

# waardecreatie door tijdelijk gebruik



Dit artikel is een onderdeel van de Kennisagenda Tijdelijk Gebruik van het Nationaal Programma Herbestemming. Zomer 2011 zijn twintig initiatiefnemers geïnterviewd over hun ervaringen met tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen. Op [www.kennisbankherbestemming.nu/kennisbank](http://www.kennisbankherbestemming.nu/kennisbank) staan lessen uit de praktijk, aangevuld met informatie over wet- en regelgeving, geschikte functies en tips bij het organiseren.

tekst en foto's **sander getinck**,  
id&dn | transformatieteam

**Leegstaande gebouwen worden steeds vaker tijdelijk in gebruik genomen. Soms voor de 'tussentijd', in afwachting van definitieve plannen, en soms met het doel om vanuit het bestaande gebouw nieuwe initiatieven te ontplooiën en verdienmodellen te vinden. Het doel daarvan is ook om**

**met die nieuwe activiteiten en verdienmodellen investeringen in onderhoud en verbetering van het gebouw mogelijk te maken. Die stap – waardecreatie in ontwikkeljargon – is in de praktijk een zoektocht, zo blijkt uit twee aansprekende projecten waarin tijdelijk gebruik een hoofdrol speelt.**

## GEBOUWGEGEVENS

**Adres** Blokhuisplein 40,  
Leeuwarden

**Oude functie gebouw** gevangenis

**Oorspronkelijk bouwjaar**  
1874

**Rijksmonument** onderdeel beschermd stadsgezicht sinds oktober 2000

**Oppervlakte** 16.470 m<sup>2</sup>

**Tijdelijk gebruik** sinds voorjaar 2008

**Tijdelijk gebruik** tot formeel eind 2013

**Tijdelijk gebruik** door creatieve, ambachtelijke en startende bedrijven, en onder andere atelierruimte, culturele functies (poppodium), horeca, evenementen, museum

**Definitieve bestemming** nog niet bekend; verkoopprocedure start in 2012



Blokhuispoort anno 2012. Tot 2007 was het poortgebouw in gebruik als Huis van Bewaring.

## BLOKHUISPOORT LEEUWARDEN

De Blokhuispoort in Leeuwarden behoort tot de honderd belangrijkste monumenten van ons land. Tot 2007 doet het poortgebouw met achterliggende complexen dienst als Huis van Bewaring, maar dan blijkt dat het gebouw alleen tegen hoge kosten aan de aangescherpte (brand)veiligheidseisen kan voldoen. Snel is duidelijk dat de Rijksgebouwendienst het complex wil afstoten. In overleg dat daarop volgt, geeft de gemeente Leeuwarden aan dat ze het gebouwencomplex – tot dat moment een gesloten bastion in de stad – tot aan de definitieve transformatie graag een maatschappelijke betekenis wil geven. “Er ontstond direct een spontane discussie in de stad over wat er met Blokhuispoort zou kunnen”, vertelt Henk Deinum, wethouder in Leeuwarden. “Dat is niet zo raar: elke Fries kent dit gebouw, niet alleen om het gebouw maar ook om wat er in al die jaren gebeurd is. Tegelijk wist ik als oud-corporatiedirecteur, dat herbestemmen wel een paar jaar duurt. In die tussentijd moet je zo’n gebouw openstellen voor het publiek, en het gebouw de kans geven om iets aan de stad toe te voegen. Een bruisende plek voor creatieve, ambachtelijke en culturele bedrijven, een brússplak, zoals we hier zeggen.”

