

Utrecht  **2040**
op weg naar een duurzame provincie

Innovation Day 2013

**Leegstand: Duurzame oplossingen voor
succesvolle transformatie**

11 december 2013

Talkshow 'De leegstand draait door'

Presentator: Marcel Blom

Aan tafel:

- Finalisten van de Duurzaamheidsprijs:
 - Emilie Vlieger, Meer Merwede
 - Maarten van Duijn, Heijmans Vastgoed, VOF Meyster's Buiten
 - Margaret Zeeman, Jutphaas Wonen, Brinkwal Nieuwegein
- Herman Wijffels, Utrecht Sustainability Institute
- Karin Scholten, Ballast Nedam
- Arno Boon, Nationale Maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed (BOEi)

Maarten van Duijn, Heijmans Vastgoed:

Meyster's Buiten is een nieuw stukje in de Utrechtse wijk Oog in Al, waar oud en nieuw worden samengebracht. Gelegen op het voormalige terrein van de Cereolfabriek, tegenover park Oog in Al en aan het kanaal. De oude Cereolfabriek wordt gerenoveerd. Rondom de Cereolfabriek worden hoogwaardige nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Ondanks de prachtige locatie en de oude fabriek is het project niet makkelijk scoren. De VOF Meysters' Buiten is al lang bezig en heeft onderweg wel wat tegenslagen gehad.

Duurzaamheid in het project zit in het feit dat voldaan wordt aan alle criteria. Daarnaast worden bewoners vanaf het begin af aan betrokken bij het project.

Herman Wijffels, Utrecht Sustainability Institute, juryvoorzitter Duurzaamheidsprijs 2013:

Duurzaamheid gaat over een nieuwe manier van met elkaar omgaan, nieuwe contacten en samenwerking ontstaan op plekken zoals Innovation Day.

Het project Meyster's Buiten is hier een goed voorbeeld van. Bewoners zijn vanaf het begin betrokken bij het proces, dit gaat heel erg over nieuwe vormen van samenwerking en participatie.

Wat daarnaast opvallend is aan het project is dat toevallige gebeurtenissen, zoals een brand in de oude fabriek, zijn gebruikt en zijn omgezet naar iets positiefs.

Margaret Zeeman, Jutphaas Wonen:

De Brinkwal in Nieuwegein was een oud kantoorgebouw, dat Jutphaas Wonen heeft verbouwd tot 25 grondgebonden 2-kamer loftwoningen met een tuin voor jongeren. Jutphaas Wonen slaat hiermee twee vliegen in één klap, namelijk de aanpak van leegstaand van kantoren én de lange wachtlijsten voor starters.

Jutphaas Wonen hanteert hierbij een nieuwe vorm van aanbesteden, geen dik bestek, maar een paar A4-tjes randvoorwaarden, waarmee de markt werd uitgenodigd tot creativiteit.

De woningen krijgen een sociale huurprijs en het project heeft geen onrendabele top.

Toekomstige bewoners zijn vanaf het begin betrokken bij de planvorming, omdat zij de toekomst zijn en Jutphaas bouwt voor toekomstige woningzoekenden. Huurders kunnen zelf de plattegrond van hun woning bepalen. De woningen worden gerealiseerd volgens het concept van 'legalisering' van Hennes de Ridder. Nieuw hieraan is dat elementen ook demontabel zijn.



Arno Boon, BOEi:

BOEi is een non-profit organisatie die zich bezighoudt met herbestemmen van industrieel erfgoed. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als ontwikkelaar, belegger of adviseur. Of een combinatie hiervan. De mogelijkheid tot herbestemmen kan op alle soorten gebouwen van toepassing zijn. BOEi is vaak de aanjager van het herbestemmen van industriële monumenten.

Emilie Vlieger, Meer Merwede:

Meer Merwede is een initiatief van Floris Grondman en Emilie Vlieger. Het initiatief is een gezamenlijke gebiedsaanpak van de Merwedekanaalzone Zuid (deelgebied vijf) in Utrecht. Gezamenlijk wil zeggen dat eigenaren, bewoners, gemeente, ondernemers en beheerders van Merwede samen kunnen werken aan de transformatie van dit gebied tot een leefbaar woon-, werk-, en recreatiegebied. Door middel van bijeenkomsten, gesprekken en ontwerpend onderzoek brengt Meer Merwede de wensen en kansen in kaart tot een gezamenlijke gebiedsvisie. Van hieruit kunnen de partijen, alleen of samen, sneller stappen zetten. Meer Merwede wil de transformatie van de Merwedekanaalzone versnellen en ondersteunen.

