

VAN DER LEEUWKRING

privaat initiatief voor publieke ruimte

Verlag

Van der Leeuwacademy #4

Dag Van der Leeuw

26/11/2012



Verslag Van der Leeuwacademy #4

Dag Van der Leeuw

Van der Leeuwacademy 2012

De Van der Leeuwacademy is een serie expertbijeenkomsten op locatie, geïnitieerd door de Van der Leeuwkring. Met de bijeenkomsten wil de Van der Leeuwkring in de stad werken aan:

- instrumentarium: nieuwe businesscases / -modellen formuleren
- coalities op inhoud organiseren, die beweging brengen
- een heterogeen netwerk, met verrassende ontmoetingen
- actieve verbinding met gemeentelijke diensten

Daarbij kiezen we voor plekken die op de stadsagenda staan (Binnenstad, Stadshavens, Zuid).

- HAKA-gebouw,
- Erasmus University College
- Rijnhaven



Op maandag 26 november 2012 vond de jaarlijkse Dag van der Leeuw plaats. Daar gingen de deelnemers van eerder gehouden Van der Leeuw-academy bijeenkomsten opnieuw met elkaar in gesprek. Samen brachten zij de ontwikkelingen rond de lopende casussen in beeld en verkenden zij de perspectieven voor ontwikkeling. Het boek *The City as Loft* van Martina Baum en Kees Christiaanse werd gepresenteerd als uitdagende kennisbasis en inspiratiebron.

Manifest werd duidelijk: een gedeeld idee komt niet tot realisatie zonder een nieuwe actor. Het gezamenlijk vormen van een nieuwe drager is de behoefte die in elk van de drie cases zichtbaar werd. En de noodzaak daartoe werd onderstreept door de expertise en referenties die Kees Christiaanse en Larry Beasley inbrachten.

De dag werd geopend door Kees Christiaanse en Carol Hol. Als inleiding op de workshops liet Carol Hol de drie casussen uit de Van der Leeuw-Academy bijeenkomsten van dit jaar nog eens de revue passeren. Zijn belangrijkste punt was de noodzaak van een *collaborative environment* voor de betrokken partijen, om deze projecten daadwerkelijk tot ontwikkeling te brengen. In zo'n *environment* werken gebruikers en professionele partijen met elkaar samen tot wederzijds profijt en met inzicht in elkaars belangen. Daarbij maakt een gemeenschappelijk gedragen visie op de ontwikkeling van het gebouw of gebied in kwestie, het mogelijk de energie te bundelen en in te zetten.

Christiaanse gaf een beknopt overzicht van zijn onderzoek en publicatie *The City as Loft* en de referentieprojecten die hij daaruit selecteerde voor elke deelsessie. Het zijn wereldwijde voorbeelden van oude gebouwen en complexen waarin nieuwe ruimte en mogelijkheden gevonden worden. Hoewel er typische bottom-up en top-down projecten zijn te onderscheiden is het meestal door de inspanningen van een gevarieerde groep belanghebbenden dat deze projecten van de grond komen.

Ook tijdens het avondprogramma werd ingegaan op wat er nodig is om dit soort projecten te laten slagen. Larry Beasley, voormalig guest urban critic en coreferent voor deze avond onderstreepte het belang van een actor, een instantie of organisatie waarin het kapitaal, de kennis en de energie rond een project zijn verenigd. Deze actor zet de ontwikkelingen daadwerkelijk in gang, geeft ze richting en stuwt ze voort, en dat blijkt wel bijna onmisbaar. Dat blijkt ook uit de resultaten van de deelsessies waarin de genodigden met elkaar de stand van zaken bespraken rond de drie lopende casussen van de Van der Leeuw-academy.

