

Leegstand als impuls voor zelfbouw en zelfbeheer in Amersfoort

In Amersfoort zijn veel partijen het er over eens dat zelfbouw en zelfbeheer belangrijke thema's zijn. Tevens zijn deze partijen het eens dat de groeiende leegstand van commerciële, maar vooral ook van maatschappelijke gebouwen aandacht vraagt.

ALS ER VEEL LEEGSTAND IS IS ER RUIMTE VOOR VAN ALLES

Postbus 1045
6801 BA Arnhem www.loesje.nl

Deze twee thema's worden bijvoorbeeld ook genoemd in de Samenwerkingsagenda voor binnenstedelijke ontwikkeling¹ die de Gemeente Amersfoort en Provincie Utrecht recent hebben afgesproken.

Het is tijd om met deze thema's echt aan de slag te gaan!

In maart 2014 hebben uiteenlopende vertegenwoordigers van publieke en private sector deze thema's met elkaar besproken (zie bijlage 4). Zij hebben vastgesteld dat het waardevol is om beide thema's met elkaar te verbinden. Vandaar de titel van deze notitie: leegstand als impuls voor zelfbouw en zelfbeheer in Amersfoort.

In aansluiting daarop staan deze partijen het volgende 'actieprogramma' voor:

1. In kaart brengen van leegstaande gebouwen in Amersfoort met potenties op gebied van zelfbouw en zelfbeheer.
2. Werven en enthousiasmeren van ondernemende Amersfoorters om met deze leegstand aan de slag te gaan.
3. Starten van aantal pilots waarmee ervaring wordt opgedaan met zelfbouw en zelfbeheer in lege gebouwen en op bestaande locaties.

Dit actieprogramma wil leren door te doen. Periodiek zullen ervaringen teruggekoppeld worden naar een brede groep van belanghebbers en andere geïnteresseerden.

Genoemde vertegenwoordigers van publieke en private partijen hopen dat dit actieprogramma een impuls geeft aan een nieuwe cultuur van bouwen en beheren in Amersfoort. Zij willen zich daar graag voor inzetten.

Als dat lukt, worden twee vliegen in één klap geslagen: met zelfbouw en zelfbeheer wordt

- de leegstand in maatschappelijk en commercieel vastgoed verminderd, en
- wordt tevens het organiserend vermogen (burgerkracht) van de lokale samenleving versterkt.

In de woorden van Loesje: "als er veel leegstand is, is er ruimte voor van alles".

In deze notitie worden dit actieprogramma en de achtergronden daarvan verder toegelicht.

Meer informatie: Marc van Leent, de Wijkplaats, 06 51026684

¹ [click hier naar Samenwerkingsagenda](#)

Wat is het probleem

Vraagstuk 1: hoe kunnen we leegstaand vastgoed hergebruiken?

In Nederland worden we geconfronteerd met een toenemende leegstand in maatschappelijk en commercieel vastgoed (bijlage 1). Deze leegstand is voor gebouweigenaren een grote zorg. De Gemeente Amersfoort en de beide woningcorporaties, De Alliantie en Portaal, zijn al drie van die eigenaren die nu en in de nabije toekomst met leegstaand vastgoed kampen (bijlage 2). Die leegstand is slecht voor de eigen financiën, maar ook slecht voor de omgeving. Leegstand bedreigt de leefbaarheid; dat maakt leegstand niet alleen een zorg voor gebouweigenaren, maar ook voor bewoners in buurten en wijken. Leegstaand vastgoed is echter ook een kans. Leegstand biedt - letterlijk en figuurlijk - ruimte aan nieuwe initiatieven en ambities.

Maar ...

Leeg vastgoed wordt slechts mondjesmaat ingezet voor nieuwe initiatieven en ambities. Meestal wordt het op een traditionele manier te huur of te koop aangeboden. Doorgaans met weinig succes.

Vraagstuk 2: hoe kunnen we burgerinitiatieven stimuleren en de ruimte geven?

In Nederland spreken we graag over 'meer burger, minder overheid'. Hiermee wordt het belang van de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van burgers benadrukt. Als het gaat om vastgoed is (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij uitstek een voorbeeld van die zelfredzaamheid. Daar bestaan voldoende voorbeelden van. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van zelfbouw en zelfbeheer in vastgoed. Zelfbouw is meer dan het stapelen van stenen. Zelfbouw draagt bij aan krachtige netwerken en relevante competenties, en meer dan eens ontstaat nieuwe bedrijvigheid.

