ondernemen in het Hamerkwartier. De tweede wandeling werd

begeleid door stadsdeel gebiedsmakelaar Remco de Graaff. Hij toonde de aanliggende wijk. De gemeente wil dat het nieuwe ontwikkelprogramma met deze burens een 'ongedeelde wijk' vormt. Na de presentaties is alles informeel besproken in Coffee Bar Mok.

Werksessie

I. Aandragen

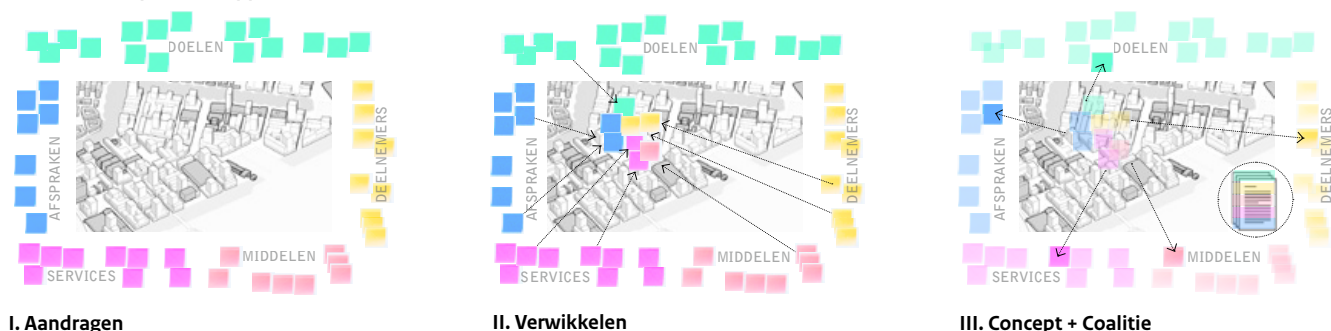
In de eerste ronde van de workshop heeft iedereen de indrukken van het locatiebezoek vertaald in ambities die bevorderd kunnen worden met de gebiedsontwikkeling van Hamerkwartier. Het valt op dat ambities uit verschillende perspectieven overeenkomen, zoals bijvoorbeeld het belang om met lokale deelnemers locatie-eigen waarden te hanteren, te werken met het spanningsveld tussen gezamenlijke en individuele oplossingen, en te experimenteren, verbinden, verdichten. Daarnaast is het interessant te zien hoe ambities elkaar aanvullen, zoals in het experimenteren met combinaties van wonen, werken, energie, mobiliteit, services en scholing, het ontwikkelen van nieuwe principes in eigenaarschap, en het betrekken van de huidige bewoners. In de volgende stap 'verwickelen' is dit verder onderzocht. (I*, details in de bijlage)

II. Verwickelen

Uit de verschillende voorstellen van de deelnemers is een bepaalde verwikkeling gaandeweg organisch en intuïtief gegroeid. Na een paar weifelende initiatieven kwam de vraag naar een historisch industrieel pand dat op de route was gezien. Het betrof het Gedempt Hamerkanaal 96. Een actie-reactie-aaneenschakeling van voorstellen leidde tot een voorlopig programma voor een experimentele aanpak: Met de gemeente als probleemeigenaar, met een actieve gemeenschap met de juiste kritische massa en een energielcommissie, voor het ontwikkelen van een Superblok met daarin integrale services als wonen, energie, mobiliteit en onderwijs, mede gebaseerd op bestaande lokale activiteiten en ook met en voor bestaande bewoners.

Bas Vereecken van het Atelier Rijksbouwmeester gaf de kanttekening dat niet alles hoeft te worden meegenomen om te voorkomen dat het een richtingloze oplossing wordt. (II*, details in de bijlage)

VCRS workshop - drie stappen [beeld C. Weiler]



I. Aandragen

II. Verwickelen

III. Concept + Coalitie

II'. Waarom daar?

Erik Roscam Abbing had zijn oog op het pand laten vallen. Volgens hem sprak uit het gebouw een verleidend vermogen door zijn architectuur. Bovendien is de schaal geschikt voor een start. Ton van Namen voegde toe dat voor een dergelijk gekraakt pand een alternatief beheer moet worden gevonden, om de krakers te steunen in het krachtenveld van gebiedsontwikkeling. Hij voegde daaraan toe te willen werken aan 'wat we kunnen, niet wat we moeten'. Socrates Schouten onderstreepte dat de nabijheid van Buurthuis De Meeuw een positief effect heeft op de nodige sociale verbindingen.

III. Concept + Coalitie

De eerste verwikkeling is organisch tot stand gekomen, zoals omschreven in de voorgaande paragraaf. De basis van een concept-programma van eisen is zo gelegd en de vertegenwoordigers van de programmaonderdelen zijn bekend. Dit concept, de coalitie van belanghebbenden, en de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan, bepalen nu de opgave. Wanneer de ambities worden verdeeld over de onderdelen van een programma van eisen, dan kan een concept als volgt worden omschreven:

Funcies (wonen, bedrijven, vervoer, groen, water, etc.):

- Appartementen en grondgebonden woningen;
- Aanvullende gezamenlijke binnen en buitenruimtes;
- Voorzieningen voor diverse gedeelde woonservices;
- Parkeervoorzieningen voor verschillende soorten vervoersmiddelen;
- Bedrijfs- en atelierruimte voor het thema energie en mobiliteit;
- Onderwijsvoorziening voor het thema energie en mobiliteit;
- Gedeelde dienstruimtes voor bewoners en omwonenden, waaronder energieproductie en een vervoersknoop;

Ruimtelijke componenten (proporties, oriëntaties, bestaand of gewenst, met (visuele) referenties)

- Behoud van cultureel industrieel erfgoed;
- Voortschrijdende ruimtelijke ontwikkelingsstrategie en planning;
- Doeltreffende oppervlakte- en toegangsstructuur voor flexibele exploitatie;

VCRS workshop - om de tafel [foto C. Weiler]



Randvoorwaarden/Services (duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, comfort, ontwikkeling, etc.).

- Onmiddellijke en eventueel experimentele aanpak, in samenwerking met gemeente,
- Betrokkenheid van eindgebruikers in de concept- ontwerp- en uitvoeringsfasen;
- Betrokkenheid van omwonenden in de concept- ontwerp- en uitvoeringsfasen;
- Energievoorziening door eigen productie, opslag, distributie en consumptie;

NB. Tijdens de workshop was er onvoldoende tijd om het concept-programma van eisen te detailleren.

Evaluatie

Er is positief gereageerd op de mogelijkheden van het instrument. Het is nuttig bevonden, toepasselijk en met potentie. Verder zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Ton van Namen: “Bouw in weilanden moet worden vermeden. Er moet zoveel mogelijk in complexe verdichtte gebieden gebouwd worden. VCRS kan daarbij helpen.”

Thijs Asselbergs: “Het geeft een belangeloze agenda die op een plek in het Hamerkwartier richting geeft. Het kan op gemeentenniveau visie bouwen.”

Bas Vereecken: “Let op de uniciteit van de identiteit. Anders bouw je gewoon de appartementen die je wil.”

Thijs Asselbergs: “Het was fascinerend om te denken over de betekenis van ‘verwikkelen’. Hoe moeten we hier het geld in verwikkelen?”

Bas Vereecken: “Er zou een fase moeten komen met een transformatie naar een business-model.”

Liesbeth Jansen: “Het is misschien wel interessant als een startdocument voor een gebied. Het geeft een synergie, het kan versnellen en vergemakkelijken.”

Ton van Namen: “Je zou het moeten meenemen naar het Grondbedrijf. Als die meedoen is er een kans om gebiedsontwikkeling anders te doen.”

Eva de Klerk: “Er zijn ‘believers’, hoera! Voor NDSM is dit serieus ook een VCRS setting.”

Pauline Westendorp: “De groep was sterk, een leuke cluster. Maar er waren geen echte stakeholders.”

Socrates Schouten: “Het maakt een soort framework hackers. Alleen moeten we harder slaan en doorduwen en aan het woord komen. VCRS is daarin een stap. Nu de beslissers erbij halen. Het heeft potentie en er is urgentie.”

Erik Roscam Abbing: “Welke hiërarchie bestaat er in de verwikkeling, vooraf maar ook vooral achteraf?”

In aanvulling op de deelnemers zijn er opmerkingen vanuit de workshoporganisatie. Er is veel tijd besteed aan de presentaties van de eerste stap. Daardoor was er minder tijd om creatief en kritisch om te gaan met de belangrijke tweede stap van de Verwikkeling. Het is van belang de tijd beter te handhaven om alle deelnemers en alle stappen goed aan bod te laten komen.

Aanbevelingen

Een nieuwe ronde, dit keer met vertegenwoordigers van werkelijke belangen, en aangevuld met externe experts, zou een zinvolle stap voorwaarts zijn. Het feit dat de echte stakeholders ontbraken in deze testronde, is te zien als een teken dat het instrument geschikt wordt geacht voor toepassing in de markt. Tevens is aangegeven dat de individuele ambities in elkaar pasten, maar dat er nog geen business case is.

Referenties

Het experimenteel instrument VCRS is ontwikkeld gedurende vijf jaar onderzoek naar informele locatieontwikkeling in Frankrijk en Europa.

In de komende paragrafen staan korte omschrijvingen van de belangrijkste bronnen die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van VCRS.

Darwin Ecosystème, Bordeaux (FR)

Klimaattransitie, sociaaleconomische samenwerking en stedelijke cultuur

The Origin of Spaces, EU Erasmus+, Lissabon, Bilbao, Bordeaux, Pula, Londen.

Lokale partnerschappen, participatieve besluitvorming, klimaattransitie, multidisciplinair samenwerken en sociaal ondernemen

La Cartoucherie, Toulouse (FR)

Co-design voor ruimte, organisatie, exploitatie, ondernemen en aanbesteden.

Design Thinking

Een innovatiestrategie die zo goed mogelijk wil beantwoorden aan de behoeften van eindgebruikers, door met een schare aan belanghebbenden testmodellen te maken voorafgaand aan de marktintroductie.

Darwin Ecosystème, Bordeaux (FR)

Darwin Ecosystème is een broedplaats nabij Bordeaux. Op een voormalige militaire locatie is de afgelopen vijf jaar een bruisend en gevarieerd stadslab ontstaan, waar een stimulerende verscheidenheid aan activiteiten wordt aangeboden. Van sport tot kunst, van zzp tot mkb-bedrijfsvoering, van stadslandbouw tot bio-epicerie, van evenementen tot recycling. Deze multidisciplinaire werklocatie, en het Europese vergelijkende onderzoek dat we hier hebben gedaan, zijn de bakermat en testsite van de VCRS-methode.

De site bestaat uit 10.000 m² eco-gerenoveerde bedrijfsoppervlakte, waar zich onder meer een biologische supermarkt en een restaurant hebben gevestigd. Twee hectare grond is in gebruik door diverse verenigingen op basis van een tijdelijke lease. Er zijn drie belangrijke gemeenschappen: 'Evolution Ltd', eigenaar en manager; 'Les Darwiniens' de vereniging van ondernemers, en 'La 58ième' de vertegenwoordiger van de verenigingen. Deze mix van gebruikers creëert een unieke sfeer van experiment en innovatie, met de nadruk op drie hoofdstrategieën: ecologische transitie, sociaal-economische samenwerking en stedelijke cultuur. De plek trekt jaarlijks zo'n 50.000 klanten en bezoekers.

Met als basis een persoonlijke investering is in totaal een budget van dertien miljoen euro opgebouwd voor de grondtransactie en

de renovatie. Het programma bestaat uit 7000 m² bedrijfsruimte, 1000 m² 'klimaat' incubator, 2000 m² epicerie, restaurant en bierbrouwerij. Er zijn 600 werknemers in 200 bedrijven met 62 miljoen euro gecumuleerde omzet. Er zijn 22 verenigingen gehuisvest, nog eens veertig verenigingen maken gebruik van de voorzieningen, waaronder een stadsboerderij, een skatepark, Emmaüs en reparatieateliers. Er is een jaarlijks festival Climax met 25.000 bezoekers die afkomen op muziek, kunst, sport, en wetenschappelijke en politieke debatten over de thema's klimaattransitie en sociale verantwoordelijkheid. Edgar Morin, Hubert Reeves en Jane Goodall waren er als sprekers te gast. De holding vereffent de exploitaties. Verlieslijdende activiteiten zoals de bio-epicerie worden in leven gehouden met de opbrengst van lucratieve evenementen.

Voor dat Darwin Ecosystème de third-place was die het is geworden, was het een idee, een belofte voor een duurzame maatschappelijke transitie door een geëngageerde manier van ondernemen. De communicatietechniek van de initiatiefnemers heeft een groot draagvlak gecreëerd.

Nog voor de renovatie een feit was, is met communicatie en evenementen een gemeenschap geëngageerd; de gemeenteraad, de banken en de huurders en andere gebruikers zijn overtuigd om mee te gaan in het avontuur van de beoogde transitie.

Gashouder [bron Westergasfabriek]





Darwin coworking workshop [foto Les Darwiniens]

Het eerste bewijs van de gereduceerde milieu-impact was de sobere en bedachtzame renovatie, en het beheer van de locatie middels duurzame energie, hergebruik van afval en grijs water en biologische voeding.

Uit Darwin zijn meerdere duurzame bedrijfsinitiatieven voortgekomen, die verder reiken dan het aanvankelijke programma. Een van de opmerkelijkste is Les Détritivores, een duurzame vuilnisophaaldienst en compost-verwerkingsbedrijf.

Het afval van het restaurant was nog geen onderdeel van het recyclingprogramma van Darwin. Een experiment met een compostcyclus in een leegstaande hangar moest daar verandering in brengen. Wat begon als een gepassioneerde improvisatie, is uitgegroeid tot een verenigingsactiviteit.

De leden volgden een cursus in de lokale incubator, waar zij leerden over marktanalyses, business cases, salarisbeheer en andere kwesties van bedrijfsvoering. In drie jaar tijd groeide het experiment uit tot een volwassen duurzame afvaldienst die concurreert met de overheidsdiensten en deze dwingt na te denken over hun eigen transitie.

Darwin - La Ferme Niel [foto D. Sanchez]



Naast Les Détritivores zijn er meer verhalen te vertellen. Bijvoorbeeld over het overdekte recycle Skatepark dat tien keer goedkoper bleek dan de nieuwbouw die de gemeente had begroot. Of neem de interne vuilnisophaaldienst van Elise. Door de interne vuilnisophaal- en scheidingsdiensten is het mogelijk het vuil te sorteren en te wegen voordat het wordt gerecycled. De metingen van het totaal en het gerecyclede vuil dragen bij aan de kennis over de milieu-impact van de broedplaats. Deze gegevens en andere metingen betreffende mobiliteit, energie, water en organisch voedsel worden gepresenteerd op het lokale online platform Miuseec.camp. Deze gegevens staan vermeld wanneer gebruikers een vergaderruimte willen boeken of in de evenementenagenda willen kijken.

De bedrijfsinitiatieven zijn te bagatelliseren als bijvangst, maar het is ook een (zwak maar betekenisvol) teken van fertiliteit met potentie voor zelf-organiserende transitie. Dit onderzoek richt zich juist op deze initiatieven, omdat zij blijken geven van een veranderde oriëntatie in bedrijfs- en verenigingsstrategie. De impact van een project wordt vermenigvuldigd voorbij de inzet van het initiële initiatief.

Een echte, fysieke plek waar je mag experimenteren, maakt het mogelijk om met velen al werkende weg een antwoord te vinden. De besproken non-institutionele initiatieven, ook wel broedplaatsen, Third-Places of 'Living Labs' genoemd, hanteren een progressieve benadering die te vergelijken is met ontwerp, maar het is complexer, inclusiever, en gesitueerd in de werkelijkheid. De experimenteerterruimte bevrijdt de deelnemers van een risicomidende dwangbuis en stelt ze in de gelegenheid om samen de transitie te verzinnen, te bouwen en te testen. Ieder kan zo zijn eigen agenda hanteren, maar vooral ook ervaren hoe je in wederkerigheid bij kan dragen aan een grotere collectieve agenda.

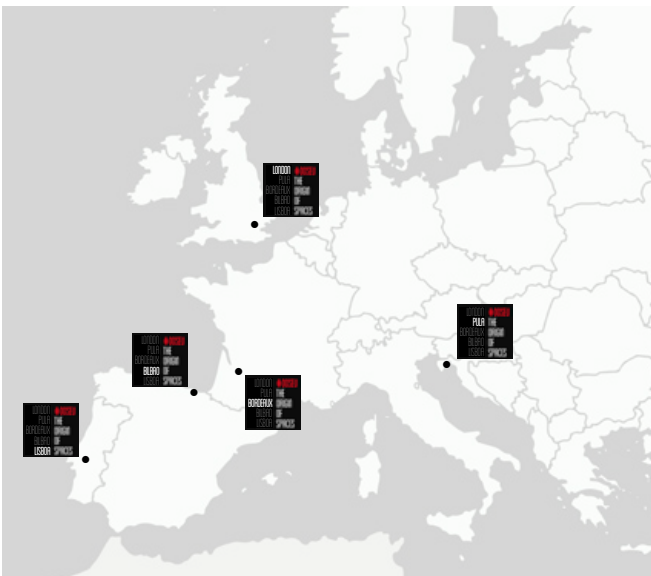
The Origin of Spaces, EU Erasmus +

(Lokale partnerschappen, participatieve besluitvorming, klimaat-transitie, multidisciplinair samenwerken en sociaal ondernemen.)

Een multidisciplinair team van huurders van Darwin, Sylvain Barfety (directie van Evolution Ltd), Jean-Pierre Brossard (adviseur Europese fondsen), en vier partnerteams uit Lissabon, Bilbao, Londen en Pula (HR), ondernamen een vergelijkende studie naar hoe 'third-places' beantwoorden aan de behoeften van mensen in een samenleving in transitie. We zijn in 2014 met Europees budget gestart met The Origin of Spaces. Het eindproduct is een toolbox die mensen helpt om transitiepraktijken in hun werkomgeving te integreren.

De VCRS-methode kwam voort uit de redactie van het 'Origin of Spaces' rapport. Het drie jaar durende onderzoek bracht veel verschillende belanghebbenden en eindgebruikers bij elkaar. Zij wisselden hun ontwikkelstrategieën uit. De een was een voormalig medewerker bij het Portugese ministerie van Economie, de ander een verpleger uit Kroatië. Allemaal waren ze betrokken bij de duurzaamheidsdoelen, milieutechnisch of sociaal-maatschappelijk. De diversiteit van informatie was overweldigend. Het was een complexe taak om in gezamenlijkheid een eenvoudige structuur te vinden om de inhoud in een toolbox te krijgen – het uiteindelijke doel van het onderzoek. De zoektocht naar vijf terugkerende elementen in de ontstaansgeschiedenis van de vijf locaties heeft geleid tot het vinden van de vijf VCRS projectaspecten: Doelen, Deelnemers, Middelen, Services, Afspraken. Later zijn deze aspecten toegepast voor presentaties aan o.a. de COP21 in Parijs, aan de Unesco Creative Cities in Östersund, aan het festival Make City in Berlijn en aan Practicing the Commons in Utrecht (2014-2016).

The Origin of Spaces - partners [bron C. Weiler]



Project presentatie

(uit het rapport)

Organisaties uit vijf Europese landen bundelden hun krachten op een reis van drie jaar om bestaande knowhow te delen en nieuwe praktijken met betrekking tot coworking-clusters te verkennen. Zoals bij elke reis begon het project echter met een periode van reflectie en voorbereiding, een gelegenheid om nieuwe talen, structuren en methoden te leren: "Waar komen we vandaan?", "Waar gaan we naartoe?", "Wat moeten we doen?" Wat geven door? "Daarnaast waren er specifieke vragen en discussies over de achtergronden van de thema's: multidisciplinaire samenwerking, lokale partnerschappen, ecologische transitie, participatief bestuur en sociaal ondernemerschap. Het rapport geeft de inhoud voor het bouwen van de coworking toolbox. Het richt zich op de rijkdom aan lokaal achtergrondmateriaal dat door de partners is aangedragen en helpt de meest relevante punten te identificeren.

Het rapport verklaart waarom wij geloven dat samenwerking en het creëren van multidisciplinaire creatieve clusters (ook bekend als ecosystemen of 'third-places') een innovatieve aanpak bieden voor Europese ondernemers en professionals om samen te werken via verbeterde communicatie en netwerken, om nieuwe economische kansen te creëren en een duurzame maatschappij te bevorderen.

Projectoverzicht

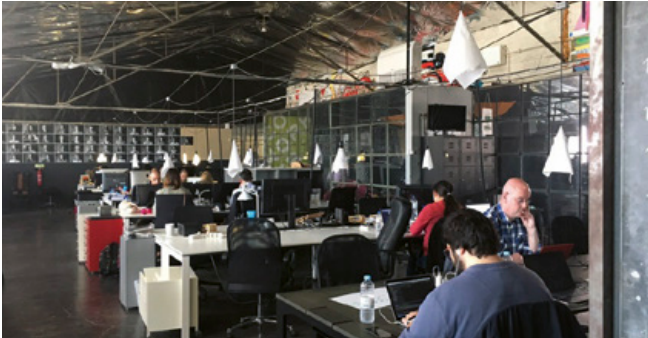
(uit de EU Erasmus + aanvraag)

Verstedelijking is een continu proces voor bijna alle Europese steden. Het productieproces is gefrustreerd door drie belangrijke factoren die moeten worden geïntegreerd: aanpassing aan een versnelde demografie, beperking van de milieu-impact en aanpak van de uitputting van hulpbronnen. Het kritisch matchen van directe investeringsmogelijkheden in bestaande fysieke en socio-economische structuren is een adaptieve en complementaire aanpak.

Aangezien de huidige sociaal-economische crisis meer dan een tijdelijke situatie kan zijn, moeten er nu innovatieve, positieve acties worden ondernomen om dit aan te pakken en nieuwe oplossingen te creëren. De meeste Europese steden worden beïnvloed door de aanhoudende urbanisatieprocessen en de gevolgen hiervan, zowel positief als negatief. Het runnen van een bedrijf in deze omgeving brengt zijn eigen extra zorgen met zich mee. We moeten verantwoordelijk handelen voor:

Het creëren van positieve werk- en leefomstandigheden voor diegenen die bijdragen aan de verbetering van de samenleving en de lokale en grotere gemeenschap;

Het doorgeven van nieuwe methoden en benaderingen voor het gebruik van gerecycleerde materialen, van technieken en de vaardigheden van mensen met een hoge gevoeligheid voor het milieu;



Coworklisboa [bron Coworklisboa]

De best denkbare plaatsen creëren met de laagste impact voor het milieu met beheersbare kosten;

We moeten de nu beschikbare mogelijkheden gebruiken om bestaande plekken te hergebruiken en ze opnieuw in te zetten als onderdeel van stedelijke planning op korte en lange termijn. Zo zullen we tegemoet komen aan veelbelovende startups die een bijdrage leveren aan de onvermijdelijke maatschappelijke verandering.

Wij zijn van mening dat duurzame multidisciplinaire clusters en hun oriëntatie op ecologische transitie een belangrijke benadering vormen voor een antwoord op de huidige behoeften van onze samenleving. In onze ervaring zijn duurzame multidisciplinaire clusters, Living Labs, de kweekscholen van een nieuwe manieren van werken, wonen en handelen. Ze zijn intercultureel en multidisciplinair van aard en verrijken de cultuur ten aanzien van samenwerking, innovatie en probleemoplossing. Het zijn veilige ruimtes voor het testen van ideeën en methoden, met een ondersteunend kader en omgeving. Ze vormen een vruchtbare voedingsbodem voor innovatie in de samenleving, omdat ze zelf modellen van sociale innovatie zijn. Daarom is het belangrijkste doel van dit project om in partnerschap te werken voor de uitwisseling van kennis en vaardigheden, ontwikkeling en implementatie van innovatieve praktijken op het gebied van ontwikkeling, creatie en beheer van duurzame multidisciplinaire clusters.

