



Verslag expertmeeting Hamerkwartier Werkt, 27 mei 2019

Hoe combineren we in één gebied wonen en bedrijvigheid op een succesvolle manier? Hoe houden we het betaalbaar voor bedrijven en hoe richten we de openbare ruimte in? Op 27 mei sprak het projectteam Hamerkwartier hierover met een groep eigenaren, ontwikkelaars, ondernemers en adviseurs.

Samenvatting

Een aantal ondernemers uit het Hamerkwartier en experts op het gebied van stedelijke ontwikkeling spraken uit dat ze vrezen voor verdringing van de huidige soort bedrijvigheid door de marktwerking die ontwikkeling met zich mee brengt. Zij stellen dat minder kapitaalkrachtige functies moeten worden beschermd. Er zijn ontwikkelaars en eigenaren die de ambities van de gemeente voor het Hamerkwartier als productief-creatieve wijk delen. Maar ambities kunnen ook verschillen en daar moet je het gesprek over aan kunnen gaan, stelden zij. De ambities moeten namelijk wel haalbaar en rendabel zijn, en te combineren met andere ambities op het gebied van wonen, recreëren en maatschappelijke voorzieningen. Ondernemers stelden aan de ene kant dat bedrijven zouden floreren als de overheid zich minder bemoeit en zich flexibeler opstelt op het gebied van regelgeving en vergunningen. Anderzijds kijken ze naar de overheid om de minder kapitaalkrachtige functies te beschermen. Aan het projectteam Hamerkwartier om daar de juiste balans in te vinden.

Naast de discussies werden de eerste ontwerpvoorstellen voor de openbare ruimte van het Hamerkwartier werden getoetst, vanuit het oogpunt van menging en bereikbaarheid. Naar voren kwam dat de openbare ruimte maximaal flexibel moet zijn voor laden, lossen en interne logistiek. Daarbij speelt veiligheid een belangrijke rol. Grotere bedrijven met zwaar verkeer kunnen beter bij elkaar zitten. En autobedrijven kunnen beter aan de randen van het Hamerkwartier komen. Zo vonden de aanwezigen. Ze vroegen zich ook af of extra groen en bomen de flexibiliteit niet beperkt? Het is belangrijk dat de wijk in dat opzicht een duidelijk imago krijgt. Wordt het een gezinswijk met spelende kinderen of gaan we voor het stoere, oorspronkelijke karakter met een zekere overmaat aan ruimte?

Door Frank van den Lustgraaf (Economie, gemeente Amsterdam) is een presentatie gehouden over de huidige stand van zaken. In deze presentatie vertelde hij over het waarom van de transformatie naar een gemengde woon/werkwijk en wat dat betekent qua programma en ruimtelijke inrichting. Op de twee meest 'knersende' onderwerpen, 'betaalbaarheid' en 'ruimte', werden de hoofdvragen geïntroduceerd voor de tafelgesprekken:

Betaalbaarheid:

- *Welk vastgoed hoort bij welk soort bedrijvigheid?*
- *In hoeverre moet de gemeente sturen om de betaalbaarheid van dit vastgoed*

Ruimte:

- *Wat zijn de belangrijkste ruimtelijke knelpunten voor bedrijven in het gemengd Hamerkwartier?*
- *Wat zijn de voor en nadelen van het mengen op klein en groot schaalniveau?*



Gemeente Amsterdam

Wie waren aanwezig?

Aanwezig bij de bijeenkomst was een gemengde groep grondeigenaren, erfpachters, ontwikkelaars, ondernemers, ambtenaren en adviseurs. We hebben aan twee tafels gesproken over de thema's betaalbaarheid en ruimte.

Verslag thema betaalbaarheid

Veel bedrijven in het Hamerkwartier betalen een lage huur in vergelijking met andere gebieden in Amsterdam. De huidige ondernemers vrezen voor verdringing door marktwerking. Een aantal aanwezigen geeft aan dat de overheid een **actieve rol** moet aannemen om de betaalbaarheid van bedrijfsruimtes voor deze bedrijven te garanderen. Op deze manier kunnen de minder kapitaalkrachtige functies beschermd worden in het Hamerkwartier. Er zijn ook ontwikkelaars die vinden dat de overheid alleen moet **faciliteren** en dus zoveel mogelijk aan de markt moet overlaten. De meeste ontwikkelaars zijn van mening dat de gemeente juist geen strikte kaders moet opleggen en pleiten voor het organisch ontwikkelen van het Hamerkwartier zonder een stapeling van doelstellingen, zoals beschreven in de projectnota en ander beleid.

Volgens enkele aanwezigen is het scheiden van functies (bedrijfsruimte, kantoor), zoals er op dit moment wordt bestemd bij de gemeente, niet meer van deze tijd. Dit is te rigide en veel bedrijven kunnen gecategoriseerd worden als creatieve industrie (een categorie die nu niet mogelijk is) of zijn meer hybride bedrijven. Het is vaak lastig precies vast te stellen hoe veel productie nu echt plaats vindt, nog los van de discussie over wat 'productie' precies is. Er wordt bijvoorbeeld vaak bij moderne productieve bedrijven veel achter computers gewerkt/ontworpen en de werkelijke productie vindt dan elders plaats. Dit wordt gezien als een kantoorfunctie, behalve de productie van bijvoorbeeld prototypes die wel op locatie plaatsvindt. De verhouding tussen kantoorachtige bezigheden en productie is vaak onduidelijk en arbitrair.