Maar ...

Hoewel zelfbouw op de lokale agenda staat, is de aandacht meestal beperkt tot de uitgifte van nieuwbouw kavels. Er is veel meer mogelijk, met name bij bestaande gebouwen.

Door beide vraagstukken in samenhang te benaderen worden nieuwe kansen gecreëerd:

- kans 1: zelfbouw en zelfbeheer als een kans om de leegstand in maatschappelijk en commercieel vastgoed te verminderen, en
- kans 2: leegstand in vastgoed als kans om een impuls te geven aan het zelf organiserend vermogen (burgerkracht) van de lokale samenleving.

Zelfbouw en zelfbeheer in Amersfoort

In Amersfoort lopen reeds verschillende initiatieven gericht op zelfbouw en zelfbeheer; een kleine greep:

- Vanuit POWER² is een initiatiefgroep gevormd die samen met ZEEP Architecten en Jonkers Vastgoed een voorstel aan de Gemeente heeft gedaan voor de transformatie van het vrijkomende bibliotheekgebouw op de Zonnehof. Het plan voorziet in 27 woningen en verschillende publieke voorzieningen. Dit voorstel is ingediend in concurrentie met marktpartijen. Van de zes partijen die een plan hebben gedaan zijn er nog drie over.
- De vereniging "Blijf in de Buurt"³ heeft het zwembadterrein aan de Bisschopsweg in Amersfoort op het oog. Dat komt na 2016 vrij voor bouw in eigen beheer van vier wooncomplexen met elk 16 wooneenheden voor senioren. Blijf in de buurt zoekt

² POWER is een podium voor ontmoeting en gedachtewisseling over "oud worden, hoe doe je dat?"

³ zie www.blijfindebuurt.nl

geïnteresseerden en deelnemers uit de omliggende buurten om hier een heel mooi project van te maken zodat alle deelnemers in hun buurt kunnen blijven wonen.

- De locatie Lichtenberg geeft ruimte aan een groot en een klein appartementengebouw. Het kleine appartementengebouw, geschikt voor circa 9 appartementen, leent zich goed voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Deze locatie wordt daarom door de Gemeente aan een nog te selecteren groep particuliere bewoners aangeboden.
- Ook in Soesterkwartier loopt een initiatief voor zelfbouw: Soesterhof. De initiatiefnemers hebben als doel om een duurzame woonwijk te realiseren op de Wagenwerkplaats langs het spoor.⁴

Niet alleen op het vlak van het wonen worden initiatieven genomen, maar ook in de sfeer van broedplaatsen of wijkondernemingen. Denk onder meer aan KruiskampOnderneemt⁵ en de verzelfstandiging van de buurtcentra die het Klokhuis en, recent, De Neng heeft opgeleverd.

De Gemeente heeft in haar beleid (C)PO hoog in haar vaandel staan. Toch komen initiatieven slechts moeizaam tot stand. Er zijn in de praktijk tal van belemmeringen die zelfbouw en zelfbeheer bemoeilijken. Aanbestedings- en vergunningenprocedures zijn ingesteld op professionele marktpartijen. Ze passen niet bij bewonersgroepen die niet gewend zijn aan de risico's die vastgoed met zich meebrengt.

Zelfbouw en zelfbeheer elders in Nederland

Zelfbouw is de laatste jaren in de belangstelling gekomen van veel gemeenten. Gestart als een beleidsdoelstelling in de Nota Wonen (2000) om burgers centraal te stellen, heeft vooral de crisis ervoor gezorgd dat gemeenten burgers als directe klant voor een stuk grond of een bestaand pand zijn gaan zien. Dat gaat niet overal vanzelf, maar voorbeelden als Roombeek (Enschede) en Almere, en recenter Den Haag en Amsterdam, tonen aan dat er zeker belangstelling is om zelf werk te maken van een eigen woning.

Steden die zelfbouw goed aanpakken, zien resultaten. Goed aanpakken betekent dan: grond of een pand aanbieden, met heldere spelregels over wat er wel en niet gebouwd kan worden, met een zekere hulp aan de verbeeldingskracht, met rekenvoorbeelden en heldere procedures en begeleiding bij de te nemen stappen, zonder de rol van opdrachtgever over te nemen. Bestaande gebouwen hebben zeker aantrekkingskracht maar vragen ook om voorbereiding om ze te verkopen aan een groep particulieren. Goed onderzoek naar de huidige staat, de ruimtelijke mogelijkheden en de te verwachten kosten vormen de basis van een dergelijke verbouwklus. Van belang is ook dat gemeenten snappen hoe de financiering van een zelfbouwer werkt en welke zekerheden de burger, maar ook zijn bank, zoekt.

