



KEMPERING

**N
O
W**

Vooruit inparkeren

Een onderzoek naar de mogelijkheden met parkeergarage Kempering



KEMPERING

Inhoudsopgave

Een onderzoek naar de mogelijkheden met parkeergarage Kempering

De vraag	3
Op zoek naar een antwoord	3
1. Een parkeerplaats voor ideeën	4
2. Situatieschets	5
3. Parkeerbeheer Beschrijving van verschillende organisatievormen	12
4. Laden en Lossen Inventarisatie en toetsing van de plannen	14
5. Parkeren uitsluitend in de parkeervakken Matchmaking tussen de wensen van de gemeente en de indieners van plannen	17
6. Financiën	21
7. Conclusie, aanbevelingen en ongevraagd advies	24
Bijlagen	



Eva de Klerk
NDSM Scheepsbouwloods
tt Neveritaweg 15 N10
1033 WB Amsterdam

+31 (0)6 52 47 41 27
eva@evadeklerk.com
www.evadeklerk.com

Deze notitie is geschreven onder leiding en verantwoordelijkheid van Eva de Klerk en op 20 november 2013 aangeboden aan Stadsdeel Zuidoost



KEMPERING

De vraag

Wat zou de uitkomst zijn van de volgende som: parkeergarage plus buurtbewoners, gedeeld door leegstand maal ondernemerszin? Het antwoord leest u in deze verkenning van de mogelijkheden voor (tijdelijke) herbestemming van parkeergarage Kempering in Amsterdam Zuidoost.

Op zoek naar een antwoord

De vier parkeergarages aan de Karspeldreef vormden ooit een essentieel onderdeel van het plan voor de Bijlmer. Rondom de bekende honingraatflats was een autovrije en parkachtige omgeving. Vanaf de verhoogde dreven reed je zo de parkeergarages in, vanwaar je via overdekte loopbruggen direct de eerste verdieping van de flat in kon lopen. Met de sloop van de meeste flats, de verlaging van de dreven en het parkeren op maaiveld raakten de garages buiten gebruik. Plannen voor sloop en nieuwbouw gaan door de crisis voorlopig niet door.

Deze leegstand is een doorn in het oog van de politiek in Amsterdam Zuidoost. Op 27 november 2012 nam de stadsdeelraad een motie aan waarin zij besluit het Dagelijks Bestuur op te dragen om voor de garages Kempering en Kralenbeek mogelijkheden voor betaalbare, kleinschalige, ruimtes voor ambachtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische doeleinden te onderzoeken. En hierin te betrekken de mogelijkheden voor een lokale bazaar en kleinschalige tuinbouw.

Projectbooster en stadsontwikkelaar Eva de Klerk is door het stadsdeel aangezocht om de mogelijkheden te onderzoeken van parkeergarage Kempering. (Zij is onder meer bekend van de herontwikkeling van de NDSM-werf en Heesterveld). Voor dit onderzoek werkte zij samen met architect en bouwkundig ingenieur Gieneke Pieterse. Daarnaast werd het advies ingewonnen van diverse deskundigen op het gebied van herbestemming en kleinschalig ondernemerschap.

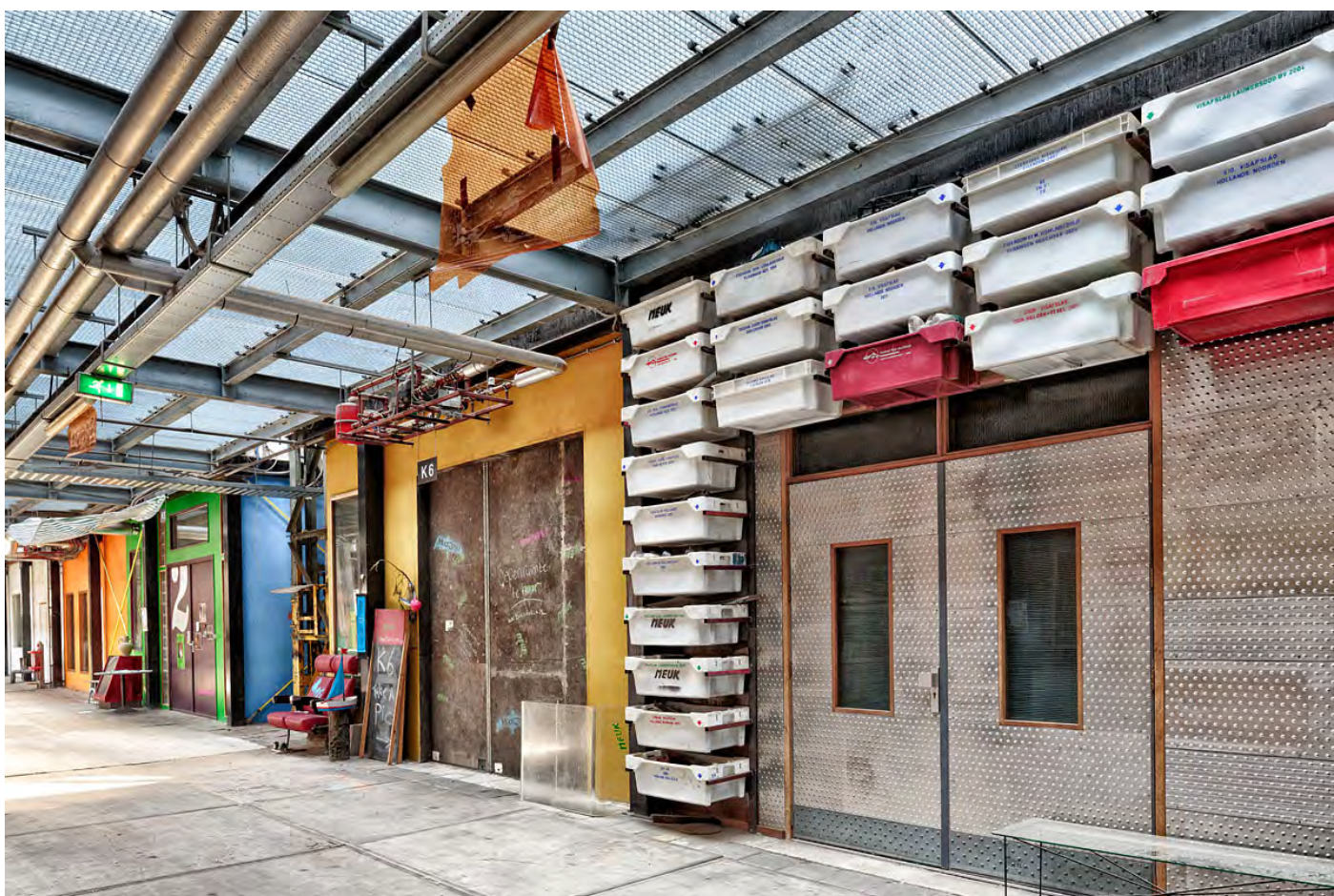
Uitvoering van het plan van aanpak, uitkomsten, conclusies en aanbevelingen worden in deze notitie samengevat.

