

DISCUSSIES OVER DE STAD

Overheid in de buurt

- De kraakmoskee als inspiratiebron voor interculturele zelforganisatie
- De slag om het Hemonyplein
- Betrek de ondernemende en creatieve burger bij de aanpak van leegstand
- Kwanda: the praxis of cultural change

KENNISNETWERK AMSTERDAM

Betrek de ondernemende en creatieve burger bij de aanpak van leegstand

Jephta Dullaart & Rik Winsemius

De auteurs maken deel uit van de coalitie Panden met Kansen. Deze coalitie verbindt initiatieven vanuit bewoners (collectieven), de creatieve sector en kleine ondernemers aan leegstaande panden. De Coalitie bestaat uit Stichting Agora Europa, Urban Resort, ASW, Huurdersvereniging Amsterdam en ASVA studentenunie.

Amsterdam zakt steeds verder weg uit de lijstjes van Europese zakensteden, behalve bij één opvallend lijstje: Amsterdam behoort inmiddels wel tot de top van Europese steden als het gaat om de leegstand in commercieel vastgoed. Ondanks alle inspanningen van de gemeente en de gesprekken met vastgoedbezitters zal dit de komende jaren niet snel anders worden. Gemeente en vastgoedbezitters zitten met de handen in het haar. Er wordt gesproken over slopen, hergebruik als hotelkamer of studentenkamer. Veel meer creativiteit lijkt niet te verwachten van de gemeente en de vastgoedeigenaren rondom de invulling van hun leegstaande commerciële vastgoed.

De bestaande creativiteit lijkt vooral te bestaan uit het bestuurlijk instrumentarium dat de invulling van vastgoed op de aloude manier weer moet lostrekken. Zoals een bestuurlijke boete van maximaal 7.500 euro, als onderdeel van de leegstandverordening die dit jaar in werking is getreden. Of zoals de leegstandsgesprekken in



de statige ambtswoning van de burgemeester. Tot slot zijn er de prachtige plannen die gemaakt zijn door gemeentelijke projectteams die zich richten op bestrijding van leegstand in de twee grote kantoorparken, Amstel III en Sloterdijk/Teleport.

Probleem is dat het allemaal plannen zijn die gebouwen weer op traditionele wijze proberen te vullen met dezelfde kantoorgerelateerde activiteiten. Lukt het niet, dan rest nog maar één optie: sloop. Daarnaast gaan de plannen door deze traditionele focus niet in op waar de leegstand het sterkste voelbaar is: midden in de woonwijken van onze stad. Dat maakt van het bestuurlijk instrumentarium een tandloze tijger. Dat is zonde, want binnen en buiten de kantoorparken zijn er een veel opties voor een revitalisatie van de stad door benutting van de leegstand. Er is maar één voorwaarde: iedereen moet over zijn eigen schaduw heen durven te stappen.

Die schaduw is groot. De gemeente en vastgoedeigenaren zijn als de dood om de regie uit handen te geven en daarmee hergebruik mogelijk te maken voor een grotere groep Amsterdammers. Liever greep op de zaak, dan een bloeiende stad. De leegstand wordt nog steeds met min of meer dezelfde partners en in een soortgelijk 'framework' benaderd als vóór de crisis. Daarom de focus op de grote kantoorgebieden, de centraal gestuurde plannen en de focus op de reeds bestaande ontwikkelaars en investeerders. Als burgers en kleine initiatieven al worden betrokken, dan is dat vaak als allerlaatste redmiddel, nog net voordat de sloophamer er aan te pas komt. En dat terwijl uit recent onderzoek¹ naar de maatschappelijke kosten en baten van broedplaatsen in Amsterdam is gebleken dat leegstand leidt tot minder sociaal toezicht, meer (kleine) criminaliteit en een groter gevoel van onveiligheid bij buurtbewoners. We moeten de panden gebruiken als motor voor de herontwikkeling door een creatieve invulling.