In collectief verband bouwen gebeurt ook regelmatig en bij een deel van die projecten ligt zelfbeheer voor de hand. De wijk Lanxmeer in Culemborg is een goed voorbeeld waar bewoners het openbare groen zelf beheren, een eigen duurzame energiemaatschappij oprichtten en zeer actief betrokken zijn bij alle ontwikkelingen rondom 'hun' wijk. Duurzaamheid is daarbij een rode draad op meerdere vlakken, een drager voor sociale duurzaamheid in het plan vormen de gemeenschappelijke tuinen die ontmoetingen faciliteren. Op de schaal van een gebouw zijn er diverse andere voorbeelden van zelfbeheer, vaak van woon- en werkruimtes. De sleutel tot succes ligt bij betrokkenheid die goed georganiseerd is. Zeggenschap over tastbare en relevante zaken, terwijl de uitgangspunten zoals duurzaamheid, voor alle bewoners of gebruikers herkenbaar blijven.

⁴ dit project is ontstaan binnen de vereniging [Duurzaam Soesterkwartier](#)

⁵ [KruiskampOnderneemt](#) heeft het voormalige schoolgebouw De Witte Vlinder in beheer genomen

Wat levert zelfbouw en zelfbeheer op?

De voorbeelden binnen en buiten Amersfoort geven aan dat zelfbouw en zelfbeheer niet alleen in het belang is van de betrokken initiatiefnemers, maar ook goed is voor de omgeving.

Maar is de vraag naar zelfbouw en zelfbeheer in Amersfoort wel aanwezig? In steden als Amsterdam, Almere en Den Haag⁶ blijkt telkens weer dat zelfbouw voorziet in een grote behoefte. Bij de uitgifte van kavels of panden staan er grote rijen voor de deur.

Waarom zou die behoefte in Amersfoort ontbreken. Het recente evenement G1000⁷ maakt duidelijk dat Amersfoort beschikt over veel burgers die van hun stad iets moois willen maken. Wat zou het opleveren als die Amersfoorters daadwerkelijk de ruimte te krijgen om hun directe woon- en werkomgeving naar hun hand te zetten. Dat zou betekenen dat

- Amersfoort mooier wordt; mensen die het zelf doen, hebben meer aandacht voor de kwaliteit van wat ze zelf (laten) beheren of bouwen.
- Amersfoort bedrijviger wordt; veel vormen van zelfbouw en zelfbeheer resulteren in meer dan woningen alleen, vaak wordt het wonen gecombineerd met een winkeltje, een werkplaats of een galerie.
- Amersfoort zelfredzamer wordt; zelf bouwen en beheren is een oefening in zelfredzaamheid. De direct betrokkenen leren vaardigheden die in andere situaties ook van pas komen.⁸
- Amersfoort duurzamer en groener wordt: door ongebruikte gebouwen en locaties opnieuw te benutten, wordt nieuwbouw in groene buitengebieden overbodig gemaakt.

Hoe worden zelfbouw en zelfbeheer afgebakend?

De in bijlage 4 betrokken partijen willen alle vormen van zelfbouw en zelfbeheer in vastgoed de ruimte geven. Er wordt geen fundamenteel onderscheid gemaakt tussen woningen en bedrijfsmatig vastgoed. Dit onderscheid stamt uit een periode waarin we functies wilden scheiden; nu willen we functies juist combineren. Bovendien kunnen zelfbouwers en zelfbeheerders zich richten op wonen, leren van de ervaringen van initiatiefnemers op het bedrijfsmatige vlak. Andersom geldt dat evenzeer.

Onder zelfbouw en zelfbeheer worden alle vastgoedinitiatieven begrepen waarin de eindgebruiker leidend is in het proces van realisering of exploitatie. Of die eindgebruiker alles zelf doet, of juist veel uitbesteedt, is niet relevant. Essentieel is dat de toekomstige gebruiker baas is over het eindresultaat.

Concreet aan de slag

In maart 2014 zijn op initiatief van de Wijkplaats uiteenlopende vertegenwoordigers uit publieke en private sector bij elkaar geweest om genoemde thema's te bespreken (bijlage 4). Deze vertegenwoordigers hebben vastgesteld dat het waardevol is om beide thema's met elkaar te verbinden: leegstand als impuls voor zelfbouw en zelfbeheer in Amersfoort.