Algemene doelen:

- I. Bevordering van actief burgerschap en sociaal ondernemerschap op het gebied van duurzame ontwikkeling
- II. Uitwisseling van beste praktijken die inzetbaarheid, inclusie, creativiteit en leren verbeteren door middel van een participatieve aanpak
- III. Het herkennen van mogelijkheden en het aangaan van de uitdagingen van co-creatie, co-management, co-werken, samenwerking, co-leven, co-intelligentie en gemeenschaps-tuinen in stedelijke duurzame en multidisciplinaire clusters

Specifieke doelen:

Tijdens de projectperiode zullen verschillende creatieve methoden en benaderingen, waaronder nieuw onderzoek en een online toolbox, worden gemaakt om innovatieve modellen te presenteren in de volgende vier project perspectieven:

1. Ecologische knowhow
2. Participerend bestuur
3. Multidisciplinair samenwerken
4. Lokale partnerships
5. Sociaal ondernemen

Op onze vijf kerngebieden zijn de volgende doelen gesteld, om de behoeften aan sociale en economische duurzaamheid bij het beheer en de ontwikkeling van activiteiten in Europa te verbeteren en aan te vullen:

- a. Winst maken: economische duurzaamheid;
- b. Waarde maken: voor de maatschappij en voor het milieu;
- c. Intergenerationele verbinden genereren;
- d. Werkvaardigheid en werkgelegenheid bevorderen voor maatschappelijke behoeften;
- e. Kansen bieden voor leven-lang-leren.

We willen onze kennis en vaardigheden verbeteren en delen ten bate van onze lokale en grotere gemeenschappen, zodat we samen kunnen leren, aanpassen en groeien, en uiteindelijk oplossingen kunnen delen voor onze huidige ecologische, economische en sociale uitdagingen.

De resultaten van dit action-research project en de daaruit voortvloeiende inzichten zijn gepresenteerd bij het Make_City Festival in Berlijn (2014), in de COP21 Civil Society Village in Parijs (2015), bij de Mid University / UNESCO Creative Cities Conference in Östersund, (2016) en bij de IASC Conference 'Practicing the Commons' (2017).

The Origin of Spaces - Team [bron Darwiniers]



La Cartoucherie, Toulouse (FR)

Dit project biedt een goede leerschool. De ervaring van maatschappelijke groepen en ondernemers in het opzetten van deze zogenaamde 'Third Place' geeft andere communities inzicht, zeker op het gebied van duurzaamheid.

In januari 2016 zag een investeerder een kans. Een oude militaire hangar leek hem een uitgelezen plek voor retail, waaronder een foodcourt van achtduizend vierkante meter en op de begane grond van omliggende woningbouw drieduizend vierkante meter aan winkels. Een voorstel werd geschreven, in een gezamenlijke inspanning van vijf toekomstige mede-eigenaren/exploitanten en het consulting-collectief Third Base.

De grootste kwaliteit van het voorstel was het aantrekkelijke gemengde programma: restaurants, indoorklimmen, een hammam, een muziekpodium, een jeugdherberg, een kunstencentrum, coworking en lokaal facilitymanagement (conciërge). Deze mix van potentiële uitbaters in een project in mede-eigendom gaf elke deelnemer tastbare en hanteerbare context.

Drie maatschappelijke doelen bepaalden de managementbeslissingen: ecologische duurzaamheid, economische samenwerking en culturele diversiteit. Voor de bouw en de exploitatie zochten de initiatiefnemers samenwerking met lokale organisaties. Tijdens een workshop met belanghebbenden in de voorbereidende fase is het idee voor een 'openbare' bouwplaats gezamenlijk opgepakt.

Betrokkenen (exploitanten, bouwers, gemeente, bewoners en toekomstige klanten) kunnen zo al tijdens de bouwfase het project bezoeken voor tijdelijke evenementen.

De organisatie van het project voorziet in twee juridische structuren, een voor onroerend goed en een voor exploitatie. Eigendom van het project is verdeeld onder de investeerder, de indoorklimmer, de restaurantexploitant, de hostelexploitant, de theater-exploitant en de facilitymanager. Ook de gemeente is aandeelhouder. De beslissing over de vastgoedtransactie - lange-termijnlease of verkoop - is nog niet genomen.

Met het consulting-collectief Third Base geloven we dat deze waarde-gedreven multistakeholder-benadering mensen gelegenheid geeft om bij te dragen en te profiteren van een maatschappelijke onderneming. Dit type project kan veel bewerkelijke en anonieme modellen in stedenbouw versnellen, omdat de exploitanten direct betrokken zijn bij het daadwerkelijke ontwerp van hun operationele infrastructuur.

In de huidige fragmentatie in de economie, met een groeiende groep zzp'ers, freelancers en mkb'ers, biedt La Cartoucherie een goede werk-privébalans en een nieuwe manier om maatschappelijke weerbaarheid te vergroten. Misschien nog belangrijker is de samenballing van energie en maatschappelijke overtuigingen van deze nieuwe ondernemers, waarmee zij de duurzame ontwikkeling aan blazen. Veel mensen herkennen zich in deze zoektocht. Bezoekers delen hun ideeën tijdens de evenementen. Zo komt waardevolle input beschikbaar.

La Cartoucherie [bron *Cosmopolis*]



Design Thinking

Design Thinking is uitgegroeid tot een apart discipline, met als basis de methodologie die onder elke vorm van ontwerpen ligt. Deze specifieke methode is vooral gegroeid in antwoord op vragen uit de computertechnologie. De interactie met complexe systemen zoals computers vergt speciale aandacht voor de gebruikers. Zij moeten er mee kunnen werken. Juist die gebruikers- of klant-ervaring kenmerkt Design Thinking. Tegelijkertijd deden wetenschappers uit andere domeinen onder invloed van de digitale revolutie, nieuwe inzichten op over cognitie en beslissingsmechanismen (Simon Herbert, *The Sciences of the Artificial*, 1969).

De interactie met complexe informatiesystemen brengt design dicht bij management, blijkt uit de ontstaansgeschiedenis. De in 1991 opgerichte firma IDEO is een belangrijke vertegenwoordiger en verspreider van de methodologie. De firma ontwerpt in 1980 de eerste computermuis - het apparaatje, maar vooral ook de functionaliteit - voor Apple's LISA-model, een voorbeeld van gebruikersvriendelijkheid. In 1992 stelt Richard Buchanan dat Design Thinking bij uitstek geschikt is voor 'wicked problems'; slecht gedefinieerde problemen die zich voordoen in ingenieurswerk, planning en bestuur.

Op de conferentie 'Research by Design' (Bouwkunde, TU Delft, 2000) komt het onderwerp ter tafel in de context van design- en bouwmanagement. De faculteit Industrieel Ontwerpen organiseert een masterclass in 2013 over service design, dat zich duidelijk onderscheidt van product design.

Vreemd genoeg is deze methodiek nog beperkt in de praktijk van de architectuur en de stedenbouw doorgedrongen. Hier is een grote inhaalslag te maken, zeker gezien de veelbesproken, participatieve aanpak.

Methodie

Design Thinking is ontstaan en ontwikkeld voor interacties in verschillende vakgebieden, van digitale systemen en medische zorg tot overheidsdiensten. In de afgelopen tien jaar is een rijke collectie aan methodieken ontstaan. De gebruikelijke aanpak bestaat uit een cyclus van drie, vier of vijf stappen.

1. Inleven

In deze fase worden alle aspecten van een gebruikerservaring geanalyseerd, vanuit een specifiek probleem en vanuit alle mogelijke invalshoeken. Het heet ook wel 'the fuzzy front end' omdat er zoveel informatie zo ogenschijnlijk chaotisch bij elkaar komt.

2. Definiëren

Uit alle gegevens van de eerste fase wordt de specifieke deelverzameling samengesteld, die relevant is voor de opgave. Hieruit wordt een programma van eisen opgesteld, als verbeterde formulering van het oorspronkelijke probleem.

3. Verzinnen

Op basis van het programma van eisen wordt vervolgens, met behulp van diverse creatieve methoden, een grote hoeveelheid intuïtief gevonden ideeën gegenereerd. Met vrije associaties komen vele opties tevoorschijn. Geen enkel idee wordt bij voorbaat afgewezen.

4. Experimenteren

Uit de grote hoeveelheid ideeën wordt op kritische wijze een aantal goede opties geselecteerd en/of samengesteld. Deze worden uitgevoerd in een prototype. Vervolgens moet de voorlopige oplossing zich in de bijna-werkelijke wereld aan de eindgebruiker bewijzen.

5. Proberen

In de uiteindelijke testfase wordt het prototype onderworpen aan alle mogelijke functionele en ervaringscriteria. Hier komen de laatste aanwijzingen uit om het prototype te verbeteren voorafgaand aan een uiteindelijke implementatie.

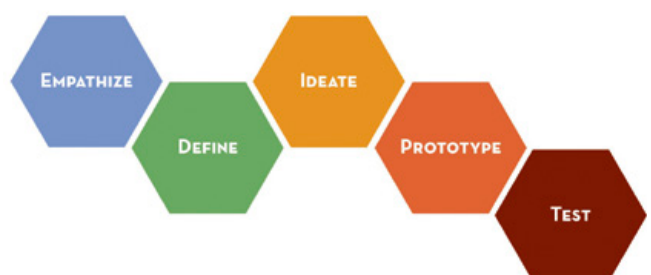
Criteria

De belangrijkste criteria voor de resultaten van Design Thinking zijn: Gericht op de eindgebruiker; met deelname van alle stakeholders; getest met een prototype; beantwoordt aan een menselijke en maatschappelijke behoefte; is technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar.

Gereedschap

Per fase is er een veelheid aan gereedschappen beschikbaar. Daartussen bevinden zich etnografische onderzoeksmiddelen en ook business-templates. Een belangrijk verschil met conventionele ontwerpmethodes is dat de eindgebruiker wordt geanalyseerd en in varianten gerepresenteerd. Deze zogenaamde Personae, gefingeerde representatieve klanten, tonen de focus op de eindgebruiker.

Design Thinking [bron IDEO]



Definities

Voor een juiste inkadering van de aanpak en de bevindingen van dit onderzoek heeft een aantal begrippen wat verheldering nodig. In eerdere publicaties is maatschappelijke waarde omschreven als een geheel aan materiële gevolgcosten van gebiedsontwikkeling 1). In dit onderzoek is ervoor gekozen de immateriële waarde centraal te stellen: de motivatie voor duurzaamheidsdoelen en het doorgeven ervan door gezamenlijk handelen.

Deze paragraaf presenteert een aantal voorlopige definities.

Duurzaamheid

Wanneer in dit onderzoek sprake is van duurzaamheid omvat dit de zeventien duurzaamheidsdoelen opgesteld door de Unesco. Deze zeventien doelen zijn verdeeld over vier hoofdsectoren: milieu, sociaal, economie en cultuur. Een waardevolle aanvulling op de interpretatie van de veelheid aan duurzaamheidsdoelen is het schema van het Stockholm Resilience Centre. Dit schema toont de doelen als een piramide met de biosfeer als het eindige fundament waarop de maatschappij gebaseerd is. De maatschappij wordt gestuurd door de economie, de economie door samenwerkingen, en samenwerking voor duurzaamheid is de focus van dit onderzoek.

Culturele dimensie

De culturele dimensie van de duurzaamheid heeft betrekking op gedeelde gewoontes, ervaringen, (overdrachts) ceremonies en artefacten, die duurzaamheid in het dagelijks leven een plek geven - in stedenbouwkundige zin te omschrijven als 'programma in actie'. Bijvoorbeeld mensen die lunchen, maar dan wel met producten van een lokale dakakker die ook overtollig regenwater opvangt en benut.

Maatschappelijke waarde

De creatie van maatschappelijk waarde is voor dit onderzoek gedefinieerd als een immateriële waarde: "Het delen en verspreiden van motivatie voor duurzaamheid door samen te investeren in transitie-initiatieven". Het onderscheidt zich van maatschappelijke kosten. Maatschappelijke waarde komt voort uit de motivatie van individuen en organisaties die zich actief inzetten voor duurzame transitie. Mensen motiveren en perspectief geven is maatschappelijke waarde creëren. Een klinkend voorbeeld: de motivatie achter de collectieve investering van vrijwilligers die zich inzetten voor de Londense Olympische Spelen, met 1.680.000 uur van 70.000 vrijwilligers die elk circa 24 uur werken (inschatting). De individuele motivatie zelf is nauwelijks meetbaar, maar deze manifesteert zich later absoluut in meetbare resultaten.

Minimum Viable Product

Minimum Viable Product (MVP) is een werkconcept uit de context van bedrijfs en productontwikkeling. Het doelt op een eenvoudige

testversie van een eindproduct of service dat dient om gebruikers-ervaringen te vergaren. Op basis van een MVP kan een prototype worden aangepast en doorontwikkeld. Het is zodoende mogelijk om voortdurend het product en de functionaliteit in evenwicht te ontwikkelen.

VCRS: Value-Cycle-for-Real-Space

De structuur die alle verzamelde gegevens van het onderzoek verbindt, beschrijft tegelijkertijd een ontwikkelproces. Deze structuur (dit 'instrument') heeft de naam VCRS: Value-Cycle-for-Real-Space. Deze staat centraal bij het bevragen van de omstandigheden van de casussen en maakt het mogelijk om in een complexe stakeholdersituatie met zeer diverse bijdragen toch structuur te brengen, zowel voor de retrospectieve analyses als voor de pro-actieve workshop.

De VCRS-aanpak onderscheidt vijf projectaspecten en erkent hun onderlinge afhankelijkheid. Ze beschrijven de omstandigheden waarin samenwerkingen worden aangegaan en onthullen een interactie die ten grondslag ligt van waardeontwikkeling. De vijf zijn:

Doelen: een geheel aan overtuigingen en intenties, gedeeld door de deelnemers;

Deelnemers: een groep stakeholders en eindgebruikers verbonden in overtuigingen en intenties;

Middelen: de beschikbare en benodigde bronnen voor de deelnemers, om services mee te kunnen verlenen;

Services: het programma, de handelingen en diensten die de deelnemers uitvoeren, overeenkomstig hun doelen;

Afspraken: de wetten, normen, contracten en protocollen die de services voor meerdere deelnemers voor de toekomst verhelderen.

Met deze aspecten wordt het verband inzichtelijk tussen zaken als maatschappelijke waarde (doelen) en cultureel beleefbare situaties (deelnemers, middelen, services en afspraken). De materiële en technische aspecten van duurzaamheid in gebiedsontwikkeling (middelen) worden in een dynamische maatschappelijke context gezet.

Verwikkelingen

Een verwikkeling is een samenhangende set van de vijf projectas-
pecten. Een verwikkeling die duurzame transitie ondersteunt
kenmerkt zich door - duurzaamheid als gezamenlijk doel - deelne-
mers die zich daarvoor willen inzetten - die over hernieuwbare
middelen beschikken - om duurzame services te verlenen - en de
afspraken maken om dat in de tijd te borgen. Een dergelijke set
beschrijft de omstandigheden waarin samenwerkingen worden
aangegaan. ‘Verwikkelingen’ bevorderen prototyping en learning-
by-doing in de werkelijke wereld. Zij motiveren en activeren om
de duurzaamheidsdoelstellingen te bevorderen.

Bijvangst

Deze term doelt op een proces van transitie door voortschrijdende
verwikkeling - van een eerste VCRS-set naar een volgende,
enzovoort. Een aanvankelijke omstandigheid voor duurzame
implementatie leidt dan tot een volgende omstandigheid voor
duurzame implementatie. Dit voortschrijdend effect levert zo
meer resultaten op dan een initieel programma, een veel
voorkomende eigenschap van informele gebiedsontwikkeling.
Duurzaamheid stuwt zichzelf zo in de praktijk voort.

Net zoals minuscule plankton fundamenteel is voor het mariene
ecosysteem en visvangst, zo zijn micro-ontmoetingsmomenten
fundamenteel voor het culturele systeem van duurzaamheidsiniti-
atieven.^{14 15}

¹⁴ Dashboard Verstedelijking, CRa, Oktober 2018.

¹⁵ The Origin of Spaces, EU, 2013-2017 (zie Referenties).

Colofon

Opdrachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag



Floris Alkemade
Rijksbouwmeester



Bas Vereecken
Atelier Rijksbouwmeester
Hoofd
bas.vereecken@rijksoverheid.nl



Iris Thewessen
Atelier Rijksbouwmeester
Coördinerend adviseur architectuur en stedenbouw
iris.thewessen@rijksoverheid.nl



Opdrachtnemer
Christiaan Weiler
cab54: architecture, theory and strategy
Architect, onderzoeker
cab54@christiaanweiler.net

Locatievertegenwoordigers

De Ceuvel, Amsterdam



Ruud Antonisse (buurman)
Kringloopwinkel Materiales
ruud@werkinopdracht.eu



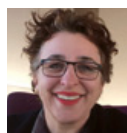
Wouter van den Berg (buurman)
Vertaalbureau.nl
wouter@vertaalbureau.nl



Maarten Claassen (buurman)
Waternet
Adviseur Strategisch Centrum
maarten.claassen@waternet.nl



Els Daems (besliser)
Projectmanagementbureau Gemeente Amsterdam
vh Grond en Ontwikkeling
e.daems@amsterdam.nl



Berith Danse (gebruiker)
Directeur Oostblok Theater
CAWA huurder (Theater Embassy)
berithdanse@hotmail.com



Steven Delva (uitvoerder)
Delva Landscape Architecture /Urbanism
steven@delva.la



Sascha Glasl (uitvoerder)
Space&Matter Architects
Initiatiefnemer - architectuur
info@spaceandmatter.nl



Roel van Herpt (aanvullend)
vh Adviescommissie CAWA
mail@roelvanherpt.com



Lambert de Pater (besliser)
Triodos Bank NV
Relatiemanager Kunst & Cultuur
lambert.depater@triodos.nl



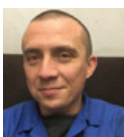
Lèneke Pfeiffer (uitvoerder)
Wageningen University & Research
Coördinator Wetenschapswinkel
leneke.pfeiffer@wur.nl



Erik Jan Vandermeulen (buurman)
Concrete Architecture
erikjan@concreteamsterdam.nl



Marcel van Wees (uitvoerder)
Wees Vormgever
Dagelijks beheerder
mail@weesvormgever.nl



Torsten Wieman (buurman)
Garage Wieman
info@garagewieman.com



Addy van der Knaap (buurman)
Hofbogen BV
a.vanderknaap@hofbogen.nl



Anke Wijnja (gebruiker)
Bureau Fonkel
Beheer Zuiverend Park
anke@bureaufonkel.nl



Kristian Koreman (uitvoerder)
Zones Urbaines Sensibles BV
Initiatiefnemer - architectuur
office@zus.cc



Chandar van der Zande (gebruiker)
Metabolic Milieuadvies
Initiatiefnemer - circulariteit
chandar@metabolic.nl



Kees van Oorschoot (beslisser)
Gemeente Rotterdam
Rotterdam Central District
cjm.vanoorschoot@rotterdam.nl

Locatievertegenwoordigers

Het Schieblok, Rotterdam



Rients Dijkstra (beslisser)
PosadMaxwan
Senior urban design
rients.dijkstra@posadmaxwan.nl



Emile van Rinsum (gebruiker)
Milieu Centrum Rotterdam
info@rotterdamsmilieucentrum.nl



Marcus Fernhout (uitvoerder)
CIC Rotterdam, vh Codum
Initiatiefnemer - community
fernhout@cic.com



Luc Smits (beslisser)
LSI project investment
lsmits@lsi.eu



Neil Gremmen (buurman)
NL Asset Management
n.gremmen@nlassetmanagement.nl



Jorn de Vries (uitvoerder/gebruiker)
Almost Modern, grafisch ontwerp
Initiatiefnemer - events
jorn@almostmodern.com



Hans de Jonge (buurman)
Brinkgroep
Rotterdam Central District
h.de.jonge@brinkgroep.nl



Eva Vrouwe (gebruiker)
Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam
info@iabr.nl



Hamit Karakus (beslisser)
Directeur Platform31
vh Wethouder RO Rotterdam
hamit.karakus@platform31.nl

Contextinterviews



Jeroen Dirck

KCAP Architects & Planners, Rotterdam
Stedenbouwkundige
Bijdrage m.b.t. City as Loft
communications@kcap.eu



Hans Karsenberg

STIPO, Rotterdam
Publieke ontwikkelaar
Bijdrage m.b.t. City at Eye Level
contact@stipo.nl



Stanja Van Mierlo

Horeca- en events-ondernemer
Bijdrage m.b.t. quadruple-helix project vanuit
ondernemer Blijburg, Amsterdam
stanjavanmierlo@blijburg.nl



Evert Verhagen

Creative Cities, Amsterdam
vh Manager Westergasfabriek voor gemeente
Amsterdam
Bijdrage m.b.t. quadruple-helix project vanuit
gemeente
evert@creativecities.nl



Cees Anton de Vries,

Origame organisatie en proces advies, Doorn
Bijdrage m.b.t. quadruple-helix project vanuit
de burger Wagenwerkplaats, Amersfoort
info@origame.eu

Workshop testpiloten



Pauline Westendorp

o2o25, Amsterdam
Leider in energietransitie
Bijdrage VCRS-live Milieu
pauline@o2o25.nl



Socrates Schouten

Waag, Amsterdam
Programma-manager
Bijdrage VCRS-live Sociaal
contact@waag.org



Ton van Namen

Montefiore Vastgoed, Amsterdam
Vastgoedmanager en ontwikkelaar
Bijdrage VCRS-live Economie
info@montefiore.com



Liesbeth Jansen

Projectdirecteur Marineterrein, Amsterdam
Directeur Linkeroever Amsterdam
Bijdrage VCRS-live Cultuur
info@marineterrein.nl



Eva De Klerk

NDSM, Amsterdam
Independent Professional Participatieve
Stadsontwikkeling, Bijdrage VCRS-live Deelnemers
mail@evadeklerk.com



Thijs Asselbergs

Architectuurcentrale, Amsterdam
Architect, hoogleraar (TU Delft)
Bijdrage VCRS-live Middelen
info@ataindex.nl



Erik Roscam Abbing

Live|work, Rotterdam
Directeur, Service designer
Bijdrage VCRS-live Services
rotterdam@liveworkstudio.com



Ellen Van Bueren

TU Delft,
Management in the Built Environment
Bijdrage VCRS-live Afspraken
e.m.vanbueren@tudelft.nl

Kritische vrienden



Katheleen Poels

Royal Haskoning DHV
Business Development Water
katheleen.poels@rhdhv.com



Dorine Van Hoogstraten

MOOI Noord-Holland
Adjunct-directeur
d.vanhoogstraten@mooinoord-holland.nl

Overige bronnen

Bilal Amajoud, gemeente Amsterdam
Sylvain Barfety, La Cartoucherie, Toulouse
Michel Bauwens, P2P Foundation, Ioannina
Jean-Pierre Brossard, Association COMET, Bordeaux
Gideon Hein, Deep BV, Amsterdam
Esther Blok, Stadsdeel Noord, Amsterdam
Pascal Gielen, Commons Research, Antwerpen
Neal Gorenflo, Shareable, San Francisco
Micheline Hounjet, Royal Haskoning DHV, Amsterdam
Climène Koechlin, Utopies, Darwin Ecosystème, Bordeaux
Josje Kuenen, organisatiedeskundige, Voorthuizen
Tine de Moor, Universiteit Utrecht,
Sociale en Economische Geschiedenis
Ashley Proctor, Foundery, Toronto
Jenny Quillien, Embodied Making Institute, Amsterdam
Mieke Renders, Trans Europe Halles, Lund
Evi Swinnen, Timelab, Gent
Gert Urhahn, Spontaneous City, Amsterdam
Otto Weiler, Deltares, Delft

Redactie

Marijke Bovens

marijkebovens@gmail.com

Opmaak

Xerox OBT

info@opmeerbv.nl

Biografie

Christiaan Weiler cab42/cab54 biedt ontwerp-, advies- en constructiediensten en richt zich op technische en programmatische innovatie, met duurzame oplossingen voor ruimtelijke ruimtelijke planning. Techniek: naar energie eisen, bij voorkeur met low-tech en bioklimatische oplossingen. Programmatisch: naar evenwichtige composities van diensten en structuren. Zijn meest recente realisaties betreffen openbare gebouwen en werkomgevingen, hoofdzakelijk in renovatie en herbestemming. Drie principes staan centraal in zijn werk: 'duurzaamheid', 'aanpasbaarheid' en 'identiteit'. Hij is docent en onderzoeker voor verschillende internationale instellingen en etnografische onderzoeksprojecten op het gebied van architectuur en stedenbouw.





