



Wonen en boodschappen doen naast het perron



FOTOGRAFIE: MIREILLE WIEGERS

In crisistijd: beheer, onderhoud en de gebruiker meer centraal

Zelden gaat de vlag in top ter viering van een geslaagde grootonderhoudsbeurt. Beheer en onderhoud krijgen doorgaans weinig aandacht. Nieuwbouw steelt de show. Met in het middelpunt de eerste generatie gebruikers en bewoners. Hun wensen zijn gemeten en gewogen. Gevierd als heuse pioniers zetten zij hun handtekening onder het koopcontract, huren ze die eerste vierkante meters langjarig. Daarna blijft het vaak stil. Huizen, winkels en kantoren verouderen. Beheer en onderhoud wordt gezien als noodzakelijk kwaad. Dat wás zo. Tot de huidige crisistijd. Nu neemt het belang van bestaande kwaliteit toe. Want nieuwbouw blijkt lastiger te financieren. Onzekerheid heerst over marktontwikkelingen, toekomstwaarde staat ter discussie, leegstand zorgt voor hoofdbrekens. De gebruiker, huurder, eigenaar, de vereniging van eigenaren komt meer centraal te staan. Zoals winkelcentrummanager Dominique van Elsacker van het Rotterdamse Ambachtsplein zegt: 'Vroeger hadden we alleen contact met nieuwe huurders, en dan bleef het verder stil. Nu houden we intensief contact met de winkeliers en alle partijen die met het Ambachtsplein te maken hebben, zoals de gemeente en de bewoners.'

De herwaardering

Gebouwencomplexen zijn na een aantal jaren boekhoudkundig toe aan een herwaardering. Een kleine serie verkent een aantal objecten: hun positie op de markt, de staat van onderhoud en de vraag 'hoe verder?' Betrokkenen en gebruikers geven hun oordeel. Deze maand: een woon- en winkelcomplex aan het Ambachtsplein in Rotterdam. Integraal ontwikkeld begin jaren tachtig met een metrohalte in het hart. Dertig jaar oud, en wat nu?

Agnes Koerts en Derk van der Laan Journalisten en adviseurs

Aan de noordoostkant van Rotterdam ligt de wijk Zevenkamp, vooral bekend om de vele laagbouw en rijen eengezinswoningen. Maar in het wijkcentrum staan ook gebouwen van driehoog, op de plek waar verschillende deelplannen elkaar raken. De bovengrondse metro stopt middenin: een complex aan een plein met 2705 vierkante meter winkel- en woonoppervlakte, een rij winkels, 42 woningen erboven. Een gracht en een doorgaand fietspad doorsnijden het plein.

Het complex, deel uitmakend van de grotere bebouwing om het Ambachtsplein, werd opgeleverd in 1984 voor een bouwsom van 6,3 miljoen gulden. De nadelen van het wonen pal naast een metroperron werden gecompenseerd met driedubbel glas en andere extra's. Er zijn twee-, drie- en vijfkamerwoningen. Aanvankelijk was het vrij dure premiehuur. In de beginjaren had het complex een duur imago. Een oud-bewoonster: 'De huren waren altijd aan de hoge kant, en daarom was het een komen en gaan van bewoners.'

Geleidelijk gingen de flats in de verkoop aan eigenaren-bewoners; de aanvankelijke eigenaar, een dochter van ING, moest de huizen minimaal vijftien jaar exploiteren als premiehuur. Grote balkons op de zonzijde kijken uit op het winkelplein. De flats zijn breed voor hun tijd: bijna tien meter, gemiddeld negen meter diep. De natte cel ligt altijd centraal, je kunt eromheen lopen en dus zijn de loopafstanden binnen kort.

Beeldverhaal helpt

Het complex is dertig jaar geleden zorgvuldig en integraal ontworpen. Architect

Herman Wirtz, zelf een Rotterdammer, had een bijzondere manier van werken, die succesvol bleek. Hij maakte namelijk van elke bouwteamvergadering complete beeldverhalen met schetsen en commentaren van iedereen. Wirtz merkte dat iedereen echt deelgenoot werd in het bouwproces en dus medeplichtig aan het eindresultaat. De architect maakte zijn beeldverhalen toen voor het eerst en ging vanaf dat moment de methode altijd toepassen.

