

De Witte Wolf

*Herontwikkeling door en voor burgers: hoe moeilijk kan dat zijn?
Laat u inspireren en denk mee!*



15 mei 2018 15.00 - 18.30 uur

Locatie: kerkzaal in gevangenis Wolvenplein 27, 3512 CK Utrecht

De Witte Wolf is een bewonersinitiatief dat wonen in zowel koop, huur en sociale huur in de monumentale gevangenis op het Wolvenplein in Utrecht mogelijk wil maken. Daarvoor vormt zij een coalitie met meerdere partijen om ook de rest van het terrein en gebouw betekenisvol in te richten voor werken, hotel, recreatie en groen.

Programma

- 14.45 - 15.00 uur **Inloop en ontvangst met koffie en thee**
- 15.15 - 15.45 uur *Wilma Duitscher*, voorzitter de Witte Wolf, verwelkomt en vertelt met dagvoorzitter *Paul Splinter* **het verhaal en de agenda van gevangenis Wolvenplein**
- 15.45 - 16.15 uur **De ontwikkeling van de herontwikkeling**, Burgerinitiatief De Hallen, *André van Stigt*, Buro van Stigt/Stichting TROM
- 16.15 - 16.30 uur **pauze**
- 16.30 - 17.00 uur **Inspirerend voorbeeld van ontwikkelde gevangenis Oostereiland**, *Boudewijn van Langen*, TPAHAG architecten, Hoorn
- 17.00 - 17.45 uur **Interactieve discussie**, dagvoorzitter gaat in gesprek met sprekers en stakeholders in de zaal, *wat is er geleerd en hoe verder*
- 17.45 - 18.30 uur **Afsluiting met een borrel**

Het verhaal van de plek en de agenda van de plek

Wilma Duitscher, voorzitter vereniging De Witte Wolf, en Paul Splinter, dagvoorzitter, heten de 55 aanwezigen¹ welkom en vertellen het verhaal en de agenda van de plek, de gevangenis op het Wolvenplein.

Paul benadrukt het belang van het verhaal van de plek. Het verhaal van de plek geeft de plek een identiteit en draagt bij aan het woongeluk. Wat is de essentie van de plek, wat kun je ervan leren en hoe kun je in de herontwikkeling voortbouwen op het verhaal van de plek?



Het terrein van de Wolvenburg is als bolwerk ontstaan in de 16^e eeuw. Het heeft door de eeuwen heen verschillende functies gehad, zoals een boomgaard van moerbeibomen en een lakmoesfabriek, voordat het in het midden van de 19^e een bestemd werd voor de bouw van de tweede cellulaire penitentiare inrichting in Nederland. De gevangenis is diverse keren verbouwd, wat telkens ook inzicht geeft in de maatschappelijke ontwikkelingen en het denken over straffen en gevangenzetten.

Er is grote belangstelling vanuit de buurt en de stad voor de gevangenis en wat er mee gaat gebeuren. Veel mensen zijn nieuwsgierig en willen graag een kijkje nemen in dit tot voor kort gesloten bolwerk. De rondleidingen die Stadsdorp Wolvenburg organiseert zitten altijd vol.