⁶ grote belangstelling voor de uitgifte van kavels en klushuizen in 2013 in Den Haag, [zie dit filmpje](#)

⁷ tijdens de G1000, die op 22 maart 2014 plaats vond, hebben honderden burgers, samen met politici, ondernemers en kunstenaars een agenda voor Amersfoort gemaakt. Eén van de agendapunten 'niet uitbreiden maar duurzaam inbreiden' gaat expliciet op het vraagstuk van leegstand in.

⁸ zie o.a. het onderzoek 'Met vereende krachten' naar De Nieuwe Jutter, een buurthuis in zelfbeheer, door het Verwey Jonker Instituut.

Zij willen in samenhang twee doelen realiseren:

- stimuleren van zelfbouw en zelfbeheer onder bewoners en ondernemers van de Gemeente Amersfoort;
- stimuleren van hergebruik van bestaande locaties en gebouwen in de Gemeente Amersfoort.

Om dit te bereiken zijn de volgende acties geformuleerd:

1. In kaart brengen van leegstaande gebouwen in Amersfoort met potenties op gebied van zelfbouw en zelfbeheer.
2. Werven en enthousiasmeren van ondernemende Amersfoorters om met deze leegstand aan de slag te gaan.
3. Starten van aantal pilots waarmee ervaring wordt opgedaan met zelfbouw en zelfbeheer in lege gebouwen en op bestaande locaties.

Om dit actieprogramma een succes te maken, zullen de volgende partijen worden betrokken:

- (potentiele) initiatiefnemers voor zelfbouw en zelfbeheer in Amersfoort;
- aanbieders van bebouwde en onbebouwde locaties in Amersfoort;
- leveranciers van relevante kennis, instrumenten en producten (ook financieel);
- Gemeente Amersfoort in haar publieke rol op het gebied van ruimtelijke ordening en vergunning verlening.

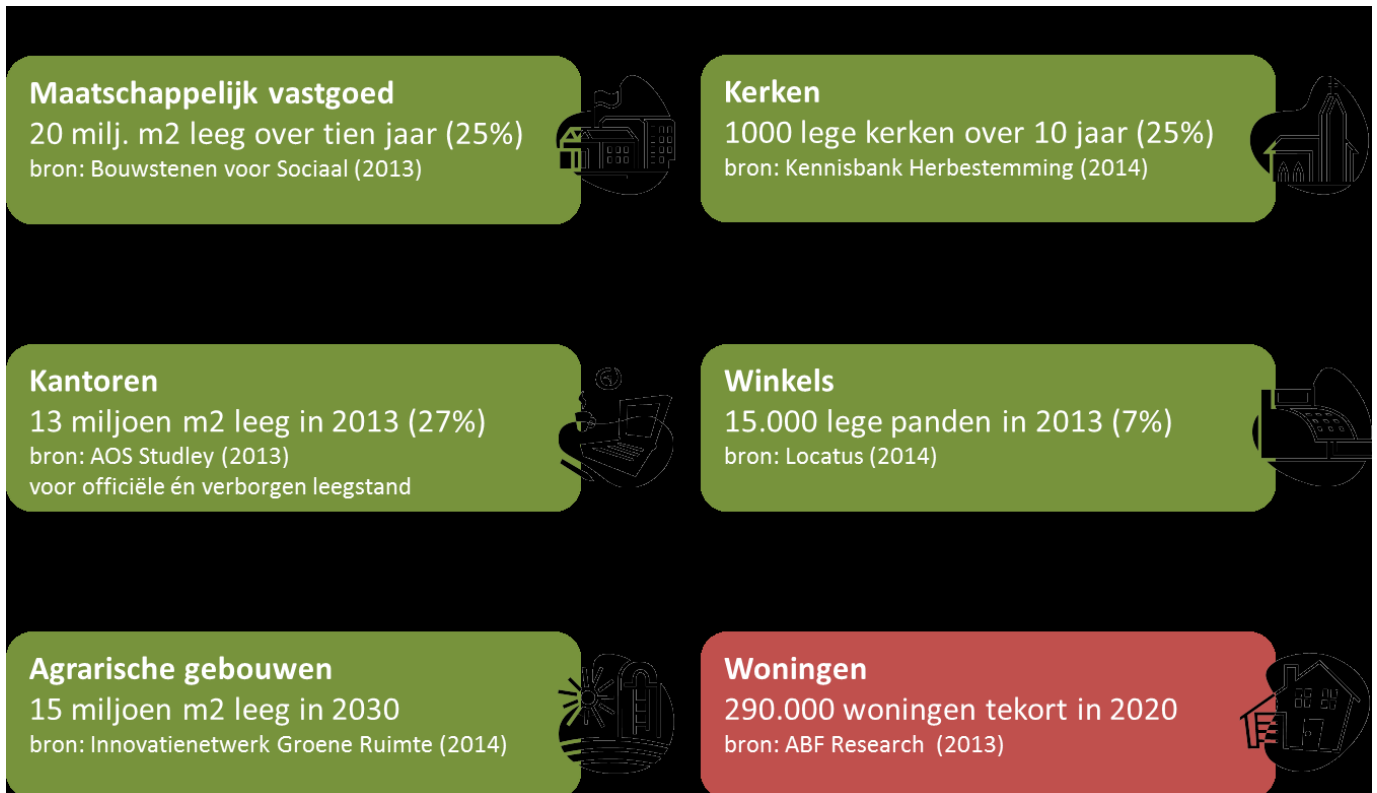
Bij het zoeken en starten van geschikte pilots worden de volgende vormen van zelfbouw en zelfbeheer onderkend:

