

## **Van stadsimker tot kwartiermaker**

*“Het was in zekere zin een leerproces voor alle consortia en de jury leden”*

*In het Zomerhofkwartier in Rotterdam is het een collectief van ondernemers en inwoners gelukt om een verpauperd bedrijventerrein te transformeren tot bruisende, fijne plek. Bovendien zijn de kernprincipes van deze ‘ZOHOcitizens’ verankerd in de nieuwe toekomstplannen. Dit bijzondere collectief schreef mee aan de tender uitvraag van het Zomerhofkwartier en maakte zelfs deel uit van de jury. Hoe hebben deze ZOHOcitizens het vertrouwen van de woningcorporatie en de Gemeente kunnen winnen, om deze belangrijke rol te vervullen? We spreken Raymond van den Broek; architect, stadsmaker, imker en bestuurslid van de stichting ‘ZOHOcitizens’.*

### **Hoe begon jouw betrokkenheid bij het Zomerhofkwartier?**

Woningbouwcorporatie Havensteder begon eind jaren ‘90 al met het maken van woningbouwplannen voor het bedrijventerrein Zomerhofkwartier. Maar de financiële crisis rond 2008 gooit roet in het eten. Naast de bekende gevolgen op de voortgang van vastgoedprojecten veranderde de crisis de rol van de woningcorporaties zelf. Nieuwe wetgeving verbood de corporaties in de toekomst zelf bedrijfszonnend goed te beheren. Bovendien loopt het gebied in die tijd in rap tempo leeg.

Nadat het illustere feestcentrum ‘De Palace’ aan de Zomerhofstraat in 2007 volledig afbrandt ziet Havensteder een kans om het gebied positief neer te zetten. De corporatie geeft opdracht aan Gerda van Zijl (van Rotterdamse Oogst) en Ester van de Wiel om het braakliggend terrein invulling te geven. Zij startten de buurttuin NU HIER waar bewoners uitgenodigd werden het gebied toe te eigenen. Rotterdamse Oogst plaatste een oproep op facebook met de vraag: ‘Wie heeft er zin om als stadsimker in het gebied te werken, en wil een jaartje meelopen?’ Ik had tijd, en ik had er wel zin in. Terugblikkend was dit denk ik het eerst zaadje van bewonersbetrokkenheid en activering van de publieke ruimte.

Kort daarop werd door Havensteder publiek ontwikkelaar STIPO aangehaakt om het gebied leefbaar te maken en als iets positiefs en collectiefs te *branden*. Dat betekende uiteindelijk een aanpak waarbij iedereen die iets wilde bijdragen, welkom was. Zo werden initiatieven als Roodkapje (een kunstgalerie) aangetrokken en werden er ook concerten, *place games* en andere activiteiten georganiseerd; met zowel creatievelingen in het gebied, ambtenaren en mensen van buitenaf. Daardoor begon het gebied langzaam te bruisen, en kwamen concepten als ‘*slow urbanism*’ en ‘ZOHO is van 100 eigenaren’ tot stand.

*“Persoonlijk denk ik dat het heel mooi zou zijn als het huidige collectief in een co-operatief transformeert, als we hier als een van de partijen kunnen investeren en collectief mee kunnen groeien in het proces.”*

### **Wat gebeurde er na de crisis?**

Toen de crisis op z’n einde liep, en duidelijk werd dat er een groot tekort aan woningen was, vond Havensteder de tijd rijp voor actie. De economie was aangetrokken, dus er kon weer geïnvesteerd en gebouwd worden. Ook kwam de samenwerking met STIPO op dat moment tot een einde.

Dat zette ons aan het denken. Er was net een krachtig netwerk ontstaan en we realiseerden ons dat iemand de rol van STIPO zou moeten overnemen om de bloeiende gemeenschap bij elkaar te houden, uit te bouwen en de gezamenlijke activiteiten te stimuleren. Dat was de aanleiding voor de oprichting van Stichting ZOHOcitizens (juli, 2016): een collectief van ondernemers, bewoners en betrokkenen. Samen wilden we ZOHO zelf door ontwikkelen om er een nog fantastischere plek van te maken. Met ruimte voor experiment, voor vrijdenkers en makers.

Maar kort daarna geven Havensteder en de Gemeente aan een tenderprocedure te gaan starten en die aan de verkoop van het gebied te koppelen. Dat was voor ons hét moment om goed na te denken over de toekomst.

We hebben toen een *prisoner's dilemma-spel* met alle partijen gespeeld om erachter te komen of we ook in de tenderprocedure niet met elkaar kunnen samenwerken. Een bijzondere avond waarin we hebben voorgelegd om vanuit de stichting en als zeer actief, divers en lokaal netwerk na te denken over de kaders van een dergelijke uitvraag. Wat zijn de kernwaarden van het gebied? Hoe kun je de energie en kwaliteiten die er nu zijn borgen in de toekomst? Hoe vertaal je die naar het format van de uitvraag?"

### ***Wat is uiteindelijk jullie bijdrage geweest in de tenderprocedure?***

De stichting krijgt uiteindelijk wat zij verlangt. Namelijk de taak om de 'ZOHO-principes' te formuleren, delen van het bestek voor de uitvraag te schrijven en het draagvlak te onderzoeken. Ook de vraag om onderdeel van de beoordeling te vormen wordt gehonoreerd, weliswaar met een bepaalde stemverhouding (gemeente 40%, Havensteder 40%, ZOHO Citizens 20%).

Alle activiteiten zijn als projectwerkzaamheden behandeld. Er is hiervoor budget vrijgemaakt. Een ware eer om als collectief deze rol te vervullen. Als 'community' hebben wij daarbij duidelijk gemaakt dat het niet alleen om onszelf gaat, maar om het type bedrijven en type activiteiten. Een belangrijke vraag in de tender focust zich bijvoorbeeld op stedelijke innovatie: 'Hoe zorg je ervoor dat zo maximaal mogelijk de authenticiteit van het type bedrijvigheid kan blijven?'

Ik denk dat we in alle plannen die ingediend zijn een hoop van onze inbreng terug hebben gezien, ook bij partijen waar we het niet van tevoren van verwacht hadden. Iedereen bewoog wel mee. Het was in zekere zin een leerproces voor alle consortia en de jury leden.

### ***Wat zou jouw ideale rol voor de toekomst zijn?***

Inmiddels heeft de jury de plannen van de consortia bekeken, is er een winnaar gekozen, en zijn de contracten getekend. De ZOHO-principes zijn veiliggesteld, evenals onze deelname aan de verdere ontwikkeling. In welke vorm weten we nog niet. Persoonlijk denk ik dat het heel mooi zou zijn als het huidige collectief in een co-operatief transformeert, als we hier als een van de partijen kunnen investeren en collectief mee kunnen groeien in het proces. Zou het niet mooi zijn, om hier samen een nieuwe community te bouwen met de nieuwe bewoners?