Locatie	De Ceuvel
Naam	Ruud Antonisse, Materiales Kringloopwinkel
Datum	30/11/18
Cat	Buren

“We hebben samen een feestje gegeven, vrij spontaan en eenmalig. Maar De Ceuvel is me te veel theorie, en te weinig praktisch. Het is vervelend, maar de slimmerikken gaan er met de centen van door.”

“Soms hebben De Ceuvel en wij het zelfde publiek. Maar het restaurant van de De Ceuvel is te duur voor de meesten mensen.”

Doelen

Toen ik begon met de activiteiten in buiksloterham heette het ‘juttersdok’. Toen was zorg voor de mensen het doel, nu zorg voor de planeet. Daarom heet het nu ‘materiales’, de latijnse naam voor grondstoffen. Van 1990-2014 was ik steeds in de weer met soortgelijke programma’s; aan de piet heinkade bijvoorbeeld, met leren-wonen-werken. Dat was een programma voor dak- en thuislozen - capabale mensen die een ongebruikelijke keuze gemaakt hadden. De activiteiten brachten een zingevende reïntegratie door ze verantwoordelijk te maken voor bijvoorbeeld een kastje met boeken. Voor grotere momenten gaven we een feestje. Dan kwam iedereen een keer bij elkaar, met alle mensen en spullen in een grote schuur. Iedereen ontmoette elkaar op zo’n moment.

De samenwerking met de gemeente amsterdam was niet altijd eenvoudig. Toen de ceuvel kwam was ik wel zo’n beetje klaar met de complicatie’s. Sindsdien ben ik het bedrijf, ooit 150 werknemers, aan het afbouwen. Ik moet nu ruimte afstaan en kleiner worden. Ik ben in het begin gaan praten met de mensen van de ceuvel, als buurman. Ik heb ook materialen geleverd voor hun organisatie’s. We hebben samen een feestje gegeven, vrij spontaan en eenmalig. Maar de ceuvel is me te veel theorie, en te weinig praktisch. Het is vervelend, maar de slimmerikken gaan er met de centen van door, ook die van sp en groen links.

Er zijn nu 5 kringloopwinkels in de randen van amsterdam verenigd in de amsterdamse federatie. Met een netwerk

van kleine inspanningen, zoals zij die leveren met hun activiteiten, kun je een actie opbouwen en grotere sociale problemen voorkomen. Maar mijn toekomst ligt terug bij de basis, bij emmaüs, om verder te gaan met dezelfde activiteiten, maar dan zonder de overheid.

Deelnemers

In het vroege begin (1990) was er veel samenwerking met andré van es.

Middelen

Ecologisch

Als kind schaamde ik me voor mijn vader die op zondag in de auto langs de straat stopte om dingen op te pakken. Ik vond dat toen “onzin”. Later werkte ik bij monumentenzorg in amsterdam, en daarna bij emmaüs. Dat is verdiept tot een onderneming met een verkoopverhaal en een verdienmodel voor sociaal ondernemen.

Sociaal

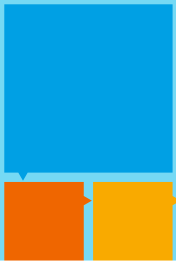
De winkel traint conciërges voor de wijk. Soms hebben de ceuvel en wij het zelfde publiek. Maar het restaurant van de de ceuvel is te duur voor de meesten mensen.

Services

We hebben geprobeerd om speeltuin van de grond te krijgen met de ceuvel. We hebben samen een boekje gemaakt en geld gezocht. Maar gesprekken met de gemeente, de dienst werk & inkomen, het stadsdeel, het energiebedrijf, het zette geen zoden aan de dijk. In de toekomst wil ik me meer richten op trajectbegeleiding, op training, en voorlichting ook op scholen, over afval en materiaalhergebruik.

Afspraken

Met het amsterdamse ‘schoon en hil’ van amsterdam reiniging, heb ik geprobeerd afspraken te maken, maar de gemeente stemde tegen. Het volume verwerkt afval was niet te traceren als er geen auto aan te pas kwam om de ritten te quantificeren, bizar eigenlijk. Je kunt misschien beter over de overheid heen, of eronderdoor doorwerken en ze dan uitdagen.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Wouter Van Der Berg, Vertaalbureau.nl
Datum	31/10/18
Cat	Buren

“.. klanten die hier komen reageren met reserve, die vinden het een beetje gek. Het zijn vaak corporate klanten uit Nederland. Die zijn verrast maar ze zijn snel gerustgesteld.”

“Het langzame mengen met de inwoners van de Pekbuurt, dat is waardevol.”

“De kleinschaligheid van de acties van de pioniers gaat waarschijnlijk verdwijnen met de projektontwikkelaars.”

Cultureel

Het langzame mengen met de inwoners van de Pekbuurt, dat is waardevol.

Services

Ik woon zelf in de Monnikskapstraat. Ik denk al een tijd om een flyer te maken en die bij De Ceuvel neer te leggen, maar het komt er niet van. De kleinschaligheid van de acties van de pioniers gaat waarschijnlijk verdwijnen met de projektontwikkelaars.

Doelen

Ik ben hier gekomen in april 2016. Eerst als huurder van de ruimte, en later ook om een huis te bouwen. Amsterdam Noord is nog betaalbaar, en het in opkomst. Hier heb ik een tuin, en is er nog groen te vinden. Vroeger waren hier in de Papaverweg nog hondengevechten, maar met de komst van De Ceuvel kwamen er meer 'ons-soort-mensen.

Middelen

Economisch

Eerst wordt Buiksloterham langzaam, plot voor plot, getransformeerd. maar straks als er hoogbouw komt dan gaat het heel snel.

Ecologisch

Die duurzaamheid is interessant, ook voor de corporate klanten, maar het is niet hip, ofzo. Ik hoorde trouwens van een bioloog dat de schone grond helemaal niet kan, dat die duurzaamheid niet echt is.

Sociaal

Ik ga meestal naar mijn klanten, maar klanten die hier komen reageren met reserve, die vinden het een beetje gek. Het zijn vaak corporate klanten uit Nederland. Die zijn verrast maar ze zijn snel gerustgesteld. Er is meer respect in de straat gekomen.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Maarten Claassen, Waternet
Datum	27/11/18
Cat	Buren

"In 2016 bestond Waternet 10 jaar. Eva Gladek kwam spreken op de officiële viering, en dat is goed ontvangen. Toen ontmoette een institutionele werkelijkheid een kleine experimentele werkelijkheid. Daaruit kwam een legitieme vraag: Heeft deze innovatie invloed op het aanleggen van onze riool in voor nieuwe gebieden?"

"Voor De Ceuvel was er veel onbegrip over het idee om water decentraal te behandelen. Eerder was er een onvruchtbare discussie 'welles/nietes', maar door het aan te tonen met experimenten bleek de werking in de praktijk."

"Waternet is een monopolistisch nutsbedrijf, en energie op de markt leveren is een private kwestie. Daarvoor moet onze juridische organisatie misschien worden aangepast, en de governance."

"Op De Ceuvel zijn heel veel creatieven en vernieuwers verzameld. Het is daar 'juridisch leeg en inhoudelijk vol'. De gemeente werkt op sommige vlakken helaas remmend. De innovatie's zijn nog niet voldoende beproefd om te worden ingelijfd in een juridische context. Daar zijn ook vernieuwingen nodig."

Doelen

Waternet is een nutsbedrijf van pijpen en kranen, met 15 Miljard in de grond aan materieel. Daarover moeten we waken met goed vaderschap. Ik heb een persoonlijk commitment, vanuit een overheidspositie. Ik heb getekend voor Waternet met Metabolic, voor de intentieverklaring voor een samenwerking in verband met De Ceuvel. De directie van Waternet en het bestuur van het Waterschap Amstel Gooi & Vecht (Rolf Steenwinkel) steunen deze verkenningen naar innovatie. Bijvoorbeeld met de TKI Topsector Water, in een onderzoeksgroep naar de werking, vergunningen en milieudiensten. Ze zijn bewust van de tijdelijke en experimentele aard van De Ceuvel, en er is budget voor R&D.

In 2016 bestond Waternet 10 jaar. Eva Gladek kwam spreken op de officiële viering, en dat is goed ontvangen. Toen ontmoette een institutionele werkelijkheid een kleine experimentele werkelijkheid. Daaruit kwam een legitieme vraag: Heeft deze innovatie invloed op het aanleggen van onze riool in voor nieuwe gebieden? Er zijn op dat moment meerdere vernieuwende ontwikkelingen bezig: 1. WATERgraafsmeer - over de betekenis van water in de stad, 2. Rainproof - een stadsbrede platformaanpak als cooperate startups vanuit Waternet, 3. De Ceuvel - over de circulaire stoffenstroom, 4. Nederland Wordt Anders (ARBM), en ook het boek van Floor Milikowski "Van experiment naar cultuur". Er zo is veel meer begrip gekomen om de huidige systemen te bevragen. Er komt nuance en motivatie voor verdere experimenten. Voor De Ceuvel was er veel onbegrip over het idee om water decentraal te behandelen. Eerder was er een onvruchtbare discussie 'welles/nietes', maar door het aan te tonen met experimenten bleek de werking in de praktijk. We gaan nu met de gemeente en Alliantie werken aan casussen. Daarin komt de mogelijkheid ter sprake dat Waternet nu ook energie levert. Waternet is een monopolistisch nutsbedrijf, en energie op de markt leveren is een private kwestie. Daarvoor moet dus ook onze juridische organisatie misschien worden aangepast, en de governance.

Deelnemers

Sanderine van Odijk is bij mij afgestudeerd in Sustainability / Geo Sciences in Utrecht. Ik werkte toen al bij Waternet, en Sanderine ging naar Metabolic. Dat legde de eerste verbinding. Ook Kees Roest van KWRWater en Rolf Steenwinkel van

het AGV-bestuur hebben net als vele anderen veel bijgedragen.

Middelen

Ecologisch

De toegepaste droogtoiletten op De Ceuvel zijn niet opschaalbaar. Er moet een ander sanitatiesysteem komen, in een aparte stroom: 1. Zwart water zuiveren en eventueel afval herwaarden, 2. Half warm grijs water (douche) door middel van warmtewisselaars laten bijdragen aan een gemeentelijk lage temperatuurs warmtenet.

Economisch

Het Strandeiland van IJburg zal op deze manier veel minder fossiele energie verbruiken.

Cultuur

Het draait erom de meerwaarde van de watercyclus te verduidelijken, niet alleen de aan- en afvoer. Met die watercyclus komt een visie van een integrale aanpak. Daar zijn we nu zo'n 10 jaar mee bezig, en het leidt tot een cultuurverandering.

Door de confrontatie met beperkingen aan te gaan, komen nieuwe oplossingen te voorschijn. Een ander voorbeeld: De dijken moeten worden opgehoogd, maar vanuit cultuurhistorisch oogpunt staan daarop bomen van waarde. Door verder te zoeken zijn we gekomen tot een oplossing die de voet aan de binnenzijde verstevigt, waardoor de hele dijk steviger is, en meer waterdruk aankan, zonder hoger te zijn.

Services

Door de experimenten op De Ceuvel wordt duidelijk dat decentrale behandeling van bepaalde technieken mogelijk is, in plaats van conventionele centrale technieken. Dat is niet als vervanging (of/of) maar als aanvulling (en/en). Daar is nu mentale ruimte voor gecreëerd.

Er is een Circular Academy opgericht, om alles in principes uit te leggen, en om ver vooruit te kijken en de toekomst te overwegen met of zonder zelfrijdende auto. Er is daar de mogelijkheid om P2P te leren, en een kans om het door te koppelen naar andere lokaties zoals Oosterwold, Binckhorst, Helmond.

Ook zijn activiteiten gepresenteerd in Pakhuis de Zwijger.

Regelmatig komt er een bus met stadsmakers naar De Ceuvel die alles kunnen zien. Er is nu een geloof in de kracht van dergelijke experimenten, en ook een besef dat het kan falen. Er wordt samengewerkt met universiteiten zoals de leerstoel SKG. Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling is in het onderzoeksprogramma van de afdeling Management in the Built Environment (MBE TU Delft), een initiatief van overheden, waaronder het ministerie van Infrastructuur en Milieu en verschillende marktpartijen.

Afspraken

Het is belangrijk de bestuurders erbij te betrekken, in de lokale kennis, de koppen bij elkaar te krijgen, het over te dragen, te steunen en te inspireren.

Op De Ceuvel zijn heel veel creatieven en vernieuwers verzameld. Het is daar 'juridisch leeg en inhoudelijk vol'. De gemeente werkt op sommige vlakken helaas remmend. De innovatie's zijn nog niet voldoende beproefd om te worden ingelijfd in een juridische context. Daar zijn ook vernieuwingen nodig. Het Manifest Circulair Buiksloterham heeft geen juridische status. Dat was een te grote stap, te snel. Een innovatie die juridisch bindend is kan de partijen tot onvoorziene verplichtingen brengen. Voorlopig moet het "langs de plinten .." (onder de radar..), om van daaruit groei-ruimte creëren.

De verschillende partijen die we nu bij elkaar brengen voor transformatie en co-creatie hebben nu wel allemaal verschillende snelheden, dat gaat a-synchroon. Voor een EU subsidie hebben we tot het laatste moment rekken om te wachten op een partner.

Er ontstaat een gevaar dat we straks zijn 'uitge-pilot', dat het niet meer kan of mag. Maar Waternet moet innovaties kunnen doen, misschien wel 'onder de radar'. De co-creatie lijdt niet tot vaste protocollen, geen vaste stramien, maar een zelfsturende kracht. Waternet heeft 2.000 mensen en 400 M eu omzet. Daarvoor moet een proces ontworpen worden, met als bedoeling blijvend onze taken te kunnen uitvoeren. Misschien kan dat zoals Rijkswaterstaat, als een regievoerende organisatie. Misschien gaat Waternet wel meedoen met tenders, juristen kijken daar nu naar.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Berith Danse, Theatre Embassy
Datum	31/10/18
Cat	Gebruiker

"Er is in eerste instantie veel 'blood, sweat and tears' in gestopt, een soort Amish werk."

"Er is een gebrek aan gezamenlijke visie ontstaan. Maar weinig mensen zijn bij elkaar betrokken. Marcel is bij de rest betrokken, maar het Café nauwelijks. Hij heeft ook een lokale voeling, als oud Disteldorp bewoner. In het begin zijn er statutaire fouten gemaakt, het vertegenwoordigd de gemeenschap niet goed. Ook was er de indruk dat de kansen en de verdeling niet eerlijk verliepen, de initiatiefnemers kregen de grootste boten."

"Wat in De Ceuvel cultuur genoemd wordt, is een milieu-communicatiemiddel voor hoofdzakelijk witte millennials."

"De Ceuvel heeft nog 6 jaar te gaan. Het plan kan goed gehanteerd worden als schaamlap of wisselgeld voor de komende torens."

"Cultuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid, maar de culturele waarde staat niet op de begroting."

Doelen

In de crisis was nergens geld voor, zeker niet voor cultuur. Tijdens een periode van werkloosheid ben ik begonnen met therapeutisch latjes schilderen op NDSM. Ik ben destijds via mijn manager in contact gekomen met het project Schoonschip. De Tolhuistuin was niet meer beschikbaar qua prijs, en mijn net opgerichte Theatre Embassy moest wel ergens worden gehuisvest. In die tijd deed ook een opleiding Natuurgeneeskunde en was ik bezig Community Arts te ontwikkelen. Toen hoorde ik over de duurzaamheidsdoelstellingen van De Ceuvel. Ik stond met bewondering te luisteren naar Eva Gladek en Sascha Glasl; het een en ander leidde tot een meer open en holistische blik op mijn werk en het leven.

Deelnemers

Marjolein Smeele, architect van het eerste uur, en Marja de Blok.

Middelen

Economisch

Er is in eerste instantie veel 'blood, sweat and tears' in gestopt, een soort Amish werk. Toen het Ceuvel initiatief tot leven kwam, kwam er een te bestuur en een Triodos lening van 200 K eu, en daar was ik het niet mee eens. Daarna zijn de financiële afspraken niet opgesteld op een manier die recht doet aan de behoeften en de belangen van de verschillende bewoners/gebruikers. Er had misschien beter een groeimodel moeten komen, met een progressieve afdracht .

Sociaal

Er is een gebrek aan gezamenlijke visie ontstaan. Maar weinig mensen zijn bij elkaar betrokken. Marcel is bij de rest betrokken, maar het Café nauwelijks. Hij heeft ook een lokale voeling, als oud Disteldorp bewoner. In het begin zijn er statutaire fouten gemaakt, het vertegenwoordigd de gemeenschap niet goed. Ook was er de indruk dat de kansen en de verdeling niet eerlijk verliepen, de initiatiefnemers kregen de grootste boten.

Cultureel

Ik ben sinds 2009 in de weer met cultuur in Noord. Eerst was de Cultuurtafel Noord met daaraan verwant de Tolhuistuin met o.a. Chris Keulemans, Cultuur over het IJ. Om te overleven moest er geld komen. Toen gingen de huren omhoog, en is het initiatief omgeklapt.

We hebben een manifest gemaakt "Manifest Cultuurlab Noord" met daarin genoemd een aantal doelstellingen zoals een financieel fonds, het nastreven van onzichtbare waarde, wederkerig burgerschap, en 'ruig en groen' bouwen. Een en ander maakt onderdeel uit van de 'Culturele Stelling van Amsterdam', zoals ook Nieuw en Meer en Ruigoord. Commerciele doelstellingen liggen in De Ceuvel de culturele doelstellingen in de weg. Wat in De Ceuvel cultuur genoemd wordt, is een milieu-communicatiemiddel voor hoofdzakelijk witte millennials - heel calvinistisch.

Services

Er is weinig verbinding, weinig inter-generatieel, weinig diversiteit in De Ceuvel. Als ik niet 25 K euro had geïnvesteerd in mijn boot op dan had ik de plek waarschijnlijk al verlaten. Er is langzaam frictie ontstaan. Er is het Workshop, de Ark, de Pilootboot, de galerie, de lessen. Ik ben heel blij een ruimte te hebben, maar ik moet nog maar aankijken welke kant het op ontwikkeld. De horeca is moeilijk weg te halen .. de CAWA plaatsen veel makkelijker. Cultuur is niet hetzelfde als creative industries en het café is geen podium. De Ceuvel heeft nog 6 jaar te gaan. Het plan kan goed gehanteerd worden als schaamlap of wisselgeld voor de komende torens. De eventuele nieuwe metrolijn stopt volgens de conceptkaart op de halte De Ceuvel, dat is het visitekaartje.

Afspraken

De vereniging functioneert niet goed. Er wordt gezellig gedaan, een biertje gedronken, en niks besproken en niks besloten; het moet leuk blijven. Er is niks gemeten aan investering en/of aandeel. Er is veel passieel en tijdrovend geïnvesteerd, maar niet begroot. Cultuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid, maar de culturele waarde staat niet op de begroting.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Steven Delva, Delva Landscape Architecture / Urbanism
Datum	02/11/18
Cat	Uitvoerders

"Het is ontstaan met een informele organisatie waar institutionele hulp bij was van het Bureau Broedplaatsen en Triodos Bank. Het moet doorgroeien naar een volwassen organisatie om de verbintenissen te volbrengen."

"Wat niet voorzien was, was de intense samenwerking met Waternet. Resultaten en lessen uit onderzoeken en testen op de Ceuvel vormden zo de basis voor het anders omgaan met afvalwater in nieuwe wijken zoals Buiksloterham (Ciwplot 800 woningen) en IJburg fase 2 (8.000 woningen)."

"Ook is het mogelijk het waterbeheer onder te brengen in het hart van een bouwblok, het zo te onttrekken aan de openbare ruimte en het daarmee juridisch mogelijk te maken andere technieken uit te voeren."

Doelen

In die tijd was het crisis en Delva wilde dingen maken, niet alleen bestuderen. Werken met mensen, niet alleen met subsidie boekjes maken. De Ceuvel tender was echt werk, starters ontmoetten elkaar en gingen aan de slag met maatschappelijke betrokkenheid.

Deelnemers

De aanpak startte met Space&Matter, toen Delva, toen Wouter Valkenier. Wouter Valkenier heeft erg veel bijgedragen aan motivatie en spirit. Hij had ook Hannekes Boom al gerealiseerd.

Met Waternet is later samengewerkt voor de uitwerking van leiding-beheer..

Middelen

Economisch

Er was destijds een overschot aan woonboten die moesten worden geruimd. Mensen wilden wel de ligplaats, maar niet de ark. Dus dat was goedkoop restmateriaal dat werd hergebruikt op de Ceuvel.

Het is ontstaan met een informele organisatie waar institutionele hulp bij was van het Bureau Broedplaatsen en Triodos Bank. Het moet doorgroeien naar een volwassen organisatie om de verbintenissen te volbrengen. Wat daarbij aan waarde ontstaat is moeilijk te meten. Misschien door De Ceuvel te vergelijken met een andere CAWA lokatie.

Ecologisch

Het kavel is gesnoeid, en er is water- en electriciteitsaanvoer aangelegd, en droge toiletten zonder riool aansluiting.

Sociaal

Wat niet was voorzien: de hipsters, de hippies, de ontwikkelaars, de overheid, de yoga meesters, de buurtbewoners. Het is moeilijk voor te stellen dat er een 'Na-De-Ceuvel' zal zijn; het is het hart van de plek geworden.

Cultureel

Er is een enorm geloof en veel energie ontwikkeld in het doen evolueren van een open systeem waar mensen zich het gebied en de inrichting enigzins toeëigenen om zelf hun voorzieningen te organiseren.

Services

Voor De Ceuvel is er in België gewerkt aan de Lommel BV, een park voor fyto-remediatie. Sinds De Ceuvel wordt met M4H gewerkt aan het belang van de collectieve kracht voor de circulaire aanpak. Om met de juiste overweging te kiezen voor het kavel of het blok om de juiste middelen in

te kunnen zetten. Wat niet voorzien was, was de intense samenwerking met Waternet. Resultaten en lessen uit onderzoeken en testen op de Ceuvel vormden zo de basis voor het anders omgaan met afvalwater in nieuwe wijken zoals Buiksloterham (Ciwplot 800 woningen) en IJburg fase 2 (8.000 woningen). Het heeft aandacht gekregen tot en met New York. Verder worden programma's ontwikkeld om de principes toe te gaan passen en verder uit te werken: Campina, Wisselspoor en Suikerfabriek, en het programma Ciwplot ism Alliantie. Het heeft voor DELVA een enorme kracht gehad voor de bedrijfsontwikkeling.

Afspraken

Voor gebiedsinrichting voor klimaatadaptatie moeten nieuwe technieken ontwikkeld worden. Maar er zijn geldende normen die dat in de weg zitten. Zo zijn er verordeningen die zich uitspreken over het onderhoud van het waternetwerk, dat plaats heeft via de putjes in de straat. Wanneer we op een andere manier met het hemelwater omgaan, het zuiveren via zandfilters en die putjes dan niet nodig hebben, is er een juridisch beheersprobleem mbt het bouwbesluit.

Voor Buiksloterham is een Manifest geschreven, en het onderschrijven daarvan maakt het soms mogelijk van bepaalde regels af te wijken. Ook is het mogelijk het waterbeheer onder te brengen in het hart van een bouwblok, het zo te onttrekken aan de openbare ruimte en het daarmee juridisch mogelijk te maken andere technieken uit te voeren.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Sascha Glasl, Space&Matter Architects
Datum	28/06/18
Cat	Uitvoerder

"Een consequentie is dat de opstal niet aangesloten wordt aan de nutsleidingen riool en gas. Daarom is gezocht naar alternatieve oplossingen zoals een biologische filter voor het afvalwater."