- (collectief) particulier opdrachtgeverschap: initiatiefnemers die alleen of in een groep hun eigen woning (laten) bouwen;
- klushuizen en klusscholen; initiatiefnemers die zelf de handen uit de mouwen willen steken om bestaand vastgoed bewoonbaar te maken;
- woonzorginitiatieven: initiatiefnemers die een gezamenlijke woonvoorziening willen realiseren waarbij services en zorg collectief worden ingekocht;
- zelfstandige buurtcentra en (andere) wijkondernemingen: initiatiefnemers die samen een gebouw willen exploiteren voor en door de buurt (of de wijk);
- broedplaatsen: initiatiefnemers die een gezamenlijk gebouw zoeken om culturele en andere zaken te ondernemen.

Het actieprogramma heeft vooralsnog een beperkte scope, namelijk: de zaak in beweging zetten. Indien dat lukt, zullen in een later stadium ook andere zaken aangepakt moeten worden. Daarbij wordt onder meer gedacht aan:

- Platform voor informatie en inspiratie dat bijvoorbeeld ook een rol kan vervullen bij het matchen van vraag en aanbod.
- Stimuleringsregeling die initiatiefnemers in de eerste fase financieel in staat stelt om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.
- Plankostenfonds dat initiatiefnemers in de vervolgfase van een lening voorziet voor de uitwerking een solide plan.
- Vergunningenloods die initiatiefnemers klantgericht en soepel door gemeentelijke procedures heen loodst.