Er zijn **verschillende mogelijkheden** genoemd om betaalbare ruimte aan groepen zoals kunstenaars of stadsverzorgende bedrijven, te bieden.

- Broedplaatsen, maar dit is een langdurig proces waarin zowel eigenaar als gemeente bereid moeten zijn om mee te werken.
- Maak deelname in een plint BV of een coöperatie van bedrijven verplicht bij het afgeven van een Omgevingsvergunning of een Erfpachtomzetting.
- Social return contracten afsluiten met ontwikkelaars. Tegenover meer rendementsvolle ontwikkeling staat de verplichting om ook een bijdrage te leveren om productieve/ creatieve bedrijven die weinig huur op kunnen brengen, een plek te geven.
- Maximale huurprijzen opnemen in het erfpachtcontract en bestem de ruimte met een werkfunctie zonder verdere specificatie naar een concretere functie. Nadeel hiervan is dat ook kapitaalkrachtigere functies zich in deze ruimtes kunnen gaan vestigen en de gewenste functies alsnog uit het gebied verdwijnen.

Een aantal ondernemers geven ook aan dat de gemeente moet nadenken over welke bedrijven 'beschermd' moeten worden. Bijvoorbeeld kleinschalige bedrijvigheid, want grootschalige bedrijvigheid gaat de stad op den duur toch uit. Verder is het belangrijk om te bedenken dat de bedrijven die er nu zijn en hier binnenkort komen, niet dezelfde bedrijven zijn als die er over tien jaar zullen zijn. De economie ontwikkelt zich; zo ook de bedrijven. Ook moeten we ons bij het beschermen van bedrijven ervan bewust zijn dat hun **kapitaalkracht** kan veranderen in de tijd. Als deze toeneemt en het bedrijf is gevestigd in een beschermde functie, dan is er sprake van scheefgebruik. Om dit te voorkomen, zijn heldere criteria nodig. Ook wordt handhaving genoemd als een belangrijke voorwaarde om te voorkomen dat beschermde ruimtes voor verkeerde doeleinden worden gebruikt.



Gemeente Amsterdam

Ook komt er op tafel dat het belangrijk is dat de gemeente de functies in de erfpachtcontracten niet aanpast. Anders zullen er bedrijfsruimtes en kantoren omgezet worden in woningen. Dit is niet goed voor het aanbod van ruimtes waar gewerkt wordt. Het zou bijvoorbeeld ook zonde zijn als een woningcorporatie een pand met bedrijfsbestemming verkoopt aan een partij die er een kantoor in zet. De woningbouwcorporatie had daarvoor ook sociale woningen kunnen bouwen.

Naast het beschermen van bedrijfsfuncties gaat het gesprek over **andere sociale doelstellingen** en ambities voor het Hamerkwartier. Men geeft aan dat het belangrijk is om voort te bouwen op wat er al is. Deze functies passen vaak in transformatie, bijvoorbeeld kinetisch noord. Er zijn ontwikkelaars die de Hamerkwartier-ambities delen, maar ambities kunnen ook verschillen. Daar moet het gesprek over gaan met de gemeente, volgens de ontwikkelaars. Ontwikkelaars geven aan graag iets terug te willen doen voor het Hamerkwartier en de omliggende buurten, maar ze willen hier ook vrijheid in hebben. Het zou goed zijn als de gemeente accepteert dat verschillende partijen verschillende expertise en ambities hebben. Het is daarom belangrijk om **uitruil** van programma's en ambities mogelijk te maken bij de realisatie. Sommige ontwikkelaars zijn goed in woningen en anderen in bedrijfspanden. Via de mogelijkheid tot uitruil en verevening tussen ontwikkelvelden, kan de kracht van de partijen goed tot hun recht komen, aldus enkele aanwezigen. Ontwikkelcollectieven zouden niet verplicht moeten zijn, maar het stimuleren hiervan kan wel positief uitwerken. Helemaal als uitruil van programma en ambities binnen het collectief mogelijk is. Verder geeft men aan dat er **meer helderheid** in het plan nodig is, over hoe we het gaan doen en hoe om te gaan met tijdelijkheid. Enkele ontwikkelaars geven aan ook een actievere rol van de gemeente te verwachten met betrekking tot het faciliteren van de samenwerking tussen verschillende erfpachters en/of grondeigenaren.

De gemeente constateert dat men enerzijds aan de gemeente vraagt om veel los te laten, maar voor oplossingen voor knelpunten wil men juist een sterk sturende gemeente.