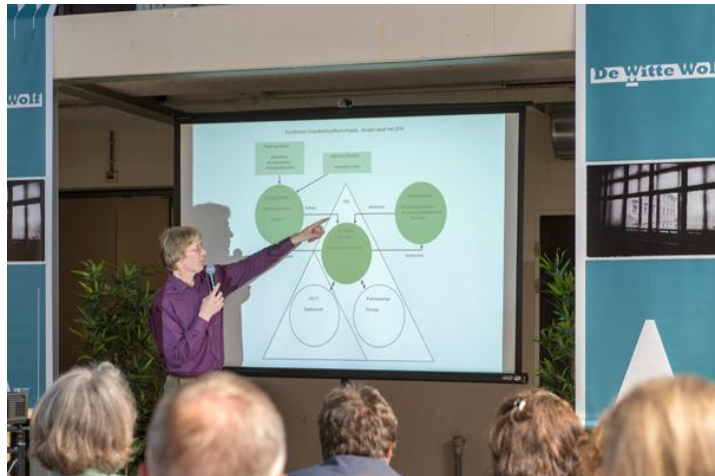
De Witte Wolf is ontstaan uit een van de brainstorms die werden gehouden nadat het huis van bewaring in 2014 gesloten werd. De Witte Wolf wil een herontwikkeling van het terrein en gebouw uitgaande van kernwoorden en –waarden: inclusief, betrokken, delen en duurzaam. Een mix van functies, wonen inclusief sociale huur, werken en recreëren moet deze droom werkelijkheid maken. De Witte Wolf wil slechts een klein deel van het hele complex gaan bewonen en heeft als partners Mitros (sociale huur), het Star Lodge hotel (hotel) en AM ontwikkeling. Met Platform 31 wordt deelgenomen aan een pilot voor innovatieve huurvormen.

Dit jaar komt het complex in de verkoop bij het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De gemeente geeft input voor het biedboek door een visie op te stellen. Om die visie te ontwikkelen is er ook een klankbordgroep opgericht. Komt er ruimte voor het realiseren van “dromen” van burgers? Dit Event is georganiseerd om te leren van ervaringen van anderen en met elkaar te discussiëren over hoe moeilijk nu eigenlijk herontwikkeling voor en door burgers in Utrecht kan zijn.

¹Waarvan 13 leden van De Witte Wolf. De aanwezigen zijn onder andere architecten, vastgoedontwikkelaars, politici, gemeenteambtenaren, financiële deskundigen, consultants en partners van De Witte Wolf.

De ontwikkeling van de herontwikkeling

André van Stigt van Architecten Bureau J.van Stigt BV/Stichting TROM neemt ons mee in de ontwikkeling van de herontwikkeling. Wat vroeger “het werk ligt op straat” heette, is nu “social return”, en het verkopen van stoelen en stenen om het Olympisch Stadion in Amsterdam te redden was crowd funding avant la lettre. Herontwikkeling dient uiteindelijk mensen te binden: je gaat met elkaar een langdurige betrokkenheid aan. Ook voor André start de herontwikkeling bij wat het gebouw vertelt; daarbij moet een passend verhaal gemaakt worden. Hij geeft een aantal voorbeelden uit Amsterdam: sociale woningbouw in het Entrepotdok, het Stadion behoud voor



sloop, oefenruimte voor orkest in oude Majella kerk, ontsluiting van de buurt door herontwikkeling De Hallen. Een langetermijnvisie en een andere manier van denken is hierbij noodzakelijk.

Bij De Hallen, een voormalige tramremise, was de Ausgangssituatie in 2011 dat er voor 18 miljoen aan achterstallig onderhoud was en dat de buurt tot dan toe alle plannen tegen gehouden had. Toch is er door een buurtinitiatief, de Tramremise Ontwikkeling Maatschappij, een vernieuwende herbestemming geïnitieerd. Door de crisis was echter de financiering van buurtinitiatieven tot nul teruggebracht. Om de herontwikkeling van De Hallen financieel haalbaar te maken was samenwerking met een vastgoedontwikkelaar, private investeerders en andere partners noodzakelijk. Zo is de woningbouw aan Stadsherstel overgedragen.

In De Hallen is een ROC (mode-opleiding) en kappersopleiding gevestigd, er is een hotel, een bibliotheek, een bioscoop, studioruimtes en een food hall. Om een mix van functies, inclusief sociaal-maatschappelijke, mogelijk te maken, zijn de huren ongelijk verdeeld: het hotel dat 15% van het oppervlak beslaat is goed voor 35% van de huuropbrengst. Duurzaamheid, met focus op energiebesparing, was noodzakelijk om de exploitatiekosten laag te houden. Zo is er warmte-koude-opslag en vloerverwarming gekomen, is er overall LED-verlichting en wordt regenwater hergebruikt. Een fietsenstalling voor 700 fietsen onder de Passage draagt ook bij aan duurzaamheid en pakt parkeerissue voor de gemeente aan.

