

10 Amsterdam vs. Rotterdam









VAN POELGEEST - Karakus

De Amsterdamse vs Rotterdamse aanpak

Maarten van Poelgeest (GroenLinks) werkt sinds 1998 in de Amsterdamse politiek. Eerst als raadslid, vanaf 2006 als wethouder Ruimtelijke Ordening in Amsterdam.

Amsterdam ziet zich geconfronteerd met een oplopende leegstand in kantoren: nu al 17 procent oftewel 1,3 miljoen m², waarvan de helft al jaren niet meer verhuurd is. De markt zit op slot en het Rijk geeft te weinig wettelijke middelen om herbestemming af te dwingen, vindt wethouder Maarten van Poelgeest.

Leegstandverordening en de Planschaderegeling voldoen niet, klaagt hij keer op keer. “We lopen daarmee vooral een levensgroot risico op het verzanden in eindeloos juridisch getouwtrek”, schrijft hij eind vorig jaar nog aan zijn oude kompaan Asscher in een poging het kabinet te bewegen tot meer actie.

Matchen

Op de leegstandkaart die de Kantorenloods bijhoudt is goed te zien waar de pijn zit: In het zuidoosten, Amstel III, en bij Sloterdijk. De Kantorenloods, i.c. Paul Oudeman, is degene die de markt weer in beweging moet zien te krijgen en aanbod en vraag moet matchen. Ook heeft Amsterdam een transformatieteam opgericht om de grenzen en gaten in de wet op te sporen om hergebruik van kantoren te stimuleren.

Een van de laatste maatregelen is het aanbieden van leegstaand gemeentelijk vastgoed aan groepjes particulieren op de Zelfbouwmarkt, maar dit is een druppel op de gloeiende plaat. Onder de naam 'Ons Dorp' gaat deze groep een schoolgebouw in de Elisabeth Wolffstraat ombouwen tot woningen. Het was de eerste keer dat groepen particulieren konden intekenen op een bestaand pand. Ook voor een school in Bos en Lommer is een groep geselecteerd.

Overbruggen

Amsterdam zet ook in op tijdelijk gebruik van gebouwen en braakliggende terreinen. Overal in de stad zijn ontwikkelingsplannen stilgevallen en dreigen plekken te verloederen. Tijdelijk gebruik biedt uitkomst en overbrugging, of het nu een moestuin is (in een buurthoekje of op een kantoordak) of een café (zoals Hanneke's Boom op een vergeten stukje Oosterdok) of een Zeilwagen Park op een braakliggende woonwijklocatie (Zeeburgereiland).

Als het gaat om hergebruik valt de grootste winst in Amsterdam te halen op de kantorenmarkt. Grote projecten als de verbouwing van het oude GAK-kantoor tot studiowoningen, het oude VU-tandartsengebouw ACTA tot studentenwoningen zijn weliswaar nog maar het begin, maar zijn wel voorbeelden die aantonen wat er zoal kan.

KARAKUS - van Poelgeest

De Rotterdamse vs Amsterdamse aanpak

Hamit Karakus (PvdA) is wethouder ruimtelijke ordening, wonen en vastgoed. Van 1998 tot 2006 was hij adjunct-directeur bij Atta makelaars, een groot kantoor in Rotterdam.

Rotterdam laveert tussen oude en nieuwe arbeiders. In het zuidelijk stadsdeel komen zij elkaar tegen, de laagopgeleide arbeidsmigranten en de hoogopgeleide kenniswerkers.

Vlucht naar voren

Met de bouw van de Tweede Maasvlakte komt er een hoop ruimte vrij rondom de oude havens vlakbij de stad. De ontwikkeling van dit gebied, Stadshavens, moet Rotterdam een nieuwe boost geven en de stad aantrekkelijk maken voor pioniers in de technologie. In een van de vier deelgebieden RDM/Heijplaat zijn de eerste stappen al gezet.