Het flatgebouw past goed bij het winkelplein, het metrostation en de rest. Herman Wirtz mocht zich ook bemoeien met de inrichting van de omgeving, zoals de andere gevels op het plein en de vorm van het plein zelf. Zelfs voor de metrohalte mocht hij een mooiere perronkap uitzoeken. Er was veel aandacht voor het behoud van waarde. Er kwamen ramen op onverwachte plekken waardoor een mooie lichtinval, een serie leuke vergezichten en een gevoel van sociale veiligheid ontstond.

Een bakje friet

Het is bijna dertig jaar later. Op deze voorjaarsochtend ligt het Ambachtsplein er schoon bij. Mannen van reinigingsdienst Roteb, 'afdeling grove schoonmaak', hengelen vandaag een enkel leeg bakje friet op. Dat is een goed teken. Want het adagium luidt: hoe minder een reiniger te doen heeft, hoe beter de staat van onderhoud. Te merken is dat hier een actieve winkeliersvereniging bestaat. Aankondigingen van kleine evenementen hangen aan de etalages. Op sites blijkt veel belangstelling voor halloween, sinterklaas,

De herwaardering



Goed bereikbaar, veilig en schoon

Op het Ambachtsplein in de wijk Zevenkamp staan aan de zonnige, op het zuiden gerichte gevel twee kleine winkels te huur: makelaar Van Splunter bedrijfshuisvesting heeft ze tijdelijk ingericht, passend bij het jaargetijde. Verder lijkt leegstand hier niet aan de orde. Dit plein met winkels, appartementen en in het hart een metrohalte heeft toekomst, ook dertig jaar nadat het is gebouwd. Over tien jaar zal het er nog goed bijstaan als gemengd gebied voor wonen, winkelen, vervoer en verblijf. Dat verwachten gemeente, eigenaren en huurders.

Genoemd worden de bereikbaarheid zowel lopend als per fiets. Auto's kunnen ruim, dichtbij en gratis parkeren. Veel mensen wonen direct in de omgeving. Bewoners van de appartementen boven de winkels tonen zich sterk betrokken. Ook belangrijk is de eigen metrohalte van het plein, op de lijn tussen centrum Rotterdam en de nieuwste Rotterdamse wijk Nesselande.

Het plein is recent opgeknapt, met onder meer jonge bomen. Dat kon worden betaald uit het Programma Aquarel, bedoeld om uitstraling en veiligheidsgevoel in de omgeving van Rotterdamse metrostations te verbeteren. De deelgemeente werkt aan het keurmerk Veilig Ondernemen, zodat winkeliers veiligheid optimaal meenemen in hun bedrijfsvoering.

Een kleine groep ambtenaren binnen een wijkteam voert gebiedsgericht alle gemeentelijke taken uit voor deze wijk. Dat in het verleden sprake was van overlast, wordt verklaard uit de (intussen verdwenen) horeca met veel speelautomaten in sommige winkelruimtes.

kerstzang, Druk is vandaag de loop naar één glazen gevel. Daar blijkt een knooppunt van activiteiten te huizen, onder de naam Wijkaccommodatie LCC Zevenkamp. Een lokaal cultuurcentrum, onderdeel van de gemeentelijke dienst Sport en Recreatie van de gemeente Rotterdam, open door de weeks overdag en 's avonds. Elke dag andere activiteiten, van toneel tot kledingbeurs, een pedicure, expositieruimte, en elke dinsdag de eetsalon met drie gangen voor 4,75 euro. Vanochtend zitten alle tafeltjes vol met mensen die een kopje koffie drinken. Hier is ook de Bewonersorganisatie Zevenkamp te vinden.

De winkeleigenaar: Dominique van Elsacker

Eigenaar van de winkels rondom het Ambachtsplein is sinds 2002 NSI Winkels bv, onderdeel van Nieuwe Steen Investments. Jo Roelof Zeeman, oprichter van NSI, kocht toen 7000 vierkante meter winkelruimte en 2800 vierkante meter kantoorruimte in één contract van ING Winkel Beheer Maatschappij voor 17,9 miljoen euro. Bij NSI Winkels werkt Dominique van Elsacker als winkelcentrummanager voor de regio Rotterdam/Rijnmond. Ze komt vaak op het Ambachtsplein. 'Wij stellen steeds meer de winkeliers centraal. Vroeger hadden we alleen contact met nieuwe huurders, en dan bleef het verder stil. Nu houden we intensief contact met de winkeliers en alle partijen die met het Ambachtsplein te maken hebben, zoals de gemeente en de bewoners. Het was een geluk dat we konden meeliften op het Programma Aquarel van de deelgemeente, dat zich richtte op het opknappen van de metrostations. Het plein ziet er nu heel goed uit, met bankjes, bomen en spellingen voor kinderen. De bestrating kon er nog mee door, maar het hele plein had de uitstraling dat het een opknapbeurt verdiende.'