## IN GEBRUIK HOUDEN

De Rijksgebouwendienst werkt graag mee aan tijdelijk gebruik, mede omdat samenwerking met de gemeente voor het transformatieproces van belang is. “Als duidelijk is dat een gebouw geen functie meer vervult voor huisvesting van de rijksoverheid of aan een aan de overheid gelieerde instelling, wordt het gebouw uiteindelijk afgestoten aan de markt”, legt Willem Gasman uit, projectleider van de Rijksgebou-

wendienst. “Dat is zeker voor een complex als de Blokhuispoort geen kwestie van een advertentie zetten. Uitvinden welke kostendragers voor een nieuwe toekomst kunnen zorgen en welke mogelijkheden een gebouw heeft, vergt voor dit soort monumenten gewoonweg een aantal jaren. In de tussentijd is het voor het gebouw zelf het beste dat het gebruikt blijft worden. Ook al is het tijdelijk: gebruik zorgt ervoor dat het gebouw kwalitatief niet achteruitgaat. Het blijft bij je. Een gebouw dat leegstaat, loopt als het ware van je af.”

Na enkele aanpassingen aan installaties en brandveiligheid in het gebouw, start CareX in 2008 met het aanbieden van de ruimten. De belangstelling is groot. Eén oproep in een lokale krant is voldoende om de 85 cellen in gebruik te geven aan startende bedrijven, zzp’ers, kleine ambachtelijke bedrijven en kunstenaars. De belangstelling is zo groot dat per direct een wachtlijst ontstaat van een aantal maanden voor de cellen, en twee jaar voor de grotere ruimten.

De ruimten in Blokhuispoort moeten minimaal drie á vier dagen per week daadwerkelijk gebruikt worden. Ambachtelijke bedrijven hebben een streepje voor.



## RUIMTEN IN GEBRUIK

Voor veel bedrijfjes betekent de Blokhuispoort de overstap van zolder of keukentafel naar professionele bedrijfsruimte. De lage kosten van de ruimte hebben als nadeel dat niet elke gebruiker de ruimte ook dagelijks gebruikt. Dat is reden voor de beheerder om voor leegkomende werkplekken te sturen op gebruikers en activiteiten die leven in de brouwerij brengen. De ruimten moeten minimaal drie á vier dagen per week daadwerkelijk gebruikt worden en moeten bij voorkeur publiek van buitenaf het gebouw intrekken. Om dezelfde reden hebben ambachtelijke bedrijven, zoals kappers, een streepje voor. Het tweede cellenblok wordt incidenteel gebruikt voor kerstmarkten (meer dan 5000 bezoekers in twee dagen), en de Holy Stitsch, een hobbymarkt die tweemaal per jaar wordt georganiseerd voor ruim 4000 bezoekers.

Het gesloten bastion van weleer is daarmee openbaar geworden en maakt onderdeel uit van de stad. Er wordt massaal gebruikgemaakt van het museum Blokhuispoort, café De Bak en het voormalige gevangentheater op de verdieping, dat in gebruik is bij poppodium Asteriks. Dit poppodium organiseert wekelijks concerten voor kleine bandjes. "Een gevangenis spreekt enorm tot de verbeelding, en deze zeker. De eerste Monumentendag dat het gebouw open was, trokken we meer dan 20.000 bezoekers. Dat is meer dan elk ander gebouw in Nederland", benadrukt Deinum.

De marktconsultatie die gemeente Leeuwarden, Rijksgebouwendienst en Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB, de directie die het afstoten van rijksvastgoed begeleidt) voorjaar 2011 organiseerden, bevestigt het vermoeden dat er goede mogelijkheden zijn om het gebouw een nieuwe toekomst te geven. Veel marktpartijen die dan een kijkje komen nemen, zijn aangenaam verrast door de levendigheid van het complex en zien interessante bezoekersaantallen voor horeca en museum. "Ten tijde van de marktconsultatie konden marktpartijen het gebouw binnenlopen en zien hoe het nu gebruikt wordt. Of ze konden een praatje maken met de huidige gebruikers en beheerder", vertelt Gasman. Op dit moment werken gemeente, eigenaar en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de randvoorwaarden uit waaronder de markt de herbestemming van het complex handen en voeten kan geven.