Nu is de tijd om daarmee te beginnen omdat eventuele verkoop van dit vastgoed in het huidige economische klimaat nog een hele klus gaat worden. Daardoor zal de leegstand steeds verder de stad intrekken en steeds zichtbaarder worden voor de Amsterdammers. De vraag is dus simpel: zorgen we dat leegstand verandert in plekken van maatschappelijk en cultureel nut of laten we de stad verder leeglopen?

DE HUIDIGE AANPAK: HET MASKEREN VAN DE LEEGSTAND

Op dit moment wordt er keer op keer voor gekozen om de panden leeg te laten en alleen de schijn van bewoning op te roepen door miniem tijdelijk beheer. Tijdelijk beheer is in trek, maar een zinvolle invulling van de panden is het meestal niet. Rechteloze bewoners moeten vrezen om binnen twee weken weer op straat te staan. Zij bewonen dan weer wel immense kolossale panden met twee of drie man. De eigenaren kunnen claimen dat er weer een pand is gevuld en vanwege de woningnood zit er voor vele Amsterdammers niets anders op dan de voorwaarden te accepteren.

Als de problemen rond de werkwijze worden voorgelegd aan de gemeentelijke instanties, wordt er altijd hoopvol gewezen op de panden waar het wel is gelukt. En natuurlijk is het waar dat de transformatie van een beperkt aantal kantoorkolossen al in gang is gezet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het oude GAK-gebouw

1. Kirchholtes, U., Ruijgrok, E.C.M., Bleeker, M.F., (2011). *Verankering van de baten van de ondergrond en kunstbroedplaatsen*, Witteveen+Bos in opdracht van Stichting Kennisontwikkeling Bodem, Rotterdam

of het oude gebouw van Pink Roccade. Het valt hierbij echter wel op dat de transformaties zich in het overgrote gedeelte van de gevallen beperken tot twee nieuwe functies: hotelkamers en kamers voor studenten. Dat de herontwikkeling vaak beperkt blijft tot hotelkamers en studentenkamers is wel begrijpelijk, maar niet goed. Het is begrijpelijk omdat deze twee bestemmingen een stabiel rendement opleveren voor de eigenaren. Weliswaar lager dan bij kantoren, maar alsnog kostendekkend. Daarnaast beperken ze met deze bestemming de waardedaling van de panden. Het probleem is echter dat met alleen deze focus het gros van de panden niet wordt gevuld.

Ook de dit jaar in werking getreden Leegstandverordening is een voortvloeisel van de beperkte visie van de gemeente. Men richt zich alleen op kantoren en de werkingsgebieden zijn beperkt tot de kantoorparken Amstel III (gebied tussen Amsterdam Arena en het AMC) en Sloterdijk/Teleport. Over lege kerken, scholen, fabrieken en buurthuizen geen woord. Hoewel de leegstandsproblematiek wordt gezien als een sociaal probleem, richt de aanpak zich vooral op het beperken van de economische schade, zowel voor de gemeente als voor de vastgoedwereld. En hiermee verliest men de enorme maatschappelijke behoefte aan ruimte uit het oog. In Nederland in het algemeen – en in Amsterdam in het bijzonder – is ruimte een schaars goed. In ons dichtbebouwde landje is het letterlijk woekeren met de ruimte met als gevolg hoge huren. Dit heeft een remmende werking op de aantrekkingskracht van creatieve en beginnende ondernemers om zich in Amsterdam te vestigen. Niet alleen vanuit economisch oogpunt is dit een gemiste kans, maar ook vanuit sociaal-cultureel opzicht om Amsterdam die creatieve stad te laten blijven die het aan zijn stand verplicht is te zijn, door de leegstaande ruimte in te zetten als creatieve katalysator. In internationaal opzicht verliest Amsterdam steeds meer terrein aan steden zoals Berlijn, voor een belangrijk deel door gebrek aan goedkope woon- en werkruimte.