Verslag Van der Leeuacademy #4

Dag Van der Leeuw > HAKA-gebouw



Deelnemers 26/11/2012:

Annemarieke van Ettinger

Estrade

Bart Verhagen

Estrade

Bas Versteijnen

Estrade

Bas Bulten

Estrade

Ben ten Hove

HAKA / Estrade

Bernadette Janssen

Van der Leeuwkring

Bert Wijbenga van Nieuwenhuize

Van der Leeuwkring

Carol Hol

Van der Leeuwkring

Caroline Rovers

gemeente Rotterdam

Duzan Doepel

DSA

Hans Huurman

EDBR

Irma van Oort

KCAP

Jan van der Schans

adviseur Havensteder

Jiri Anton

Woonbron

Joop van der Leeuw

Van der Leeuwkring

Joost Versluijs

ERA- Contour

Mariet Schoenmakers

Van der Leeuwkring

Martina Baum

Guest

Otto Friebel

AVR van Gansewinkel

Peter van der Gugten

Van der Leeuwkring

Robert van Ieperen

Fakton

Corporatie Vestia was aanvankelijk van plan om in het HAKA-gebouw een werk-omgeving voor Clean Tech Delta-gerichte bedrijven tot stand te brengen. Het gebouw zou als bronpunt dienen voor kennis-ontwikkeling en bedrijvigheid op dit terrein en een brandpunt worden binnen het geheel van de Stadshavens (Vierhavens en Merwehaven). Het project dreigt echter te stagneren. Slechts een van de zes verdiepingen wordt verhuurd en Vestia heeft geen budget om de andere verdiepingen te renoveren. Overwogen wordt het gebouw te verkopen – waarschijnlijk met verlies. Welke kansen heeft het HAKA-gebouw en wat moet daarvoor gebeuren?

De gesprekspartners zijn van mening dat Vestia het gebouw met te veel verschillende doelstellingen heeft aangekocht. Ze wilde een voet tussen de deur krijgen bij de gebiedsontwikkeling in dit deel van Rotterdam, ze wilde er met Clean Tech Delta een knooppunt voor duurzaamheid creëren en ze wilden een waardevol monument van het modernisme in stand houden. In de huidige situatie zullen echter keuzes moeten worden gemaakt. Je zou met het HAKA-gebouw heel goed kunnen inzetten op de ontwikkeling van een gezond bedrijfsgebouw – waarbij de Clean Tech Delta ambitie wordt losgelaten. Dat zal het project verse energie geven. Met een open en toegankelijke structuur kan hier een magic mix van bureaus en bedrijfjes ontstaan, een vruchtbare omgeving die zich kenmerkt door ontmoeting en synergie. Het aspect van duurzaamheid kan daarbij opnieuw gestalte krijgen door het HAKA-gebouw te positioneren als duurzame loft waarin allerlei partijen een plek kunnen vinden.

Op dit moment richt Vestia haar volledige aandacht op de interne organisatie. De corporatie doet geen investeringen in het HAKA-gebouw en manifesteert zich naar buiten toe niet als beheerder. Het uitgangspunt om via de huur de investering terug te verdienen blijft onveranderd, maar brengt het project geen stap vooruit. Nieuwe kansen ontstaan als de huur alleen gebruikt wordt om de rentelasten af te lossen zodat de rest van de opbrengsten in het gebouw kan terugvloeien. Gebruikers kunnen worden uitgedaagd om zich het gebouw toe te eigenen en erin te investeren. Maar daarbij blijft een partij nodig die verantwoordelijk is voor de hoofdstructuur en de installaties in het gebouw, zeker omdat het hier een Rijksmonument betreft. De monumentenstatus lijkt in dit geval helaas eerder een belemmering dan een voordeel.

Een belangrijk punt is dat nieuwe huurders of initiatiefnemers op dit moment nergens worden ontvangen. De oprichting van een Stichting HAKA-gebouw creëert wat dit betreft nieuwe kansen. Er ontstaat een loket voor geïnteresseerde partijen en de telefoon wordt weer opgenomen. De Stichting als nieuwe actor dus, waarbij Vestia een fundamenteel andere rol zal kunnen gaan spelen.

