

DE LANGZAAM MAAR GESTAAG WERKENDE HEFBOOM VAN ZOHO

ZOHO, zoals het Zomerhofkwartier bekend staat, een bedrijventerrein op nog geen tien minuten wandelen vanaf Rotterdam Centraal Station, was jarenlang een no go-gebied. Leegstaande bedrijfspanden, verloederde straten en gesloten gevels maakten het gebied weinig aantrekkelijk. Wie nu door de Zomerhofstraat loopt, kan een café latte of een Noordtsingle biertje drinken op een hip terras. Steeds meer mensen weten het gebied te vinden. Sinds 2013 slaan woningcorporatie Havensteder, de gemeente en ondernemers de handen ineen om het gebied letterlijk open te breken. Een budget van 100.000 euro van de gemeente voor de aanpak van de plinten en de buitenruimte (The City at Eye Level) was een mooie kans om een volgende stap te zetten.

Wat is er bijzonder aan het project?

Paul Elleswijk, projectleider Havensteder: 'We hebben het budget (een zogenaamd hefboombudget) als consortium aangevraagd, samen met de gemeente en met ondernemers vanuit het hele Zomerhofkwartier. Maria Kluijtenaar, trainee woonbeleid Havensteder: 'Bij het aanvragen van subsidies moet je meestal aan allerlei voorwaarden voldoen. Bij dit project was alles heel open.' Jacco Bakker, gebiedsmanager Noord bij de gemeente Rotterdam vult aan: 'In het voorstel hebben we de investering van ondernemers opgenomen. Twintig ondernemers stoppen er ieder 100 uur in. Die inzet hebben we zo ook in geld uitgedrukt. Het project laat het sociaal rendement zien en hoe je investeringen van anderen uitlokt.' Elleswijk: 'Binnen de gemeente zag niet iedereen een aanvraag voor hefboombudget zitten in een gebied waar weinig financiële investeringen werden gedaan maar het project werd wel toegekend.'



Café Mono

Bakker: 'De dienst Stadsontwikkeling zet vaak in op grotere planmatige ingrepen. Dit project had een meer procesmatige en meer fijnmazige aanpak. Daar hebben minder mensen feeling mee en dan komen dit soort projecten minder over de Bühne. Het is bijzonder dat de gemeente het experiment toch is aangegaan.'

Hoe hebben jullie andere partijen betrokken?

Bakker: 'Toen het geld werd toegekend was de grote vraag hoe we het project verder konden uitwerken zonder het dicht te timmeren.' Elleswijk: 'We wilde niet de fout maken om alles zelf te doen. We hebben STIPO erbij betrokken en samen hebben we een placegame georganiseerd en partijen gevraagd om plannen in te dienen en te presenteren. Dat gaf veel energie. Het was ook een kans om het gebied als geheel op de kaart krijgen en mensen tussen gebouwen samen te laten werken. Havensteder heeft er nog 25.000 euro bij gedaan.'

Elleswijk: 'We hebben vervolgens met drie partijen – Havensteder, STIPO en de gemeente een jury gevormd. Met zijn drieën waren we het snel eens over toekenning, maar het was lastiger om de afweging objectief en transparant te maken. Uiteindelijk zijn er acht voorstellen ingediend en ook gehonoreerd. Elk initiatief was de moeite waard. Sommige initiatieven kregen het totaal aangevraagde bedrag en andere een deel. Bij de laatste groep hebben we gekeken hoe we met ondersteuning de projecten verder konden helpen.'



Betrokken partijen in ZOHO op het terras



Gare du Nord

Gehonoreerde projecten zijn de inmiddels gerealiseerde pui van Broeïnest aan de Zomerhofstraat, een pui bij Hostel 'de Mafkees' die nu in de pijplijn zit, een project dat de stoepen beter wil gebruiken en levendiger maken door de aanleg van bankjes en bloembakken en het opknappen van de entree van de Marché 010, een nieuwe Markthal. Ook zitten er kunstprojecten bij zoals het aanbrengen van verlichte letters en een project met lichtbakken/ open vensters. Het zijn allemaal ingrepen in de plint in de breedste zin van het woord.