De tijd is rijp voor dit soort projecten. Er zijn meer gebieden in Utrecht die zich lenen voor een dergelijke aanpak, er zijn ook al meer plekken waar het gebeurt.

Karin Scholten, Ballast Nedam, jurylid Duurzaamheidsprijs 2013:

Karin is zelf als jurylid op bezoek geweest bij Meer Merwede. Het is een spannend traject. Het project vaart op twee mensen die een diepe wens hebben de kwaliteiten die het gebied heeft, te verbeteren. Iedereen die eigenaar is in het gebied, zit nu om tafel en de initiatiefnemers worden serieus genomen. De tijd gaat ze helpen want straks gaat het niet meer anders dan zo.



Thema: Transformatie van kantoor naar wonen

Vraag

Vraag	Naam	Match
Objecten/locatie voor binnenstedelijk voor co-creatie ontwikkeling	Marcel Groeneweg, Blauwhoed	
Woonruimte voor betrokken hogeschoolstudenten die in ruil daarvoor de 'kwaliteit' in de wijk verhogen door middel van ouderenzorg, straten schoonhouden, groen onderhouden etc	Paul Tuinenburg, IDfuse	Margaret Zeeman, Jutphaas Wonen (als Nieuwegein ook goed is)
Kantoren transformeren naar woning; leegstaande winkels idem dito; oude 'flats' worden gerenoveerd. Hoe kun je als gemeente/provincie optimaal samenwerken, zodat je elkaar versterkt en niet concurreert?	Yvonne Servaas	
Hoe ga je om met tegenstrijdige visie t.a.v. herontwikkeling van eigenaar/belegger versus gemeente en/of omwonenden?		
Zijn er nieuwe financieringsconstructies te bedenken waarbij er meer projecten naar voorbeeld van Brinkwal (Jutphaas Wonen) gestart kunnen worden in andere gemeenten?	Jeannine van Bree, Utrecht2040	
Welke aandacht wordt er besteed aan duurzame energie van het object?	Cees Blankestijn, Etech	
Ik zoek een investeerder voor de financiering van transformatie van kantoor naar kantoortuinderij en ondernemersschool.	Gerhard Radstake, GerCom 06-17648975	
Investeerder voor het realiseren van transformatie bestaand kantoor naar shortstay apartment	Elise van Plateringen, @Elise033	
Lab O + YUM (Young urban modules) zoeken: kantoorlocaties op zoek naar nieuwe verbindingen met de wijk	R. Meissner, Lab O	
Ik zoek een partner die waarde wil creëren door het aanbod van m2 te verkleinen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hergebruik grondstof ○ Stijging WOZ-waarde wat overblijft ○ Stijging huurwaarde ○ TV-show 'The demolition of h' 	Bart Slavenburg, Movares	
Wie kan iets zeggen over de kosten (€) van transformatie?	Wim Uijlenbroek, Urbecon	Marco van Dijk, Jutphaas Wonen 030-6083131
Boekwaarde is een probleem. Hoe transformeren we de hoeveelheid aanbod? Terug voor meer dan de helft?	Jan Heijboer, HBE Management & Consultancy	Gerhard Radstake, GerCom



Welke gemeente wil met mij kijken naar waardecreatie door <u>niet</u> te bouwen? (verminderen/stabiliseren voorraad)	Bart Slavenburg, Movares	Gerhard Radstake, GerCom
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Aanbod