Verslag thema ruimte

Na een toelichting van Jerryt Krombeen (stedenbouwkundige van de gemeente) op de voorlopige uitgangspunten van het ruimtelijk ontwerp, hebben we gesproken over wat het betekent voor bedrijvigheid in het Hamerkwartier, nu en in de toekomst. Belangrijkste gegeven is dat er duizenden woningen bij komen, terwijl de gemeente bedrijvigheid wil behouden en versterken. Hoe maken we dat mogelijk?

Wat als eerste duidelijk werd, is dat de openbare ruimte **optimaal flexibel** moet zijn voor laden, lossen en interne logistiek. Is er ruimte voor de af- en aanvoer van spullen door grotere voertuigen? Veiligheid is cruciaal, zeker omdat de toevoeging van woningen een gemengd gebruik van de openbare ruimte betekent. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en tegelijkertijd moeten bedrijven hun gang kunnen gaan. De openbare ruimte moet **inspelen op verschillende vormen van gebruik**. Zo is bijvoorbeeld de invulling van groen een discussiepunt. Zorgen bomen niet voor te veel belemmeringen? Aan tafel was er eensgezindheid over het belang van groen, de vraag is: hoe richt je het in? De openbare ruimte voor bedrijven moet tot op zekere hoogte een verlenging zijn van de bedrijfsvloer. We hebben een oplossing nodig voor hoe de 'stoep' zich aanpast aan de plintinvulling van de gebouwen. Een idee was om verkeer en expeditie ondergronds te organiseren. Waarschijnlijk is dit te duur.

Ook viel het begrip **overmaat**. Wat het DNA van het Hamerkwartier nu bepaalt, is de ruimtelijkheid van het gebied. Dat brengt karakter en flexibiliteit. Zeker als het Hamerkwartier in de toekomst meer verschillende gebruikers gaat huisvesten, dan kan overmaat van de openbare ruimte veel oplossingen bieden.



Gemeente Amsterdam

Het tweede belangrijke onderwerp is (auto)bereikbaarheid. Hoe combineren we de autoluw/vrij-ambities met verkeer aantrekkende bedrijven? Hoe zorgen we voor goed openbaar vervoer? En wat ook werd benoemd, is de rotonde aan de hoek Meeuwenlaan / Johan van Hasseltweg. Er was wel enige discussie over de rol van de auto/bestelbus/vrachtwagen in het toekomstige Hamerkwartier. Aan tafel werd gezegd dat toekomstig autogebruik moeilijk te voorspellen is.

Gezien de grote opgave van bereikbaarheid en de gewenste flexibiliteit van openbare ruimte, werd er gesproken over **zonering**. Het mix-to-the-max principe (alle functies moeten overal door elkaar gehusseld in het gebied) werd bevestigd. Meerderen sloten zich aan bij het advies om enige vorm van zonering te overwegen. Moet je grote bedrijven met meer verkeersaantrekkende functies concentreren in een bepaald deelgebied van het Hamerkwartier? Zeker geldt dit ook voor autobedrijven. Er kleven ook mogelijke risico's aan zonering. Het groeperen en zoneren van functies maakt de realisatie van sommige kwetsbare (minder lucratieve, minder voor wonen aantrekkelijke)functies, moeilijker.

Wat verder in zijn algemeenheid werd meegegeven, is de behoefte van ondernemers aan een helder tijdspad en monitoring van de samenwerking tussen partijen tijdens de transformatie. Nu wordt er onduidelijkheid ervaren over bijvoorbeeld het **tempo**. Het is echt een gezamenlijke opgave waarbij continue evaluatie nodig is. Daarnaast is de **branding** cruciaal. Hoe zet je het gebied neer? Als gezinswijk met spelende kinderen of moeten we voor het stoere imago gaan? De oproep werd gedaan om in de verbeelding van de plannen ook de schurende (maar niet onoverkomelijke) conflicten in het ruimtegebruik te laten zien. Met name ondernemers aan tafel stelden dat deze vraag cruciaal is voor de soort bedrijvigheid die er in het toekomstige Hamerkwartier gaat komen. Zeg je: dit is een wijk waar gewerkt wordt, en hieraan passen de bewoners zich aan, dan bereik je iets heel anders dan wanneer je zegt: dit wordt een woonwijk met spelende kinderen waar plaats is voor bedrijven die bij dit profiel passen. Het advies aan de gemeente was om hierin een heldere keuze te maken. Hierbij werd Londen als voorbeeld genoemd, waarbij bewoners een overeenkomst ondertekenen waarin staat dat ze zich ervan bewust zijn dat ze in een industriële wijk gingen wonen.

Een mooi laatste advies aan de openbare ruimte ontwerpers en stedenbouwkundigen was om expliciet naar de ontwerpen te kijken door enerzijds de bril van een spelend kind en anderzijds door die van een vrachtwagenchauffeur. Welke conflicten levert dat op en hoe kunnen we die oplossen?

Vervolgstappen

We gebruiken de ideeën en adviezen uit deze bijeenkomst voor ons onderzoek 'Hamerkwartier Werkt' en het 'plan voor de productieve creatieve wijk'. Eind dit jaar komt er weer een ondernemersbijeenkomst, waarin we deze plannen presenteren.