KEMPERING

1. Een parkeerplaats voor ideeën

De verkenning bestond uit gesprekken met 56 lokale ondernemers, buurtbewoners, ervaringsdeskundigen, instellingen en de buurtregisseur. Speciale aandacht was er voor de kandidaten die reageerden op de oproep via twee grote mailingen, sociale media en lokale radio.

Er is zowel onder lokale ondernemers als bij ondernemers uit andere stadsdelen en gemeenten veel interesse om een bijdrage te leveren aan een 'biotoop waar jonge, nieuwe, ambachtelijke, kleine ondernemers zich kunnen ontwikkelen'. In totaal zijn 16 voorstellen, 4 deelplannen en 2 totaalconcepten ingediend. Daarnaast gaven buurtbewoners en lokale ondernemers hun visie en ideeën voor invulling van Kempering. Ook is een aantal lokale sleutelfiguren en ondernemers in de verkenning betrokken om bestaande sociaal maatschappelijke infrastructuur in de planvorming te benutten en bij voorbaat draagvlak voor de uitkomst te borgen.



KEMPERING

De motie focust op onderzoek naar regelruwe zones, het ontwikkelen van de biotoop, de wens voor realisatie van kleinschalige groenteproductie, en de vraag naar kleinschalige, betaalbare ruimtes voor ambachtelijke en sociaal-maatschappelijke en economische doeleinden. Bij de beoordeling van de plannen is gelet op financiële en ruimtelijke haalbaarheid. Daarnaast is gekeken naar mate van zelfredzaamheid, in hoeverre plannen bijdragen aan de realisatie van een biotoop en of ze maatschappelijke en economische betekenis hebben voor de buurt.

De verkenning heeft geen marktpartij opgeleverd, daar kunnen verschillende redenen voor zijn zoals het specifieke karakter van het gebouw in combinatie met de gevraagde functies. In overleg met het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer (PVB) en het Dagelijks Bestuur (DB) zijn twee concrete plannen geselecteerd die de gehele garage betreffen en mogelijk nadere uitwerking verdienen (de plannen zijn apart bijgevoegd). In de conclusie worden aanbevelingen gedaan en scenario's geschetst voor het vervolgtraject. De inbreng van de buurt kan mogelijk leiden tot uitbreiding van de uitgangspunten van de raad.

Het was gedurende de negen weken die de verkenning duurde verheugend en stimulerend om te merken hoe groot het enthousiasme en de betrokkenheid in de buurt rondom Kempering zijn. De uitkomst van de aan het begin van dit verslag geformuleerde rekensom zou wel eens heel hoog kunnen zijn.



KEMPERING

2. Situatieschets

Vooraf zijn de randvoorwaarden geïnventariseerd op basis waarvan de verkenning en gesprekken met buurtbewoners, ondernemers en geïnteresseerden hebben plaatsgevonden.



Algemeen

- Garage Kempering

Parkeergarage Kempering is in 2012 door Woningcorporatie De Key verkocht aan Stadsdeel Zuidoost. De grond onder en rondom de parkeergarage is gereserveerd als toekomstige bouwlocatie.

- Functie

De wens van het stadsdeel is om Kempering tijdelijk te herbestemmen voor stadstuinbouw, kleinschalige bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijvigheid of een andere bijzondere functie die een welkome aanvulling is op de buurt.

- Termijn

De parkeergarage wordt ter beschikking gesteld voor een tijdelijke exploitatie van maximaal 10 jaar. De ingangsdatum van deze wordt in overleg met PVB vastgesteld. Met het oog op de verkiezingen moet rekening worden gehouden met een besluitvormingsproces van een jaar voordat werkelijk gestart kan worden.

- Bereikbaarheid

De garage Kempering is gelegen in de K-buurt van Amsterdam Zuidoost, recht tegenover winkelcentrum de Kameleon. Garage Kempering ligt aan de Karspeldreef en is goed bereikbaar, niet alleen per auto maar ook met OV omdat de garage op twee minuten loopafstand ligt van metrostation Kraaiennest en er drie bussen voor de deur stoppen.

KEMPERING

- Parkeren

Naast de parkeergarage bevindt zich de Taibah moskee en in de parkeergarage is de bijeenkomst ruimte van the Church of Pentecost gevestigd. Bezoekers van beide organisaties maken gebruik van de parkeergelegenheid op de begane grond van de parkeergarage. Bij een nieuwe functie zal gezorgd moeten worden dat de parkeerdruk in de wijk niet onevenredig veel toeneemt. De garage wordt vooral op vrijdag, in het weekend en op feestdagen druk gebruikt door bezoekers van moskee en kerk. Welke functie de garage ook krijgt, het parkeren van de kerk, de moskee en de nieuwe functie moeten in de garage worden opgelost.

Juridische randvoorwaarden

- Regelgeving en bestemmingsplan



Garage Kempering staat in een woonomgeving en heeft als bestemming parkeren. Er zal dus een procedure moeten worden gestart om het bestemmingsplan te wijzigen. De kerk die gevestigd is op de begane grond, heeft als officiële functie een feestzaal.

De garage is niet opgenomen in de nota detailhandel of de horecanota van het stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Dit houdt in dat deze functies voornamelijk (dus zonder wijziging van deze nota's) niet de hoofdfunctie kunnen worden van de garage. Beide functies kunnen wel als ondersteunende functie in de garage worden gevestigd.

Op basis van het detailhandelbeleid van stadsdeel en centrale stad heeft het de voorkeur

KEMPERING

wanneer nieuwe detailhandel wordt gerealiseerd in bestaande winkelcentra. Over de mogelijkheden om detailhandel te vestigen in de parkeergarages zal overleg moeten plaatsvinden met de eigenaar van het winkelcentrum De Kameleon en de winkeliersvereniging.