"Er was geen initiële taxatie van het terrein. De huidige waarde is geschat op 200 duizend euro (2018). Er is 450 duizend euro (200+250) geïnvesteerd in de opstal. De zelfbouw is financieel zeer voordelig geweest. Die vrijwilligersuren zijn nooit gekwantificeerd, maar dat zou weekenden en avonden van ongeveer vijftig euro per uur kunnen toevoegen."

"De grondwaarde is intussen enorm toegenomen."

Doelen

Voor de doelstellingen van het project verwijs ik graag naar de intieele documenten zoals het CAWA Tender document en onze prijsvraaginzending (red. na aanvraag niet teruggevonden.).

De ambities waren extreem hoog in verbouwing tot de middelen. De opgave betrof een culturele en artistieke broedplaats met horeca. En de plek was vervuild. Bij Space&Matter specialiseren we in duurzame architectuur. Na het winnen van de prijsvraag werd de ambitie groter en de circulaire aanpak concreter - bijna een autarkie. Het investeren in sociale waarde was noodzakelijk. Om te voldoen aan de opgave moesten mensen samen teams en een gemeenschap vormen. Toen de eerste constructies zichtbaar waren, kwamen de mensen vanzelf op het

project af met energie en initiatieven. Een advies voor een volgende keer is om dit soort initiatieven op eigen grond te ondernemen. Over zes jaar moet De Ceuvel weg (2024) terwijl Buiksloterham inmiddels dankzij De Ceuvel wereldwijd bekend is geworden.

Deelnemers

Red.: De lijst van geïnterviewde personen is door Sascha Glasl opgesteld en daarna aangevuld. Zij zijn de belangrijkste deelnemers. In aanvulling daarop kunnen worden vermeld: Marjolein Smeelen met wie de intieel prijsvraag is ontworpen, de vele vrijwilligers, en de media die het over de wereld hebben verspreid, en ook de diverse bezoekers, van krakers tot en met ministers.

Middelen

Economisch

De financiële waarde van De Ceuvel was van meet af aan bekend. Daar kwam bij de 250 K eu subsidie van de gemeente Amsterdam en 200 K eu aanvullende lening van Triodos Bank. Er was geen initiële taxatie van het terrein. De huidige waarde is geschat op 200 duizend euro (2018). Er is 450 duizend euro (200+250) geïnvesteerd in de opstal. De zelfbouw is financieel zeer voordelig geweest. Die vrijwilligersuren zijn nooit gekwantificeerd, maar dat zou weekenden en avonden van ongeveer vijftig euro per uur kunnen toevoegen.

De grondwaarde is intussen enorm toegenomen. Het initiatief heeft daar geen winst uit gehaald. Er is zes jaar geleden een gesprek met de gemeente Amsterdam (grondeigenaar) geweest, om te kijken naar een mogelijke overdracht, maar zonder resultaat.

Ecologisch

Volgens prijsvraaginzending (red. na aanvraag niet teruggevonden.) wordt de lokatie ingericht met een fyto-remediatie beplanting die de bodemvervuiling aanpakt, en met een aantal gerecyclede woonboten en een loopsteiger. In de boten komen de culturele CAWA ateliers en buro's en een theehuis. De boten komen uit de recycling van bestaande constructies en zijn met hoge

isolatiewaarde gerenoveerd. Ze zijn zelfvoorzienend in electriciteit door zonnepanelen. Deze opstal roert de vervuilde grond niet en maakt zo toch activiteiten mogelijk. Een consequentie is dat de opstal niet aangesloten wordt aan de nutsleidingen riool en gas. Daarom is gezocht naar alternatieve oplossingen zoals een biologische filter voor het afvalwater.

Sindsdien worden nieuwe technieken ontwikkeld en getest, zoals onder andere een biogasboot (nog niet zo makkelijk qua vergunningen), en een energie-distributie principe met blockchain-techniek. Ook is er sprake van voedselproductie in een kas. Straks kunnen we koken op biogas van ons eigen afval.

Sociaal

Tijdens de bouw is er een moord gepleegd voor het hek. Interpol wordt genoemd in de berichten daarover. Of het een plek is voor de happy few? Er komen veel verschillende bezoekers: buurtbewoners, hippies, ministers. Soms zijn er wel fricties, maar nu minder. De gebruikers zijn als bewoners van een dorp, met karakters en haat en liefde en gezeik. Dat moet zich toch vrij strikt selecteren, misschien met co-optatie. Het is overigens natuurlijk wel een door Bureau Broedplaatsen mede beheerde plek.

Cultureel

De lokatie heeft net als elke lokatie een cultuur historische waarde. Het was sinds begin vorige eeuw een werf. Sinds 2000 was het verlaten.

Voor de prijsvraag was het Welstandsvrij. We brachten een nieuw concept, en we hebben geleerd hoe het waar te maken voor een vergunning. De boot uit het water en op het land, dat is juridisch geen nieuwbouw. Het was veel adhoc ontwerpen. Wat De Ceuvel nu is, heeft eigenlijk geen naam, het is geen architectuur. Misschien een micro-stedenbouw met 'tiny houses'.

Services

(Red.) De diensten van De Ceuvel betreffen op de eerste plaats de broedplaatsplekken. Daaromheen is een grote hoeveelheid andere diensten gekomen met innovatieve

energie en waterbeheeroplossingen direct voor de bewoners, die sindsdien veel reiken verder dan de bewoners. De lessen daarvan komen terug in werk met Metabolic aan SchoonSchip onder andere.

Afspraken

De juridische kaders waarbinnen De Ceuvel bestaat worden bepaald door het 10 jarig pachtcontract met gemeente Amsterdam. Daarbij kwam de eenmalig Broedplaatsen subsidie 200 K eu van de gemeente Amsterdam, en een lening bij Triodos Bank van 200 K eu over 10 jaar, waarvoor Bureau Broedplaatsen garant staat. Met de bewoners wordt gewerkt met huurcontracten. Zij betalen aan de vereniging die weer afbetaald aan Triodos. In 10 jaar moet het worden afbetaald. Het businessplan is erg krap.

Er zijn interne afspraken opgezet met een Manifest dat in de prijsvraag stond. Maar belangrijk is ook het Manifest Circulair Buiksloterham wat onder andere met ervaringen van De Ceuvel is opgezet voor een veel groter gebied. We zouden veel kunnen verbeteren als het in eigen beheer en zonder subsidie zou kunnen. Dan was er geen vaste huurprijs, en zou met een hogere huur meer middelen voor ontwikkeling kunnen worden gegenereerd.



Locatie	De Ceuvél
Naam	Roel van Herpt, vh Adviescommissie CAWA
Datum	31/10/18
Cat	Beslissers

“Via Bureau Broedplaatsen en CAWA financiert de gemeente de onrendabele top van broedplaatsen en wordt bijgedragen aan de maatschappelijke waardeontwikkeling in gebieds- en gebouwontwikkelingen.”

“Aan het systeem van het toewijzen van subsidie aan broedplaatsen kan ‘duurzaamheid’ als selectie criterium worden toegevoegd. In het toezicht kan mijns inziens kritischer worden gekeken naar in hoeverre broedplaatsen de overeengekomen afspraken bij subsidieverstrekking ook daadwerkelijk naleven.”

Doelen

In de jaren 2000 werden veel kraakpanden opgekocht en herontwikkeld. Toen ontstond de wens om creative plekken in de stad te behouden, en werd Bureau Broedplaatsen opgericht, met Jaap Schoufour als eerste directeur. Daarnaast werd CAWA opgericht, een onafhankelijke adviescommissie die plannen voor nieuwe broedplaatsen beoordeeld.

Via Bureau Broedplaatsen en CAWA financiert de gemeente de onrendabele top van broedplaatsen en wordt bijgedragen aan de maatschappelijke waardeontwikkeling in gebieds- en gebouwontwikkelingen. Ontwikkelaars kunnen plannen voor gebouwen met atelier- en werk-/woonwerkruimtes indienen. CAWA beoordeeld deze broedplaatsplannen op verschillende aspecten – artistieke visie, bijdrage aan de buurt en stad, zakelijke opzet, etc. – zij is multidisciplinair en bestaat zij uit meerdere leden met verschillende expertises. De commissie toetst ook potentiële huurders van ruimtes in broedplaatsen op hun professioneel kunstenaarschap en creatieve beroepspraktijk en kan de gemeente gevraagd en ongevraagd van advies voorzien op het gebied van ateliers en broedplaatsen.

Via mijn adviespraktijk en Agency Agency adviseer ik over ontwikkelstrategieën, merken en concepten voor instituten, ontwerp bureaus, gebouwen en gemeenten.

Middelen

Economisch

Elke broedplaats heeft haar eigen insteek en opzet. Bijvoorbeeld in OT301 is er een sterke community aanwezig en LTS De School is meer zakelijk van opzet. Soms gaat een broedplaats over de kop en gaat publiek geld verloren. Kan en mag de overheid daarin falen? Ik denk dat daar ruimte voor moet zijn, hoewel er mijns inziens meer kennis gedeeld moet worden over hoe broedplaatsen financieel duurzaam kunnen worden opgezet.

Cultureel

Met meer visie en budget kan Bureau Broedplaatsen een grotere rol gaan spelen in het stimuleren en professionaliseren van broedplaatsen, in samenwerking met vastgoedeigenaren waaronder de gemeente zelf. Dit is van groot belang voor het levendig, divers en betaalbaar houden van de stad.

Services

Met hun ervaring en kennis zou Bureau Broedplaatsen meer kunnen doen aan kennisdeling over het succesvol opzetten van broedplaatsen, vooral in zakelijk opzicht. Nu wordt het bureau alleen beoordeeld op het aantal m²'s aan broedplaatsen dat ze helpen te ontwikkelen.

Afspraken

Aan het systeem van het toewijzen van subsidie aan broedplaatsen kan ‘duurzaamheid’ als selectie criterium worden toegevoegd. In het toezicht kan mijns inziens kritischer worden gekeken naar in hoeverre broedplaatsen de overeengekomen afspraken bij subsidieverstrekking ook daadwerkelijk naleven.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Lambert de Pater, Triodos Bank
Datum	01/11/18
Cat	Beslisser

“Het risico van van investering in kunst, cultuur en culturele ondernemers lijkt op papier vaak groter dan gemiddeld, maar blijkt in werkelijkheid veel kleiner door het commitment en de inbedding in de maatschappij.”

Deelnemers

In het geval van De Ceuvel is het risico van de lening verspreid over meerdere betrokken partijen, met name met de gemeente en het Bureau Broedplaatsen.

Middelen

Economisch

Voor een dossier bestaan wat heet ‘financial landing criteria’. Voor culturele dossiers worden de gebruikelijke criteria enigszins anders gezien. De risico’s worden meer gespreid, met meerdere co-financiers. Er is binnen Triodos geen middeling door ‘betere’ en ‘slechtere’ dossiers.

Cultureel

Het risico van investering in kunst, cultuur en culturele ondernemers lijkt op papier vaak groter dan gemiddeld, maar blijkt in werkelijkheid veel kleiner door het commitment en de inbedding in de maatschappij. De betreffende mensen zetten wanneer het moet de kachel wat lager of eten een boterham minder. Ze passen hun kosten aan maar ze gaan wel door. Het is op papier een risico, maar in de werkelijkheid een betrouwbaar commitment.

Services

Triodos treedt soms ook op als facilitator, zoals bijvoorbeeld in een ondernemersinitiatief voor duurzame mode. In dat geval kan Triodos relaties leggen met andere initiatieven, zoals bijvoorbeeld MUD jeans.

Afspraken

Triodos werkt vaker net als bij De Ceuvel met borgstellingsfondsen, waarbij de gemeente garant staat voor de financiën van bepaalde initiatieven. Triodos heeft al een jarenlange relatie met het Bureau Broedplaatsen, met al zo’n 15 gezamenlijk projecten. De visies liggen goed op een lijn.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Lèneke Pfeiffer, WUR Wageningen, Wetenschapswinkel
Datum	01/11/18
Cat	Uitvoerder

“Tijdens die tien jaar zou door ontwikkeld moeten worden, om te komen tot een oplossing voor daarna. Dempen? Afdekken? Wat te doen met de resterende biomassa? Brandstof?”

“De rol van het café, als intern verbindende factor tussen geïsoleerde elementen, is van groot belang. WUR heeft weinig tijd voor het leggen van die verbindingen. Daarmee wordt voorbijgegaan aan een onbenutte potentie.”

“Voor relevante kennisontwikkeling zijn deze samenwerkingen een heel goed instrument. Daarvoor is experimenteerruimte nodig, en die is schaars.”

Doelen

Wetenschapswinkel bestaat nu reeds meer dan 30 jaar. Ik werk daar 6 jaar als coördinator. We hebben zojuist een positieve impact evaluatie achter de rug. Er is een bescheiden intern budget van 400 K eu ex salarissen. Maatschappelijke vragen van burgerinitiatieven komen in beeld in het perspectief van Unesco's Duurzaamheidsdoelen.

Uitvoerders

Projecten worden uitgevoerd met NGO's, CSO's, grass-roots Social Entrepreneurs en betrokken burgers. De vragen komen vaak op een informele manier uit het netwerk van de WUR medewerkers.

Gebruikers

Er was destijds een student die voor De Ceuvel de verbinding met de universiteit heeft gezocht. De rol van het Café De Ceuvel, als intern verbindende factor tussen

geïsoleerde elementen, is mijn inziens van groot belang. WUR heeft weinig tijd voor het leggen van die verbindingen. Daarmee wordt voorbij gegaan aan een onbenutte potentie.

Middelen

Ecologisch

Om tot goede inzichten te komen over de waarde en effect van fyto-remediatie is 10 jaar eigenlijk te kort. Tijdens die 10 jaar zou door ontwikkeld moeten worden, om te komen tot een oplossing voor daarna - dempen, afdekken? Wat te doen met de resterende biomassa? Brandstof? Daarvoor is experimenteerruimte nodig, en die is beperkt.

Cultureel

De Wetenschapswinkel heeft het doel andere actoren te betrekken bij de materie. Tegelijkertijd zijn er ook buitenlandse studenten en staf betrokken. Deze multi-perspectieve situatie heeft als vanzelf de vraagstelling verandert en inter-disciplinaire onderwerpen aan het licht gebracht.

Services

De ontwikkeling van samenwerkingsprogramma's kent vaak een heel enthousiast begin en daarna, zakt het in. Wie heeft dan die energie, die overgave op de lange termijn? Metabolic was/is zo'n enthousiaste partij. Maar de overheid en de universiteit hebben een lange adem en reikwijdte. Voor relevante kennisontwikkeling zijn deze samenwerkingen, mits met interne checks voor belangenverstrengeling en met lange termijn, een heel goed instrument.

Afspraken

Wageningen University & Research is een organisatie met o.a. vijf departementen met vijf onderzoeksgebieden. Sinds 2008 is er een transitie gaande, naar een inter-directie beleid. De wetenschapswinkel coördineert en (co-) financiert samenwerking tussen de universiteit en NGO's en CSO's, en dat in een netwerk door heel Europa. De wetenschapswinkel werkt met projecten van 1,5 jaar. Daarvoor worden interne en externe middelen ingeschakeld. WUR WW werkt ook samen met AGA Lab in

Amsterdam voor het maken van plantaardige verf voor ecologische prints. De wetenschapswinkel is een makelaar om partijen bij elkaar te brengen. Maar in de toekomst misschien best niet meer nodig.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Erik Jan Vermeulen, Concrete Architecture
Datum	02/11/18
Cat	Buren

"Er is sprake van een OV traject, dat van Zaandam naar het Centraal Station gaat, en De Ceuvel staat als eerste halte aangegeven."

"Misschien is het interessant om in het gebied aan de Korte Papaverweg een overgangszone te verzinnen, met een bijpassende vorm-structuur en sociale structuur."

".. misschien kan een lokale coalitie iets betekenen voor de toekomst van het gebied. Ik wil liever niet die 20 m voor mijn huis."

Doelen

De gemeente Amsterdam heeft een beleid dat van erfpacht af wil. Dus er is een mogelijkheid om hier en daar dingen op te kopen. Ik kwam in 2005 kijken, woonde toen op 50 m² op de OZ Achterburgwal. Dus de trip naar Noord voor betaalbare ruimte was vanzelfsprekend. Er waren een aantal initiatiefnemers samen, zes mensen, op zoek naar woon en werkruimte. De gemeente ging accoord. Er moest een en ander aan oppervlakte, afstanden en bestemmingsplan gewijzigd worden. Er is een CPO project opgezet. De bank was wat minder makkelijk. In het begin hadden we klandestien toegang tot het oude Volharding terrein, waar we hutten bouwden en verjaardagen vierde met barbeque.. Zogauw De Ceuvel aan de slag ging zijn we langs gegaan om ze te ontmoeten. Sindsdien is het een redelijk harmonieus 'level en laten leven' van heel verschillende groepen: hipsters, duurzame types, dansschool Spier en trouwerijen, een begrafenis van een lid van de motorclub Bandidos. Het is een mozaïque, het mengt nauwelijks. Er is een wat breder aanbod in restaurants, minder opwarmmaaltijden. In de toekomst mag er op 6 m afstand 20 m hoog

gebouwd worden. Dat is minder leuk. Er is sprake van een OV traject, dat van Zaandam naar het Centraal Station gaat, en De Ceuvel staat als eerste halte aangegeven.

Deelnemers

Metabolic is steeds heel actief.

Middelen

Economisch

De OV plannen die een halte op De Ceuvel aangeven, geven te geloven dat er waarde gaat ontstaan. Het ligt precies op de grens van Oud Noord en Buiksloterham. Het is de vraag of het hier allemaal verdicht moet worden. Misschien is het interessant om in het gebied aan de Korte Papaverweg een overgangszone te verzinnen, met een bijpassende vorm-structuur en sociale structuur.

Ecologisch

Er wordt gewerkt aan Energieprestatie, maar misschien is het ook goed om te kijken naar sociale prestatie, duurzaamheid op sociaal vlak. Architecten zijn daar minder goed in, dat zie je bijvoorbeeld in de retail of restaurants- en gevel-ontwerp. Ze missen raakvlak met de menselijke maat. Ook op de Zuid-As: glas en aluminium zonder detail en een goede overgang tussen binnen en buiten is niet uitnodigend voor de mensen. Zo creëer je geen plekken voor interactie en ontmoeting.

Sociaal

Er zijn eigenlijk twee Ceuvels: 1. WERK voor een besloten gemeenschap aan huurders, 2. CAFE voor een publieke gemeenschap aan bezoekers..

Cultureel

Er is nogal een gentrificatie gaande - het zou mooi zijn om op een bepaalde mix te freezezen, zodat niemand er mee uitgeprijsd wordt. Garagebedrijf Wieman is echt een instituut dat het behouden waard is, net als de dansschool Spier.

Services

Er is een heel bijzondere identiteit ontstaan - waar iedereen het doet met wat ie heeft, kleinschalig.

Sinds het Café zoveel succes heeft is er wel een probleem met de fietsen, die staan overal, en dat levert soms wat problemen op. De garagebedrijfjes op de Korte Papaverweg kunnen hun werk niet meer doen als voorheen, omdat er meer geparkeerd wordt. Maar het café moet blijven; de mensen die dat bij elkaar brengt, een soort crowdfunding, via festivals of schoonmaakdagen. De culturele diversiteit die er nu is wil iedereen graag behouden. Maar de gebruikelijke eenheidsworst van projectontwikkelaars houdt daar geen rekening mee.

Afspraken

Het contact met De Ceuvel is nu gewoon pragmatisch, maar misschien kan een lokale coalitie iets betekenen voor de toekomst van het gebied. Ik wil liever niet die zo m voor mijn huis.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Marcel van Wees, Urban Interior Design
Datum	30/10/18
Cat	Uitvoerder

“Het is maar de vraag of de Korte Papaverweg en de gehele Papaverhoek wel of geen deel van projectgebied Buiksloterham moet zijn. Het gebied vormt een welkome overgang tussen de karakteristieke laagbouw van de tuindorpen van Oud-Noord en het grootstedelijke ontwikkelprogramma van de Buiksloterham.”

“Er zijn 140 zonnepanelen geïnstalleerd, waarmee de broedplaats zich kan bedruipen, het café consumeert echter nogmaals 2x zoveel kWh. Dit toont aan dat 'n dergelijke grootverbruiker moeilijk in de beperkte periode van 10 jaar kan verduurzamen qua energie.”

“Het is allemaal snel gegaan, de vereniging, de statuten. Het moest van de grond. Nu, met terugziende blik, zouden enkele elementen in het plan een andere benadering verdienen.”

“Het Festivalcafé De Ceuvel, eerst bedoelt als theehuis, is een zeer idealistische commerciële partner. Die bedient vooral de ‘green buzzwords’, en biedt daarmee 'n gevoel van activisme aan een jonge generatie.”

Doelen

Ik woonde al sinds lang in Amsterdam Noord in Disteldorp. Vanaf 2008 was ik reeds actief betrokken bij de transitie van de Tolhuistuin. Na door mijn toenmalige buurvrouw, Marjolein Smeele, te zijn uitgenodigd, ben ik al snel in het bestuur terecht gekomen en heb later de gehele bouwfase mogen begeleiden. Mijn rol in het voortraject beperkte zich tot het gladstrijken van de vergunningstrajecten waarmee gelukkig 'n uitgebreide bestemmingsplanwijziging kon worden voorkomen. Het verhaal van de Ceuvel is natuurlijk 'n prachtig groen concept, in werkelijkheid is dit plan door samenloop van factoren niet in alle details even duurzaam, maar dat lijkt niemand te interesseren.

Het ruimtelijke concept heeft zijn kwaliteit wel bewezen en daarmee is het project op stedenbouwkundig gebied uniek te noemen. Het is maar de vraag of de Korte Papaverweg en de gehele Papaverhoek wel of geen deel van projectgebied Buiksloterham moet zijn. Het gebied vormt een welkome overgang tussen de karakteristieke laagbouw van de tuindorpen van Oud-Noord en het grootstedelijke ontwikkelprogramma van de Buiksloterham.

Deelnemers

Naast de eindeloze inzet van de leden van het kernteam is de Ceuvel natuurlijk ook uniek door de manier waarop de toekomstige huurders in grote mate verantwoordelijk zijn gemaakt voor de afbouw van hun eigen ateliers of commerciële ruimtes. Door de decentrale opzet is iedere partij echt eigenaar van zijn of haar atelier, iedere boot heeft daarmee zijn eigen identiteit verworven en dat maakt de rondgang op het terrein zo afwisselend.

Middelen

Economisch

Er zijn 140 zonnepanelen geïnstalleerd, waarmee de broedplaats zich kan bedruipen, het café consumeert echter nogmaals 2x zoveel kWh. Dit toont aan dat 'n dergelijke grootverbruiker moeilijk in de beperkte periode van 10 jaar kan verduurzamen qua energie.

Ecologisch

Onder de verschillende toegepaste technieken zijn sommige meer succesvol gebleken dan andere. De helofytenfilters zijn direct 'n groot succes te noemen, terwijl het zuiveren van de vervuilde grond met aanplant slechts ten delen succesvol is. Het saneren van deze grond zal misschien niet lukken in 10 jaar maar er kan wel 'n hoop bruikbare data worden gewonnen om te worden toegepast in toekomstige projecten.

Sociaal

Het is allemaal snel gegaan, de vereniging, de statuten. Het moest van de grond. Nu, met terugziende blik, zouden enkele elementen in het plan 'n andere benadering verdienen. Er is een verenigingsstructuur gebruikt met 'n vrij traditionele opbouw van bestuur. In het begin was dit bestuur op alle manieren druk met de realisatie van het plan. In latere fasen kon het bestuur zelf de accenten gaan bepalen en zijn er verschillen in gedachtengoed merkbaar tussen CAWA of commerciële partijen aangaande de Ceuvel. Het heeft iets van de ideologisch glans verloren en richt zich nu meer op technische zaken met betrekking tot vergunningen en dergelijken. De komende jaren zal weer een idealistische slag te slaan zijn als we ons kunnen gaan richten op het vertrek van het terrein of behoud in enige vorm.