## HOGERE OPBRENGSTEN

De vraag is, of de levendigheid en dynamiek ook tot hogere opbrengsten leidt als het gebouw straks aan de markt wordt aangeboden. De Rijksgebouwendienst ziet dit gunstig in. "We zijn zeer positief over de resultaten tot nu toe", stelt Gasman. "Ik verwacht niet dat het tijdelijk gebruik ook een hogere verkoopopbrengst oplevert, maar wel dat het leidt tot een beter product. Doordat het gebouw gebruikt wordt, kun je beter zien waar het zich voor leent en wat de beperkingen zijn. Dat is voor ons de meerwaarde van het tijdelijk gebruik. Maar the proof of the pudding is in the eating; er waait nu wel een economisch gure wind." "Ik verwacht dat de Blokhuispoort straks een mix van functies krijgt", vult wethouder Deinum aan. "Mogelijk wordt een aantal van de huidige activiteiten onderdeel van de definitieve herbestemming. Het tijdelijk gebruiken heeft echt iets aan de stad toegevoegd dat economisch voor de stad van grote waarde is. De dynamiek, die voor een groot deel vanzelf is ontstaan, laat zien hoe sterk Leeuwarden is in bepaalde innovatieve sectoren. Op cultureel gebied en op het gebied van bijvoorbeeld watertechnologie. Die dynamiek blijft, ook als sommige bedrijven straks ergens anders een plek krijgen in de stad", voorspelt de wethouder.

## TOLHUISTUIN AMSTERDAM

In het poortgebouw in Amsterdam, het voormalige kantoor van Shell, huist inmiddels OpenCoöp, de eerste coöperatie voor de kennisindustrie, zoals ze zichzelf noemen. Het zijn zes gelijkgestemde creatieve bedrijven die hun krachten hebben gebundeld tot 'a machine that can chew any problem relating to the wicked issues in the city'. De samenwerking begint met de verwondering dat in de Amsterdamse bedrijfsverzamelgebouwen zo weinig samengewerkt wordt. Drie partijen besluiten dat wel te doen en vinden het leegstaande poortgebouw als ideale uitvalsbasis. "Met OpenCoöp kunnen we meer doen en dus meer bijdragen aan de stad. Zo zijn we bijvoorbeeld een initiatief begonnen voor een coöperatieve energiemaatschappij die de strijd aangaat met gevestigde partijen", vertelt Hans Vermeulen, een van de initiatiefnemers van OpenCoöp en medeoprichter van DUS architects. "Het innovatieve is dat we radicaal transparant laten zien waar er winst gemaakt wordt, en vooral dat die niet verdwijnt naar de aandeelhouders, maar geherinvesteerd wordt in de energietransitie van Amsterdam. De leden bepalen in welke projecten. Als architectenbureau hadden we dit nooit alleen kunnen doen."

## BIJDRAGE IN ONTWIKKELING

Een andere ambitie van OpenCoöp is om met haar activiteiten een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Amsterdam Centrum Noord. "Eigenlijk zijn we bètatesters: zoals de ontwikkeling en het testen van software ook een continu proces is, ondernemen wij als bètatesters activiteiten om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van dit gebied", licht Vermeulen toe. Het gebied bestaat uit de Tolhuistuin, een klein stadspark tegenover het centrum van Amsterdam, de Van der Pekbuurt, en vlak daarnaast de nieuwe wijk Overhoeks. De Tolhuistuin is sinds het vertrek van Shell 's zomers toegankelijk voor publiek. Met een zomerprogramma worden Amsterdammers verleid de oversteek naar

In Tolhuistuin zijn open ruimten gemaakt, en zijn de afzonderlijke werkruimten van de leden klein gehouden. Een groot deel is ingericht als gezamenlijke werkruimte.





Tolhuistuin in Amsterdam, waar OpenCoöp is gevestigd.