Verslag Van der Leeuacademy #4

Dag Van der Leeuw > Erasmus University College



Deelnemers 26/11/2012:

Arie Lengkeek

Van der Leeuwkring

Arjen Knoester

stadsontwikkeling Rotterdam

Awee Prins

EUR, Faculteit Wijsbegeerte

David Blok

Blok Makelaardij

Han van den Born

KCAP

Hans Ophuis

nxtlandscapes

Janneke Nijmeijer

stafadviseur directie huisvesting

Erasmus Medisch Centrum

Jeroen de Bok

stedenbouwkundige Laurskwartier

Job van Maurik

kwartiermaker EUC, EUR

Kees Christiaanse

Van der Leeuwkring

Kees Lansbergen

Van der Leeuwkring

Matija Stanicic

gebiedsmanager, gemeente Rotterdam

Peter van der Helm

Project Rotterdam, ph urbanism

Pieter Smeets

Ballast Nedam Ontwikkeling

Rien van der Sluijs

projectleider EUC gemeente Rotterdam

Rob Out

adviseur studentenhuysvesting EUR, Ecorys

Sander Aaldring

Projectmanager BAM woningbouw

Sander de Jongh

EDBR

Theo Hauben

Project Rotterdam, de Zwarte Hond

Tijs van Ruiten

directeur Onderwijsmuseum

WillemJan Droog

db-architecten

Met de komst van het Erasmus University College zal zich een academische leefgemeenschap vestigen middenin het centrum van Rotterdam. Van de levendigheid en dynamiek van het studentenleven zal een krachtige nieuwe impuls uitgaan voor dit gebied. Het Erasmus University College gaat in 2013 van start en de eerste tranche van studentenwoningen zal uiterlijk september 2014 gereed moeten zijn. De woningen dienen op loopafstand van het College te liggen en daarvoor is inmiddels een reeks van twaalf locaties geïnventariseerd. De aanbesteding is op dit moment in voorbereiding. Doordat de ontwikkeling en oplevering van de woningen onder tijdsdruk zijn komen te staan, dreigt het concept in het gedrang te komen. De vraag is welke partijen de regie kunnen dragen.

De gesprekspartners zijn het erover eens dat een Europese aanbesteding voor dit project een omweg is. Daarom moet worden gezocht naar mogelijkheden om dit te omzeilen. Het project heeft meer baat bij een concurrentiegerichte dialoog met verschillende marktpartijen, op basis van een wervend beeld, een wervend concept. Er is consensus over de potentie van dit project. De inzet is een organische ontwikkeling van dit deel van het stadscentrum waarbij de transformatie van het oude Schoolmuseum maatgevend is voor de ambitie. Met de komst van een academische leefgemeenschap kan zich hier een bijzondere stadswijk ontwikkelen. Maar de vraag is: wie trekt het project, tot wie kunnen partijen zich wenden? Omdat de markt zich tot nu toe vooral als vragende partij opstelt in plaats van meedenkende partner, is de houding bij de Erasmus Universiteit en de gemeente tot nu toe afwachtend. De Erasmus Universiteit als initiatiefnemer van het EUC wil wel de lead nemen in dit project maar dan graag in samenwerking met een andere partij. Zowel universiteit als gemeente vinden dat de gemeente het meest voor de hand ligt voor die rol.

De gesprekspartners zijn het erover eens dat het niet wenselijk is om met een masterplan te werken dat van A tot Z kan worden uitgevoerd. Gedacht moet worden aan een gidsplan, een plan guide naar model van Franse landschapsarchitect Alexandre Chemetoff, waarin de actuele stand van zaken kan worden gecombineerd met een beeld voor de toekomst. Door te werken met een gidsplan wordt het mogelijk te reageren op ontwikkelingen en zaken die zich onverwacht voordoen. Zo wordt een organisch proces mogelijk wat in het belang is van alle partijen.