Cultureel

Het Festivalcafé De Ceuvel, eerst bedoelt als theehuis, is een zeer idealistische commerciële partner. Die bedient vooral de 'green buzzwords', en biedt daarmee een gevoel van activisme aan een jonge generatie. Deze ambitie is zeer bepalend geweest voor het culturele karakter van de Ceuvel, enkele malen per jaar gaat het dak eraf en dat is ook prima. Dit bestaat eigenlijk parallel aan de meer alledaagse broedplaatsfunctie die daarmee soms niet geheel tot wasdom lijkt te zijn gekomen.

Services

Mijn bijdrage was vooral praktisch voor de uitvoering van de werkzaamheden maar ook bureaucratisch in de zin van besturen en overleg met de gemeente. Zo speelt er nu een

incident met een slecht geïnstalleerde stoppenkast wat weer snel opgelost moet worden. Er liggen ook wat nieuwe eisen van bouwtoezicht aangaande de veiligheid rondom op het terrein. Het idee van droge toiletten kwam voort uit 'n technische beperking - we mochten niet graven in de vervuilde grond. Het leek goed voor de individuele boten, maar is echter nog een te grote challenge op hygiënisch vlak.

Met de komst van het festivalgevoel kwam ook de spontane zwembehoefte van de jongere generatie naar voren. Het betreft een uitermate vervuilde oude havenrak aan een kanaal waar 'n kleine eeuw de vuilverbranding Amsterdam gifstoffen heeft staan spuien. Op de warmste zomerdagen wordt het echt als 'n soort stadstrandje gebruikt. Niet heel wenselijk maar binnen de bredere context van de 'Buiksloterham' wordt dit op zijn beloop gelaten. Elders in de stad wordt hier gek genoeg scherper op gehandhaafd.

Afspraken

De gemeente opereert vaak met 'n dubbele agenda. Enerzijds willen de beleidsmakers graag doorgang van dit project en elementen zoals het Asile Flottante, anderzijds hebben we te maken met gemeentelijke diensten die dat eigenlijk min of meer onmogelijk maken. Dit gaat van grote naar kleine schaal en kan dus handelen over bestemmingsplannen maar ook over het aantal parkeerplaatsen voor auto's. Om de Ceuvel te realiseren hebben we regelmatig heel hard moeten buigen met de regels om de bootjes toch onder de brug door te krijgen.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Torsten Wieman, Garage Wieman
Datum	31/10/18
Cat	Buren

"Dat De Ceuvel gesubsidieerd is, dat begrijp ik niet. Ik heb met mijn bedrijf toch ook geen subsidie?"

"Die bussen met toeristen geven problemen. Ze kosten me werkruimte. En de gemeente zegt daar dan weer niks van, terwijl ze mij wel aanpakken. .. En de handhaving van het parkeerbeleid is niet eerlijk - wat mij betreft 'gelijke monniken, gelijke kappen'." .. toeristen komen voor De Ceuvel in bussen, en die blijven pal voor mijn deur staan.

"Voor mijn lunch ga daar niet eten, ik neem mijn eigen boterham mee."

"De gemeente belooft inspraak, maar als we naar een presentatie komen is er alleen informatie, alles is dan eigenlijk al besloten."

Doelen

Garage Wieman bestaat sinds 30 jaar op de Papaverweg, opgericht door mijn vader. We hebben een specialisme in het onderhouden van klassieke Mercedesen. Sinds de wetsverandering is dat niet meer zo voordelig als vroeger. Klassiekers worden net zo belast als gewone auto's.

Deelnemers

We hebben te maken met klanten, handhavers, bewoners, en toeristen.

Middelen

Economisch

De meeste mensen die vroeger klassiekers reden deden dat ook voor de belasting voordelen. Dat gaat weg, nu is het alleen nog interessant voor een vermogend slag mensen. Voor hen is het een tweede auto en dat kost geld. Dat De Ceuvel gesubsidieerd is, dat begrijp ik niet. Ik heb met mijn bedrijf toch ook geen subsidie?

Ecologisch

Wij moeten met het bedrijf ook afval scheiden: accu's, vet, grit, overall is een speciale norm en behandeling en controle voor.

Sociaal

Er komen hier nu veel toeristen, busladingen vol. Ook naar de AirBNB boten aan de overkant, dat geeft ook parkeeroverlast.

Cultureel

Ja, dat er een kroeg is, dat weet ik. Die geeft trouwens overlast. Buurman Brinkman gaat er vandoor, zei hij. Hij kan het niet meer aan.

Services

Die bussen met toeristen geven problemen. Ze kosten me werkruimte. En de gemeente zegt daar dan weer niks van, terwijl ze mij wel aanpakken. Maar er komt nu betaald parkeren, dus dan kan het georganiseerd worden. Dat kan ik doorfactureren.

Voor mijn lunch ga daar niet eten, ik neem mijn eigen boterham mee.

Afspraken

De gemeente belooft inspraak, maar als we naar een presentatie komen is er alleen informatie, alles is dan eigenlijk al besloten. En de handhaving van het parkeerbeleid is niet eerlijk - wat mij betreft 'gelijke monniken, gelijke kappen'.



Locatie De Ceuvel
Naam Anke Wijnja, Bureau Fonkel
Datum 28/11/18
Cat Uitvoerder

"Helaas zijn ze er niet bij voor de operations. Ze zijn door omstandigheden en keuze niet meer betrokken bij de uitvoering, waar veel van te leren is en wat niet makkelijk bij ze terug komt. We streven veel de de closed-loop en open-source aanpak na."

"Het werk in De Ceuvel is juist niet in een laboratorium, maar in een brownfield, in de stad, met een klein budget, en in een levende lokatie, het moet zichzelf organiseren dwars door alle lagen heen."

"Daarvoor komen mensen helemaal uit het buitenland kijken naar de techniek, zelfs studenten met een case voor canadese indigenous. Ook komen de media en touringcars met bezoekers kijken."

Doelen

Ik ben begonnen als industrieel ontwerper. Vanuit die kennis heb ik me gericht op speelplaatsen, en daarna evenementen in de buitenruimte voor groepen gehandicapt en dementen. Uiteindelijk gaat het me om de natuur en de rijke relatie die mensen ermee hebben. Ik kwam pas kijken in De Ceuvel toen de boten er al waren. Ik had het gezien in de krant. Ik woon in de buurt en zocht een nieuwe werkplek. Het sprak me meteen ontzettend aan: duurzaam, avontuurlijk, buiten, fyto-remediatie, en vlak bij!
Duurzaamheid is in de afgelopen jaren veel belangrijker geworden. De hele omgeving brengt je daarvan vanzelf op

de hoogte, en De Ceuvel brengt het tot leven. Er is veel plaats voor mijn interesse in ruimte en ontmoetingen. In de toekomst wil ik verder ontwikkelen, weg van de computer en meer naar de mensen, met dingen als mindfulness, meditatie. 'Nature Connection' en de Wilderness Awareness School bieden een kader om direct met de mensen te maken te hebben ..

Deelnemers

Pieter Theuw heeft destijds de fyto-remediatie voor Delva uitgewerkt en heeft er de meeste kennis van. Delva heeft de aanleg ontworpen en de ambitie neer gelegd. Helaas zijn ze er niet bij voor de operations. Ze zijn door omstandigheden en keuze niet meer betrokken bij de uitvoering, waar veel van te leren is en wat niet makkelijk bij ze terug komt. We streven veel de de closed-loop en open-source aanpak na.

De technische mensen van Metabolic, de aanvoerders van de Cleantech Playground en groep van Cafe de Ceuvel, Esmee, Toon, Jeroen. Ze dragen heel veel bij. En Jesse Jorg, een huurder die o.a. Roef Festival heeft georganiseerd en Benches Collective. Hij is heel erg gericht op sociale duurzaamheid.

Middelen

Economisch

De Ceuvel keuken stookt op bioafval, maar het vervuilde snoeiafval kan daar niet bij. Studenten ontwikkelden ondertussen een biogister. Misschien dat het daarmee wel zou kunnen. Het werk in De Ceuvel is juist niet in een laboratorium, maar in een brownfield, in de stad, met een klein budget, en in een levende lokatie, het moet zichzelf organiseren dwars door alle lagen heen.

Ecologisch

De vervuiling is met name van PAK's en niet van een extreme aard. De plantweefsels breken de koolstof-ketens af wat de vervuiling vermindert en de nabehandeling versimpeld. Er stonden al wilgen, populieren en grassen, en nu nog, maar er zijn ook veel meer soorten (toont schema). Er was op het terrein een verzamelgoot, waar alle vervuiling bij elkaar was gekomen. Die is op conventionele

manier gesaneerd. Er zijn verschillende vervuilingen geconstateerd, en die worden op verschillende manieren aangepakt. Er zijn verschillende metingen geweest: vooraf, in het eerste jaar, in het derde jaar vooral de vaste metalen, en nu het vierde jaar de vaste metalen en de PAK's.

Sociaal

Voor de metingen worden nu ook draagbare systemen ontwikkeld (HXRF), en die worden in cursussen uitgelegd - een 'citizen science'. De medewerker Repke, een analist, ontwikkelt een soort protocol zodat mensen zelf ter plaatse met hun brownfield aan de slag kunnen. Daarvoor komen mensen helemaal uit het buitenland kijken naar de techniek, zelfs studenten met een case voor canadese indigenous. Ook komen de media en touringcars met bezoekers kijken. Het is nog niet perfect maar het werkt. Zo is er overdracht van hoop en inspiratie.

Services

De ontwikkelingen worden geupdate en door gegeven aan de touroperators die mensen ontvangen en rondleiden.

Afspraken

De Ceuvel bestaat van de subsidie, een lening, huur, omzet en vrijwilligers. Die krijgen een drankje en bitterballen. Ook is er onder de bewoners een Timebank, met een systeem van punten, en daarmee kunnen bewoners diensten van elkaar uitwisselen. Anke krijgt een vrijwilligersvergoeding.



Locatie	De Ceuvel
Naam	Chandar van der Zande, Metabolic
Datum	30/11/18
Cat	Uitvoerder

“Er is veel theorie in praktijk te brengen. Maar lokale successen zijn niet altijd elders uit te rollen. De mens is een belangrijke factor in successen van de innovatie. We waren altijd technocratisch, maar we zijn nu ook gevoelig voor de menselijke factor.”

“Een van de belangrijke mensen is Tycho Hellinga, een antropoloog van Ruigoord, en cultureel programmeur van De Ceuvel. Hij organiseert de tours, de workshops, de documentatie, de festivals, de markten. Daar komen veel mensen op af. “Make the World Great Again” met 25 bedrijven .. en dan krijgen de burens een vrijkaartje en bier, en leren ze over hoe ze aandelen kunnen nemen in de groene kant van Shell.”

“De economische winst, als besparing op duurzame installatie’s, is klein. Maar de winst zit in de noodzaak van de kleine budgetten, daardoor wordt de nood een deugd.”

“.. milieu problematieken die een voor een in de praktijk ondervonden en aangepakt zijn: fyto-remediatie, bio-restmassa, afvalwaterscheiding, afvalwater warmtehergebruik, decentrale behandeling,..”

Doelen

Eva was een fulltime werknemer in de industrie sinds ze 14 was. Daarna ging ze naar Yale, studeerde bio-technologie en leerde over systeem denken. Ten tijde van De Ceuvel was ze al twee jaar consultant bij Except. Van daaruit is ze aangeschoven bij de ontwerpdiscussie’s met o.a. Sascha Glasl over Schoonschip, De Ceuvel en de CleanTech Playground. Snel daarna is Metabolic opgericht. Toen Sanderine van Odijk bij Metabolic kwam waren ze met 5 mensen en werd er serieus gerekend en gemodelleerd. Een beginnend bedrijf is altijd lerend. We zijn een “impact gedreven organisatie”. De Ceuvel geeft ons voortdurend aanleiding om de presentatie en de bewoording et verbeteren. De CleanTech Playground was eerst gebaseerd op 5 en later 7 pilaren. We noemen De Ceuvel een “veerkrachtig biosysteem met mensen en economie”. De lijst van dingen die er nog te doen is, is eindeloos. Er is veel theorie in praktijk te brengen. Maar lokale successen zijn niet altijd elders uit te rollen. De mens is een belangrijke factor in successen van de innovatie. We waren altijd technocratisch, maar we zijn nu ook gevoelig voor de menselijke factor. We zijn een lerende organisatie die steeds meer nuances opneemt. We leren uiteraard veel van onze successen, maar waarschijnlijk net zo veel van de dingen die mislukken. Meer dan vroeger, toen we vaak ready-made tech oplossingen wilde uitzetten, zoeken we nu naar een levende aanpak. Een filter oplossing voor afvalwaterscheiding staat dan in een context die bepaald wordt door het technische systeem, het natuurlijke systeem en de governance context.

Deelnemers

Een van de belangrijke mensen is Tycho Hellinga, een antropoloog van Ruigoord, en cultureel programmeur van De Ceuvel. Hij organiseert de tours, de workshops, de documentatie, de festivals, de markten. Daar komen veel mensen op af. “Make the World Great Again” met 25 bedrijven .. en dan krijgen de burens een vrijkaartje en bier, en leren ze over hoe ze aandelen kunnen nemen in de groene kant van Shell.

Middelen

Economisch

De economische winst, als besparing op duurzame installatie's, is klein. Maar de winst zit in de noodzaak van de kleine budgetten, daardoor wordt de nood een deugd.

Ecologisch

De werkelijk meetbare ecologische winst op De Ceuvel zelf is heel laag. De grondvervuiling verminderd, er wordt lokaal energie opgewekt, er is minder afdracht naar centrale zuiveringsinstallaties, er is meer biodiversiteit aan vogels en bijen. Maar de meeste winst zit in de kinderen die een insectenhotel installeren en dat laten zien en vertellen aan hun vriendjes.

En als je de winst van de vele kleine stappen in het totale techno-ecosysteem optelt..? Er is een basis case: de vervuilde grond. Daaruit ontspruit vervolgens en veelheid aan milieu problematieken die een voor een in de praktijk ondervonden en aangepakt zijn: fyto-remediatie, bio-rest-massa, afvalwaterscheiding, afvalwater warmtehergebruik, decentrale behandeling, .. etc.

Sociaal

"Een beter milieu begint bij jezelf", dat haat ik. Ga liever actie voeren en druk uitoefenen op de overheid en de industrie. Van het plastic in de oceaan komt 60% van visnetten, dus daar licht de focus van het werk, niet in plastic zakken.

Cultureel

Voor sommigen is het experimentele beeld van De Ceuvel te wild, maar als dat stoort dan hebben ze niet goed geluisterd.

Services

De grootste winst is de kennisontwikkeling. CleanTech Playground is ontwikkeld voor en door Schoonschip, De Ceuvel en (Circulair) Buiksloterham. Nu wordt dat doorontwikkeld in drie tenders met circulaire gronduitgifte. Dat gaat veel verder dan de reductie van CO₂. De Ceuvel is ons oefen-gebied. We ontwikkelen daar techniek en kennis die we gebruiken in de praktijk. De Ceuvel zelf is voor ons geen onderzoeksobject, hoewel we graag samenwerken in consortia met bijvoorbeeld de Hogeschool van Amsterdam die publiceren over de lessen die we leren op De Ceuvel.

Afspraken

Het Manifest Circulair Buiksloterham is (slechts) een makelaardij van bereidwillige partijen. Het helpt om vertrouwen te kweken, maar met veel beperkingen. De echte barrières zijn de 'lock-ins', de stakeholder-eigen gewoontes, het geheel aan belangen en regelgeving. Zoals Waternet dat als zodanig geen energie mag leveren, ook al heeft ze dat gratis in haar watercyclus zitten. Ook het huidige belastingsysteem, met belasting op opstal en minder op uitbating (land value tax), en op arbeid en minder op materiaal. Er moeten business cases komen voor meer implementatie. Rijkswaterstaat heeft misschien een voorbeeldrol te spelen, door het geheel van haar materieel met paspoorten te identificeren in een materialenbank, zodat bruggen niet gesloopt en opnieuw gebouwd hoeven worden, maar gedemonteerd en hermonteerd. De administratieve complexiteit kan worden ondervangen met de opkomende technologie en electronica. Daarmee kan 'track-and-trace' zichtbaar blijven wat waar zit. (Stichting) De Ceuvel denkt na over welke rol het kan nemen (eigendom of pacht van het terrein) voor vervolg.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Rienst Dijkstra, PosadMaxwan Urban Design
Datum	13/09/18
Cat	Beslisser

“De RCD locatie heeft de potentie van een metropool als Parijs of London. Maar wanneer ik een russische relatie hier op dinsdag avond om 21:00 ontvang is het een provinciestad. Er is geen 24/7 dynamiek.”

“Het is een relevante vraag of ZUS c.s. kan blijven. Er is een mogelijke ontwikkeling, van de bron van het oorspronkelijke concept, via de kracht van Het Schieblock, naar de volgende fase. Misschien is het mogelijk om zo verbinding te leggen met de wereld van Unilever - Unilever meets Codum - Amazon meets ZUS.”

“De sociaal-economische visie voor Rotterdam Central District (RCD) - ‘Weena, Glocal City District’ - is met veel tromgeroffel ondertekend door de CEO’s van grote stakeholders, de wethouder, op een podium, met een fles champagne. Van de belofte die daarmee gedaan is om ‘lokale’ economie te laten landen in nieuwe ontwikkelingen is veel te weinig waargemaakt.”

“Er is een pijnlijke angelsaksische liberalisering aan de gang, waar een schijnzekerheid wordt geconstrueerd in een overdaad aan contracten.”

Doelen

De sociaal-economische visie voor Rotterdam Central District (RCD) - ‘Weena, Glocal City District’ - is met veel tromgeroffel ondertekend door de CEO’s van grote stakeholders, de wethouder, op een podium, met een fles champagne. Van de belofte die daarmee gedaan is om ‘lokale’ economie te laten landen in nieuwe ontwikkelingen is veel te weinig waargemaakt. De stedenbouwkundige vraag concentreerde zich snel op het omzetten van het concept in een ruimtelijk plan. Er is samen met Fons Meijer (Gem. Rotterdam) een basis opgezet waarbij 25% van de plint niet vastgoed-commercieel zou zijn, maar toegankelijk voor andere ‘local’ uitbatingen. Dit komt in de besluitvorming niet uit de verf. De ‘Glocal’ visie is bestudeerd, benoemd en omarmd, maar wordt niet gehanteerd. Dit terwijl het concept goed communiceert; iedereen loopt er mee weg. Wanneer die noodzakelijke betrouwbare transparantie er niet is, wanneer woorden en daden niet overeenkomen, dan is het geen visie maar wind.

Deelnemers

Er is een hoge mate van risicomijding en wantrouwen. De contractvorming is zeer bewerkelijk, en de overeengekomen visie wordt niet gehanteerd waar die voor bedoelt is. Ik herinner me Riek Bakker die onder andere de Kop van Zuid aanstuurde. Dat was een heel andere ervaring, een waar vertrouwen was en gaandeweg de opgave uitgediept en verwezenlijkt werd. Tegenover de huidige generatie leiders zouden architecten en stedenbouwers harder moeten zijn, om ze te aan hun woord houden. Ze zijn openbare ambassadeurs van de projectdynamiek en verantwoordelijk voor het operationele kader.

Middelen

Op termijn is de HSL spoorzone hoedanook een groot-schalige kwestie. Er is een programma van 600.000 m2 te programmeren. Het Schiekadeblok is daarvoor een goede locatie. Qua schaduwprojectie heeft het de minste impact op de buurt. Toch is er veel verzet. We kunnen trots zijn dat we dit mooie programma kunnen realiseren. Ik ben er trots op.

Economisch

Er zijn al een aantal barrières genomen. Het project First Rotterdam, door de Architecten Cie met Boelen en van Eesteren, heeft goede kwaliteiten. In de plint van First Rotterdam zijn nog geen 25% 'local' ondernemingen gevestigd.

Ontwerpers en ontwikkelaars hebben tijdens de crisis wel geleerd dat geld een beetje minder belangrijk is. Maar verder is het vaak weer business as usual, met overigens een verminderde interesse in stedenbouw.

Ecologisch

De verdichting van een plek als RCD heeft een ecologische dimensie. Als knoop van openbaar vervoer verkleint het de afstanden naar het economisch hart.

Sociaal

De RCD locatie heeft de potentie van een metropool als Parijs of London. Maar wanneer ik een russische relatie hier op dinsdag avond om 21:00 ontvang is het een provinciestad. Er is geen 24/7 dynamiek.

Cultureel

In de achtergelegen openbare tuin van First Rotterdam zijn waardevolle historische locale elementen behouden. Het beeld van Moore moet nog een plek vinden.

Services

Het is een relevante vraag of ZUS c.s. kan blijven. Er is een mogelijke ontwikkeling, van de bron van het oorspronkelijke concept, via de kracht van Het Schieblock, naar de volgende fase. Misschien is het mogelijk om zo verbinding te leggen met de wereld van Unilever - Unilever meets Codum - Amazon meets ZUS. Misschien kan niet alles blijven, maar er zijn levensvatbare krachten, en daarmee kun je 25% of 50% van de plint programmeren en 'Glocal' waar maken.

Afspraken

Het is een moeilijke tijd voor overheid en bestuur. Er zijn ingewikkelde mechanieken. Er is een mondige burger. Er is een gebrek aan visie, of een angst om die uit te spreken

ten overstaan van die mondige burger. Er is ook geen nationaal voorbeeld van visie of duidelijk leiderschap, en dus ook geen lokale visie of leiderschap. Kwesties als de wet op de dividendbelasting helpen niet bepaald. Er is een pijnlijke angelsaksische liberalisering aan de gang, waar een schijnzekerheid wordt geconstrueerd in een overdaad aan contracten. Maar wanneer de noodzakelijke betrouwbare transparantie er niet is, is er geen project, geen stedenbouw, geen architectuur, geen openbare ruimte. Eerst betrouwbaarheid, dan praten we daarna verder over Amazon-meets-ZUS.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Marcus Fernhout, CIC Rotterdam
Datum	11/09/18
Cat	Uitvoerder

“Om Het Schieblock verder te ontwikkelen moet er een groeimodel komen. Dan kun je over een aantal jaren de huurprijs verhogen en de middelen voor onderhoud en upgrades genereren. Dan zul je misschien wel sommige huurders verliezen, maar je zult ook andere huurders winnen. Zo kun je naar het huurprijsniveau van Weena toewerken. Maar daarvoor is wel minstens 10 jaar vooruitzicht nodig, anders neem niemand dat risico.”

“Het CIC werkt aan maatschappelijke doelen, o.a. door Syrische vluchtelingen op te leiden tot programmeur, waarbij hun eerste jaar gratis is. Naar mate de opleiding vordert en hun inzetbaarheid vordert, komt er een prijs aan de opleiding.”

“CIC/Branchfood in Boston verbindt duurzame startups in de voedingsmiddelen markt met de voedingsmiddelenindustrie. Net zo zou Het Schieblock de buurman Unilever kunnen verbinden aan Dakakker.”

Doelen

In 2006 werkte ik bij Fortress en deed het beheer van het Schieblock. Kristian en Elma van ZUS woonden daar anti-kraak en we raakten bevriend. In 2008 heb ik CODUM opgericht en zelfstandig 5.500 m² op Delftseplein 36 gehuurd op risico, opgeknapt en geëxploiteerd, en daarna andere panden, op de hoek Delftseplein en Delftsestraat, maar ook elders. Voor het Schieblock hebben we samen met Kristian en Elma een starters verzamelconcept gemaakt met als thema ‘Stad Maken’. Kristian en Elma deden het contact en het tekenwerk voor presentaties naar de gemeente en de huurders. Henk Ovink, destijds curator van de IABR ‘Make City’ van 2012, geloofde in het project. Er kwam politieke wil om iets te doen en zo kwamen we verder. Het was mooi om met onze ideeën ineens invloed te hebben aan de overlegtafel naast de grote jongens.

Deelnemers

Robbalt Valk heeft voor de BAM de uitvoering van De Luchtsingel gecoördineerd. Hij werkte daarvoor bij LSI. Als huurders selecteerden passende mensen die je als burens wilde; een idee van community. We deden de ‘space dates’ zelf, en op dat moment klikte het of niet. Niet iedereen kon zomaar meteen terecht.