Aanbod	Naam	Match
Short stay appartementen, huur periode van 1 week tot maximaal 6 maanden. Werkgevers > gedetacheerde personen.	Elise van Plateringen, @Elise033	
Het Maerlanthuis, 4.000 m2 kantoor in Lelycentre Lelystad	Frank Swager	
Transformatie gebouwde omgeving, totaal renovatie, energiebeheer, langjarig onderhoud en financiering	Mafresco, 06-53218431	
Eigendom kunnen verdelen tussen gebouwbeheer en belegger als nieuwe standaard	Remko Zuidema, Briqs.org	
Lab O + YUM bieden transformaties met het oog op (jonge) leefstijlen + sociale cohesie in de wijk	R. Meissner, Lab O	
Wij leveren opleidingen voor (toekomstige) gebruikers voor inbouw	Remko Zuidema, briqs.org	
In netwerk van ondernemers ontwikkelen van creatieve en haalbare concepten voor herprogrammering	Marco Tavenier, Bureau MT	
Methode om de kosten van energie en de hoeveelheid energieverbruik te reduceren, De weg naar nul"	Cees Blankestijn, Etech	
Ik heb een innovatief idee om kantoor leegstand op te lossen	Gerhard Radstake, GerCom 06-17648975	
Antwoordgerichte co-creatieve ontwikkelaar	Marcel Groeneweg, Blauwhoed	
Tool om achter de vraag/behoefte van eindgebruiker te komen door middel van digitaal vertelpunt	Annemieke van Noort	Marco van Dijk, Jutphaas Wonen 030-6083131
Geef aandacht aan de buitenruimte, wonen stelt hoge eisen aan de leefomgeving/buitenruimte. Hier ken ik mee over nadenken.	Mark Kino, Ruimte	
Quick scan transformatie kantoren	Vincent van Esch, Provincie Utrecht	
Wij kennen en publiceren over de transformaties in het buitenland.	Remko Zuidema, briqs.org	



Thema: Transformatie van erfgoed

Vraag

Vraag	Naam	Match
Ken je gebruiker! Mee eens! Maar bij alternatieve aanwendbaarheid is de daarop volgende gebruiker onbekend. Wie kan mij met demografisch advies helpen?	Jan Heijboer, HBE Management & Consultancy	
Ontwikkellocaties voor co-creatief ontwikkelproces met omgeving en eindgebruikers	Marcel Groeneweg, Blauwhoed	
Welke aandacht wordt er besteed aan duurzame energie van het object?	Cees Blankestijn, Etech	
Lab O zoekt industrieel erfgoed voor innovatieve tijdelijke invullingen met jongeren.	R. Meissner, Lab O	
Hoe krijg je financiering van privé mensen bijvoorbeeld via crowd-sourcing op gang?	Dirk Zijp, Stichting One Planet	
Creative ondernemers voor het ontwikkelen van herprogrammeringsconcepten	Marco Tavenier, Bureau MT	

Aanbod

Aanbod	Naam	Match
Aanbodgerichte cocreatieve ontwikkelaar	Marcel Groeneweg, Blauwhoed	
Met groen en een mooie inrichting van de buitenruimte snel resultaat m.b.t. aantrekkelijkheid. Ik help u daarbij.	G84	
Conceptontwikkeling leegstand/gebied, cultuur/natuur + 3D maakindustrie, educatie	Leon Muilwijk	
Ontwikkelaar & bouwer die via cocreatie oplossingen biedt en realiseert	Marcel Sinte Maartensdijk, Heijmans	
Eigendom kunnen verdelen tussen gebruiker en belegger als nieuwe standaard	Remko Zuidema, briqs.org	
Studenten op HBO-niveau voor (deel-)onderzoeken en –uitwerking van technische en economische concepten.	Bas van de Veen, Hogeschool Utrecht	
Verhuur van statig kantoorpand	Niels Vermolen, Vermolen Groep BV	



“De weg naar nul”. Methode om de kosten van energie en de hoeveelheid energieverbruik te reduceren	Cees Blankestijn, Etech	
Lab O biedt aan: innovatieve concepten voor transformatie/tijdelijke functies i.s.m. jongeren!	R. Weissner, Lab O	
Inbouw industrialiseren vanuit gebruikers gezichtspunt, internationale opleiding/publicatie.	Remko Zuidema, briqs.org	
Elk erfgoed heeft een buitenruimte, maak van deze buitenruimte je visitekaart en versterk het erfgoed.	Mark Kino, Ruimte	
Wij willen graag bijdragen aan ontwikkeling (een objectivering van) methoden voor het maken van historische waardestelling. En; gekoppeld aan het niveau van duurzaamheid, indien de objecten hergebruikt worden.	Bart Slavenburg, Movares	
Met een ondernemersnetwerk ontwikkelen van creatieve en haalbare concepten voor herprogrammering	Marco Tavenier, Bureau MT	
Leren ‘omdenken’ van m2-prijzen naar ‘exploitatie-vormen’	Ab van der Hulst, Beyond Consultancy	