De volgende stap is het concept te articuleren en vindbaar te maken voor belangstellende partijen. En vervolgens: hoe ga je vanuit het concept reageren, ontvangen en sturen? Partijen die willen bouwen, worden op dit moment nog nergens ontvangen. Ook voor het Erasmus University College lijkt een actor dus een cruciale voorwaarde, een organisatie waarin partijen en belangen verenigd zijn en die handelend kan optreden.

Verslag Van der Leeuacademy #4

Dag Van der Leeuw > Rijnhaven



Deelnemers 26/11/2012:

Annemieke Fontein

hoofd landschap en stedenbouw

Astrid Sanson

directeur Stedelijke kwaliteit

Bart van Breukelen

Van der Leeuwkring

Charlie Martens

Van der Leeuwkring

Christiaan Cooman

Proper Stok

Dirk de Boer

Van der Leeuwkring

Frank van Berkel

Red Ear festival

Gert Jan te Velde

Van Schagen Architecten

Harry-Jan Bus

Theater Walhalla

Isamar van Hilten

bestuurslid vereniging van eigenaren

New Orleans

Joke Vos

architect ECC

Larry Beasley

Guest

Leon Heddes

Van der Leeuwkring

Maarten Nypels

Stadshavens

Mark Rabbie

Mark Rabbie Urban Concepts

Nico Mol

Van der Leeuwkring

Patrick van der Klooster

Van der Leeuwkring

Peter Lems

Hogeschool InHolland,

stichting Rijnhavenpark

Petra Rutten

Van der Leeuwkring

Rob Vester

Van der Leeuwkring

Robbert de Vrieze

Transformers, onderzoek Rijnhaven

Ruurd Gietema

KCAP

Sander Geenen

projectleider Wilhelminapier

Siwart Kolthek

Van der Leeuwkring

Vincent Taapken

bewonersorganisatie Montevideo

Walter de Vries

Stadshavens

Rondom de Rijnhaven ontwikkelen zich diverse publieke waarden. Over de aanpak van de haven zelf bestaan uiteenlopende ideeën, variërend van het realiseren van een showcase voor drijvend bouwen tot een stedelijk waterplein. Inmiddels is besloten om de traditionele uitvraag vanuit de gemeente te verruimen naar een request for partnership. De partijen rond de Rijnhaven zijn betrokken en er begint zich een richting te ontwikkelen: het versterken van de kades en het (tussentijds) programmeren vanaf de kades.

De gesprekspartners zijn het erover eens dat de aandacht eerst op de kades en pas dan op het water gericht dient te zijn. De samenwerking van de vele educatieve en culturele instellingen in het gebied kan programma en bijbehorend nieuw publiek genereren voor de Rijnhaven. Daarbij is het van belang een continue en herkenbare jaarlijkse programmering te creëren waarmee het verhaal van de Rijnhaven wordt geschreven. Met een duidelijk profiel en verhaal is het mogelijk interesse bij ondernemers en instellingen te genereren. Daarbij is het belangrijk een balans te vinden tussen het aantrekken van voldoende partijen om het project van de grond te krijgen maar niet zoveel partijen dat de slagkracht verdwijnt.

Het is belangrijk dat een ruimtelijk plan voor de Rijnhaven voldoende ruimte en flexibiliteit biedt voor een grote variatie aan ideeën en partijen. Een Masterplan is dus niet geschikt. Wat wel nodig is: een stevig framework van zorgvuldig ontworpen openbare ruimtes als basis. Dit is bepalend voor kwaliteit en uitstraling van de Rijnhaven.