Vanwege de stadsbrede afweging en regie zal het stadsdeel advies bij de Commissie



Winkelplanning Amsterdam moeten aanvragen voor het plan wanneer er meer dan 1.500 m² winkeloppervlak gerealiseerd wordt, wanneer er sprake is van brancheverruiming op perifere locaties, of wanneer het een wijziging betreft in het aantal en de aard van warenmarkten.¹

- Bijzonderheden

Sinds 1993 is op de begane grond van het gebouw een kerkgenootschap gevestigd. Belangrijk om te vermelden is dat hierbij de grond is uitgegeven in erfpacht (voor zover verkend zonder splitsing).

De K-buurt is in eerste instantie een woongebied, waar functies als horeca en detailhandel te gast zijn. De kandidaten voor exploitatie zijn geweest op de horeca- en detailhandelnota van het stadsdeel, het alcoholverbod voor een groot deel van de openbare ruimte in de K-buurt en het ontmoedigingsbeleid ten aanzien van coffeeshops en gokmachines.

1 Ruimtelijk Detailhandelsbeleid Amsterdam 2011-2015



KEMPERING

Organisatorische randvoorwaarden

Het stadsdeel heeft een sterke voorkeur om exploitatie en beheer bij één partij neer te leggen, het zij een ondernemer, het zij een stichting of coöperatie waarin meerdere ondernemers zijn verenigd. In een apart hoofdstuk worden verschillende modellen beschreven.

Bouwkundige randvoorwaarden

- Kenmerken

De garage heeft vier parkeerlagen met de mogelijkheid om op het dak te parkeren. Het totale oppervlak van 11.175 m² is verdeeld over 9.755 m² garage en 1.420 m² kantoorruimten. De garage is twee keer verbouwd. In 1995 is er in een deel van de garage een kantoor ingebouwd. In 2005 is de Karspeldreef verlaagd en is een nieuwe entree gemaakt om de garage bereikbaar te houden vanaf de Karspeldreef.

Bij de bouw van alle parkeergebouwen aan de Karspeldreef is gebruik gemaakt van een semi-modulaire bouwmethode. Uit berekeningen voor parkeergarage Kraaiennest ten behoeve van de Straat van Sculpturen dd 9 mei 2008 blijkt dat de vloerbelasting maximaal 2,50 kN/m² kan zijn. De exacte constructieve gegevens voor garage Kempering zijn niet teruggevonden in het archief, maar zowel Parkeerbeheer als Bouw- en Woningtoezicht geven aan dat de maximale vloerbelasting in Garage Kempering hiermee overeen zal komen.

Ongeveer 40% van het vloeroppervlak in de garage is schuin en kan een beperking zijn bij een nieuwe functie. Waar schuine in rechte vloeren overgaan, zijn flinke dilatatievoegen en wordt het hemelwater in halfronde goten opgevangen. Deze hemelwaterafvoeren (HWA's) lopen door het gebouw. Ook zonder grote aanpassingen aan de garage zal het nodig zijn om een deel van de HWA's te vervangen.



KEMPERING

Het is eenvoudig is om de 'koppen' van het gebouw in te pakken en waterdicht te maken. Hier zijn de vloeren recht en is het hemelwater makkelijk om te leiden. Maar door de bijzonder constructie van de HWA en het schuin lopen van de vloeren is het waarschijnlijk dat het bij de hellingbanen moeilijk zal zijn om de garage wind- en waterdicht te maken. De hiervoor vereiste investeringen zullen wellicht niet rendabel zijn binnen een termijn van tien jaar. Een mogelijke oplossing is om in deze ruimtes containers te plaatsen en daarmee kleinere afsluitbare units te realiseren.

De verdiepingshoogte in de parkeergarage is 2.650 mm. Hoewel de beperkte vloerbelasting anders doet verwachten zijn de gebruikte balken er hoog. Ter plaatse van deze draagconstructie en de rijbaan is de verdiepingshoogte en dus de doorrijhoogte nog maar 2.000 mm, wat het gebruik van de garage ernstig beperkt.

- Verbouwingen

Een deel van de parkeergarage is verbouwd tot kantoorruimte. Het deel van de garage dat daaraan grenst is daardoor erg donker. In diezelfde periode is op de eerste en tweede parkeelaag de draagconstructie geel en de wanden oranje geschilderd. Om dit te verwijderen zullen de betreffende kolommen moeten worden gestraald, terwijl de wanden wellicht wit of grijs geschilderd kunnen worden. In een deel van de garage zijn van geprofileerd staalplaat bergingen gebouwd.

Het kantoor heeft drie verdiepingen, waarbij men op de eerste verdieping binnenkomt. Dat lijkt nu heel vreemd, maar ten tijde van de oplevering was dit een heel logische keuze omdat de entree hierdoor aansloot op de Karspeldreef. Het kantoor heeft 25 kantoorruimtes, waarvan het grootste gedeelte gestoffeerd is, vier spreekkamers (met weinig of geen daglicht) en op ieder verdieping twee toiletgroepen. Er is een invalidenlift bij de entree, maar geen lift in het gebouw,





KEMPERING

waardoor de rest van het kantoorgedeelte slecht toegankelijk is voor rolstoelgebruikers. Op de eerste verdieping is wel een mindervalidentoilet.

- Benodigde ingrepen

Door gebruik en leegstand zijn er een aantal zaken die voorafgaand aan hernieuwd gebruik moeten worden aangepakt. In het kantoordeel zijn de verlaagde plafonds op elke verdieping beschadigd door een verstopte hemelwaterafvoer, maar dat is eenvoudig te verhelpen, ook omdat het op de meeste verdiepingen alleen de platen en niet het ophangstelsel betreft. Ook is het dakraam op de bovenste verdieping beschadigd.

Ook in de garage zijn er ongenode bezoekers geweest. Na een aantal koperdiefstallen zijn de verschillende parkeerlagen door middel van hekken van elkaar gescheiden. Er staan containers op de tweede en derde parkeerlaag en ook heeft er in de parkeergarage een sleutelplaats gezeten, maar daarbij lijkt geen sprake van buitensporige vervuiling in de garage.