ONZE VISIE: EEN GRASSROOTS AANPAK VAN LEEGSTAND

De aanpak van leegstand is tot nu toe een spel geweest tussen de gemeente, grote vastgoedeigenaren en Het krampachtig vasthouden aan deze werkwijze (of framework) sluit aan bij de benauwing die de crisis met zich mee heeft gebracht. Nog meer dan in de tijd dat de kantorenmarkt booming was, is zekerheid het allerbelangrijkste adagium. Herontwikkeling gebeurt het liefst onder dezelfde voorwaarden als nieuwbouw: langdurige huurcontracten tegen een vaste prijs met bekende partijen.

Maar juist door de crisis is het aanbod aan zulke huurders schaars geworden. Zoals bij elke crisis is de oplossing niet om zaken op de oude manier te blijven doen, maar om met een frisse blik naar de mogelijkheden te kijken. En die frisse blik komt op dit moment niet van de overheid en de vastgoedsector maar van bewoners en kleine initiatieven, de grassroots van de samenleving. Eigenlijk zien we daarmee in de vastgoedmarkt eenzelfde ontwikkeling als die op andere terreinen in de samenleving: crowd-funding, collectieven van onderop en kleine creatieve ideeën vanuit de samenleving zijn de toekomst. Institutioneel ingekaderde partijen, met in beton gegoten regels en vastgestelde manieren van werken voldoen niet meer.

Dat betekent dat er een brug moet worden geslagen tussen de overheid, de grote vastgoedpartijen en de creatieve en ondernemende kracht van de samenleving. De vastgoedwereld moet worden opengesteld voor normale Amsterdammers.

Een nieuw framework waarin anders wordt gedacht en gewerkt en waarbij er wordt uitgegaan van vele kleine initiatieven die samen een ruimte kunnen vullen. Met andere woorden: met de kleine korrel gaan we de enorme zee aan lege vierkante meters te lijf. Een manier van kijken waarbij de marges niet maatgevend zijn, maar de invulling van het gebouw, zodat op middellange termijn, tussen de tien en twintig jaar er weer waardevermeerdering optreedt.

Dit betekent dat de gemeente en de vastgoedpartijen expertise zullen moeten gaan gebruiken die buiten hun normale werkveld ligt. Zij hebben organisatoren nodig die precies weten wat het betekent om groepen bewoners mee te krijgen en te stimuleren. Het gaat er om die kleine korrel te bereiken en te organiseren in nieuwe samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-constructies) voor leegstaande kantoorpanden. Die CPO's klinken abstract maar zullen als katalysatoren kunnen werken om de vastgoedmarkt van het herbestemmen echt op gang te brengen. Door collectief particulier opdrachtgeverschap als basis te nemen voor de herontwikkeling van de stad, schakelen de gemeente en de vastgoedsector bewoners, kunstenaars, studenten en (beginnende) ondernemers in om Amsterdam te herbouwen op een ander fundament.

Hoe dat eruit kan komen te zien, is bijvoorbeeld zichtbaar bij de herontwikkeling van het oude ACTA-gebouw. Daar lijkt de transformatie tot stand te komen door nieuwe vormen van samenwerking tussen de participerende partijen. In dit geval woningcorporatie De Alliantie, Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam, studentenorganisaties en broedplaatsontwikkelaar Urban Resort. Dit is dan ook de plek waar geen nieuwe woon- of hoteltoeren verrijst, maar, mits ook het stadsdeel meewerkt, een bloeiend geheel aan bedrijfjes, bars en woonruimte. Eigenlijk de ontwikkeling zoals je dat als creatieve en innovatieve stad graag zou willen zien door heel Amsterdam.