De bewoners zijn sterk betrokken bij het plein.

'Het is onze ambitie om een goede balans te vinden tussen retail en dienstverlening. Dit is echt een wijkwinkelcentrum, groter moet je het niet willen maken, want in de aangrenzende wijk zit een groot concurrerend winkelcentrum. Binnen een jaar zal



Bijlmer: het imago van onveilige buurt blijft lang.'

'Wat prima werkt is de combinatie wonen, winkels en metro. Wij merken dat de bewoners sterk betrokken zijn bij het plein, ze praten mee over de bankjes en de bomen. Dat er huizen boven de winkels zijn, geeft reuring.'

De winkelier: Rens Huis, bloemist

Het wijkwinkelcentrum is vooral bedoeld voor dagelijkse inkopen. Of goederen die er dicht tegenaan liggen. Vanaf 1984 was juwelier Honig gevestigd in één van de best gelegen winkelpanden. Nu is de juwelier verdwenen. Maar tussen de C1000 en Lidl, Blokker en Kruidvat, boekhandel Read Shop en tabakszaak Lindaart zit sinds twee jaar ook een nieuwkomer. Bloemenhandelaar Rens Huis (43) had vier jaar lang een bloemenkraam op het Ambachtsplein. Toen hij in 2009 een unit van tachtig vierkante meter kon huren, stapte hij daarin.

Ik heb een klik met de wijk.

'Nu heb ik het voordeel dat ik zes dagen per week mensen kan bedienen. Je bent niet meer afhankelijk van het weer, dat wordt in Nederland steeds belangrijker. Ik heb al mijn klanten gehouden en er nieuwe bij gekregen. Ik blijf hier, omdat ik een klik met de wijk heb. Het is een gemengde wijk, veel nationaliteiten en dus ook veel ideeën en dat is goed voor de handel. Wensen? Niks eigenlijk, of toch wel: andere kleine winkeliers, zelfstandige ondernemers zoals ik, met hart voor de zaak. Met zuivel, groenten en fruit, delicatessen, schoenen. Er is gelukkig een slager en een sigarenwinkel. De toko trekt Surinaamse klanten en wie ook goed loopt is de islamitische vis-, vlees- en groentezaak'. 'Kijk, ik was 41 toen ik in 2009 hier begon, ik zie volop kansen. Mensen klagen me wat te veel, je moet ondernemer blijven. Ik begin elke ochtend om half vijf, ik ga naar de veiling, om 7 uur sta ik in de winkel en dan gaat de deur open tot half zes 's avonds. Zes dagen. En dan sta ik op zaterdag nog op de warenmarkt in het stadscentrum. Ander publiek? Nee hoor, allemaal echte Rotterdammers.' HiFi Studio Zwaard is een opvallende zaak aan de metrozijde van het plein. Eigenaar

er best veel gebeurd zijn. De winkel van Blokker-spielgoed zit op een gek plekje in een hoek, die verdient beter. De Lidl wil uitbreiden. De apotheek zou ik centraler op het plein willen hebben, dat past ook bij ons toekomstbeeld, waarin we steeds meer de nadruk leggen op sociaal-maatschappelijk ondernemen. Daar willen we op inspelen.' 'Het plein is in de jaren tachtig weids opgezet, je hebt niet direct het gevoel op

een winkelplein te zijn. Tegelijkertijd ligt het vanuit de aanvoerwegen vrij gesloten, je ziet het niet vanzelf liggen. Groot voordeel zijn de parkeermogelijkheden: aan alle kanten ben je zo je auto kwijt, gratis bovendien. Waar je altijd lastig vanaf komt is een imago van onveiligheid. Dat gevoel van 'het is daar gevaarlijk' blijft hangen, terwijl er weinig is gebeurd, maar er hangen wel eens groepjes jongeren rond. Dat is achter de rug, maar het is net als met de

De herwaardering

Michel Zwaard begon hier twintig jaar geleden, in 1990. Sindsdien is er in zijn branche veel veranderd: klanten zoeken en kopen via internet, ze zien aanbiedingen bij giganten als Media Markt en Radio Correct. Zwaard blijft een luxe segment verkopen van hifi-artikelen, heeft een goede site en trekt mede dankzij gratis parkeren veel gespecialiseerde klanten. Soms van heinde en verre.