Maar naast de vlucht naar voren kampt Rotterdam met achterstand, juist ook op Zuid. Rotterdam-Zuid op peil houden en liefst verbeteren, dat is een grote opgave voor het stadsbestuur. Zeker wanneer niet alleen economisch het tij tegen zit, maar ook belangrijke partners als woningcorporatie Vestia het laten afweten. Het Rijk sprong gelukkig voor Rotterdam bij en leverde 122 miljoen euro om vier bouwprojecten in het kwetsbare Zuid te redden.

Een andere opsteker was de Gulden Fenixprijs die Karakus in ontvangst mocht nemen voor Katendrecht, een deelproject van de gebiedsontwikkeling Stadshavens Rotterdam. De jury roemt 'de buitengewone intelligente en integrale aanpak [die] een toonbeeld [is] van hoe een sociaal zwak gebied kan veranderen in een omgeving waar alle ruimte is voor eigenzinnige bewoners, jonge gezinnen, sociale stijgers, ondernemers en bedrijven.'

Mentaliteit van aanpakken

De Rotterdamse binnenstad blijft aantrekkelijk voor de creatieve pioniers, hoewel de hoogtijdagen van gemeentelijke investeringen in cultuur en creatieve sector zonder twijfel voorbij zijn. Wethouder Karakus mag zich gelukkig prijzen met de mentaliteit van de oude en nieuwe Rotterdammers die van het aanpakken zijn. De klushuizen floreren er en jonge architectenbureaus als ZUS blazen op eigen kracht nieuw leven in ten dode opgeschreven panden en gure stadshoeken.

WESTERGAS – van Nelle**De Amsterdamse vs Rotterdamse aanpak**

De Westergasfabriek en het omringende terrein in Amsterdam staat te boek als hét voorbeeld van creatieve industrie. Ook dit project kreeg internationale erkenning in de vorm van

de European Union Prize for Cultural Heritage / Europa Nostra Awards in de categorie 'Conservation', vanwege de avontuurlijke invulling. De pionierende aanpak met tijdelijk gebruik en evenementen heeft veel navolging gekregen. Onlangs heeft de Westergasfabriek samen met collega's Bink Den Haag, Creative Factory Rotterdam, Puddingfabriek Groningen en Strijp S Eindhoven, het Dutch Creative Residency Network opgericht. Om Nederland en de rest van de wereld te informeren en overtuigen van het belang van deze meer dan 500 creatieve bedrijven voor de steden. Maar de uitstraling van de WGF heeft ook z'n effect op de vastgoedwaarde in de buurt en stad als geheel. Panden in 'de Pijp' worden aangeboden met als kwalificatie 'dicht bij de Westergasfabriek'.

Bekijk ook: [Project Westergasfabriek](#)

VAN NELLE – Westergas

De Rotterdamse vs Amsterdamse aanpak

De Van Nelle Ontwerpfabriek is behalve icoon van herbestemming te Rotterdam natuurlijk in de eerste plaats de grande dame van het Nieuwe Bouwen. Volgend jaar besluit de UNESCO of zij op de lijst van werelderfgoederen wordt geplaatst, haar nominatie wordt een dezer dagen ingediend. Bij de bouw in de jaren dertig was de fabriek revolutionair in de aandacht voor het welzijn van de arbeiders, bij de herontwikkeling die startte in 1998 is die vooruitstrevendheid doorgezet in de herbestemmingsaanpak, die resulteerde in een van de eerste creatieve bedrijfsverzamelgebouwen, zorgvuldig en liefdevol gerestaureerd onder leiding van architect Wessel de Jonge, die de nominatie beschouwt als 'kroon op zijn werk'. Inmiddels werken er nu in de Van Nellefabriek net zoveel mensen als toen er koffie en thee werd ingepakt.