Een belangrijke factor in het succes van de herontwikkeling van De Hallen (binnen budget en binnen de tijd) was dat er één contactpersoon bij de gemeente was voor alle betrokken afdelingen en diensten. Ook had deze contactpersoon mandaat om vergaande beslissingen te nemen. Volgens André is verbouwen in monumenten niet duurder dan in andere gebouwen, mits van de constructie van het gebouw uitgegaan wordt. Zo zijn in De Hallen de donkere ruimtes tot bioscoopzalen omgebouwd.

Het succes van De Hallen, want het project heeft een maatschappelijke meerwaarde én is winstgevend, heeft aanzet gegeven tot een Denktank voor herontwikkeling (*Doelen: aantrekkelijke stad, teams- leermeesterschap, analyse van de gebouwen, open archief en social return*), met als belangrijkste vraag “Wat wil je als overheid uiteindelijk met (monumentale) gebouwen?”

Als kanttekening noemt André: de crisis bood meer ruimte voor creativiteit en inventiviteit bij herontwikkeling dan de huidige tijd waarin de hoogste opbrengst de belangrijkste rol lijkt te spelen.

Samengevat: *gaat het volgens André steeds over vitale coalities van mensen; plus*

- Een faciliterende overheid: geen subsidie, maar meedenken en helpen in de procedures
- Zelfstandig, sluitende exploitatie, duurzaam en langjarig beheer
- Connecting community: contact met de buurt
- Vroegtijdig helderheid in het proces over de rollen

Inspirerend voorbeeld van ontwikkelde gevangenis Oostereiland

Boudewijn van Langen (TPAHG architecten BV) geeft als definitie van een monument: een gebouw dat meerdere eeuwen meegaat en een functie heeft. Bij de herontwikkeling is het nadenken over de (nieuwe) functies van het gebouw, aansluitend bij het verhaal van het gebouw belangrijk. Vrijwel altijd is bij herbestemming van groter maatschappelijk vastgoed, zoals de gevangenis Oostereiland in Hoorn, een multifunctionele bestemming noodzakelijk. Een monofunctionele invulling, alleen wonen of alleen werken of alleen een hotel, resulteert bijvoorbeeld in pieken in de verkeersstromen en veroorzaakt daarmee veel onrust en weerstand in de omgeving.



Bij herontwikkeling draait het volgens Boudewijn om de volgende vragen:

- Wat was het?
- Waar ligt het?
- Wat mag er?
- Wat kan er?
- Wie worden de gebruikers?
- Hoe kan het gefinancierd worden?

Hij licht de herontwikkeling van het Oostereiland in Hoorn toe aan de hand van deze vragen. Het Oostereiland is een kunstmatig eiland dat is aangelegd in de 17^e eeuw om een aantal pakhuizen op te bouwen. Begin 19^e eeuw is het complex een gevangenis geworden wat het tot 2003 gebleven is. In die periode is het diverse keren verbouwd.

De gemeente Hoorn heeft het complex (te duur) aangekocht van het Rijk omdat de gemeente zelf invloed wilde uitoefenen op de herontwikkeling. In 2007 leverde een ideeënmarkt door de gemeente 260 ideeën op. Samen met de gemeente heeft TPAHG toen een programma van eisen opgesteld met behulp van de ideeën die (markt)partijen aangeleverd hadden. Zo kwam er de gewenste mix van functies op het eiland: woningen, culturele bestemming (museum en filmhuis), horeca, een hotel en een ontwerpcentrum. Het karakter en de kenmerken van het gevangeniscomplex zijn behouden: er zijn geen deuren aan de buitenkant en de woningen hebben geen tuintjes. Toevoegingen zijn op eigentijdse wijze aangebracht. Door de functies bij de structuur van het pand te laten aansluiten zijn dure ingrepen in de constructie voorkomen.