In het kantoorgedeelte is goede verlichting, maar verlichting in de garage is beperkt en er is alleen maar vluchtwegaanduiding aanwezig in het kantoorgedeelte. zelfs wanneer de garage opnieuw in gebruik zou worden genomen als parkeergarage zou dit aangepakt moeten worden. Maar wanneer het gebruikt gaat worden voor winkeltjes of horeca of atelierruimtes zal het nodig zijn meer vluchtroutes aan te leggen en de brandcompartimentering goed te bestuderen.

Financiële randvoorwaarden

- Eenmalige financiële bijdrage

Er is aangegeven dat het stadsdeel bereid is om een eenmalige bijdrage om de uitstraling van het gebouw te verbeteren. De gemeente heeft niet de intentie om daarnaast bij te dragen aan de exploitatiebegroting. Het feit dat de garage om niet ter beschikking wordt gesteld zou voor voldoende financiële armslag moeten zorgen.

- Calculatie

Volgens deze verkenning kosten de hoogst noodzakelijke ingrepen in totaal ongeveer € 265.100,-. Afhankelijk van de functie is daarnaast een investering nodig voor de vluchtwegaanduidingen en aanvullende vluchtwegen. Het zal echter meer kosten om werkelijk tot een verbeterde uitstraling te komen. De financiën zijn in een apart hoofdstuk verder uitgewerkt.

3. Parkeerbeheer

Beschrijving van verschillende organisatievormen

De gemeente heeft een voorkeur om de gehele parkeergarage over te dragen aan één organisatie, één aanspreekpunt. Drie modellen komen hiervoor in aanmerking, deze zijn meegenomen in de afweging van de plannen.

Hoofdaannemer

Het stadsdeel gunt de garage op basis van een plan (met of zonder een duidelijk eindbeeld) aan een partij. Deze partij ontwikkelt zijn of haar plan en nodigt vervolgens eventueel anderen uit om een onderdeel van de garage en faciliteiten te huren. Het voordeel is dat de gemeente snel van de zorgen rondom de garage af is en er een duidelijk aanspreekpunt is. Het voordeel van het plan is meteen ook het belangrijkste nadeel, namelijk dat de hoofdaannemer ook de enige of belangrijkste risicodragende partij wordt. Wanneer die de financiering niet rond krijgt of in een later stadium failliet gaat is de gemeente terug bij af.

De vraag lijkt gerechtvaardigd of dit model leidt tot de in de motie uitgesproken wens mogelijkheden voor betaalbare, kleinschalige, ruimtes voor ambachtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische doeleinden te realiseren en daarbij de mogelijkheden voor een lokale bazaar en kleinschalige tuinbouw te onderzoeken.

Aanbesteden aan een collectief

Een samenwerkingsverband van meerdere indieners, waarbij het stadsdeel voorafgaand aan de overdracht besluit om het pand aan te pakken. Het kantoorgedeelte in bruikbare staat terug te brengen, de garage terug te brengen tot een schoon casco en te voorzien van de benodigde vluchtwegen en noodverlichting. Zodat een collectief van initiatiefnemers zich volledig kan richten op de functie-specifieke ingrepen aan het gebouw, de financiering en de organisatie. Alle initiatiefnemers zijn hierbij naar inzet en vermogen risicodragend. De voordelen van dit model zijn dat het niet afhankelijk is van een partij en dat het kleine ondernemers in de K-buurt een mogelijkheid geeft iets op te bouwen en zich in de buurt te vestigen. Nadeel is dat het een langere bemoeienis van het stadsdeel vraagt en naar alle waarschijnlijkheid ook een hogere investering, zeker in menskracht.

In de motie wordt de wens uitgesproken mogelijkheden te realiseren voor kleinschalige, ambachtelijke, sociaal maatschappelijke- en economische doeleinden en deze te combineren met een lokale bazaar en kleinschalige tuinbouw. Wanneer een indiener kan voorzien in de twee laatste functies lijkt deze organisatievorm zeer geschikt voor een ontwikkeling van de garage die op hoofdlijnen voldoet aan de motie.

Maatschappelijk aanbesteden o.l.v. urban curator

Een organisatievorm die voortkomt uit de recente maatschappelijke beweging 'Minder overheid, meer samenleving'. In opdracht van een stuurgroep bestaande uit een coalitie van lokale (sociale) ondernemers, buurtbewoners en eventueel de gemeente wordt een urban curator aangesteld die het gebouw organisch en buurtgericht ontwikkelt. De gemeente kan in deze coalitie opdrachtgever, facilitator of gelijkwaardig partner zijn. Afhankelijk van de rol die de gemeente op zich neemt wordt het project in meerdere of mindere mate gefaciliteerd. Het is belangrijk om de rolverdeling scherp te definiëren zodat de verwachtingen over en weer helder zijn. Het voordeel van deze organisatievorm is dat er veel ruimte is voor kleine lokale ondernemers, het buurtbewoners de mogelijkheid geeft direct invloed te hebben op hun leefomgeving. Denk aan succesvolle initiatieven als Van der Pekbuurt in Amsterdam Noord en de Meevaart in Amsterdam Oost. Nadeel is dat de gemeente lang betrokken is bij het project en ook in een later stadium aangesproken kan worden. Daarnaast is het een vrij experimentele vorm van 'aanbesteden' waarbij een zeker risico op mislukken bestaat.



Net als het vorige model, sluit dit organisatie-model aan bij de wens van het stadsdeel. Uit de eerste overweging in de motie lezen we echter een verdergaande ambitie, waarbij het stadsdeel de ruimte wil creëren voor biotopen waar jonge, nieuwe, ambachtelijke, kleine ondernemers zich kunnen ontwikkelen, mede door gebruik te maken van het voornemen in de centrale stad om regelluwe zones in te stellen. Bij maatschappelijk aanbesteden¹, kan ook aan deze ambitie worden voldaan, omdat de gemeente als partner of facilitator een betrokken rol kan blijven spelen en nieuwe of aangepaste regelgeving kan implementeren, of daarvan vrijstelling kan geven.