De grote vraag is hoe je deze ontwikkeling in beweging krijgt: hoe start je het op? Daarvoor is ook hier een actor nodig, een instituut of platform waarin de kennis en belangen binnen het gebied zijn samengebracht. Het bestuur van dit instituut bestaat dan uit inwoners, stakeholders, overheid, culturele producers, een stedenbouwkundig/ruimtelijke supervisor en mensen uit omliggende wijken waarbij alle leden over de nodige bedrijfskundige kennis beschikken. Deze organisatie dient voor lange tijd (dertig jaar of meer) continuïteit te bieden voor de ontwikkeling van het gebied en richting te geven, bijvoorbeeld aan de verdeling tussen profit, low profit en non-profit initiatieven met behulp van vierkante meterprijzen.



Beasley: verleiden tot verandering

In zijn publieke coreferaat in het avondprogramma van de Dag van er Leeuw ging Larry Beasley nader in op de voorwaarden voor succes bij stedelijke ontwikkelingen die door een combinatie van verschillende soorten partijen en individuen tot stand wordt gebracht. Essentieel is dat de overheid kiest voor verleiding in plaats van macht en regulering. Stimulerend optreden en verleiden (entice) tot het gewenste gedrag, vanuit begrip voor de belangen van de ander. Daarbij zijn drie aspecten belangrijk:



a.

Vind een gemeenschappelijke taal voor bewoners, bestuurders en ontwikkelgemeenschap. Een krachtig gedeeld perspectief is het perspectief van de consumer. Zie stedelingen niet louter als stemvee of als klant, maar als eindgebruikers met bijbehorende belangen. Onderken die belangen en articuleer ze.

b.

Verzin stimulerende regelgeving die bij naleving waarde oplevert in plaats van regelgeving die door handhaving moet worden afgedwongen.

c.

Roep met elkaar een actor in het leven. Een goed idee alleen is niet genoeg, als je het wilt laten uitvoeren door bestaande partijen. Het is nodig voorbij business as usual te komen, en daarvoor heb je een nieuwe actor nodig- in welke vorm dan ook.



'Unless you do these three things, you just have ideas, and you don't have transformation'

VAN DER LEEUWKRING

privaat initiatief voor publieke ruimte

De Van der Leeuwkring bestaat uit Rotterdamse ondernemers die actief zijn in de stedelijke vernieuwing en ontwikkeling. Vanuit het private opdrachtgeverschap en persoonlijke betrokkenheid bij de stad Rotterdam willen zij bijdragen aan een vitale Rotterdamse publieke ruimte. De Van der Leeuwkring is een initiatief van AIR, hét architectuurcentrum van Rotterdam.

Coert Beerman

directievoorzitter Rabobank Rotterdam

Hedy van den Berk

directeur – bestuurder Havensteder

Dirk de Boer

directeur LSI Project Investment n.v.

Hamith Breedveld

notaris Loyens & Loeff

Kees Christiaanse

partner en oprichter KCAP Architects & Planners

Gerard van Drielen

lid College van Bestuur Hogeschool Rotterdam

Peter van der Gugten

algemeen directeur Proper Stok Ontwikkelaars

Leon Heddes

directeur Projectontwikkeling, Amvest

Carol Hol

directeur / partner Concire

Siwart Kolthek

bestuursvoorzitter Stichting AIR

Kees Lansbergen

directeur Facilitair Bedrijf Erasmus Universiteit Rotterdam

Joop van der Leeuw

directeur Dura Vermeer Bouw Rotterdam

Charlie Martens

algemeen directeur Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij

Jos Melchers

directeur MAB Development Nederland

Nico Mol

directeur Vesteda Project

Alex Moret

directeur Vastgoedontwikkeling Woonstad Rotterdam

Job Posner

directeur studio Synchron ontwikkelaars

Mariet Schoenmakers

directeur AM Concepts

Bianca Seekles

adjunct directeur Era Contour

Rob Vester

directeur ontwikkelingsbedrijf Syntrus Achmea Vastgoed

Harry Vink

directeur huisvesting, Erasmus MC

Bert Wijbenga van Nieuwenhuize

voorzitter Raad van Bestuur Woonbron