Voor de bouwvoorbereiding en planvorming was maar een half jaar beschikbaar. Daarom was het ook in Hoorn belangrijk voor de voortgang om één contactpersoon bij de gemeente te hebben. De gemeente is bovendien het bevoegd gezag en kon dus afwijken van adviezen van bijvoorbeeld de monumentencommissie.

Boudewijn benadrukt het belang van de rol van de gemeente. Omdat de gemeente Hoorn in dit geval het complex aangekocht had – en niet direct hoefde door te leveren zoals bij een ABC constructie – was het mogelijk om het complex in onderdelen en gefaseerd in de tijd te verkopen.

Discussie

De levendige discussie onder leiding van Paul Splinter gaat allereerst in op de “verkoopconstructie” en de rol van de gemeente daarbij. André van Stigt had al opgemerkt dat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) sinds de crisis gaat voor maximale opbrengst waardoor de maatschappelijke waarde op het tweede plan kan raken. De gemeente heeft echter – indien zij dat wenst – als enige partij een exclusief kooprecht bij het RVB. De herontwikkeling in Hoorn liet zien dat dit financiële risico’s voor de gemeente heeft.



Bij een ABC constructie worden deze risico’s vermeden doordat het complex direct wordt doorverkocht van de gemeente (die het koopt van het RVB) naar de koper². De gemeente moet zich openstellen voor een dergelijke rol en tijdig hierover met het RVB in gesprek gaan. De rol van de financierende partijen, banken en projectontwikkelaars, is ook belangrijk: zij moeten de gemeente het vertrouwen geven dat de plannen van de koper ook daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Opgemerkt werd dat de gemeente via (de wijziging van) het bestemmingsplan invloed op de herontwikkeling kan uitoefenen. Verder is het duidelijk dat ook bij een ABC constructie een marktconforme prijs voor het complex verkregen kan worden door een onafhankelijke waardebeoordeling te laten doen en deze als verkoopprijs te gebruiken.

Op een vraag over de kosten voor het “aardgasvrij” herontwikkelen wordt geantwoord dat duurzaamheid bij monumenten altijd al belangrijk geweest is. Als de initiële investering ontoereikend is voor bijvoorbeeld duurzame warmte-opwekking kan deze ook gefinancierd worden via een ESCO³ constructie: een (energie)bedrijf investeert in bijvoorbeeld een warmtepomp en de investering wordt terugbetaald uit de (energie)besparingen die de warmtepomp oplevert.

² A-B duidt de verkoop van het RVB naar de gemeente aan, B-C de direct aansluitende verkoop van de gemeente naar de koper.

³ ESCO staat voor Energy Service Company, energiedienstverleningsbedrijf.

Centrale vraag van het event is wat de rol van bewonersinitiatieven bij de herontwikkeling kan zijn. Hoe kijken bijvoorbeeld risicodragende partijen, zoals AM, tegen bewonersinitiatieven aan? Volgens AM ligt de sleutel allereerst bij de Rijksoverheid en de gemeente om kansen voor bewonersinitiatieven te geven. Al eerder in de discussie is de rol van de gemeente bij de ABC constructie genoemd. Opgemerkt wordt dat er via de gemeenteraad een initiatiefvoorstel hierover kan worden ingediend.