¹ <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2013/04/23/informatieblad-maatschappelijk-aanbesteden.html>

4. Laden en lossen

Inventarisatie en toetsing van de plannen

Wordt het een skischool, een champignonkwekerij of een park&ride plus? De verkenning van de mogelijkheden voor parkeergarage Kempering was een plezierig project op zichzelf. Het is van belang om dat te vermelden want de enthousiaste respons is als het ware het startkapitaal voor het project. Buurtbewoners, lokale ondernemers en externe partijen toonden, elk vanuit z'n eigen motivatie, belangstelling voor de herbestemming van Kempering. De vragen en behoeften zoals in de motie beschreven, konden rekenen op herkenning en waardering. (Beperkende voorwaarden voor foodmarkt, bazaar en horeca werden zelfs weggewuifd door de ondernemers. Hoe meer hoe beter!) Ondernemers zijn positief over de buurt en tevreden met het winkelcentrum en de omzetten die zij behalen. Er zitten veel middeninkomens in de koopwoningen en ook ouderen komen weer winkelen sinds het veiliger is in de buurt. De wens is nu om de K-buurt niet alleen voor de eigen bewoners maar ook voor klanten van buiten een aantrekkelijk winkelgebied te maken. Een goede herbestemming van garage Kempering zou daartoe fors kunnen bijdragen.

In deze paragraaf leest u puntsgewijs de uitkomsten van de verkenning. Zie de bijlagen voor een gedetailleerd overzicht van de verkenning per stap en verslagen van alle gesprekken.

1. Bewoners van de K-buurt (Platform K-buurt) stuurden een uitgebreide lijst met functies waarvan zij vinden dat die een aanwinst voor de buurt zouden zijn;
2. Er is een lokale vraag naar een do-it-yourself sleutelwerkplaats;
3. Wat veel terugkwam is de wens voor een (Afrikaanse) bazaar;



KEMPERING



4. Grote vraag naar een betaalbare en niet aan enig religie gebonden feestzaal/party centrum;
5. In tegenstelling tot de verwachting zien de ondernemers in winkelcentrum de Kameleon veel mogelijkheden voor het gebruik van de garage, niet alleen door anderen, zelf zouden ze ook graag betrokken willen zijn. Zo zouden de winkeliers graag wat extra bergruimte hebben, zijn er plannen voor een bazaar en willen 2 ondernemers graag een feestzaal exploiteren;
6. De ondernemers zouden het prettig vinden wanneer het zwaartepunt bij Kempering in het weekend komt te liggen. De plannen voor een wekelijkse food markt, bazaar of vlooiemarkt spreken zeer aan;
7. Winkeliersvereniging De Kameleon wil graag;
 - een bazaar, mits een keer per week
 - bedrijfsruimte in de garage (klein en à € 50,- per m²), mits het stadsdeel helpt met het aanpakken van het achterstallig onderhoud en schoonmaak
 - controle op het buurtbelang en op het belang van de winkeliers bij de nieuwe invulling van de garage
 - open communicatie en terugkoppeling met het stadsdeel
 - coöperatie voor garage met alle belangengroepen zodat alle wensen en belangen vertegenwoordigd zijn
 - een goede beheerder in de garage

KEMPERING

8. verbetering van de verkeersstroom tussen garage Kempering en winkelcentrum de Kameleon
9. De kerk is zeer betrokken bij de gemeenschap, ze zouden ook graag meer betekenen voor de jongeren in de buurt, bijvoorbeeld door in de garage een plek te starten voor handwerk en jongerenactiviteiten. Bij een presentatie aan de gemeenschap aansluitend aan de kerkdienst bleken er ook veel jongeren (gelieerd aan de kerk) geïnteresseerd te zijn om uiteenlopende bedrijven te starten, zoals een ontwerpstudio of nagelstudio, maar ook een wasserette;
10. Veel kleine ondernemers in de K-buurt opereren geheel of gedeeltelijk in het zwarte circuit, en geven aan dat zij niet weten hoe daar uit te geraken. Een kerkganger van The Church of Pentecost stelde voor om voor lokale ondernemers een regelluwe proefperiode in te plannen van zes maanden; bij gebleken succes krijgt de ondernemer professionele ondersteuning in het contact met de Belastingdienst, KvK etc.

Wie een eerste optelsom maakt van de rijke inbreng aan ideeën en concrete voorstellen, kan concluderen dat het welhaast moeilijker zou zijn om dit project te laten mislukken dan om het te laten slagen. Cruciaal voor het welslagen is dat alle betrokkenen, het stadsdeel voorop, een glasheldere routekaart krijgen en zich daar ook aan gaan houden.



5. Parkeren uitsluitend in de parkeervakken

Matchmaking tussen de wensen van de gemeente en de indieners van plannen.

Na de inventarisatie van de mogelijkheden voor gebouw en omgeving, was het tijd om op zoek te gaan naar ondernemers die aansluiten bij de zoekvragen zoals geformuleerd in de motie. De voorstellen vallen uiteen in 4 categorieën.

1. Kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid: 7 initiatieven, variërend van een fysiotherapie-studio tot een Repair-café;
2. Kleinschalige tuinbouw: 6 plannen van ervaren stadstuinbouwers;
3. Markten: 3 varianten zijn voorgesteld: een Afrikaanse bazaar, een eten-met-de-buurtmarkt en een vlooiemarkt;
4. Overige: 16 mogelijkheden, uiteenlopend van een indoor-camping tot een feestzaal.

De volledige lijsten van de voorstellen per categorie, voorzien van de namen van de indieners, vindt u in de bijlagen.

In totaal zijn 6 plannen ingediend:

1. 'De Garage' van Imke Kok en Siti Boelen
2. 'Indoorcamping' van C111 vastgoedconsultancy BV
3. 'Invulling van parkeergarage Kempering' van Remark, Raam en Hamers
4. Educatieproject van Carolien de Jong
5. Ondernemersplan catering en zaal(ver)huur van Magda Pinas
6. Ondernemersplan Doe-het-zelfgarage Zuidoost van Sagar Khedoe.



De ingediende plannen zijn aan de hand van de volgende criteria getoetst:

1. Is er een relatie met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid?
2. Is er een relatie met stadstuinbouw?
3. Heeft het project een maatschappelijk belang en meerwaarde voor de omgeving?
4. Haakt het project in op de behoefte van lokale ondernemers aan betaalbare werkplekken?
5. Zijn kosten investering en exploitatie inzichtelijk?
6. Is bouwkundige constructie geschikt voor betreffende functie?
7. Wat zijn de ervaringen/prestaties in heden en verleden van de indieners?
8. Wat vinden de experts en lokale bewoners van deze plannen?