Jorn de Vries ontwikkelde zich behalve als huurder in het Schieblock ook als kwartiermaker van het block. Hij heeft veel verbindingen gelegd, met Mess onder andere. Hun feesten leidden tot de Biergarten. Mess leidde tot de Kookstudio en dat werd later Suicide Club hier op het Groothandelsgebouw.

Middelen

Economisch

Schieblock is wellicht mijn meest publiek herkenbare project en heeft publicitair veel vruchten afgeworpen. Financieel hebben wij er op toegelegd. We waren onervaren en onderschatten de verbouwingskosten, de tijd voor lobby, promotie en beheer, alsmede de kwaliteit die we konden bieden. Onze huurders konden niet snel groeien in huurprijs.

Sociaal

Om een project als dit van de grond te krijgen, moet er veel consensus worden bereikt, zeker als er veel uiteenlopende belangen zijn. Sociale impact geeft tractie aan de onderhandelingstafel, en een gezamenlijk doel voor verschillende stakeholders.

Cultureel

Cultuur is een marketing instrument met veel effect. De culturele waarde van Het Schieblock was voornamelijk anarchistisch.

SERVICES

Er is gedurende die jaren een samenvloeiing van energie geweest, in een moment in een gebouw. Wat kan ja daar later mee? Kan je dat verankeren? Het Schieblock is een soort stad, met vele verschillende en helaas ook vrij zwakke huurders.

Na vijf jaar was er behoefte aan groot onderhoud, en kondigde de eigenaar een huursverhoging aan. Niemand zou in die situatie een huurverhoging accepteren. Deze twee aspecten waren onverenigbaar en onderschreef een niet-duurzaam financieel businessmodel.

Ik ben daarna geselecteerd voor het oprichten van CIC Rotterdam in het Groothandelsgebouw. Daar huisvesten en trainen we start-ups. Het CIC had niet in het Schieblock gekund. Dat heeft te weinig actuele kwaliteit, en zeker te weinig zekerheid voor de toekomst.

Momenteel deel mijn ervaringen deel met het O-team, opgericht door voormalig minister van Infrastructuur, dat steden ondersteunt in complexe binnenstedelijke casussen bij stationsgebieden met veel verschillende stakeholders.

Afspraken

Om Het Schieblock verder te ontwikkelen moet er een groeimodel komen. Dan kun je over een aantal jaren de huurprijs verhogen en de middelen voor onderhoud en upgrades genereren. Dan zul je misschien wel sommige huurders verliezen, maar je zult ook andere huurders winnen. Zo kun je naar het huurprijsniveau van Weena toewerken. Maar daarvoor is wel minstens 10 jaar vooruitzicht nodig, anders neem niemand dat risico.

Het CIC werkt aan maatschappelijke doelen, o.a. door Syrische vluchtelingen op te leiden tot programmeur, waarbij hun eerste jaar gratis is. Naar mate de opleiding vordert en hun inzetbaarheid vordert, komt er een prijs aan de opleiding.

CIC/Branchfood in Boston verbindt duurzame startups in de voedingsmiddelen markt met de voedingsmiddelen-industrie. Net zo zou Het Schieblock de buurman Unilever kunnen verbinden aan Dakakker.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Neil Gremmen, NL Asset Management
Datum	11/09/18
Cat	Buren

".. met sociale woningbouw aan de overkant is de waarde beperkt. Het shoarma restaurant op de begane grond is er uit gehaald, want die service heeft niet voldoende kwaliteit."

"De huurder SHELL, met zijn tankstation aan de weg, antwoorde zeer ouderwets op uitnodiging voor een aangepast 'urban tankstation 2030' om aan te sluiten bij het concept van 'Spaces'. We kregen een 'copy-paste' snelweg station. Dat gaf blijk van weinig visie."

"We hadden veel geïnvesteerd, dus het was beter om met die kennis verder te ontwikkelen. Vroeger werkte we meer op korte termijn met Buy-Fix-Sell. Nu na de lessen van de crisis is dat vaker Buy-Fix-Hold, dus met beheer."

"De waarde van lokatie is evident: Central Business District, HSL Station en Het Schieblock met levendigheid en maatschappelijke waardeontwikkeling. We zijn in overleg met ZUS over een aansluiting op de Luchtsingel."

"Vastgoed werkt met grote partners en grote contracten. Om de brug te leggen met een veelheid van kleinere huurders zijn middenpartijen zoals Spaces interessant."

Doelen

NL Asset Management biedt lokale vertegenwoordiging voor buitenlandse investeringen. Vroeger ging dat eenvoudigweg met een visie voor een pand. Nu komt er meer aandacht voor de context, voor gebiedsvisie. Zo is het ook gegaan met de panden op Hofplein 19, 20 en 21. Hofplein 19 was een ongemakkelijke onderdeel van een portefeuille van de Tjechische investeerder PPF - een rotte appel. We hadden veel geïnvesteerd, dus het was beter om met die kennis verder te ontwikkelen.

Vroeger werkte we meer op korte termijn met Buy-Fix-Sell. Nu na de lessen van de crisis is dat vaker Buy-Fix-Hold, dus met beheer. Binnenstedelijk is er altijd wel vraag en dus vrij weinig risico. Maar woontorens daarvan zijn er 13 in elk dozijn. We ontwikkelen daarom nieuwe concepten voor een uniek product, met aansprekende architectuur en een divers programma, bijvoorbeeld met 50% coworking-coliving. We zijn geïnspireerd door 'Spaces' met hun shared services. Zij hadden hun oppervlakte snel gevuld vanuit de onverwachte hoek van 'coworking'.

Deelnemers

Je moet in Vastgoed nu wakker blijven, de veranderingen gaan snel. Je kunt niet vanuit Monaco een Excel-sheet aanpassen, en go! Je moet voeling hebben met de omgeving. Je moet het aanbod kunnen fragmenteren of faseren. Het verandert snel, er is geen tijd om te slapen. Institutionele beleggers en verzekeraars hebben 90% interne meetings. Dat is veel te inert om alert op veranderingen te reageren. Dan is je product niet meer aangepast, en staat het leeg.

Middelen

Economisch

De prijzen in Amsterdam liggen op 350 eu/m². In Rotterdam kun je 100 eu/m² vinden, in een gemixed programma. De waarde van lokatie is evident: Central Business District, HSL Station en Het Schieblock met levendigheid en maatschappelijke waardeontwikkeling. We zijn in overleg met ZUS over een aansluiting op de Luchtsingel. De architectuur wordt door engelsen gewaardeerd als monument van brutalisme. De oude Shell toren op Hofplein hebben we in 2013, na het 24H Hofplein

evenement, voor 11 M gekocht. Daarna is voor 6 M geïnvesteerd. Het is nu 37 M waard - een opbrengst van 20 M en 215%. De laagbouw op hebben we in 2015 voor 8 M gekocht. We hebben 20 M geïnvesteerd, en het is nu 40 M waard - een 'risicovol' resultaat van 12 M en 143%.

Ecologisch

Hofplein 19 dateert van 1960, Hofplein 21 van 1970. We hebben met onder andere Warmte-Koude Opslag onder de grond een EPC label A status behaald.

Sociaal

Het door ZUS gecoördineerde evenement '24H Hofplein' gaf andere blik: een sociale uitstraling, een open omgeving. Maar met sociale woningbouw aan de overkant is de waarde beperkt. Het shoarma restaurant op de begane grond is er uit gehaald, want die service heeft niet voldoende kwaliteit.

Cultureel

De inschatting verandert bij institutionele beleggers. Ze zien nu het belang om het lokale gevoel te vangen. Het is belangrijk om de juiste mix van corporate en street aan te bieden.

Services

De vorige eigenaar van Hofplein 19 was AXA. Die was niet betrokken bij het '24H Hofplein' evenement. Het was een single-tenant lokatie. We hebben het voor de tjechische belegger PPF aan gepakt. De aantrekkelijkheid van de voormalige Shell panden wordt nu aangeboden door te verwijzen naar de maatschappelijke buzz van Het Schieblock. De huurder SHELL, met zijn tankstation aan de weg, antwoorde zeer ouderwets op uitnodiging voor een aangepast 'urban tankstation 2030' om aan te sluiten bij het concept van 'Spaces'. We kregen een 'copy-paste' snelweg station. Dat gaf blijk van weinig visie.

Afspraken

Vastgoed werkt met grote partners en grote contracten. Om de brug te leggen met een veelheid van kleinere huurders zijn middenpartijen zoals Spaces interessant.

Mijn complimenten voor de Rotterdamse raad. Die is sinds 2013 zeer betrokken en dynamisch, in tegenstelling tot Amsterdam. De moeilijkste hindernissen zijn banken die voorwaarden stellen. Keuringen duren erg lang, en zo kun je niet snel reageren. De tjechische investeerder is 99% privé. Veel processen en bevoegdheden zijn gekoppeld en dan kan je snel schakelen.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Hans de Jonge, Vereniging Rotterdam Central District
Datum	30/10/18
Cat	Buren

"De bijdrage aan de groei van werkgelegenheid van corporate bedrijven is ondergeschikt aan die van start-ups en scale-ups. Tim Kane schrijft daarover in 'The Importance of start-up Job Creation' (2010). Unilever en aanverwanten leveren geen banen groei, maar start-ups en scale-ups wel."

"Intussen zitten buitenlandse eigenaren van de Weena bebouwing rustig op hun portefeuille. Die zien niet dat hun objecten wachten op ombouwen om te voldoen aan de nodige mix van wonen en werken."

"Wat wel werkt in Rotterdam is het CIC in het Groothandelsgebouw."

"Daaruit is nu een uniek gebied ontstaan waar starters vlak naast Unilever zitten - een waardevolle Corporate-Start-up-Mix. En ZUS beheerde dat met visie. Die plek heeft nu een grote gebruikswaarde en dat is op lange termijn belangrijker dan boekwaarde."

Doelen

Tijdens een presentatie over de ontwikkelingen in het Rotterdam Central District heb eens kritiek geleverd op samenstelling en de omvang van het stedenbouwkundig programma. De markt in Rotterdam was naar mijn mening niet in staat het grote kantorenvolume van de plannen op te nemen. Nederlandse steden functioneren niet als andere metropolen. Het hoofdkantoor van Unilever kan wel of niet in Rotterdam komen, maar de werknemers wonen in Amsterdam. Dat werkt samen als een 'Randstad' met hoogfrequent openbaar vervoer. Men wil Rotterdam graag onafhankelijk op de internationale kaart zetten met haar station en de Hogesnelheidslijn. Maar Rotterdam Centraal levert vooral een symbiose met Amsterdam en andere steden. Rotterdam is geen onafhankelijke metropool maar onderdeel van de metropool Randstad. Het Urban Land Institute beschreef de Randstad als "best connected". De bijdrage aan de groei van werkgelegenheid van corporate bedrijven is ondergeschikt aan die van start-ups en scale-ups. Tim Kane schrijft daarover in 'The Importance of start-up Job Creation' (2010). Unilever en aanverwanten leveren geen banen groei, maar start-ups en scale-ups wel. Daar komen de nieuwe bedrijven uit met producten die we in de toekomst nodig hebben, zoals biobased packaging bijvoorbeeld. Daarom willen corporates zich graag vestigen in een omgeving waar ze makkelijk kunnen samenwerken met kleine innovatieve bedrijven.

Voor de economische groei op de lange termijn zijn start-ups dus belangrijker dan de conventionele huurders. Er is op korte termijn een vastgoed behoefte te vervullen, maar we moeten goed afwegen welk risico we nemen en op welke termijn.

Deelnemers

Na de crisis is er een nieuw klimaat gekomen. Er moet werkruimte en veel woningen komen. Intussen zitten buitenlandse eigenaren van de Weena bebouwing rustig op hun portefeuille. Die zien niet dat hun objecten wachten op ombouwen om te voldoen aan de nodige mix van wonen en werken. Amerikaanse beleggers bezitten het Groothandelsgebouw (Highbrook), en de Delftse Poort (CBRE). Mono-programmering is niet van deze tijd. Wat wel werkt in Rotterdam is het CIC in het Groothandelsgebouw.

Er is leegstand, de prijzen zijn gematigd, er goede verbindingen en goede opleidingen. Daar zit groei in.

Middelen

Economisch

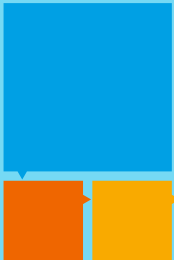
De gemeente zit met het probleem van de negatieve boekwaarde van Schiekadeblok. Dat wil ze oplossing en zegt “weg met die meuk”. Er komt een Rekenkamer onderzoek naar hoe het zo ver is gekomen. De gemeente wil snel die 52 M eu terugverdienen. Dat kan misschien met een conventionele vastgoedontwikkeling. Maar er is een groot risico dat een conventionele vastgoedontwikkeling niet bijdraagt aan de voorwaarden voor economische groei op de lange termijn. Dat moet meegenomen worden in de overwegingen.

Services

ZUS heeft goed op de situatie ingespeeld. LSI was al niet echt meer aan zet, en gaf toestemming voor de tijdelijke invulling. Daaruit is nu een uniek gebied ontstaan waar starters vlak naast Unilever zitten - een waardevolle Corporate-Start-up-Mix. En ZUS beheerde dat met visie. Die plek heeft nu een grote gebruikswaarde en dat is op lange termijn belangrijker dan boekwaarde. ZUS, CIC en Unilever zijn samen een belangrijke bron van ontwikkeling, en het staat allemaal naast elkaar. Dat beaamde laatst ook Bruce Katz van het adviesbureau ‘New localism financial advisors’.

Afspraken

Ik ben een voorstander van geïntegreerde contracten waarbij huisvesting en diensten over langere perioden gecombineerd worden geleverd. Daar kan meerwaarde in zitten voor het Schieblock. Het CRa/Rebelgroep document ‘Dashboard’ kijkt integraal naar de woningbouwopgave in de metropoolregio, en verbindt ook vragen met elkaar. Het is goed dat de economische effecten bij elkaar gebracht worden. Marjan Minnesma van Urgenda roept bestuurders tot actie. Zij verbindt de grote bewegingen van de ‘Klimaat-Titanic’ naar vele kleine spelers. Het is interessant om na te denken over ontwerp onderzoek, en hoe die de verbindingen verbeeld.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Jorn de Vries, Almost Modern, Operator Radio
Datum	0/10/18
Cat	Gebruiker

"De materiële waarde kun je zien in de reclames die gemaakt worden op de Luchtsingel. T-mobile, Vodaphone en de NS bieden hun producten aan alsof ze bij Het Schieblock vandaan komen."

"De Mess borrel groeide daarna uit tot een Blockborrel. Dat werd zo groot dat ook mensen van het Weena en Unilever naar ons toe kwamen. Die energie is bij elkaar gehouden met het initiatief van de Biergarten. Samen met het initiatief van het Hiphophuis en Anabel en Bar is Het Schieblock ook een horeca driehoek van formaat geworden. Het is nu een unieke situatie waar veel verschillende culturele ondernemers hun ding kwijt kunnen."

"De huur bedraagt nu 90 eu/m2 ex service en ex BTW. We zouden naar een hoger segment kunnen groeien. Het moet wel een beetje netjes zijn, maar niet te chic. Dat past niet bij de energie die er is, bij het gevoel dat dingen nog rauw zijn, dat er nog mogelijkheden zijn."

Doelen

Ik deed 3 jaar grafisch in Den Bosch, samen met mijn partner Marcus Rubbens. We zijn allebei bezielde zeefdrukkers. In Rotterdam West op de Oosthoutdijk werkte we in een winkelpand. In lente van 2010 hebben we Kristian Koreman ontmoet op een infodag. Hij kon de visie goed overdragen. Ik wilde erbij zijn, het meemaken, daar ging het gebeuren. Er was wel enig risico, maar kans op een werkruimte met al die extra's belofde ook wat. We werken veel voor de kunstsector en die culturele gemeenschap zat daar ook. Het klikte snel qua passie en netwerk. Op een gegeven moment, ten tijden van De Luchtsingel, stopte Marcus met ontwerp. Ik vroeg me ook af hoelang ik nog achter een beeldscherm wilde zitten. De aanleidingen voor andere activiteiten groeiden intussen. Het groeide zelfs razendsnel tot en met dit jaar zelfs het Feyenoord-feest.

Deelnemers

De mensen van Mangrove hebben destijds veel bijgedragen aan de dynamiek. Daarna ontstonden steeds meer parallele activiteiten, met meer mensen, meer ondernemers, meer evenementen, meer sociaal.

Middelen

Economisch

De materiële waarde kun je zien in de reclames die gemaakt worden op de Luchtsingel. T-mobile, Vodaphone en de NS bieden hun producten aan alsof ze bij Het Schieblock vandaan komen.

Sociaal

Er komen nu heel veel verschillende soorten mensen, heel authentiek .. geen klassen. Met Biergarten maken we een divers programma: cultuur, comedy, muziek, ook uit India. De doelstelling is dat het iedereen aanspreekt.

Cultureel

Om het niveau van de feesten op pijl te houden nodigen we DJ's uit naar ons Operator radio-programma. Met hulp van Mangrove voor de webpage en Mess voor een opslagcontainer, hebben we een zender opgezet die nu uitzendt voor het Filmfestival en de Kunsthall.

Services

Vanuit onze ervaring met grafische communicatie kwam ons initiatief voor de communicatie voor de maandelijkse borrel van het cateringbedrijf Mess. We deden dat al voor de Dépendance lezingen. We zijn ook als DJ aan de slag gegaan, samen met Marcus. Het was een heel avontuur met heel veel ontmoetingen en uitwisselingen.

De Mess borrel groeide daarna uit tot een Blockborrel. Dat werd zo groot dat ook mensen van het Weena en Unilever naar ons toe kwamen. Die energie is bij elkaar gehouden met het initiatief van de Biergarten. Mess heeft de catering opgegeven en is 100% horeca geworden. Ze startten daarna de Suicide Club bovenop het Groothandelsgebouw. Samen met het initiatief van het Hiphophuis en Anabel en Bar is Het Schieblock ook een horeca driehoek van formaat geworden. Het is nu een unieke situatie waar veel verschillende culturele ondernemers hun ding kwijt kunnen.

Afspraken

De huur bedraagt nu 90 eu/m² ex service en ex BTW. We zouden naar een hoger segment kunnen groeien. Het moet wel een beetje netjes zijn, maar niet te chic. Dat past niet bij de energie die er is, bij het gevoel dat dingen nog rauw zijn, dat er nog mogelijkheden zijn.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Hamit Karakus, vh wethouder RO, Gem. Rotterdam
Datum	14/09/18
Cat	Beslisser

"Het Schieblock zou potentieel 1.300 arbeidsplaatsen opleveren, dus het was het risico zeker waard om het als onderdeel van het gebied te ontwikkelen. In het Rotterdam Business District zijn op termijn 12.000 arbeidsplaatsen mogelijk."

"De dynamiek van ZUS c.s. en de bewoners heeft bijgedragen aan de huidige verbetering. Dat zou je kunnen belonen door bijvoorbeeld lagere huur of een aandeel in de ontwikkeling te geven. Zonder beloning raak je hun dynamiek kwijt."

"Het is belangrijk startende ondernemers te ondersteunen met vastgoed. Niet alleen met transactie maar ook beheer en met een netwerk. Zo kunnen ze in de stad beginnen en blijven met weinig risico."

"Er zijn voor de benodigde ontwikkelingen vrij veel juridische barrières, dat heb ik ook veel gezien bij mijn werk bij Platform31. Er zijn in 12 gemeente experimenten gaande met regelluw ondernemen. Dat betreft overigens niet de Horeca wetgeving. De voorlopige conclusies zijn dat 80% van de regels een lokale aangelegenheid is, en dus lokaal aanpasbaar."

Doelen

De algemene overtuiging was om het Schiekadeblok vooruitlopend te slopen, LSI inclus. De plek was niet te onderhouden en niet te beveiligen. Ik dacht toen al 'liever niet', want ik zag mogelijkheden voor ondernemers, om te starten.

Toen kwamen de crisismaatregelen. Het motto was gebiedsontwikkeling, niet versplinteren, en de projecten bij elkaar houden. Elf projecten hebben een erfpachtregeling gekregen om zo middelen vrij te maken voor afronding.

Voor het Schiekadeblok kwam een ondernemer die de verbindingen wilde leggen maar die de financiën niet had. Dat was Codum. De gemeente kon ook niet financieren, maar wel garant staan ter waarde van 100 K eu. De samenwerking Codum/Zus luidde een experimentele samenwerking in van maatschappelijk en business. Risico's werden elders ook overkomen, zoals in het Timmerhuis dat in 2015 door OMA werd gebouwd. Er was een budgetafpraak, en met aanpassingen in het ontwerp zijn die ook gehaald. Het kan dus. Het Schieblock zou potentieel 1.300 arbeidsplaatsen opleveren, dus het was het risico zeker waard om het als onderdeel van het gebied te ontwikkelen. In het Rotterdam Business District zijn op termijn 12.000 arbeidsplaatsen mogelijk.

Deelnemers

De verkoop destijds is lager ingezet om tot ontwikkeling te prikkelen. Er was wel een visie, maar daarna kwam de complexe bestuurlijke kant. Concire en Maxwan hebben gewerkt aan een 24/7 visie voor het Stationsgebied.

Middelen

Economisch

De dynamiek van ZUS c.s. en de bewoners heeft bijgedragen aan de huidige verbetering. Dat zou je kunnen belonen door bijvoorbeeld lagere huur of een aandeel in de ontwikkeling te geven. Zonder beloning raak je hun dynamiek kwijt. Ik vind dat je mensen met wederdienst moet belonen wanneer ze zich inzetten voor gezamenlijke belangen. De WOZ waarde is een ingewikkelde som. Het is ook ingewikkeld om precies te berekenen wat de waarde toename is. Maar voor hen die aan de waardeontwikkeling

twijfelen kan de bewijslast omgekeerd worden: bewijs eens dat ZUS c.s. niet hebben bijgedragen aan de waardetoeename.

Ecologisch

Milieuargumenten worden nu ook meer dan voorheen gehanteerd. Er is meer wetenschap bekend daarover. De milieutransitie is ook aanleiding voor andere transitie's zoals een sociale transitie.

Sociaal

De grootschaligheid van de bedoelde ontwikkeling is nodig voor de NS/HSL locatie. Waar elders in het land vind je nog een ontwikkellocatie met zo'n potentieel?

Cultureel

Nu is er een Cultuurhistorische studie naar het Schiekadeblok gedaan en wil men een de hele gevel behouden.

Services

Het is belangrijk startende ondernemers te ondersteunen met vastgoed. Niet alleen met transactie maar ook beheer en met een netwerk. Zo kunnen ze in de stad beginnen en blijven met weinig risico. Er is voordeel in de band met de huurder, een loyale relatie met de beheerder. De beheerstaak had niet terug moeten naar de gemeente en VPS. In de toekomst is er een plek voor een nieuw ondernemerschap, een business case voor ZUS + business coach + vastgoed- en facilitymanagement. Het bouwt op een a-typisch netwerk met gezamenlijke visie en inhoudelijke synergie; een gemeenschap verbonden door maatschappelijke waarden en geld. Schieblock is een laboratorium en een trainingscentrum voor dit soort nieuwe ondernemers. Zij kunnen weer dat door geven.

Afspraken

Afspraken over gebiedontwikkeling gingen vroeger over 20 jaar. Nu gaat dat over 10 jaar. Er wordt gewerkt voor sneller resultaat en met minder risico. Aan de andere kant is het huidige ontwikkel en woonstelsel niet ingericht voor flexibele ontwikkelen. Erfpacht overruled de banken en zo vertraagd de ontwikkeling.

Er zijn voor de benodigde ontwikkelingen vrij veel juridische barrières, dat heb ik ook veel gezien bij mijn werk bij Platform 31. Er zijn in 12 gemeente experimenten gaande met regelluw ondernemen. Dat betreft overigens niet de Horeca wetgeving. De voorlopige conclusies zijn dat 80% van de regels een lokale aangelegenheid is, en dus lokaal aanpasbaar. Voorts wordt het steevast gezien als belemmerend. Maar je moet het zien als kaderend om te bepalen wie wat wel en niet mag. Het is net als met het terras van de buurman.

