VASTGOED JOURNAAL

Column: Waardevolle leegstand

13-05-2015 10:38

Kunstenaars en andere culturele ondernemers voegen waarde toe aan een stad. Maar er is nog een andere belangrijke reden om meer werkplekken voor kunstenaars mogelijk te maken. Het gaat namelijk de leegstand in een stad tegen. Een groeiend probleem in veel steden. Door samen te werken met de gemeente kunnen we meer van deze broedplaatsen mogelijk maken.

Voor veel culturele ondernemers blijkt het lastig om een goed idee te vertalen naar een haalbaar businessplan. Daardoor zijn zij al bij voorbaat zelden een interessante partij voor vastgoedeigenaren of -ontwikkelaars en weten zij ook woningbouwverenigingen en beleidsmakers niet te overtuigen van hun ideeën of ondernemerschap. Gezien de leegstand zou je denken dat er bij hen toch in ieder geval interesse is in vernieuwende en ongewone ideeën van vastgoedexploitatie en samenwerking met culturele ondernemers. Want hoe lossen zij anders dit landelijke grootschalige probleem op?

Broedplaats

Gelukkig zijn er veel voorbeelden van succesvolle ondernemers die in samenwerking met Triodos Bank een broedplaats startten. Laat ik beginnen met een recent krediet dat we hebben verleend aan een nieuwe broedplaats in Utrecht: de Metaal Kathedraal. Een oude katholieke kerk aan de rand van de stad die later metaalfabriek werd. Sinds 2005 stond het pand leeg. Ondernemer Maureen Baas wist ons te overtuigen van haar plannen om van de voormalige kerk en later fabriek een ‘cultureel mekka’ voor kunstenaars, podiumactiviteiten en evenementen te maken.

Had ik kunnen bedenken dat een theatermaker als Maureen zich ineens ook ontpopt tot eigenaar, ontwikkelaar en exploitant van de Metaal Kathedraal? Want toen ik de eerste keer bij de Metaal Kathedraal binnenstapte, zag ik een lege kerk met een lekkend dak. Passie van een ondernemer is dan heel mooi, maar is op dat moment niet genoeg om mij ervan te overtuigen dat wij een lening moeten verstrekken om dit gebouw te transformeren. De overtuiging kwam doordat de Metaal Kathedraal plannen had om te exploiteren vanuit gespreide bronnen, cross- overs met andere sectoren aanging, goede plannen maakt voor duurzaam energie en er solide partijen bij betrok zoals KF Heinfonds, Nationaal Restauratiefonds en de gemeente Utrecht.

Oude busremise

En ook bij de Vechtclub XL in Utrecht waren de ondernemers in staat met hun plannen te overtuigen. Op een onlogische plek in Utrecht maakte men van een oude busremise een springlevende broedplaats. Of de Smeltkroes in Nijmegen, waar een oude soepfabriek werd omgevormd tot een interessante plek waar kunstenaars zich hebben gevestigd.

Waarom omarmen gemeenten en woningbouwverenigingen dergelijke, niet altijd gangbare, maar wel levensvatbare ideeën en ondernemers dan niet op veel grotere schaal? Er zijn inmiddels zoveel goede voorbeelden te geven waar het mogelijk is. Er is een bank die al 35 jaar ervaring heeft in het beoordelen van de levensvatbaarheid van deze plannen. En er zijn zelfs instrumenten zoals de borgstellingsfondsen in Utrecht en Amsterdam om in nauwe samenwerking met een gemeente meer broedplaatsen tot stand te brengen. Waarom zien niet veel meer gemeentes dit als een speerpunt voor hun leegstaand vastgoed? Want door het geld in dit fonds zijn wij als bank in staat meer werkplekken voor kunstenaars te realiseren.

Afkijken

Gelukkig komen er steeds vaker gemeentes ‘afkijken’ wat er in Utrecht en Amsterdam met borgstellingsfondsen allemaal wordt gerealiseerd. En willen ze alles weten over het opzetten van zo’n fonds voor hun eigen stad. Zo maken ook zij de beweging die het cultureel ondernemers makkelijker maakt om hun

mooie ideeën te verwezenlijken!

Arna Notten is relatiemanager voor kredietverlening in de Kunst & Cultuur sector van Triodos Bank. Zij is verantwoordelijk voor de financiering van (herbestemming van) vastgoed tot creatieve broedplaatsen, kunstenaars met een beroepspraktijk en culturele instellingen inde brede zin van het woord.