Een bijzonder gebouw als een oude parkeergarage vraagt natuurlijk om een bijzondere initiatiefnemer. Centraal in de verkenning staat de zoektocht naar een trekker (dat kan een

KEMPERING

marktpartij zijn, maar ook een groep initiatiefnemers zijn) die de gehele parkeergarage onder zijn of haar hoede neemt. Van zes plannen waren er twee bestemd voor een klein deel van de garage en waren twee plannen onvolledig uitgewerkt. Uiteindelijk zijn in overleg met PVB en het DB twee plannen geselecteerd die, met het oog op de tijd die men had, redelijkerwijs voldoen aan bovenstaande criteria. Er hebben geen gevestigde marktpartijen gereageerd en de meest kansrijke initiatiefnemers zijn te typeren als buurtondernemers die graag samenwerken met lokale partijen en geïnteresseerd zijn de andere vier plannen en potentiële huurders te faciliteren.

De Garage, plan van Imke Kok en Siti Boelen



Opvallend aan dit plan is dat de indieners al specifiek op zoek waren naar een leegstaande parkeergarage voor het realiseren van hun plan. De oproep voor tijdelijke invulling van de Kempering kwam voor hun dus als geroepen. Met hun Neighbourfoodmarket op het terrein van de Westergasfabriek zijn de indieners bewezen succesvolle ondernemers.



KEMPERING

Hun totaalconcept 'De Garage' omvat een markt, bed & breakfast, werkplaats, tuin en bijzondere horeca onder één dak. Op de eerste verdiepingen is ieder weekend de Food & Flea Market, aangevuld met een dagelijks geopende conceptstore waarbij winkel en horeca gebaseerd op mama's keukentafel in elkaar overlopen. Hier worden spullen die niet meer in je huis passen opgeknapt en verkocht. Het dak is een groene oase van rust, met urban farming, kleurrijke bloemen, hangmatten en fijne picknickplekken, hier is ook de bed & breakfast bestaande uit luxe houten hutjes. In het kantoorgedeelte maar ook in bijvoorbeeld omgebouwde containers in het garagegedeelte zijn werkplekken voor lokale ondernemers, die ook betrokken worden bij het opknappen van meubels.

Op alle fronten wil De Garage samenwerken met verschillende opleidingen om jongeren uit verschillende culturen (al dan niet met een afstand tot de arbeidsmarkt) in de praktijk ervaring te laten opdoen, zowel voor de tuin, het opknappen van de meubels en in de horeca.

De begroting van De Garage bestaat uit een grove investeringsbegroting, een eveneens grove exploitatiebegroting en een overzicht van jaarlijkse inkomsten. Deze roepen vragen op zoals: Wat verwachten de indieners van het stadsdeel, een prestatie of een investeringsbedrag? Zijn er al gesprekken met mogelijke investeerders? Hoe verhoudt het management zich tot de rest van de (omschreven) werkzaamheden, fondswerving lijkt een managementtaak?

Zie voor het volledige plan de bijlage.

KEMPERING

Invulling van parkeergarage Kempering, indieners Remark, RAAM en Hamers

Bijzonder aan het plan 'De Kempering' is het organische, sterk op de buurt gerichte karakter. Van meet af aan worden alle krachten in de buurt gebundeld in het werken aan een 'eiland van vergroening'. Het dak van de parkeergarage wordt gereedgemaakt voor het verbouwen van groenten (deels een kas). Ook de gevel aan de straatkant krijgt een extra (wandel-)laag en wordt groen gemaakt met planten, bomen en struiken. In de verdiepingen worden gaten gezaagd waardoor er daglicht doordringt tot alle lagen van het gebouw waarmee deze zowel visueel als in praktisch gebruik met elkaar worden gekoppeld.



Een hoogwaardig restaurant maakt deel uit van de plannen maar is niet de belangrijkste functie binnen het project, het is het kristallisatiepunt. Het voedsel voor dit restaurant wordt in de garage en elders in de wijk verbouwd. Graan op braakliggende stukken grond in de omgeving, honing van de op het dak geplaatste bijenkorven, groente uit de daktuin en brood in de eigen bakkerij gebakken. Ook alle voor de bouw en ontwikkeling van het restaurant benodigde materialen worden in de parkeergarage of in de directe omgeving geproduceerd. Kopjes worden gebakken in de eigen pottenbakkerij, meubels gemaakt in de eigen meubelmakerij, tapijten in de eigen weverij. De lokale ambachtsman of vrouw wordt het podium geboden om van het werken vanuit de achterkamer over te gaan naar de (beperkte) schaalvergroting van een heus bedrijf in De Kempering of haar omgeving.

De begroting van De Kempering bestaat enkel uit een investeringsbegroting voor het uiteindelijke resultaat van een gebouw. Kosten voor branding, bemensing, buurtonderzoek en andere zaken die volgens het hoofdstuk verdienmodel het project tot een succes zullen maken, ontbreken in de begroting.

Zie voor het volledige plan de bijlage.

6. Financiën

Een parkeergarage is een bijzonder gebouw en dat geeft specifieke kosten wanneer er een andere functie aan gegeven wordt. Voor een gezonde bedrijfsvoering is niet alleen financiering nodig voor de exploitatie, maar ook voor investeringen.

Investeringskosten

De parkeergarage Kempering is groot en de staat van de garage is matig tot slecht. Naast de investeringen die beide initiatiefnemers hebben opgenomen voor hun ontwerp en het verbeteren van de uitstraling zullen ze vooral ook moeten investeren zodat het hoogstnoodzakelijke gedaan kan worden, zoals (nood)verlichting, brandveiligheid, vluchtwegen en vervangen glas.

Een grove calculatie voor het strippen, schoonmaken en gebruiksklaar maken van de garage sluit op ongeveer € 265.100,-

Dit bedrag is opgebouwd uit:

	aantal	prijs/eenheid	euro
• Schoonmaken draagconstructie ongeveer	1.550 m ²	12 €/m ²	18.600,-
• Schoonmaken en aanhelen vloer	9.600 m ²	17,5€/m ²	168.000,-
• Schilderen wanden	330 m	15€/m	4.950,-
• Sloop en afvoer container	25 stuks	350€/st.	8.750,-
• Sloop en afvoer glazen gevel incl. frames	1.080 m	30€/m	32.400,-
• Plaatsen nieuw hekwerk (i.v.m. veiligheid)	1.080 m	30€/m	32.400,-

Overige kosten (deels afhankelijk van nieuwe functie):

- Plaatsen spiltrap (extra vluchtroute) per stuk € 10.000,-
- Aanbrengen extra voorzieningen t.b.v. brandcompartimentering (niet in te schatten zonder een ruimtelijk plan)
- Uitstraling parkeergarage verbeteren
- Reparaties aan dak en daklichten bij kantoorgedeelte
- Trap en talud overgang van maaiveld naar entree kantoorgedeelte (onderdeel openbare ruimte)
- Bereikbaarheid voor mindervaliden



MAAR IN HOEVEERRE MOET ZE ZICH
MET DE MARKT REDDEN ?