EEN HERONTWIKKELD AMSTERDAM GLOORT AAN DE HORIZON

In een toekomstbestendige planologische visie zijn het maatschappelijk vastgoed binnen de ring en de kantoorparken buiten de ring beiden een onderdeel van de bruisende stad die in elkaar overlopen. De kantoorparken vervullen hierbij de functie van broedkamers van een innovatief Amsterdam, waar in elk pand wel een nieuw initiatief is te vinden. Om de verbeelding te prikkelen: wat dacht u van een door muzikanten zelfgemaakt muziek-lab, wat door meer dan 150 muzikanten wordt gebruikt (in plaats van een geldverslindend muzyQ); een complete indoorkas, met zelfverbouwde groentes voor bewoners van Zuidoost en Nieuw-West; een zelfgebouwde keuken voor de twintig buurtcaterings die onze stad rijk is; een speelparadijs waar je uren kunt ronddwalen en rondrennen ingebouwd in een 15 verdiepingen tellend leegstaand kantoor. Doe uw ogen dicht en denk bij Station Sloterdijk aan een *artist residence* waarin artiesten zowel werken als wonen en daarmee een Nederlandse hedendaagse versie van het New Yorkse hotel Chelsea vormen. Kijk verder en zie de 'game hub' waarin alle zelfstandige spelontwikkelaars uit Europa bij elkaar komen. Aan de andere kant van het IJ ziet u in een enorme leegstaande loods het pand van Robodock, die de plannen voor een permanent festivalgebouw eindelijk heeft kunnen realiseren. Na een jarenlange strijd voor een eigen locatie kunnen zij vanuit hier weer met hun prachtigste festivals Amsterdam betoveren.

Natuurlijk zien we ook de underground-café's, hipste clubs en grootste dans-scene

van Europa terugkomen. De Reguliersdwarsstraat ligt zo meteen in Amstel III. Het ooit befaamde nachtleven kan herleven in Teleport waar als kroon op de herontwikkeling het Amsterdam Dance Event neerstrijkt op de Teleport Boulevard. Het ooit doodse kantorenpark komt zowel overdag als 's nachts tot leven. En het mooie is dat dit zonder veel problemen kan. Op de parken wordt nauwelijks gewoond, dus overlast is ook nauwelijks aanwezig en de personen die er zometeen wel wonen, hebben dan bewust gekozen voor deze bruisende buurt. Door zowel overdag als 's nachts activiteiten te ondernemen in de kantorenwoestijn is zowel overdag als 's nachts een bepaalde mate van controle gewaarborgd.

Voor de ontwikkeling van dergelijke gebieden zou het ook goed zijn om te experimenteren met nieuwe woon-werkvormen, vergunningsvrij bouwen en de starre regelgeving op het gebied van geluidshinder te laten vieren. In deze gebieden kan een ultieme functiemenging tot stand gebracht worden. De grote herbestedingsopgave die voor ons ligt, biedt genoeg kansen om van een monofunctioneel kantoorpark een 'stedelijke proeftuin' te maken waar naar hartenlust gemengd, gemixt, gebouwd, geleefd, gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden.

Met zo'n toekomstperspectief worden de nu steeds meer verouderende kantoorparken van Amsterdam creatieve hubs worden die zich kunnen meten met de scenes in metropolen als Berlijn en Londen. Maar we geven ook de nieuwe economische trends een kans in Amsterdam, waardoor we de stad in de recessie toekomstbestendig maken. Door deze ontwikkelingen te focussen op gebieden waar letterlijk alles nog mogelijk is, zijn ongedachte resultaten te halen. Daarmee wordt het vastgoed en de omgeving weer aantrekkelijker voor nieuwe bedrijven die zich willen profileren als jong en opkomend en stijgt uiteindelijk de waarde en de vraag naar het vastgoed. In plaats van het perspectief van leegstand, waarbij er elke twee jaar nog meer sombere berichten naar boven komen, zou Amsterdam een bruisend centrum van creativiteit en ondernemerszin kunnen worden. Amsterdam is dit deels al. Recent onderzoek toont aan dat maar liefst 30% van de bewoners in de binnenstad ondernemer zijn. Dit aantal zal de aankomende jaren alleen maar toenemen. Deze Nieuwe Economie hoeft echt niet alleen in het Centrum te worden gehuisvest, maar kan over de hele stad worden uitgerold.