AM is onder de indruk van de kwaliteit van het bewonersinitiatief De Witte Wolf; veel zaken die De Witte Wolf doet, moet AM anders zelf organiseren. Zij geeft aan dat ook zonder ABC constructie Wolvenburg een interessante locatie is; te zien aan het feit dat AM hoofdsponsor is van de open monumentendag in Utrecht. AM is een commercieel bedrijf maar heeft niet de ambitie om aan de herontwikkeling van de Wolvenburg veel geld te verdienen; de plek en de betekenis staan voorop. Hoe gaat deze plek de buurt, de wijk en de stad versterken? Een bewonersinitiatief past daar uitstekend in. De grootste zorg van AM is dat er een gelijk speelveld komt en dat er snel duidelijkheid is over de procedure.

Vanuit de visie op de gebouwen moet een passend gebruik gevonden worden. AM hoopt dat de overheid kwaliteit van het plan bovenaan stelt, en verwijst daarbij naar de door AM gewonnen herontwikkeling van de Bijlmerbajes waarbij AM niet de hoogste bidder was.

Doorgaand op het onderwerp rendement merkt André van Stigt op dat het rendement van 5% dat De Hallen behalen toen voldoende was, terwijl tegenwoordig tegen de 10% verwacht wordt. Maar: hoe groot is de waarde als je als koper weinig mag? De randvoorwaarden die de gemeente Utrecht stelt zijn hierbij van grote invloed. Dan gaat het bijvoorbeeld om eisen op het gebied van parkeren (autodelen) of realisatie van een bepaald(e) percentage sociale woningbouw. Laat de gemeente kansen lopen? Als je planologisch veel toestaat wel. Van de koopsom hangt af welke maatschappelijke waarden er gerealiseerd kunnen worden.



Het programma van eisen is belangrijk. Wacht de gemeente tot het te laat is? Utrecht is een dermate gunstige locatie dat de gemeente niet veel moeite hoeft te doen om projecten aan te trekken. Daarbij is het makkelijker voor de gemeente om te worden ontzorgd door grote partijen dan zaken te moeten doen met een bewonersinitiatief. Opgeroepen wordt tot "eigenwijsheid" ook binnen het ambtenarenapparaat om zelf de stad te maken. "De stad maken we samen" was het motto van het vorige college, dus ook met de burgers. We weten nog niet wat het nieuwe college wil, maar hopen dat zij een inspirerende rol voor de gemeente willen met actieve gemeenteambtenaren.

Bij dit alles is publiciteit heel belangrijk. Er zijn voldoende mogelijkheden zowel op internet als in traditionele media om aandacht te krijgen voor een bewonersinitiatief.

Samenvattend is de boodschap aan bewonersinitiatieven om een kans te maken bij herontwikkeling:

1. Presenteer een vitale coalitie, inclusief businessplan en financiering.
2. Maak gebruik van de kracht van samenwerking, ook of vooral met de buurt, en een goede analyse van mogelijkheden, kansen en bedreigingen.
3. Besef dat een monument zoals de Wolvenburg een moeilijke locatie is voor elke partij.
4. Maar ook dat herontwikkeling van bestaande gebouwen, inclusief monumenten, niet duurder hoeft te zijn dan nieuwbouw als aangesloten wordt bij de bestaande structuur van het gebouw.
5. Stimuleer een cultuur van lef en power binnen de gemeente, zowel in het college als in het ambtelijk apparaat. Zorg voor korte communicatielijnen en mandaat bij de betrokken ambtenaren.
6. Het Rijksvastgoedbedrijf zou van meerwaarde zijn als zij haar maatschappelijke rol bij het herontwikkelen van monumenten zou oppakken waarbij het uitgangspunt is om zowel maatschappelijke als financiële waarde te creëren.

Tot slot

Wilma en Paul bedanken de sprekers voor hun beeldende en inspirerende verhalen en alle aanwezigen voor de levendige discussie.

Dit event is georganiseerd en gefinancierd door De Witte Wolf. Onderstaande sponsors maakten dit event mogelijk:

- Gemeente Utrecht
- Stadsdorp Wolvenburg
- Star Lodge Hotels
- Bakx en Meijer
- RMC Event Solutions