Bekijk ook: [Project Van Nellefabriek](#)

OLYMPISCH – De Kuip

De Amsterdamse vs Rotterdamse aanpak

Twee keer is het Olympisch Stadion in Amsterdam gered door het publiek. Zonder inzamelingsactie onder Nederlanders (opbrengst 1 miljoen gulden) was het stadion er in 1928 überhaupt niet gekomen. Zeventig jaar later redde het volk het stadion voor de tweede keer. Andermaal ging men met de pet rond en werd 5 miljoen

gulden bijeengebracht, genoeg om het stadion een nieuw leven te gunnen. Architect André van Stigt slaagde erin de kwaliteiten van het gebouw te koppelen aan passende functies en gebruikers. Zijn methode, die hij ook toepaste bij het Pakhuis De Zwijger en recentelijk bij de Tramremise in de Amsterdamse Kinkerbuurt, is te omschrijven als 'function follows form'. Misschien een idee voor de Kuip, dat nu in penibele situatie dreigt te verzeilen?

Bekijk ook: [Project Olympisch Stadion](#)

DE KUIP - Olympisch

De Rotterdamse vs Amsterdamse aanpak

Directies van de voetbalclub Feyenoord en het stadion willen een nieuw gebouw dat aan alle moderne eisen voldoet, maar hun plannen vallen niet overal in goede aarde. Tachtig procent van de Feyenoordfans wil geen nieuw stadion, zegt Reddekuip, het initiatief om het 75-jarige stadion te behouden. Ook al zijn de wc's onhygiënisch en is het eten er ondermaats. Immers, wat is Feyenoord anders dan het legioen & de Kuip?

Een van de alternatieve plannen komt van architectuurhistorisch bureau Crimson. Zij pleiten voor een nieuw stadion naast het oude. De nieuwe voetbaltempel kan het internationale gezicht van Rotterdam worden, de oude en geliefde Kuip kan symbolisch centrum voor de emancipatie van dit 'moeilijkste der moeilijkste stadsdelen' worden. Maar tja, hier hangt natuurlijk wel een prijskaartje aan.

Bekijk ook: [Kuip verdient geen ondoordachte sloop](#)

IJ-OEVERS - Stadhavens

De Amsterdamse vs Rotterdamse aanpak

Amsterdam heeft zich aan de IJ-oeveren bekeerd tot duur en mooi wonen en de stad pakt uit met imponerende ensembles, zoals het binnenkort te openen Paleis van Justitie, het BIM-huis en het oogverblindende EYE. De stadsmaden hebben definitief plaats moeten maken voor de hogere, gereguleerde cultuur, die zich vooral

internationaal wil meten. Tussen alle glanzende nieuwbouw, houden oudere en recentere creatieve broedplaatsen stand, zoals het bruisende NDSM en de Tolhuistuin bij het Shell-gebouw van DUS architecten. Beide initiatieven spreken overigens net zo effectief toeristen aan, zij het meer van de Lonely Planetvariant.

Bekijki ook: [Project NDSM](#)

STADHAVENS - IJ-oever

De Rotterdamse vs Amsterdamse aanpak

Rotterdam is en blijft een werkstad. Na een flirt met het hoger opgeleide en cultureel angehauchte deel van de bevolking, keert de stad zich nu weer naar de spreekwoordelijke harde werkers. Daarom past het goed dat de vergane glorie van de haven, De

Rotterdamsche Droogdok Maatschappij, getransformeerd is tot campus. Met in de hal van het RDM een gezamenlijk leerbedrijf met werkplaatsen voor de Hogeschool en het Albeda College. Hier wordt gewerkt aan de toekomst waarbij (hoge)scholen, technologische bedrijven en innovatieve maakindustrie elkaar versterken.