Exploitatiekosten

Momenteel probeert de gemeente de exploitatiekosten voor de garage zo laag mogelijk te houden, maar deze zijn toch nog steeds tussen 40.000 en 50.000 euro per jaar ¹. Een ander, intensiever gebruik zorgt niet per definitie op alle fronten voor hogere kosten, zo is er momenteel sprake van hoge kosten door diefstal, graffiti en vernielingen, oftewel schade die voortkomt uit de leegstand.

Na de eenmalige bijdrage voor de uitstraling van de garage wil het stadsdeel geen kosten aan meer hebben aan de garage en zal deze kosten na overdracht niet langer voor zijn rekening nemen. Vanwege de erfpachter zal de garage verhuurd moeten worden en niet worden overgedragen. Ook zal er vanwege de aanbestedingsregels een (symbolisch) huurbedrag worden gevraagd.

Financieringsmogelijkheden

Kandidaten voor de exploitatie zullen moeten worden geselecteerd op financiële zelfredzaamheid. Uit meerdere gesprekken tijdens het onderzoek komt een diep gewortelde subsidiecultuur naar voren. De eigen financiële draagkracht is vaak minder groot dan het enthousiasme van de kandidaten.

• Bijdrage stadsdeel

Het stadsdeel is bereid eenmalig bij te dragen om de uitstraling te verbeteren. Voor het welslagen van wat zich binnen afspeelt, is enige vorm van zichtbaarheid aan de buitenkant wel van belang. Deze zichtbaarheid en uitstraling lijkt echter net als het interieur een zaak van de ondernemer. Gezien de wens van de raad voor een functiewijziging lijkt het logisch wanneer het stadsdeel bijdraagt aan de basisvoorzieningen (bereikbaarheid, vluchtwegen en brandveiligheid) die een functiewijziging mogelijk maken.

Een tweede mogelijkheid kan zijn dat het stadsdeel een vorm van budgetmonitoring ² aanbiedt, zoals ook in stadsdeel Oost succesvol gebeurt.

• Broedplaatsgelden

Bij vestiging van een broedplaats (in een deel van het gebouw) kan Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam € 250,- per m² gerealiseerde werkplek subsidiëren voor de bouwkosten.

¹ Memo DB Beantwoording motie 143 dd 12-03-2013

² <http://www.budgetmonitoring.nl>

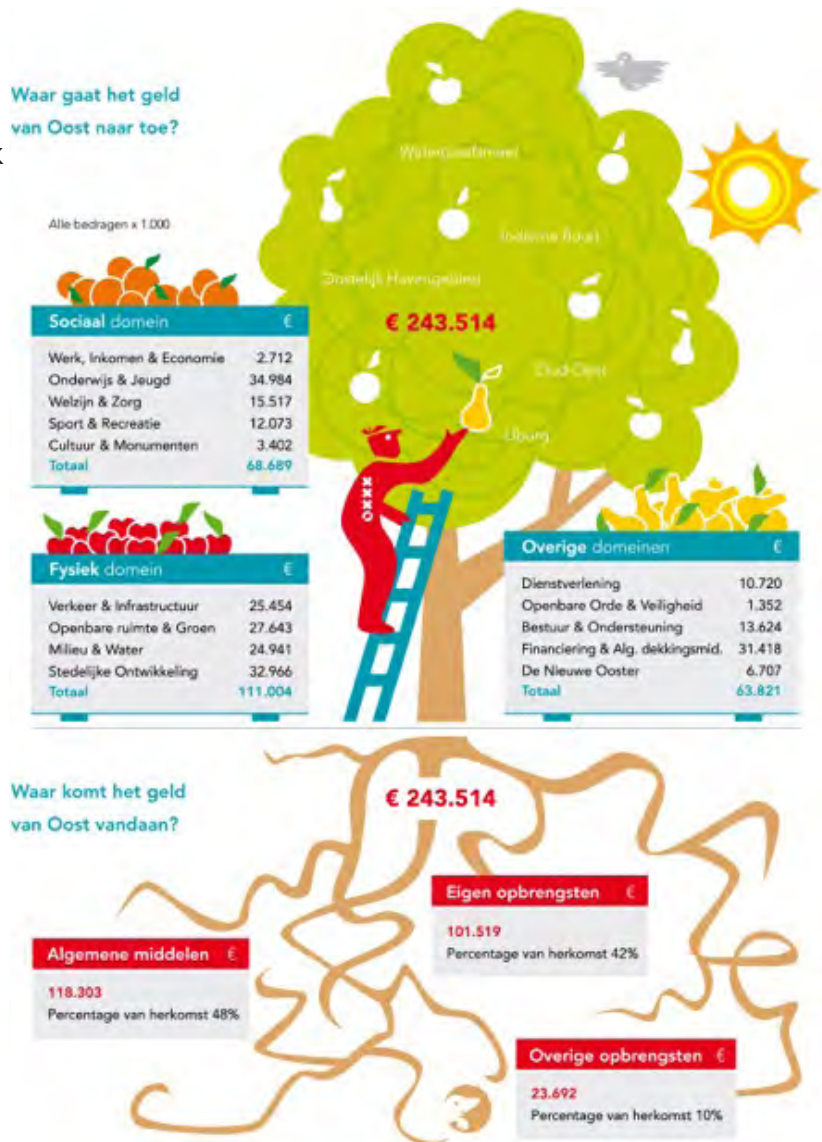
KEMPERING

- DMO Gemeente Amsterdam

Wanneer er gekozen wordt voor een Trust of wijkonderneming¹ met of door bewoners, stelt de dienst maatschappelijk ondernemen (DMO) van de centrale stad budget beschikbaar voor kwartiermakers van wijkondernemingen (vanaf € 25.000,-). Amsterdam Zuidoost is een van de aandachtsgebieden van DMO.