Een nieuw 'framework' waarmee je een dergelijke ambitie zou kunnen bereiken is het instellen van een collectieve investeringsmaatschappij voor een bepaald gebied. Neem als voorbeeld Teleport. Al het vastgoed en alle grond gaan in een gezamenlijk fonds waaruit alle kosten voor herontwikkeling worden betaald en alle baten terugvloeien. De maatschappij geeft certificaten uit naar rato van inbreng van het vastgoed en de grond. 1/3 deel van deze certificaten wordt verkocht aan particuliere certificaathouders. Zo ontstaat dus een verhouding van 1/3 gemeente (de grond), 1/3 vastgoedeigenaren (de panden) en 1/3 particulieren (de herontwikkeling). Deze particulieren kopen hiermee een unit (of een vrije kavel) in een groot kantoor dat ze zelf naar hartenlust kunnen herbestemmen. De gemeente stelt de randvoorwaarden op waaronder deze units herbestedemd kunnen worden, maar streeft naar een zo groot mogelijke flexibiliteit. Ook zouden er voor culturele en maatschappelijke functies ingroeimodellen opgezet kunnen worden die door een Bureau Broedplaatsen verhuurd kunnen worden. De maatschappij beheert voor 25-30 jaar het gebied en de uiteindelijke waardevermeerdering van het vastgoed (en de grond) wordt naar rato aan de vastgoedeigenaren, de gemeente en de

particuliere certificaathouders verdeeld. Hiermee maak je het mogelijk dat kleinschalige particuliere initiatieven mee werken aan de grootschalige herbestemmingsopgave van dergelijke gebieden. En de oorspronkelijke vastgoedeigenaren en de gemeente profiteren van de waarde stijging van hun vastgoed (of grond) door de totale waardevermeerdering van het vastgoed en de grond in het gebied.

Dergelijke vernieuwende vormen van publiek-private samenwerking zouden de komende jaren ontwikkeld moeten worden. Wij zien dan ook een proactieve rol weggelegd voor de gemeente in het bij elkaar brengen van grote vastgoedeigenaren en de 'kleine korrel' in een gezamenlijk aanpak van de leegstand.

HOE WETEN WE OF HET KAN?

Op bovengenoemde toekomstscenario's en bijbehorende ontwikkeling van nieuwe frameworks wordt vanuit het stadhuis en de markt terughoudend gereageerd. Men twijfelt aan de haalbaarheid ervan en schrikt terug voor eventuele juridische consequenties. Met als gevolg dat iedereen op elkaar zit te wachten en er nauwelijks stappen genomen worden. Gelukkig zijn er in de stad een aantal partijen die zich hier niets van aantrekken en zulke projecten nu al mogelijk maken. Denk aan de tijdelijke transformatie van het ACTA-gebouw in studentenwoningen door ASVA en Urban Resort of de op handen zijnde herontwikkeling van de voormalige tramremise aan het Bellamyplein door de TROM (Tramremise Ontwikkelingsmaatschappij) – een samenwerking tussen buurtbewoners, toekomstige gebruikers, private financiers, Stadsherstel en architect André van Stigt. Deze voorbeelden laten meteen zien wat er gebeurt als er wel gebruikt wordt gemaakt van de energie die in de stad aanwezig is. Er komen creatieve ideeën vrij en de panden worden levendige knooppunten in de wijk. Plekken waar iedereen wil komen, erbij wil zijn. En juist dit gevoel en die creativiteit kan Amsterdam in deze tijden van economische nood weer de boost geven die het nodig heeft.