Moet je, om de fijnmazigheid in te programmeren, met 10 partijen aannemen, of met 1 die de fijnmazigheid in huis heeft? Wanneer je een prestatiecontract maakt, met een aannemegroep, dan verbind je de verschillende inzet-onderdelen aan elkaar, zoals in DBFM(O). Dan organiseer de complexiteit je in het contract. Zo gaat het ook het Hart van Zuid project met Heijmans en Ballas Nedam. De gemeente weet precies wat ze wil. De Raad heeft nu besloten tot een privaatrechtelijk contract. De overheid zou met ondernemers mee moeten denken, maar dan wel met transparantie en reactiesnelheid. De gemeente moet mensen hebben die niet 'nee' zeggen maar die creatief meedenken. Wederzijds transparanter, helderder, sneller - online kan dat. Maar meer juridische ruimte levert niet perse meer creativiteit op.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Addy van der Knaap, Hofbogen BV
Datum	12/09/19
Cat	Buren

"Vroeger was alles verhard en afwatering was een natuurbelasting. Er is gerenoveerd met de nodige milieuvoordelen van dien. Er is een park gemaakt, in harmonie met de initiatieven op de Dakakker van het Schieblock."

"De lessen van de Hofbogen nemen we nu mee naar een nieuwe onderneming, de 'Verolme Boulevard', gedragen door Havensteder en Dura Vermeer."

"Vanaf de woningwet van 2015 is het werkdomein van corporaties duidelijker afgebakend en mogen ze geen commercieel onroerend uitbaten."

Doelen

De Hofbogen zijn in 2005 gekocht van de NS door vier woningcorporaties. Crimson Architectural Historians maakte in 2006 een cultuurhistorische verkenning en gaf een toekomstvisie voor de locatie. Zoals altijd is ons werk gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken waar Havensteder en Vestia sociaal woningbezit hebben. Nu is ook het milieu een belangrijke factor geworden. De balans van aandacht voor die zaken is belangrijk. Station Hofplein was de eerste en tweede fase (2006-2010). In 2015 werd gestart met de restauratie van het viaduct en dit vormde samen met de restauratie van Station Bergweg de derde fase. In 2017-2018 zijn alle spoorse elementen van het dak verwijderd en is het dak lekvrij gemaakt. In 2018 is het zogenaamde Luchtpark op het dak van Station Hofplein geopend.

Deelnemers

Simone Rots van Crimson Architectural Historians and Urbanists was destijds betrokken bij de cultuurhistorische verkenning.

Middelen

Economisch

Er is subsidie geweest van de EFRO (Europees Fonds voor Ruimtelijke Ontwikkeling), de stad, de regio, de deelgemeente. En ook investeringen. De eerste activiteiten waren herstel, het open maken van de bogen, en het maken van winkelpuien. De latere beheersschaalvergroting bracht een voordeel, want het leverde meer diversiteit op. Het budget van het Stadsinitiatief van de Luchtsingel heeft ook bijgedragen aan de ontwikkeling van het dakpark. De Hofpleinlijn is in samenwerking met de gemeente en met Recht van Opstal ontwikkeld op het eigendom van ProRail. Het gebouw zal in 2019 in zijn geheel worden verkocht maar de nieuwe eigenaar is op dit moment nog niet bekend;

Ecologisch

Vroeger was alles verhard en afwatering was een natuurbelasting. Er is gerenoveerd met de nodige milieuvoordelen van dien. Er is een park gemaakt, in harmonie met de initiatieven op de Dakakker van het Schieblock. De Regentuin (ZoHo) en het Ammersooiseplein zijn duurzaam heringericht in samenwerking met 'De Natuurlijke Stad' en Bas Sala.

Sociaal

Mede als gevolg van een eenzijdige branchering was er vroeger in de buurt vrij veel overlast. Er was veel lawaai en er waren sociale problemen op het gebied van leefbaarheid.

Cultureel

De Hofbogen is een bijna 2 km lang Rijksmonument, dat zich uitstrekt van Station Hofplein in het centrum tot aan de snelweg A20 in het noorden van de stad. Herontwikkeling was de enige optie. Slopen was ondenkbaar. De vraag was alleen 'hoe' en 'in welk tempo'?

Services

In de Hofbogen is in 2011 een creatief en commercieel programma gelanceerd onder de naam 'Mini Mall'. Maar het werkte niet, het beklifde niet. Er was te veel verloop. Het moest commerciëler. Enerzijds is er een culturele impuls aan gegeven, met de komst van Bird, een pionier in de muziekcultuur. Verder is er een branchering opgezocht, met Fashion, Food en Design. Een zichzelf versterkende casting van diverse huurders. Diversiteit is belangrijk. De lessen van de Hofbogen nemen we nu mee naar een nieuwe onderneming, de 'Verolme Boulevard', gedragen door Havensteder en Dura Vermeer. Dit wordt een complexere opgave, minder binnenstedelijk, minder bereikbaar.

Afspraken

Hofbogen is een BV sinds 2006. De eerste jaren draaide de BV verlies. Vanaf de woningwet van 2015 is het werkdoel van corporaties duidelijker afgebakend en mogen ze geen commercieel onroerend uitbaten. Hofbogen rondt de vierde fase van de restauratie in 2019 af en zal uiteindelijk worden opgeheven. Inmiddels is de VOF Combinatie Pompenburg opgericht, die zich toe zal leggen op planvorming van de vastgoedontwikkeling van Pompenburg.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Kristian Koreman, ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Datum	23/08/18
Cat	Uitvoerder

"Routing is van strategisch belang - daarmee worden plekken en mensen met elkaar verbonden, daarmee ontstaat de actieve infrastructuur waarmee ontwikkeling geactiveerd wordt."

"Wanneer we er in slagen om de Luchtsingel voort te zetten op de Hofpleinlijn, en er ontstaat een gebruikspatroon dat in 3 km voetgangersruimte het centrum met de groene polder verbindt, dan hebben een duurzame bijdrage geleverd aan welzijn in de stad."

"Klimaatverandering, globalisering en financierisering, daar zit schaalvergroting achter en komt versplintering uit voort. Het lijkt alsof die splinters uit zeer verschillende werelden komen, maar als je ze bij elkaar brengt in een gemengd gebiedsprogramma, dan blijken die verschillen veel kleiner."

"De Horecawet veranderde en gaf Club Hollywood moeilijkheden. Aziz heeft het overgekocht om er een onafhankelijk poppodium te starten."

Doelen

Ten tijde van de in onbruik geraakte gebouwen was de spoorzone gekenmerkt door duistere praktijken als prostitutie, drugsgebruik en bijbehorende zorgdiensten - het had de bijnaam Perron o. Hells Angels waren tijdelijke gebruikers van de ruimtes. Gedurende een periode werden bepaalde panden tijdelijk beheerd als ant-kraak woon- en kantoorruimte, onder andere door Creative Cube, en als tijdelijke onderwijslokatie.

In 2000 zijn Elma van Boxel en ik in het gebouw anti-kraak gaan wonen en werken. De eerste signalen van ontwikkeling kwamen in 2007 met het stedenbouwkundige concept genaamd 'Glocal City District'. Daarin waren veel interessante aanknopingspunten waarin het globale en het lokale, het institutionele en het informele in elkaar werden gevlochten. Daarop volgde later de stedenbouwkundige studie van Maxwan. Dat had niet het niveau had van het visiestuk, en bleef hangen in een vrij platte vormcomposities.

Intussen herontwikkelde LSI het Central Post kantoor in 2007 en kocht daarna voor 26 M euro het Schiekadeblok. In 2009 heeft de gemeente Rotterdam het terug gekocht voor 52 M euro, en de grond en opstal in erfpacht gecontracteerd. Toen is ook de BV Schieblock opgericht, door ZUS en het Facility management bedrijf Codum, en heeft het de exploitatie voor zijn rekening genomen. We zijn gaan zoeken in alle 200 beleidsstukken die zich uitspraken over strategieën in klimaat, mobiliteit, economie, immigratie, etc. Dat is de bron van onze vijf interventiestrategieën: Routing, Plekken, Transformaties, Verdichting en Lokale economie.

In 2014 verloopt het contract met LSI, en wordt LSI zelf de exploitant. In 2016 had LSI een erfpachtschuld en stopte met de exploitatie. Sinds 2016 is de gemeente Rotterdam de eigenaar van de grond en wordt de opstal beheerd door VPS.

Deelnemers

Red.: De lijst van geïnterviewde personen is door Kristian Koreman opgesteld. Zij zijn de belangrijkste deelnemers. In aanvulling daarop, maar buiten de tijd van dit onderzoek, worden vaak genoemd: Mangrove, een lokale onderneming die sinds 1997 actief is op de lokatie. VPS

Vastgoedbeheer, die de panden beheert sinds de gemeente weer eigenaar is.

Middelen

Economisch

Routing is van strategisch belang - daarmee worden plekken en mensen met elkaar verbonden, daarmee ontstaat de actieve infrastructuur waarmee ontwikkeling geactiveerd wordt. In ons boek Re.Public wordt dat belang goed omschreven. Dat is ons inziens een adequaat antwoord op structurele hedendaagse problematieken. De Luchtsingel is in een contract met BAM uitgevoerd op basis van een afspraak voor 4 jaar exploitatie voor het terugbetalen van de 1,5 Meu investering. Wanneer we er in slagen om de Luchtsingel voort te zetten op de Hofpleinlijn, en er ontstaat een gebruikspatroon dat in 3 km voetgangersruimte het centrum met de groene polder verbindt, dan hebben een duurzame bijdrage geleverd aan welzijn in de stad.

Ecologisch

Klimaatverandering, globalisering en financierisering, daar zit schaalvergroting achter en komt versplintering uit voort. Het lijkt alsof die splinters uit zeer verschillende werelden komen, maar als je ze bij elkaar brengt in een gemengd gebiedsprogramma, dan blijken die verschillen veel kleiner.

Sociaal

Wij zijn met architectuur begonnen vanuit de ervaring van landschapontwerp. Daarin is de lange termijn van groot belang, en dat missen we in architectuur en stedenbouw. Duurzaamheid is dat denken op lange termijn, meer dan 20 jaar. Het gaat er bij duurzaamheid en duurzame waarde over om voort te bouwen op wat er al is, te laten evolueren en door te geven.

Cultureel

De Horecawet veranderde en gaf Club Hollywood moeilijkheden. Aziz heeft het overgekocht om er een onafhankelijk poppodium te starten. De gemeente is eigenaar en de gemeenteraad beslist over de toekomst van het eigendom.

Services

Het gebouw is geëvolueerd van een singel-tenant, naar een multi-tenant, naar een crowd-tenant operatie. Huurcontracten met de huurders waren voor 1/2 jaar en verlengbaar. Steeds is een marktconforme prijs van 95 eu/m2/maand aan huur gedorven. 52 M euro moet worden terugverdiend, maar in de huidige onzekere markt zijn grootschalige kantoorprojecten nog steeds risicovol. ZUS bestudeert nu een woontoren van 230 m hoog aan het Schieblock, samen met twee ontwikkelaars en een belegger.

Afspraken

Om de lange termijn te overwegen en ook op korte termijn met rendement te handelen hebben we steeds drie componenten gehanteerd: alliantie's, business en ontwerp. Nu werken we aan een open eind document om de test-site-periode uit te luiden. We ondernemen de opening van een galerie 'Incomplete, unfinished', en de voorbereiding van een tentoonstelling. Daarvoor nodigen we fracties van de gemeenteraad één voor één uit om te komen kijken naar de activiteiten ter plekke. Tegelijkertijd is in een Cultuurhistorisch onderzoek vastgelegd dat er een paar panden staan met historische waarde; een pand van J.J.P. Oud en een van Maaskant. Er lijkt een nieuwe common ground te kunnen ontstaan, op basis van inzicht in de business case van Schieblock die ook de liberale partijen aanspreekt, en van de cultuurhistorische waarde van de lokatie, om Schieblock te behouden en op een andere manier door te ontwikkelen.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Kees van Oorschot, procesmanager RCD, Gemeente Rotterdam
Datum	12/09/188
Cat	Beslisser

"Het Schieblock en met name de Dakakker, geldt als referentie voor groene en blauwe daken met begroeiing en wateropvang. In de context van het tijdelijke hergebruik zijn bepaalde risico's gedoogd, bijvoorbeeld voor de Dakakkers die consequenties had voor de gewichtsverdeling. Er zijn zo nog al wat experimenten en ervaringen geweest die nu hebben geleid tot tendercriteria voor de Delftseplein."

"Als de 52 M eu niet terug gevonden wordt, dan kan het nog wel even duren voordat er besluiten over de bouw kunnen worden genomen."

"Het levert inderdaad toeristische activiteiten op, met inkomsten voor recreatie, logies, en excursies, maar die inkomsten komen maar gedeeltelijk vrij voor het onderhoud van het gebied. De Biergarten betaald omzetafhankelijke huur voor het parkeerterrein, dat is komt ook niet vrij voor het onderhoud van het gebied."

"Als gevolg van onderzoeken naar onduidelijkheden in de geschiedenis van het bestuur is er nu meer controle. Die controle vertraagt enorm de besluitvorming. Wat zich heeft afgespeeld met de 52 M erfpachtregeling versoepelt de zaak bepaald niet."

Doelen

Rotterdam Central District (RCD) had en heeft geen bestemmingsplan. Het functioneren van het Schiekadeblok is van belang voor het uitwerken van de ambities voor het gebied. Het Weena is nu best een hippe plek geworden, met Jamie Oliver's Diner en Café Weena, vlakbij de tramhalte. Zonder cultuurvergunning in Noord hadden Het Schieblock, ZOHO en Hofbogen niet kunnen programmeren zoals ze dat gedaan hebben. Er is een complete omslag gekomen, waarbij de energietransitie een centrale rol speelt. Er is nu vrij veel (Groen) links in de raad. Voor de komende tenders, waaronder Delftseplein, zijn circulariteit en duurzame energie een belangrijk criterium. Voor de Delftse Poort, voor de helft gevuld met Nationale Nederlanden Verzekeringen, zijn drie thema's gegeven: Verbinden, Verduurzamen, Delen. We moeten studeren op oplossingen voor woningbouw. Als de 52 M eu niet terug gevonden wordt, dan kan het nog wel even duren voordat er besluiten over de bouw kunnen worden genomen.

Deelnemers

We zijn nu drie wethouders verder sinds Karakus, er is heel wat veranderd. De huidige beheerder VPS (Martin Boors) speelt nu een belangrijke rol.

Middelen

Economisch

De initiële waarde van Delftsepoort gebied was vrij laag. De huidige waarde, met het nieuwe station en het Schieblock, is veel hoger. Door de financiële geschiedenis is de boekwaarde negatief. LSI heeft nog 52 M terug te verdienen voor de gemeente, koste wat het kost. Er komt een Rekenkameronderzoek naar die financiële gang van zaken.

Het Schieblock en de Luchtsingel vertegenwoordigt hierin veel waarde. Er is 4 M eu geïnvesteerd in het Stadsinitiatief. Ook is er 500 K eu uitgetrokken voor onderhoud, verspreid over vijf jaar.

Het levert inderdaad toeristische activiteiten op, met inkomsten voor recreatie, logies, en excursies, maar die inkomsten komen maar gedeeltelijk vrij voor het onderhoud van het gebied. De Biergarten betaald omzetafhan-

kelijke huur (voor parkeerterrein), dat is niet intern bij de gemeente door te sluiten. Toch moet de gemeente Rotterdam, als nieuwe eigenaar, de Luchtsingel onderhouden. Toch moet de gemeente Rotterdam, als nieuwe eigenaar, de Luchtsingel onderhouden.

Ecologisch

Het Schieblock en met name de Dakakker, geldt als referentie voor groene en blauwe daken met begroeiing en wateropvang. In de context van het tijdelijke hergebruik zijn bepaalde risico's gedoogd, bijvoorbeeld voor de Dakakkers die consequenties had voor de gewichtsverdeling. Er zijn zo nog al wat experimenten en ervaringen geweest die nu hebben geleid tot tendercriteria voor de Delftseplein.

Sociaal

De uitstraling van het gebouw kan wel een schoonmaaktje hebben, maar met de onduidelijke toekomst kan de gemeente geen grote uitgaven doen. Intussen betalen de huurders een commerciële huurprijs voor een gebouw dat in zeer matige staat verkeert. Tegelijkertijd heeft de diversiteit van de ondernemers en gebruikers een sociale waarde. De hip-hop ondernemers van HipHopHuis, het Zomercarnaval dat in Biergarten neerstrijkt samen met de werknemers van Unilever; het zijn kenmerken van een aardig gemengde centrum-stedelijke bevolking.

Cultureel

Het gebied en met name de gevelwand van de Delftsestraat heeft een bepaalde monumentale waarde. Er staan gebouwen van Oud en Maaskant. Dit heeft invloed op de bebouwbaarheid van de lokatie.

Services

Dat er nu geen programma is voor het Schieblock, is geen gevolg van de aanwezigheid van Schieblock. Maar de waarde van 250 eu/m² voor het absorberen van de 52 M, kan zo niet worden gehaald. En er moeten woningen komen op de lokatie.

Voor de toekomstige planvorming wordt niet gedacht aan masterplanning. Er wordt wel stedenbouwkundig

ontworpen door Maxwan. Alle gebouwen moeten gemengd geprogrammeerd worden. De programma's van eisen moeten duurzamer en flexibeler. Het Groothandelsgebouw is een goed voorbeeld van duurzaamheid: herbruikbaar en 'zelf-organiserend'.

Afspraken

Ondanks de erfpachtregeling is er geen ontwikkelingstraject gevonden dat nu haalbaar is.

Als gevolg van onderzoeken naar onduidelijkheden in de geschiedenis van het bestuur is er nu meer controle. Die controle vertraagt enorm de besluitvorming. Wat zich heeft afgespeeld met de 52 M erfpachtregeling versoepelt de zaak bepaald niet.

De huidige beheerder VPS is een prettige partner (beheer, beveiliging, onderhoud), die alle contacten beheert; een raamcontractant. Een tussenpersoon de grote schaal van de lokatie verzoent met de kleine schaal van de huurders.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Emile van Rinsum, Rotterdams Milieucentrum
Datum	11/09/18
Cat	Uitvoerder

"We hebben helaas niet de exploitatie gekregen over het dakpaviljoen. Dat restaurant geeft veel zichtbaarheid en inkomsten. In Kopenhagen hebben ze 500 K eu omzet per jaar ten behoeve van hun dakakker."

"We werken samen met een aantal innovatieve bedrijven aan slimmere wateropvang op daken. De testsite Slimdak is het weerbericht gestuurd groenblauwdak dat anticipeert op zware regenbuien en zorgt voor ruimte voor water indien nodig. Een dergelijk Slimdak kan op grotere schaal worden toegepast in de stad."

"De best renderende productie is dat van eetbare bloemen. Eetbare bloemen zijn de kaviaar onder de groenten. We leveren aan 6 restaurants. De opbrengsten dekken, samen met andere inkomsten, een klein salaris. Het vult onze subsidie aan."

Doelen

Het Rotterdams Milieucentrum is een NGO, de vroegere Milieu Federatie. We zijn geen overheid dus we hebben daardoor enige vrijheid. Het is koepelorganisatie met budget van de gemeente maar ook van de Postcodeloterij. Vroeger waren we 'milieu-coaches'. We zaten in een pand tegenover het Stadhuis aan de Coolsingel. We deelde de ruimte met veel sociale ondernemers. Sinds 2009 zijn we weg uit Coolsingel, en we zijn gereduceerd van 6 maar 4 man. In het begin waren er veel gemeenschappelijke ruimtes en activiteiten. Er waren ruimtes voor koffie, voor overleg. We

hebben ook voor onderzoekers in residence gehad. Er was een BAR met op bepaalde dagen een mogelijk gebruik als (gratis) conferentieruimte. Die collectieve ruimtes en sfeer zijn weg, ingedamd voor een economische rentabiliteit. De Dakakker is gelijktijdig met ZUS begonnen, in 2011. We waren erg geïnspireerd door Eagle Street in Brooklyn. Het idee was altijd eetbare gewassen te verbouwen. ZUS coördineerde steeds het ontwerp, het overleg, de visualisaties. Ze hebben veel overtuigingskracht gehad. Het Rotterdams Milieucentrum had weinig geld. Het project

Dakakker gaat over het verminderen van transport, en het onderhouden van een eigen tuin. Dit heeft ook een sociaal belang, voor welzijn van meestal oudere vrijwilligers. Er is een wachtlijst van 25 man. Het is verbazend vaak een sociaal project voor jonge professionals.

Deelnemers

Wouter Bauman was destijds antikraker in het Schiekadeblok, samen met Kristian Koreman en Elma Van Boxel van ZUS. Toen heeft de eerste kennismaking plaatsgevonden. Nu werken er dakboer en zo'n 15 vrijwilligers op de DakAkker. We waren al snel de grootste dakakker van Europa. Met de communicatie rond de IABR in 2014 kwamen al snel veel journalisten kijken. Daaruit volgden internationale samenwerkingen met Kopenhagen (Osterbro) en Anderlegt (Abbatoir) en Parijs (SNCF/RATP). Raar genoeg is de club uit Kopenhagen toen uitgenodigd voor een presentatie in de Doelen door de IABR.

Middelen

Economisch

Het Schieblock is een slecht pand met enkel glas en asbest, maar we betalen een bijna marktconforme prijs. We hebben subsidie, maar elke drie jaar is het weer de vraag of dat blijft.

De Dakakker heeft misschien wel een positieve uitwerking op de totale milieuscore van het gebouw. Rob Hovenier en Wouter Bauman hebben misschien details over de Breeam score met de Dakakker.

Alle projecten van het Stadsinitiatief bij elkaar maken een hele ingreep: de Schieblock doorbraak, de Luchtsingel die doorliep naar de Hofbogen, het Park op de Hofbogen, en de Dakakker. Wij hadden alles al klaar, en voor de opening van de IABR was het dak ingericht.

Ecologisch

Er is een in deze periode een parkoverleg in Rotterdam ontstaan. Ik heb gehoord van een ontwikkelaar in Amsterdam Westpark, die de ontwikkeling omdraait. Hij maakte eerst een stadslandbouw programma in een leeg gebouw, daarbij serveerde hij koffie en appeltaart, en zo liep zijn gebouw zo vol met huurders.

Sociaal

Dat is wel typisch, vroeger werden milieu-onderwerpen vaak gecombineerd met sociale onderwerpen. Nu zie je meer een combinatie van milieu en creatief.

Cultureel

Met het educatieve programma 'Dakkennie' worden basisscholieren meegenomen in de praktijken van stadslandbouw, voedsel en bijen. En ze leren over de voordelen van landsbouw dicht bij de stad.

We hebben een behoorlijk gemixte Vereniging van Eigenaren, met veel dames en van verschillende afkomst: Turks, Marokkaans, Kaap Verdians, Surinaams, etc.

Services

We hebben helaas niet de exploitatie gekregen over het dakpaviljoen. Dat restaurant geeft veel zichtbaarheid en inkomsten. In Kopenhagen hebben ze 500 K eu omzet per jaar ten behoeve van hun dakakker. We werken samen met een aantal innovatieve bedrijven aan slimmere wateropvang op daken. De testsite Slimdak is het weerbericht gestuurd groenblauwdak dat anticipeert op zware regenbuien en zorgt voor ruimte voor water indien nodig. Een dergelijk Slimdak kan op grotere schaal worden toegepast in de stad.. We hebben bijen op het dak waar we honing mee maken, maar dat wringt met Restaurant. De best renderende productie is dat van eetbare bloemen. De best renderende productie is dat

van eetbare bloemen. Eetbare bloemen zijn de kaviaar onder de groenten. We leveren aan 6 restaurants. De opbrengsten dekken, samen met andere inkomsten, een klein salaris. Het vult onze subsidie aan.