De bewoner: Ronald Hekman

Zijn flat van tachtig vierkante meter was een premiehuurwoning, toen Ronald Hekman hem eind 2001 kocht van de Nemavo, een dochter van ING, die de huurwoningen aan het Ambachtsplein bezat en één voor één verkocht. Koopprijs 249.000 gulden, 113.000 euro. Nu staat het appartement te koop voor 145.000 euro. Bijna tien jaar woont de bedrijfskundige op nummer 77. Hij blijft het één van de beste plekken van Rotterdam vinden. Zijn werk verplaatste hem naar Assen, de reistijden breken hem op, en nu is het tijd voor vertrek.

Hekman (1973) somt op: 'Het is een handige en leuke plek, dichtbij winkels. Het zwembad op een paar stappen afstand is natuurlijk te gek. Alle recreatie en groen ligt om de hoek, de Rottemeren, de Zevenhuizenplas, overal lopen fietsroutes. Je hebt hier vrij parkeren, en je bent zo op de snelweg richting Gouda.'

In centrum Rotterdam een ton duurder.

'Vergelijk deze flats met Nesselande en je ziet dat je daar al gauw 40.000 euro meer betaalt voor dezelfde oppervlakte. Het is daar nieuwer, maar dat is zo'n prijsverschil niet waard. In het centrum van Rotterdam betaal je zeker 100.000 euro meer, en daar heb je niet alle winkels voor eerste levensbehoeften als de C1000 en de bakker naast de deur. Met de metro ben je zó in het centrum van de stad. De isolatie van de huizen is heel goed, de Vereniging van Eigenaren heeft het glas een tijdje geleden allemaal laten vernieuwen.'

Volgens berekeningen van de site Jaap.nl kost de flat op Ambachtsplein 77 per vierkante meter 1.813 euro. Het gemiddelde in deze buurt voor een bovenwoning staat op 2.020 euro, in Nederland 2.930 euro. De

gemiddelde verkooptijd voor een bovenwoning is relatief langer dan gemiddeld in Nederland. Zevenkamp 9,6 maanden, Nederland 8,8 maanden. Er staat nog een flat te koop aan het Ambachtsplein: nummer 83 met tachtig vierkante meter voor 164.000 euro.

Het stadsdeelbestuur: Patrick Meijer

'Zevenkamp heeft toekomstwaarde. Ik denk dat het Ambachtsplein een belangrijke functie blijft vervullen.' Dat zegt Patrick Meijer, in het dagelijks bestuur van deelgemeente Prins Alexander de portefeuillehouder voor onder meer ruimtelijke ontwikkeling en economie. Zijn partij Leefbaar Rotterdam boekte bij de laatste verkiezingen voor de deelraad een grote overwinning. In het dagelijks bestuur heeft Leefbaar twee zetels (waaronder de voorzitter), VVD en D66 elk één.

'De wijk kent een gedifferentieerd woningaanbod, een relatief jonge bevolking en een brede bevolkingssamenstelling. Veel mensen blijven er wonen en het is prima mogelijk om binnen de wijk wooncarrière te maken. Grootschalige sloop en nieuwbouw gaat niet gebeuren. De woningen op zich zijn goed, de komende tien jaar blijft het bevolkingsaantal stabiel. Wel vraagt de openbare ruimte extra aandacht en we willen graag zo preventief mogelijk investeren om kwaliteit op peil te houden. De structuur, met veel hofjes en doodlopende straten, is gedateerd en beperkt de mogelijkheden van sociale controle. Je hebt minder overzicht, door de wind hoopt zich vuil in hoeken, parkeren is soms lastig.'

Het bestaande plein heeft toekomstwaarde.

'Voor het Ambachtsplein geldt: door samenwerking met betrokkenen zetten we in op behoud en verbetering van kwaliteit. Ook met simpele dingen, zoals aantrekkelijke etalages maken. Objectief was het op het plein en het metrostation nooit onveilig, maar het rondhangen van jongeren gaf de laatste jaren overlast. Die kwestie is nu aangepakt, en andere inrichting van het plein helpt ook mee. Ik verwacht dat het winkelcentrum met voorzieningen goed blijft functioneren, het liefst in een mix

van zaken voor dagelijkse boodschappen met enkele speciaalzaken ertussen. De winkeleigenaar heeft plannen gemaakt. Die gaan voorlopig weliswaar niet door, maar dat zoeken naar impulsen is wel een teken van vertrouwen in de toekomst.'