Bovendien heeft de gemeente het licht al wel gezien op andere gebieden. Het is vreemd dat op het gebied van 'zelf-nieuwbouw' de gemeente vol in zet op particulieren en collectieven, maar dit bij de leegstand van kantoren of andere gebouwen niet doet. Hoe succesvol die zelf-nieuwbouw is blijkt bij de verkoop van de individuele- en groepskavels in de Houthavens en op het Zeeburgereiland. De kavels vlogen als warme broodjes over de toonbank. Daar valt voor de gemeente uit te leren dat als burgers worden betrokken bij stedelijke ontwikkeling dit leidt tot onverwachts aansprekende resultaten.

Eén van de veel gehoorde bezwaren is dat er te weinig animo zou zijn om de enorme ruimtes te vullen. Dat zou niet alleen met kleine initiatieven en bewonersideeën kunnen. Wij willen niet uitsluiten dat de vraag het aanbod niet overtreft, maar we hebben wel vertrouwen. Toen enkele jaren geleden de wijkaanpak van start ging, waren dezelfde argumenten te horen. Zouden bewoners wel zin hebben om in hun wijk vrijwillig aan de slag te gaan? Zouden bewoners wel ideeën hebben over wat er moest gebeuren in zo'n wijk en zouden ze wel in staat om de complexe stedelijke problematiek te verwerken in hun plannen? Enkele jaren later kunnen we terugkijken op meer dan 2.000 bewoners initiatieven, met blijvend resultaat in de buurt.² Hetzelfde geldt voor het al eerder aangehaalde voorbeeld van de zelfbouw.

2. Tonkens & Verhoeven, *Bewonersinitiatieven: proeftuin voor partnerschap tussen burgers en overheid*, 2011.

De conclusie is dat er maar één manier is om daadwerkelijk te kijken hoeveel initiatieven er los kunnen komen en hoeveel mensen hiermee bereikt kunnen worden: ergens van start gaan en kijken of het vliegwieleffect in deze gebieden tot stand kan komen waardoor langzaam maar zeker deze gebieden zich ontwikkelen tot de *places to be* voor iedereen die zijn of haar ambities wil verwezenlijken.

WIE EN WAT ZIJN ER VOOR NODIG?

Of zo'n toekomstvisie werkelijkheid wordt en of de herontwikkeling van de monofunctionele kantoorgebieden en andere leegstaande panden in de stad lukt, hangt af van drie zaken. Ten eerste de bereidheid van de eigenaren en overheid om mee te gaan met een lange termijnplan waarbij zij hun bezit via langdurige tijdelijke verhuur laten ontwikkelen door bewoners en kleine initiatieven. Dat betekent een lage huur en geen snelle opbrengsten voor wat betreft de grondprijs. Ten tweede de bereidheid van de overheid om bestemmingsplannen te laten varen en druk te zetten op eigenaren om samen te werken met deze initiatieven. Dat betekent ontwikkeling middels het creëren van een beleidsvrije zone rondom deze aanpak en daarmee initiatief van onderop in plaats van grootschalige projectontwikkeling door de geijkte partijen. Ten derde is er een investering in de promotie en organisatie rondom deze nieuwe vorm van bedrijvigheid nodig. De organisatie en promotie hiervan moet met net zoveel elan door de gemeente worden gedragen als bij het zelf-nieuwbouwproject.

De overkoepelende visie die hieraan vooraf gaat is de nieuwe manier van kijken die in de rest van dit artikel is geschetst. Een manier die zich niet beperkt tot een focus op de kantorenmarkt, maar die de gehele situatie op de Amsterdamse vastgoed- en woningmarkt meeneemt. Een manier van kijken die de *mis-match* tussen de gewijzigde ruimtevraag en het enorme aanbod aan leegstaande vierkante meters, zowel binnen als buiten de ring, weet te overbruggen.