Thema: Gebiedstransformatie door sociale participatie

Vraag

Vraag	Naam	Match
Gratis kantoorruimte met parkeerplaats in Utrecht Centrum	Niels Vermolen, Vermolen Groep BV	
Hoe krijgt de enorme leegstand in Amersfoort/Centraal Stadsgebied een andere invulling?	Robert van Baarsen, G84	
Sociale participatie brengt mogelijkheden op gebied van winkelleegstand, leefomgeving, braakliggende terreinen. Wethouders, projectontwikkelaars houd het vaak tegen. Hoe kun je hun mindset veranderen om de lange termijn oplossingen te vinden in plaats van korte.		
Geef me een gebouw waar tijdelijk gebruik maanden of jaren leidt tot gebiedstransformatie en het vertrouwen in experimenteren	Maarten van Duijn, Heijmans Vastgoed	
Ik ben op zoek naar potentiële gebruikersgroepen in Nieuwegein e.o. voor duurzame/klimaatneutrale transformaties op Plettenburg.	Robert Scheerder, Integraal Procesmanagement & Advies	
Hoe mobiliseer je stakeholders in een te transformeren gebied (eigenaren, gemeente, ondernemers...) om te investeren in een bottom-up initiatief (verdienmodel)?	Annemieke van Noort, PlanetenBaanSamen	Henk van Zeijts, Rotslab
Garage/ruimte voor een mobiele fablab (srv-bus)	Henk van Zeijts, Rotslab	
Woonruimte voor betrokken hogeschoolstudenten die in ruil daarvoor de 'kwaliteit' in de wijk verhogen d.m.v. ouderenzorg, straten schoonhouden, groen onderhouden etc.	Paul Tuinenburg, IDfuse	
Leegstaande panden of ruimten (kantoren, scholen, buurthuizen enz) voor social enterprise in Amersfoort	Adith van Vuuren, Matchpoint	
Consumenten/partijen voor CPI/CPO projecten	Marcel Groeneweg, Blauwhoed	
Op welke wijze wordt een dergelijk project gefinancierd?	Jos van Asselt, Aniproc Holding	Wim Uijlenbroek, Urbecon R. Meissner, Lab O
Wie helpt mij met innovatieve/nieuwe concepten voor transformatie van leegstand > (innovatieve) ondernemers	Jeannine van Bree, Utrecht2040	Henk van Zeijts, Rotslab.nl Gerhard Radstake, GerCom
Landingsplaats voor coöperatieve ondernemers. Tags: flexibel, tijdelijk, betaalbaar, multi-functioneel, bereikbaar	Ab van der Hulst, Beyond Consultancy	
2 ha. grond in de rand van Utrecht (stad) als creatieve broedplaats	Arda van Helsdingen, Copijn	



Voor een gebied in de regio graag eens meedenken over participatie.	Leon Muilwijk	Henk van Zeijts, Rotslab.nl
---------------------------------------------------------------------	---------------	-----------------------------