#### GEBOUWGEGEVENS

**Adres** Tolhuisweg 2, Amsterdam

**Oude functie gebouw** poortgebouw Shell-terrein

**Oorspronkelijk bouwjaar** jaren vijftig

**Oppervlakte** 1100 m<sup>2</sup>

**Tijdelijk gebruik** sinds medio 2011

**Tijdelijk gebruik** door OpenCoöp en haar leden, vaste huurders en gebruikers in gebouw, digitale nomaden, flexibele werkplekken, fab-lab (digitale werkplaats), keuken, test- en presentatieruimte, en ruimte voor presentatie-ideeën

**Definitieve bestemming** nog niet definitief; onderdeel van plannen Tolhuistuin

Noord te maken. Vier gebouwen rond het park zijn in gebruik door creatieve bedrijven. OpenCoöp grenst direct aan de 10 ha grote gebiedsontwikkeling Overhoeks aan de noordkant van het IJ, die door de economische crisis ernstig is vertraagd. Wat kan OpenCoöp daaraan bijdragen? “We komen gevraagd en ongevraagd met voorstellen voor Overhoeks”, antwoordt Vermeulen. “We zijn nu onder andere met het stadsdeel bezig met het programmeren van activiteiten op dat terrein. Het kan niet zo zijn dat een dergelijke locatie decennialang leeg ligt. Vorig jaar hebben twee leden van OpenCoöp in de leegstaande Shell-toren een hackathon georganiseerd, een groot festival voor app-ontwikkelaars, met afsluitend een groot feest voor alle Amsterdammers. Maar er spelen zo veel vraagstukken in deze buurt. Die toren wordt nu aanbesteed, de leegstand is een vraagstuk voor de hele stad, net als braakland. Maar armoede speelt in de wijk nabij deze ook. Hoe kun je een monumentale wijk als de Van der Pekbuurt vernieuwen?”

#### KEUZE VOOR COÖPERATIE

De keuze om een coöperatie te vormen is niet toevallig. Kleine bedrijven zijn innovatief, maar hebben vaak niet de slagkracht om een innovatie naar de markt te brengen. In een coöperatie sta je samen sterker en kan dat vaak wel. OpenCoöp is, na testjaar 2011, in het begin van 2012 overgegaan tot formaliseren van de samenwerking. Naast afzonderlijke projecten, werken de leden samen aan R&D-projecten zoals de genoemde energiemaatschappij en een pitch voor een leegstaand gebouw op de Wallen. Op de Wallen wil de coöperatie als ze wint een sociëteit opzetten met een eigen businessmodel. Daarnaast wordt gewerkt aan de grootste 3D-printer van Europa die interieurs of zelfs hele woningen kan printen. “Die samenwerking moet je wel organiseren”, stelt Vermeulen. “De fysieke transformatie van het gebouw loopt parallel aan het vormgeven van het businessmodel van Open-

Coöp. Om te beginnen hebben we open ruimten in het gebouw gemaakt en de afzonderlijke werkruimten van de leden klein gehouden. Een groot deel is ingericht als gezamenlijke werkruimte. Die ‘eigen’ ruimte is zo klein, dat opdrachten grotendeels in de gezamenlijke ruimten moeten worden uitgevoerd. Daarnaast wordt samenwerking nog verder versterkt door het principe van de omgekeerde omzethuur. De leden van OpenCoöp investeren a priori in een zichzelf opgelegde hoge vierkantemeterprijs, gelijk die aan de grachtengordel. Naarmate OpenCoöp meer opdrachten uitvoert en omzet behaalt, dalen de huisvestingslasten van de afzonderlijke leden.”

#### PROFITEREN VAN WAARDEONTWIKKELING

De coöperatieve vorm moet ook mogelijk maken dat de partijen profiteren van de waardeontwikkeling van de hele buurt, als die mede het gevolg is van door hen georganiseerde activiteiten. “Dat is een nieuwe stap die we in 2012 – de VN heeft 2012 uitgeroepen tot Internationaal Jaar van de Coöperaties – gaan verkennen”, aldus de initiatiefnemer. “Traditioneel is het de eigenaar van gebouw of grond die profiteert van waardeontwikkeling, maar wij vinden dat als wij in staat zijn dit gebied op de kaart te zetten, wij daar ook van moeten profiteren. Daar zijn geen kant-en-klaar modellen voor. Wij zijn nu huurder en kunnen natuurlijk proberen het gebouw te kopen, of een afspraak maken over de waardeontwikkeling. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan kunnen we de hele coöp als model oppakken en naar een volgend gebouw trekken”, blikt Vermeulen vooruit.