Afspraken

Ten tijden van het Stadsinitiatief was alles was klaar voor uitvoering, zelfs de aanvraag was al ingediend. Op het laatste moment in april 2012 is het Dakakker ingeschreven in het Stadsinitiatief 2012 voor budget van 150 K eu. De stichting Luchtsingel tekende de contracten, en Rob Hovenier had een contract met de stichting Luchtsingel. De huur gaat nu naar de gemeente via VPS. In dat contract staat de opzegtermijn van drie maanden. De huurprijs is inmiddels geïndexeerd en dus marktconform. De service van de gemeente en VPS aan de huurders is minimaal. Er is veel minder communicatie en geen lokale coordinatie. De gemeente is geen goeie huurbaas, het is bizar om het onderhoudsplan geheim te houden.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Luc Smits, LSI Project Investments
Datum	12/09/18
Cat	Beslisser

"Met een relatief kleine investering kan je met culturele activiteiten een meerwaarde creëren. Dat is goed voor het imago om bedrijven aan te trekken."

"Er is weer een markt. Niet meer single tenant maar multi-tenant. Dat vereist een nieuwe manier van beheren. Ik zie bij de overheid geen risicobereidheid, zoals bij investeerders. Duurzaamheid is natuurlijk een issue geworden. Het vertaalt zich ook in een opgave voor het combineren van de grote schaal en de fijnmazigheid."

"Wat vroeger was opgezet voor 'pak en stropdas' met een ouderwets formele scheiding van wonen en werken, wordt nu langzaam maar zeker extreem flexibel. Daar sluit mijn concept 'Home Away Form Home' op aan; alle diensten zijn daar met elkaar verbonden - een nieuwe dynamiek."

Doelen

Ik ben een geboren Rotterdammer en betrokken bij mijn stad. Voor 2000 was ik al actief in de vastgoed. Destijds stond het rond Rotterdam Centraal Station overal leeg. Dat was de tijd van perron 0. Mijn eerste project was Central Post (2009). Er zijn grote investeringen voor gedaan. De nabijheid van het Centraal Station en de Hogesnelheidslijn is een evidente aanjager voor de economische groei van Rotterdam. Maar er is een vreemd gebrek aan visie bij de gemeente. Destijds (2000) waren de ambtenaren en stedenbouwers nog geconcentreerd op de Ring en Brienoord, met alle problemen van mobiliteit en

parkeren. Al sinds die tijd jaar kom ik bij de verschillende burgemeesters en wethouders om de belangen uit te leggen."

Het Schiekadeblok zou in eerste instantie worden gesloopt, om dan met ontwikkelingsinitiatieven te komen. De vraag was wat er in de tussentijd moest gebeuren. In de context van de crisis was het de moeite waard een stukje menselijkheid te faciliteren.

In de huisvestingsopgave is een fundamentele verandering aan de hand. Wat vroeger was opgezet voor 'pak en stropdas' met een ouderwets formele scheiding van wonen en werken, wordt nu langzaam maar zeker extreem flexibel. Daar sluit mijn concept 'Home Away Form Home' op aan; alle diensten zijn daar met elkaar verbonden - een nieuwe dynamiek.

Ik kan me ergeren aan verhalen over duurzaamheid en energie; zoals we nu wonen is erg ongezond, onduurzaam, met 2 personen op 100 m² en een tuin, en dan elke dag naar de stad reizen voor je werk. Daar is in de toekomst geen plaats meer voor. We moeten verdichten, compact wonen in de stad, zoals een volwassen metropool.

Deelnemers

Mangrove speelde een belangrijke rol in de ontwikkelingen in het begin. En nu sinds een tijd is de beheerder VPS van belang.

Middelen

Economisch

Objecten die leeg staan hebben kosten: rente, afschrijving, beheer, energie, beveiliging. Dat moet je incalculeren. De Randstad is een metropool, en de markt is nu terug. Het beleid van de overheid moet mee. Er is een fundamenteel tekort aan woningen door immigratie en verstedelijking in komende 50 jaar, dus er is veel werk. De barrières voor ontwikkeling zijn in eerste plaats de veeleisende banken, en daarna de inerte en bemoeiende overheid en ambtenarij. Ik erger ik me aan de afreken cultuur en de hypocrisie - over de persoonlijke relatie's, de corruptie, de schikkingen.

Ecologisch

De Dakakker heeft een positief effect gehad op de bekendheid van het Rotterdam Central District. We moet bedrijven terug krijgen in het gebied, en groene daken kan daarvoor een trekker zijn.

Sociaal

Mijn broer woont hier zo m verderop, in de buurt van het Schiekadeblok. Hij verteld me dat er is nog steeds sprake is van drank, drugsmisbruik en geweldsdelicten. Er is geen echte veiligheidsverbetering geweest door die omkering 'voorkant-achterkant'.

Cultureel

Met een relatief kleine investering kan je met culturele activiteiten een meerwaarde creëren. Dat is goed voor het imago om bedrijven aan te trekken. Tegelijkertijd gaf het een transformatie maken van het denken. Het bedrijfsleven en de politiek is anders gaan denken. Maar ZUS is nu uitgespeeld. Nu is het tijd om groot te denken in nieuwbouw.

Services

Er is weer een markt. Niet meer single tenant maar multi-tenant. Dat vereist een nieuwe manier van beheren. Ik zie bij de overheid geen risicobereidheid, zoals bij investeerders. Duurzaamheid is natuurlijk een issue geworden. Het vertaald zich ook in een opgave voor het combineren van de grote schaal en de fijnmazigheid. De monofunctionele productie van de jaren 80 en 90 is nu bijna klaar voor de sloop.

Afspraken

Mensen willen nog steeds met 2 op 80 m2 wonen. Dat is extreem veel voor een metropool, dat is niet langer haalbaar. De groei van de welvaart is te groot. Kijk naar de bladen Elle, Linda, Men's Health. Daar gaat het over andere dan financiële waarden. Maar kijk naar Katja Schuurman als voorbeeld op de cover; een ongelukkige neuroot. Kijk naar de robotisering. Kijk naar de CFO van ING. Kijk naar ISIS, de Hand Maid's Tale, Trump, Erdogan, Poutine. En de grip op individuen met technologie in de Smart-City. Ik ben rijk geweest, ik ben arm geweest, ik heb wel wat kanten van het leven gezien. Hoe je een stad moet maken? Zingeving is de opgave voor de toekomst van gebiedsontwikkeling, en dat is de opgave voor RCD.



Locatie	Het Schieblock
Naam	Eva Vrouwe, IABR
Datum	12/09/18
Cat	Gebruiker

"De IABR kwam destijds als een van de eerste grote huurders naar Het Schieblock. We brachten kritische financiële massa voor de haalbaarheid van het project."

"ZUS was in 2012, samen met o.a. Henk Ovink, lid van het curatorteam van de 5e IABR: 'Making City'. De andere local curators kwamen uit Sao Paolo en Istanbul. Het Schieblock was onderdeel van 'IABR Testsite Rotterdam', de Biergarten is toen ook gestart. De IABR heeft veel communicatie teweeg gebracht en zo ook het werk van ZUS heel ver verspreid."

Doelen

De missie die de Internationale Architecture Biennale Rotterdam zich stelt betreft onder andere het maatschappelijke belang van stedenbouw. Bij het curatorschap van Dirk Sijmons zijn de Unesco's 17 duurzaamheidsdoelen in het debat gebracht. Sinds 2016 heeft George Brugmans de duurzaamheidsdoelen in de missie van IABR opgenomen. Het halen van de Sustainable Development Goals en de doelstellingen van het Klimaatverdrag van Parijs staan sindsdien expliciet in onze missie.

Middelen

Economisch

De IABR ontvangt haar financiële steun elke vier jaar. Daarbuiten heeft het weinig vat op haar eigen voortbestaan. Het is nooit gegarandeerd. Het vooruitzicht is steeds dat van twee biënnales De IABR is gefinancierd met subsidies van het Stimuleringsfonds voor Creatieve Industrie, de Actieagenda Ruimtelijke Ontwikkeling en de gemeente Rotterdam. Het budget is sinds het beleid van minister Zijlstra helaas kleiner. De IABR onderneemt nu

multi-stakeholder onderzoekstrajekten met ontwerpend onderzoek - de IABR Ateliers, onder andere met Rotterdam, Texel en Brabant Stad.

Het Schieblock is door de tijd niet echt gerenoveerd, maar is wel een enorme transformatie geweest. In het Luchtsingel Rapport staat een prachtige serie fotos van voor en na. Het kantoor van de IABR is bij aanvang ontworpen door onze bureaus, ZUS, en door de tijd heen aangevuld met onderdelen van de tentoonstelling.

Ecologisch

De IABR had een tijd lang haar eigen stroom en gas meter, maar de beheerder wilde deze niet gebruiken. Stroom wordt afgerekend per m² kantoor, dus huurders van het Schieblock worden niet via hun portemonnee gestimuleerd minder energie te gebruiken. De beheerders hebben inmiddels wel besloten 's nachts de verwarming uit te zetten om energie te besparen.

Sociaal

We hebben momenteel praktisch niet veel te maken met de rest van het Schieblock. We hebben geen gemeenschappelijke ingang of gangen. Het zuider trappenhuis, waar wij mee binnen komen, gaat ook niet door naar het dak. Dus er is functioneel en qua beheer weinig raakvlak. Er zijn wel verdiepingen met iets meer samenwerking, bijvoorbeeld een gedeelde vergaderruimte.

Cultureel

Het feit dat er gescheiden trappenhuisen zijn heeft altijd tot gevolg gehad dat IABR minder betrokken was bij het leven in het hoofdgebouw.

Services

Ik woon sinds vier jaar in Rotterdam, daarvoor Amsterdam. Ik haal soms koffie bij De Hofbogen en maak dan een wandeling over de Luchtsingel. Die wordt best veel gebruikt, ook 's avonds.

De IABR kwam destijds als een van de eerste grote huurders naar Het Schieblock. We brachten kritische financiële massa voor de haalbaarheid van het project. Er is nu een andere dynamiek met meer conventionele huurders zoals Businezz Club, DESK coworking. VPS, het

huidige beheersbedrijf, hanteert geen gezamenlijke selectie.

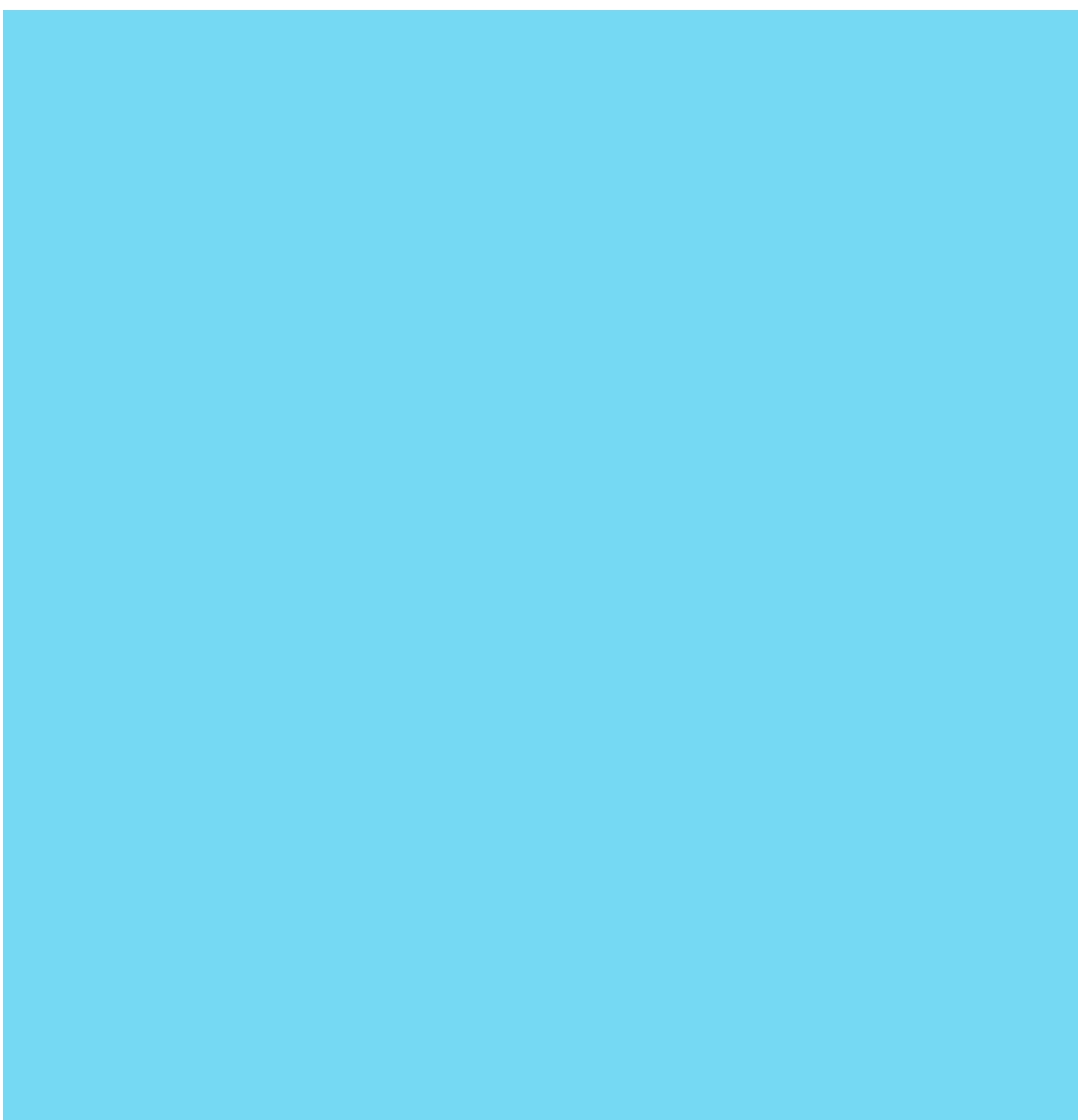
ZUS was in 2012, samen met o.a. Henk Ovink, lid van het curatorteam van de 5e IABR: 'Making City'. De andere local curators kwamen uit Sao Paolo en Istanbul. Het Schieblock was onderdeel van 'IABR Testsite Rotterdam', de Biergarten is toen ook gestart. De IABR heeft veel communicatie teweeg gebracht en zo ook het werk van ZUS heel ver verspreid.

Afspraken

De IABR heeft in het begin 2 x 2 maanden korting gekregen als compensatie voor overlast van de beginperiode. De opzegtermijn, opgesteld door Codum, LSI, en de gemeente Rotterdam, was zes maanden. Nu met VPS is het marktconform naar 3 maanden gebracht. Maar kleinere bedrijven willen flexibele voorwaarden. Als voor de IABR de subsidie stopt dan hebben we met het huidige contract 3 maanden opzegtermijn.

De IABR is geeft soms opdrachten uit in het kader van haar biennales. Ze is ook als organisatieteam betrokken bij haar onderwerpen door zich, zover mogelijk, te vestigen op de betreffende locaties. Door zich te vestigen in het Schieblock heeft ze bijgedragen aan haar dynamiek. Ze ontwikkelde bijvoorbeeld ook mee aan een project in een favella in Sao Paolo door daar een budget van 400 K eu aan te besteden.

De IABR Ateliers hebben een eigen apart verdienmodel. Verder zijn er fondsen en een enkele private partij. Die staan altijd allemaal vermeld op de publicaties.



VCRS Live bijdragen

Samenwerking In Gebiedsontwikkeling

Een workshop voor duurzame transsectorale gebiedsontwikkeling

1*, Aandragen

Details van de bijdragen van de verschillende deelnemers:

1. Ton Van Namen, Montefiore Vastgoed,

VCRS-Doelen-Economie:

Ambities:

- “Stimuleer en ontwikkel de bestaande activiteiten.”
- “Bepaal de globale ruimtelijke structuur ten aanzien van initiatieven.”
- “Maak de visie, kernen en waarden.”

2. Pauline Westendorp, o2o25, VCRS-Doelen-Milieu/Energie:

Ambities:

- “Hamerkwartier, het eerste district ter wereld met eigendom van de energie.”
- “Altijd mobiliteit, elke 10 minuten een opstapmogelijkheid.”
- “De energietransitie wordt ingezet door een energiecommissie met status, mandaat, geldstroom en ruimte.”
- “Het werk wordt gedaan door zo lokaal mogelijk opgeleiden en werk-leer-trajekten.”

3. Liesbeth Jansen, Projectdirecteur Marineterrein, VCRS-Doelen-Cultuur:

Ambities:

- “Duurzame waardevermeerdering, niet alleen financieel.”
- “Unieke DNA van het gebied inventariseren, met/door kunstenaars.”
- “Culturele pijlers inzetten voor gebiedsontwikkeling, aanvullen vanuit ambities en waarden”
- “Experimenteren, verbinden, verdichten.”
- “Permanente governance, doorontwikkeling, binnen ambities en waarden.”
- “Ambities en waarden voor het gebied.”

4. Socrates Schouten, Waag, VCRS-Doelen-Sociaal:

Ambities:

- “Achterlopers worden voorlopers.”
- “Hamerkwartier biedt sociale mogelijkheden voor bewoners Oud-Noord.”
- “Bewoners en omwonenden in staat stellen en rol te spelen, verbinder, deelnemer, betwijfelaar, energizer.”
- “P2P Scholing.”
- “Positieve gezondheid.”

- “Eigenaarschap, nieuwe vorm van eigendom ontwikkelen.”
- “Ongeorganiseerde verantwoordelijkheid.”
- “Ruimte voor gesprekken.”

5. Eva De Klerk, NDSM, VCRS-Deelnemers;

Ambities:

- “De stad als casco: sociaal duurzaam, gedragen door meerdere communities.”
- “De stad als casco: kritische massa, slagvaardige gemeenschap.”
- “De stad als casco: ontwikkelen vanuit bestaande sociale netwerken.”
- “De stad als casco: in samenhang en wisselwerking met de omgeving.”
- “Vraag-gestuurd.”
- “Participatie BV: binding, afspraken, governance.”
- “Witte vlek”
- “Eigenaarschap, sense of belonging.”
- “Zelf-zoning, derde zone witte vlek.”

6. Thijs Asselbergs, Architectuur Centrale, VCRS-Middelen;

Ambities:

- “OR - Openbare ruimte materialisatie”
- “HUB - Auto-deel, OV, fietsverblijf.”
- “FRAME”
- “Water toevoegen - drijven.”
- “Superblok - divers programma nieuw ‘Volk’.”

7. Erik Roscam Abbing, Live|work, VCRS-Services;

Ambities:

- “Combineer klein+groot, traag+snell, bottom-up+top-down.”
- “Maak shared services mogelijk, markt, bewoners, geld.”
- “Transitie, prototyping, continue verandering, kleine scope.”
- “Andere verdienmodellen, co-operatie.”
- “Integrale aanpak van wonen, mobiliteit, energie.”
- “Abonnementssysteem voor commons”
- “Participatie = mandaat + geld + vrijheid.”
- “Ontwerp het proces, niet alleen de uitkomst.”

8. Ellen Van Bueren, TU Delft, VCRS-Afspraken

Ambities:

- “Ontwikkelkader opstellen door gemeente, in samenspraak met eigenaren, ontwikkelaar, betrokkenen (à la spelregelkaart, gebiedspaspoort).”
- “Spelregelvrije zone: waarbij gemeente probleem-eigenaar is richting andere regelgevers, rijk, provincie, waterschap.”
- “Verevening tussen functies/gebieden mogelijk maken/afdwingen.”
- “Faciliteer, ontwikkel, stimuleer gebiedsgericht waardemodel.”
- “Spanning: scheiding drager en inbouw vs. zelforganisatie.”

“Spanning: publieke waarden (waaronder democratie) vs. zelforganisatie (liberaal vs. planeconomie).”

II*, Verwickelen

Details van de bijdragen van de verschillende deelnemers:

Erik Roscam Abbing positioneerde de eerste twee plaatsbepaalde ambities: “Shared Services voor Markt en Bewoners + Integrale aanpak Wonen-Mobiliteit-Energie”. Daarop volgde Eva de Klerk die toevoegde dat daarvoor een “Kritische (Financiële) Massa van een slagvaardige gemeenschap” nodig was. Pauline Westendorp voegde toe “Lokale Leer- en Werktrajecten” in te zetten voor de mobiliteitsontwikkeling met “Elke 10 min. een (Vervoers) Opstapmogelijkheid”. Ellen van Bueren suggereerde dat de gemeente daar “als probleemeigenaar van een spelregelvrije zone” experimenten mogelijk kon maken. Thijs Asselbergs bracht zijn concept “Superblok” in om met de “kritische groep” de hoogte in te gaan. Socrates Schouten zag in de buurt van buurthuis De Meeuw de mogelijkheid “Sociale Mogelijkheden voor bewoners Oud-Noord” te ontwikkelen.

1. Erik Roscam Abbing legde de 1e plakkers op die plek, met: “Shared Services voor Markt en Bewoners + Integrale aanpak Wonen-Mobiliteit-Energie”;
2. Daarna volgde Eva de Klerk, die aandroeg dat daar een “Kritische (Financiële) Massa van een slagvaardige gemeenschap” zou komen, met een evenwichtig aantal betrokkenen;
3. Pauline Westendorp voegde daar aan toe daar “Lokale Leer- en Werktrajecten” in te zetten voor “Elke 10 min. een (Vervoers) Opstapmogelijkheid”;
4. Ellen van Bueren stelde voor om de gemeente daarbij te betrekken als “Gemeente als probleemeigenaar van Spelregelvrije zone”;
5. Thijs Asselbergs (aarzelde, maar) bracht zijn concept “Superblok” in om met de “kritische groep de lucht in” te gaan;
6. Op dat moment blijkt dat Socrates Schouten al sinds het begin zijn “Sociale Mogelijkheden voor bewoners Oud-Noord” in de buurt heeft gepositioneerd, namelijk bij het nabije buurthuis De Meeuw;
7. Ton van Namen voegt zich uiteindelijk bij het geheel dat lijkt te beantwoorden aan zijn “Bestaande Activiteiten Stimuleren en Verder Ontwikkelen”;
8. Liesbeth Jansen laat haar suggesties aan de Johan van Hasselt-kant liggen: “Ambities & Waarden”, “Culturele Pijlers” en “Experimenten Verdichten en Verbinden”, want “die functioneren los van een specifieke locatie”;

2* Eva de Klerk voegt toe dat de “slagvaardige gemeenschap” zal functioneren in “Samenhang en Wisselwerking met de Omgeving”;

3* Pauline Westendorp voegt voor het functioneren toe, een “Energiecommissie met Status, Mandaat, Geld en Ruimte”;

X. Bas Vereecken (Atelier Rijksbouwmeester) reageert met de opmerking dat niet alles hoeft te worden opgenomen, en dat gebrek aan keuze het gevaar in zich heeft tot ‘grijze’ (kleurloze) oplossingen te leiden. Als voorbeeld noemt hij een scenario: ‘Autoluw’, en vervolgt met een bijpassende invulling: “.. dan geen autotunnel maar een fietsersbrug, dan een vervoers-sub-hub, dan energie lokaal opwekken voor elektrisch vervoer, en de plaatse-lijke garages meenemen in een transitie van benzine naar elektrisch..”.

+ Overige toepasselijke ambities die wel gepresenteerd, maar niet in de verwikkeling zijn opgenomen:

- “P2P Scholing” (Schouten) kan de onderwijstaak (Westendorp) een specifieke innovatieve vorm geven;
- “Nieuwe vorm van eigendom” (Schouten) is zinvol voor een gemeenschappelijke aanpak van een Participatie BV (Klerk);
- “Transitie, prototyping, continue verandering, kleine scope”, en met name de kleine scope (Roscam Abbing) is van waarde als voortschrijdend risicobeheer in de experimenten (Jansen) in de spelregelvrije zone (Bueren);
- “Abonnementssysteem voor commons” (Roscam Abbing) past bij de gewenste diensten voor bewoners en omwonenden (Klerk en Schouten);
- “Vervoershub” (T. Asselbergs) sluit aan bij de wens voor regelmatige vervoers-opstaptijden (Westendorp);
- “Permanente governance, doorontwikkelen” (Jansen) geeft een perspectief aan de toekomst van de Participatie BV (Klerk).

Deze brochure is een uitgave van:

Rijksoverheid

Postbus 00000 | 2500 AA Den Haag

T 0800 646 39 51 (ma t/m vrij 9.00 – 21.00 uur)

Mei 2019 | Publicatie-nr. 122688