Bekijk ook: [Project RDM](#)

KLUSKANTOREN - Kluswoningen

De Amsterdamse vs Rotterdamse aanpak

Sinds kort kent Amsterdam kluskantoren. Op aandringen van PvdA-gemeenteraadslid Michiel Mulder heeft wethouder Van Poelgeest vijf gemeentelijke kantoren die leeg staan aangeboden op de kavelmarkt. Onder leiding van Kantorenloods Paul Oudeman probeert Amsterdam de vastgelopen markt in beweging te krijgen. Er is een Leegstandskaart gemaakt, waarop alle leegstaande kantoren die geschikt zijn voor transformatie staan ingetekend en in oktober vorig jaar is de eerste keer Open dag lege kantoren georganiseerd, om aanbod en vraag bij elkaar te brengen.

Sinds kort experimenteert Amsterdam ook met het fenomeen klushuizen, dat in Rotterdam een hoge vlucht heeft genomen. Het grootste klushuisproject is de Kleiburgflat in de Bijlmer, met een omvang van circa 55.000 m², die gefaseerd de markt op komt. Onlangs werd bekend dat er circa 50 opties zijn genomen. Als komende zomer 70 procent is verkocht, gaat de tweede tranche in de verkoop.

KLUSWONINGEN - kluskantoren

De Rotterdamse vs Amsterdamse aanpak

De Zwarte Parel, het glanzende en prijswinnende klushuis in de Pompstraat op Zuid is net verkocht en het heeft slechts zes maanden te koop gestaan (vraagprijs 289.000). In 2004 bood Rotterdam de eerste klushuizen 'gratis' aan, het Wallisblok in Spangen. Woonstad Rotterdam presenteerde onlangs de resultaten van een maatschappelijke kosten en baten analyse - naar de wijkaanpak in Spangen de afgelopen 10 jaar. Er is quitte gespeeld. Hoe groot de invloed van klushuizen is geweest, is niet te kwantificeren, maar, zegt de corporatie, de populariteit ervan heeft een zeer positief effect op leefbaarheid en imago van de wijk Spangen. De stad telt inmiddels honderden verbouwde en nog te verbouwen klushuizen.

HAARLEMMERSTRAAT - Nieuwe Binnenweg

De Amsterdamse vs Rotterdamse aanpak

De Haarlemmerdijk/Haarlemmerstaat kent nog altijd veel coffeeshops, maar de afgelopen jaren hebben zich er vele nieuwe, gespecialiseerde winkeltjes gevestigd. De straat lijkt de Negen straatjes naar de kroon te willen steken. Nel de Jager is de drijvende kracht hierachter. Wibaut-hoogleraar Zef Hemel schrijft in zijn blog: 'Nel is winkelstraatmanager. Dat vak heeft zij uitgevonden, in de Haarlemmerstraat in Amsterdam. Ik bewonder haar zeer. Ze is de Nederlandse Jane Jacobs, een pionier in de stedenbouw met hart voor het Nederlandse midden- en kleinbedrijf.' Het onderscheidende midden- en kleinbedrijf is exact waar de winkelende consument steeds meer naar op zoek is. Daar liggen kansen voor historische winkelstraten.

NIEUWE BINNENWEG - Haarlemmerstraat

De Rotterdamse vs Amsterdamse aanpak

De Nieuwe Binnenweg is van een verloederde straat met ongere kroegen veranderd in een hippe winkelstraat. Een door de gemeente aangestelde projectmanager joeg achter eigenaren aan om verwaarloosde panden op te knappen, de straat kreeg een nieuw profiel en er was subsidie om nieuwe huurders te lokken. Toen was er nog geld, misschien dat in deze sobere tijden de aanpak van Marc Westbury van Renew Newcastle soelaas biedt. Zijn oplossing: biedt leegstaande winkels (bijna) gratis maar tijdelijk aan nieuwe entrepreneurs aan. Dat trekt volk dat ook de lokale horeca frequenteert. En deze nieuwe levendigheid trekt op termijn echte huurders aan. De Rotterdamse Voorhoede, een netwerk van gebiedsontwikkelaars, bepleit iets soortgelijks: verhuur aan startende ondernemers en kunstenaars die hiervoor een kleine tegenprestatie leveren.