Aanbod

Aanbod	Naam	Match
Inbrengen netwerk en integrale aanpak, begeleiden van ideeën	Jos van Asselt, Aniproc Holding	
Wonen op meerdere plekken in de wijk! Young Urban Modules (YUM). Duurzaamheid + sociale cohesie.	R. Meissner, Lab O	
Fablab faciliteiten voor Utrecht (Zuid).	Henk van Zeijts, Rotslab	
Workshops interdisciplinair conceptontwikkeling met digitale fabricage	Iris Douma, Fablab Amersfoort	
Eigendom <u>kunnen</u> verdelen tussen gebruiker en belegger als nieuwe standaard in gebouw ene gebied.	Remko Zuidema, briqs.org	
Wij zouden graag kijken hoe we (experimenteren met) sociale participatie kunnen integreren in assesment tools op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid en sociale veiligheid.	Bart Slavenburg, Movares	
Kennis & ervaring creatieve gebiedsontwikkeling/participatie	Henk van Zeijts, Rotslab	
Onderzoek bij maatschappelijke organisatie of zij een social enterprise willen starten in Amersfoort	Adith van Vuuren, Matchpoint	
2 ha. grond, creatieve buitenplaats. Kiemnoord (facebook).	Arda van Helsdingen, Copijn	
k kan helpen met creatieve invulling van braakliggende gronden nieuw 'tijdelijk' leven in te blazen.	Mark Kino, Ruimte	
Ruimte voor makers (Utrecht)	Rotslab, Henk van Zeijts	
Regisseur voor transformatie door gebruik + sociale participatie	Maarten van Duijn, Heijmans	
Ik kan helpen bij ontwikkelen van een duurzame visie/plan voor transformatie van objecten/gebied (duurzaam = klimaatneutraal)	Robert Scheerder, Integraal Procesmanagement & Advies	
Wij organiseren participatie, gebouwen als verticale grond	Remko Zuidema, briqs.org	
Biedt aan sociaal project. Afval transformeren tot voedsel. Meerwaarde voor iedereen.	Ilsa de Jager, Fungitown	
Inzicht geven in financiële haalbaarheid	Wim Uijlenbroek, Urbecon	
Ondersteunen bewonersparticipatie	Joris Hogenboom, NMU	
Ik kan via een zogenaamd digitaal vertelpunt de collectieve kracht van een gebied in beeld brengen en dit inzetten om thema's en initiatieven te vinden, waarmee nieuw leven in kansarm gebied gebracht kan worden.	Annemieke van Noort, PlanetenBaanSamen	



Co-creatieve ontwikkelaar voor CPI/CPO ontwikkeling	Marcel Groeneweg, Blauwhoed	
Door de ogen van een kind kijken en vernieuwende mogelijkheden ontdekken. Workshops ontwerpen in onderwijs.	Iris Douma	



In gesprek met...

In gesprek met:

- Joris Hogenboom, Voorzitter Kerngroep Utrecht2040, directeur Natuur en Milieufederatie Utrecht
- Mariëtte Pennarts, Gedeputeerde Provincie Utrecht

Over Utrecht2040

Utrecht2040 is een levendig en actief netwerk van bedrijven, overheden en organisaties, die in allianties samenwerken aan projecten voor een duurzame en aantrekkelijke provincie Utrecht. In Utrecht2040 beschouwen we duurzaamheid vanuit de breedte, dus alle drie de P's, people, planet en profit.

Rol van Provincie Utrecht

Utrecht2040 is in 2008 geïnitieerd en opgestart vanuit de provincie Utrecht, op basis van de uitkomsten van de Staat van Utrecht en de behoefte in de regio hier in netwerkverband mee aan de slag te gaan. Vanaf 2013 ligt het trekkerschap bij de Natuur en Milieufederatie Utrecht.

Netwerkpartners

Utrecht2040 is een netwerk. In totaal zijn er nu ongeveer 40 netwerkpartners vanuit bedrijfsleven, overheden en maatschappelijke organisaties.

We blijven op zoek naar nieuwe partners en verbreding van het netwerk. We missen bijvoorbeeld nog partijen op het gebied van energie, en projectontwikkelaars en bouwers.

Projecten

De ruggengraat van het Netwerk Utrecht2040 zijn de sleutelprojecten. Netwerkpartners werken samen aan projecten op het gebied van energiebesparing, energieopwekking, mobiliteit, leegstand van vastgoed, gebiedsontwikkeling en natuur.

Daarnaast wordt vanuit Netwerk Utrecht2040 de jaarlijkse Duurzaamheidsprijs georganiseerd, die dit jaar in het teken staat van 'Succesvolle transformatie van leegstand'.

Ook zal in 2014 weer een nieuwe Staat van Utrecht gemaakt worden, die middels data inzicht geeft in de stand van zaken rondom duurzaamheid in de provincie Utrecht. De data zullen uitgangspunt vormen voor een dialoog rondom wat er voor nodig is om te komen tot een duurzaamheidsagenda voor de regio.

Oproep

Voor 2014 zijn we op zoek naar verbreding van het netwerk, zowel in projecten als in partners. Dit is ook een oproep aan een ieder om ons aan te spreken en behoeften kenbaar te maken.



Een sfeerimpressie...