Wat is er een jaar na de toekenning inmiddels bereikt?

Elleswijk: 'De planning was om alle projecten binnen één jaar af te ronden. Na een jaar is maar één van de acht projecten helemaal uitgevoerd, vier projecten worden binnenkort gerealiseerd, één gaat niet door en twee zijn onzeker. In de praktijk blijkt het realiseren van projecten best ingewikkeld. Dat is me wel tegengevallen.' Bakker: 'Ik ben niet zo zeer teleurgesteld al had ik wel gehoopt dat het vlotter zou gaan. Maar het kost gewoon tijd. Dat is inherent aan met weinig geld veel dingen willen doen. Elk van de acht projecten wordt ook getrokken door de indiener zelf. Dat is best een grote verantwoordelijkheid: je wordt gevraagd het project van A tot Z te voltooien. Er zitten ook zaken bij waar mensen normaliter weinig mee te maken hebben en weinig verstand van hebben. Zo bleek de aanvraag van een bouwvergunning een obstakel voor een jonge ondernemer. Dat hebben we ons van tevoren onvoldoende gerealiseerd.' Kluijtenaar vult aan: 'Voor veel ondernemers is het een project erbij, ze doen het naast hun eigen werkzaamheden. Dat ligt anders voor ondernemers waar het project direct effect heeft op de eigen onderneming. Zo was het realiseren van de pui bij Broeïnest voor hen direct gelinkt aan hun business en ook een vestigingsvoorwaarde om het pand te betrekken.'

Hoe kijken jullie naar je eigen rol?

Kluijtenaar: 'Ik denk dat we zelf wat zichtbaarder mogen zijn. Er is geen duidelijk aanspreekpunt bij de gemeente en Havensteder en het is niet altijd duidelijk waar de verantwoordelijkheid ligt. Mensen willen ook zekerheid hebben dat ze aan het werk kunnen en niet teruggefloten worden door de gemeente of de eigenaar van het pand. Bakker: 'We kunnen nog beter communiceren over de aanpak, tijd besteden om successen te laten zien en meer doorverwijzen. Communicatie is een beetje het ondergeschoven kindje.'

Elleswijk: 'Waar we bij Havensteder niet zo goed in zijn, is het sociaal kapitaal. Sociaal rendement is moeilijk te meten en daardoor is het lastig om hiervoor intern draagvlak te krijgen. Ook kom je bij dit soort panden altijd bouwkundige tegenvallers tegen. Dat is zowel voor collega's als voor initiatiefnemers een extra hobbel in het proces.' Bakker: 'Ook binnen de gemeente is er niet altijd begrip. Het is toch een beetje buiten de lijntjes kleuren. Maar er is zo veel veranderd in het gebied: de levendigheid, de sfeer, het gebruik van de Zomerhofstraat. Het hek van Scrap en de deur



Marche010 in ZOHO

van Marché 010 zijn zo veel mooier geworden. Dat doet gewoon goed. Het project gaf ons ook concreet aanleiding om samen met andere partijen verder in het gebied te blijven optrekken en uitwisselen.’ Elleswijk: ‘Ik hoop dat we straks kunnen laten zien dat de positieve ontwikkeling van de afgelopen jaren gewoon doorgaat. Bakker: ‘Door de hefboom kun je kwaliteit realiseren waardoor de lat hoger komt te liggen voor toekomstige partijen die investeren in ZOHO.’

DO'S:

- Ga met zo veel mogelijk stakeholders uit het gebied aan de slag. Als gemeente kun je partijen uitdagen en vrijheid bieden om met iets te komen. Met relatief weinig geld kun je zo ontwikkeling op gang brengen of ondersteunen.
- Werk het project organisatorisch verder uit. Label geld voor manuren voor de begeleiding. Dat scheelt uiteindelijk veel tijd en energie.

DON'TS:

- Van tevoren niet goed nadenken over eigenaarschap en verantwoordelijkheid.
- Het te vrij laten, geen richtlijnen of ondersteuning bieden of juist alles dichttimmeren. Zoek hier een balans in.