- Social deal en fondsen

Bij een wijk- of buurtonderneming kan gekeken worden naar de mogelijkheden om een Social Deal te sluiten met een bank of instelling, hiervoor wordt verwezen hiervoor naar Lokale Lente², een community van wijkondernemers in Amsterdam. Ook fondsen, zoals stichting DOEN, dragen financieel bij aan maatschappelijke aanbestedingen (zie bijlage).



1 <http://www.movisie.nl/publicaties/informatieblad-wijkondernemingen>

2 <https://www.facebook.com/LokaleLente>

7. Conclusies, aanbevelingen en ongevraagd advies

Conclusies

1. Aan draagvlak, animo en gegadigden geen gebrek;
2. Behoeftte aan een schoon gebouw met een beheerder;
3. Kleine (beginnende) lokale ondernemers hebben niet het budget om te investeren in de garage, maar zijn over het algemeen bereid om € 50,- per m² te betalen;
4. Bestuurlijke besluitvorming is erg lang en daardoor zeker voor kleine ondernemers slecht te overzien;
5. Over de mogelijkheden om detailhandel te vestigen in de garages zal overleg moeten plaatsvinden met de centrale stad, de eigenaar van het winkelcentrum De Kameleon en de winkeliersvereniging;
6. De voorwaarden betaalbaar, kleinschalig, geen horeca als hoofdfunctie, geen feestzaal, geen toename in parkeerdruk, constructie parkeergarage etc. sluiten marktconforme aanpak uit. Een investering stadsdeel (gebruiksklaar maken plus uitstraling verbeteren) is dan ook een voorwaarde;
7. Ervaren indieners geven aan dat plannen alleen levensvatbaar zijn wanneer er gebruik kan worden gemaakt van gesubsidieerde arbeid, bijvoorbeeld voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit geldt met name voor stadstuinbouw en collectieve werkplaatsen voor ambachten;
8. Er is onder lokale ondernemers behoefte aan een proefperiode, waarin men bijvoorbeeld per dag een kraampje kan huren om daar spullen of diensten aan te bieden;
9. Een regelluwe proefperiode kan veel risico's met zich mee brengen. Het moet zowel voor de eigenaar en de gemeente duidelijk zijn met wie er zaken worden gedaan, zij kunnen, willen en mogen alleen maar verhuren aan integere partijen;
10. Er zijn geen plannen ingediend met horeca als hoofdfunctie, al is het wel een belangrijke trekker en publieke functie en om die reden onmisbaar;
11. Er is veel vraag naar een feestzaal en oefenruimtes;

12. De erfpachtconstructie met de kerk kan in een later stadium voor een onduidelijk risico zorgen, waar de nieuwe ondernemer rekening mee zal moeten houden;
13. Er is geen gevestigde marktpartij gevonden als hoofdaannemer. Wel zijn twee kandidaten geselecteerd die invulling zullen geven aan de gewenste herbestemming;
14. De exploitatieverwachtingen van de twee kandidaten lijken erg positief. Uit gesprekken met (horeca)ondernemers op andere bijzondere locaties zoals Hotel de Goudfazant en As komt naar voren dat zij een break-even moment aanhouden van 4 tot 7 jaar;
15. Ook lijkt de bezettingsgraad voor kantoren en ateliers die in beide plannen wordt aangehouden erg hoog, gezien problemen bij veel startende ondernemers en de initiële leegstand bij veel creatieve plekken, denk hierbij aan Frankemaheerd;
16. De twee uitgewerkte plannen zijn te typeren als wijkondernemingen. Wijkondernemingen zijn één van de speerpunten van de centrale stad en daardoor subsidiabel;
17. Onderzoek heeft geen pilots opgeleverd.

Aanbevelingen

1. Plannen waarbij meerdere partijen betrokken zijn, beperken het risico of hebben een grotere kans van slagen; focus op kleinschalige projecten;
2. Wees transparant over duur van besluitvormingsprocessen en zorg voor goede communicatie zodat draagvlak geborgd blijft;
3. De functies detailhandel en horeca kunnen als ondersteunende functie in de garage worden gevestigd, met het advies om het aantal m² goed in de gaten te houden;
4. Neem tijdelijke ontwikkeling van leegstaand vastgoed op in beleid;
5. Geef als overheid invulling aan een faciliterende rol: het prikkelen van burgers en marktpartijen om met ideeën te komen (is hiermee gedaan), het actief aan elkaar koppelen van verschillende initiatiefnemers, het scheppen van beleidsmatige en planologische flexibiliteit binnen heldere kaders;
6. Betrek toekomstige gebruikers/bewoners in een vroegtijdig stadium;



KEMPERING

7. Besteed aandacht aan het visualiseren van het project, om betrokkenen te enthousiasmeren;
8. Reserveer een budget voor nader onderzoek, begeleiding van de uitvoering en de uitvoering zelf;
9. Het verdient aanbeveling om de ondernemer zo snel mogelijk¹ een aanvraag te laten doen zodat DMO voor Kempering budget in 2014 kan reserveren. Cofinanciering van de ondernemer met stadsdeel is een pré bij honorering.

Ongevraagd advies

1. Budget beschikbaar stellen voor haalbaarheidsonderzoek van de twee geselecteerde plannen;
2. In later stadium op basis van een haalbaarheidsonderzoek duidelijke afspraken wat het stadsdeel wel of niet investeert;
3. Het verdient voorkeur dat het stadsdeel investeert in functiewijziging, brandveiligheid, toegankelijkheid, noodvoorzieningen etc.. Kosten uitstraling zijn voor rekening ondernemer;
4. Onderzoek mogelijkheden budgetmonitoring met en door de buurt;
5. Neem als overheid een stimulerende rol aan. Verhoog de snelheid van handelen en interpreteer regels soepeler;
6. Input van de buurt en wijkonderneming² als speerpunt van de centrale stad geven aanleiding om de randvoorwaarden voor de tijdelijke invulling van Kempering uit te breiden richting maatschappelijke aanbesteding³;
7. Wees realistisch in relatie tot het overige aanbod vastgoed in het stadsdeel. Het wordt de gemeente nogal eens verweten de eigen leegstand onder de marktprijs te verhuren.

¹ deadline volgens DMO is 1 december 2013

² www.movisie.nl/publicaties/informatieblad-wijkondernemingen

³ www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2013/04/23/informatieblad-maatschappelijk-aanbesteden.html