Bijlage 1: Ruimte in vastgoed in Nederland



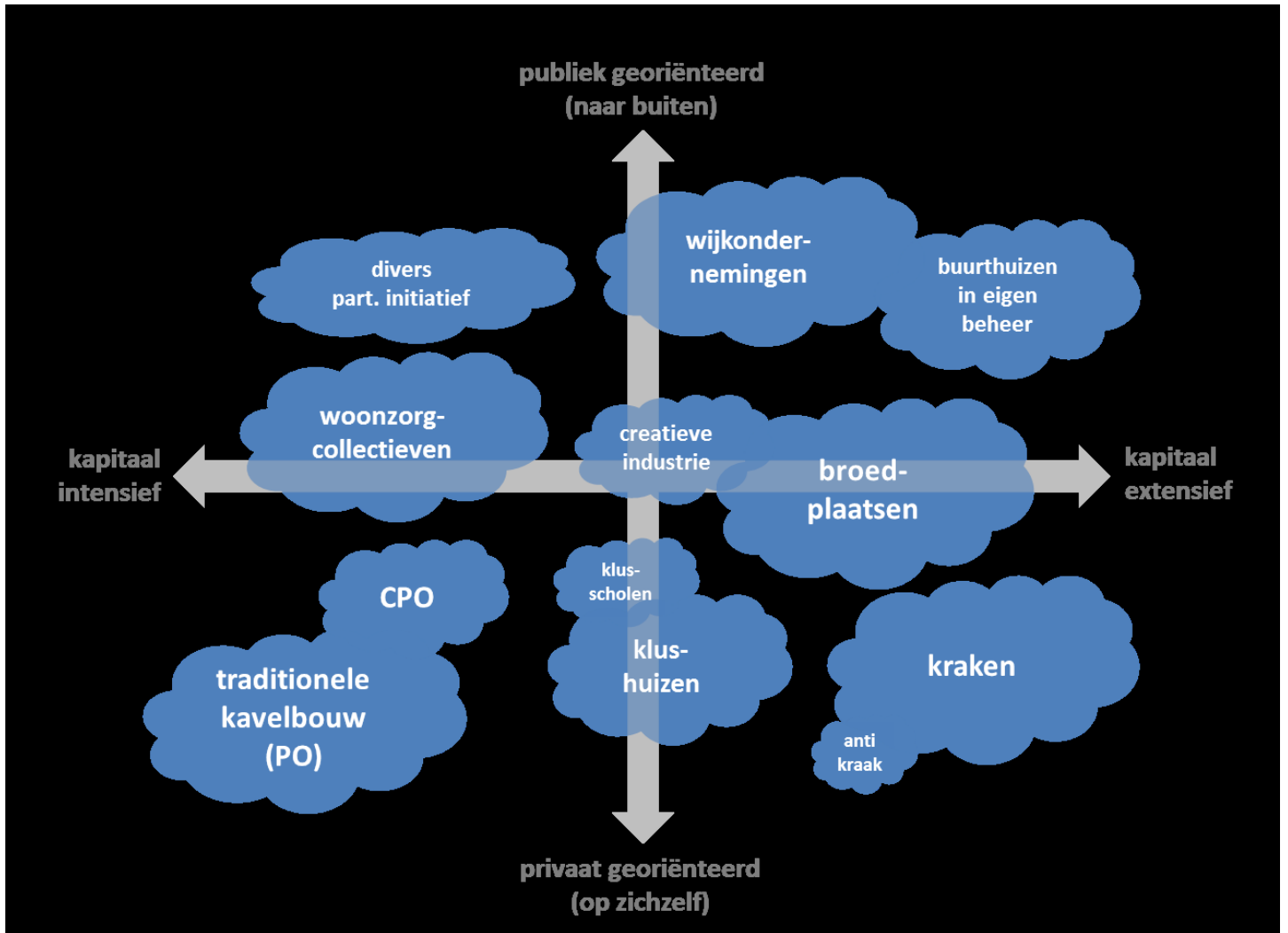
Bijlage 2: leeg gemeentelijk vastgoed in Amersfoort

Te koop: bijzonder gemeentelijk vastgoed⁹

- Neptunusplein 68-70 (voormalig wijkcentrum/bibliotheek)
- Muurhuizen 1-3 (voormalige muziekschool)
- Hellestraat 49 (voormalige Parkeerservice)
- Zonnehof 12 (voormalige bibliotheek)
- Van Assenraadstraat 2 (voormalige school / welzijnsgebouw De Roef)
- Albert Schweitzersingel 69 (voormalige bibliotheek)
- Laan der Winden 1 (voormalig wijkcentrum het Katshuis)
- Zeldertsedreef 2 (voormalig wijkcentrum)
- Kortenaerstraat 10 (voormalige Professor Groenschool)
- Keerkring 118 (voormalige school)
- Liendertseweg 101-A (voormalige school)

⁹ dit is het vastgoed dat vermeld wordt op site van Stadsmakelaar Amersfoort; voor een deel van dit vastgoed geldt dat de gemeente al in vergaande onderhandeling is met een aspirant-koper

Bijlage 3: zelfbouw en zelfbeheer in vastgoed



Bijlage 4:

Deze notitie is tot stand gekomen op basis van gesprekken met de volgende personen. Zij hebben hun medewerking aan beoogd actieprogramma uitgesproken.

Anne-Greet van der Wiel	Provincie Utrecht
Vincent van Esch	Provincie Utrecht
Barbara Bastiaansen	Power
Els Dikland	Urbannerdam
Hans Vos	Urbannerdam
Derk-Jan Huisman	Agnova
Jeroen Osendarp	Agnova
Joop Quist	Ministerie BZK (expert team CPO)
Gabino Dorigo	RABO Amersfoort
Egbert Dekker	De Alliantie
Koos Koolstra	De Alliantie
Christoffel Klap	Portaal
Ingrid de Moel	Bouwstenen voor Sociaal
Adriaan Sleuwenhoek	Gemeente Amersfoort, Coördinator (C)PO
Margot de Groot	Gemeente Amersfoort, Stadsmakelaar
Marc van Leent	De Wijkplaats / De Rooie Cent (initiatiefnemer)