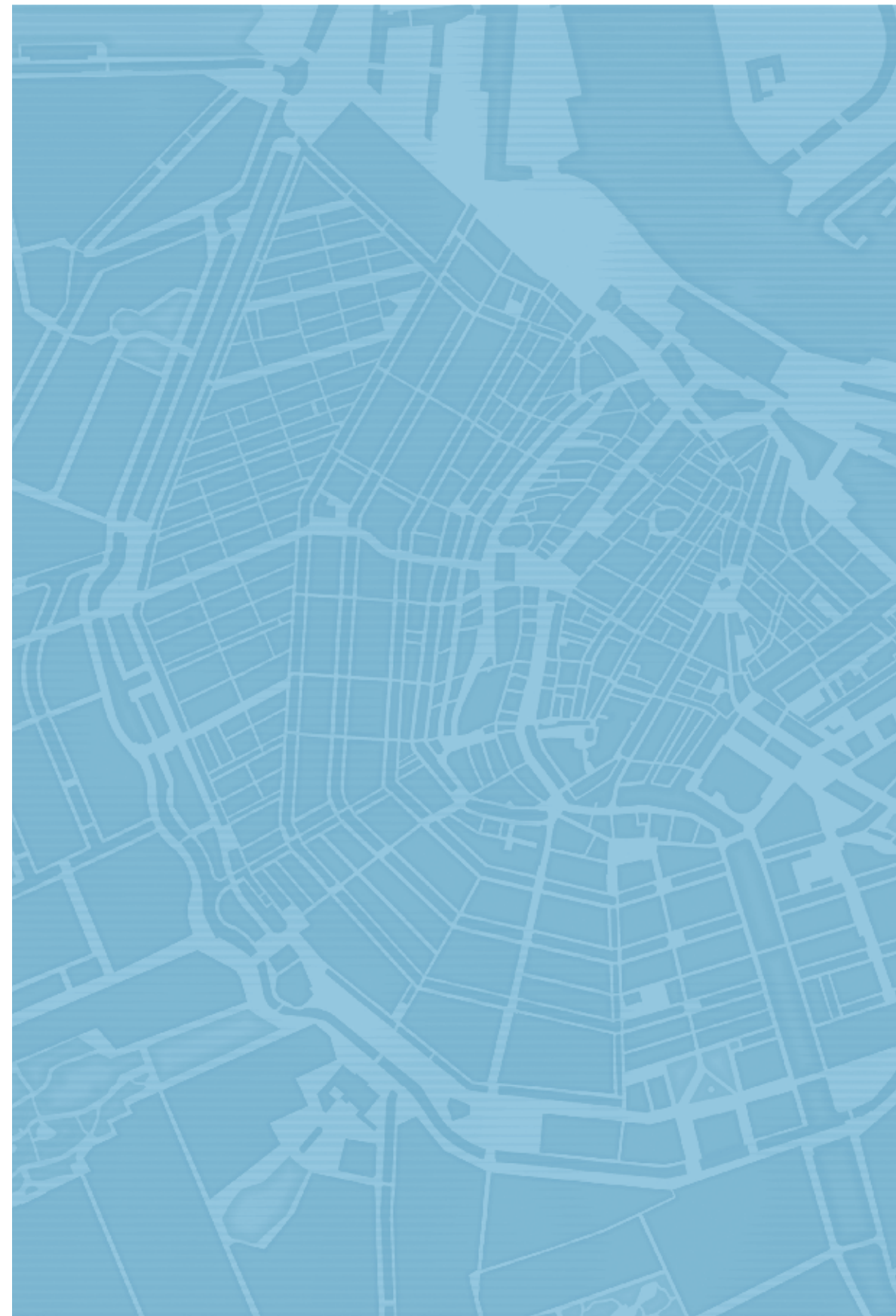
Organisatorisch betekent dit dat zich nieuwe partners toevoegen bij de vertrouwde partijen die zich bezighouden met vastgoedontwikkeling in de stad. Deze nieuwelingen houden zich van oudsher bezig met het stimuleren van initiatieven van en voor bewoners én partners die al jarenlang de *linking pin* vormen tussen vastgoed en maatschappelijke activiteit in de stad. Op die manier kan een coalitie worden gesmeed die zich ook daadwerkelijk kan richten op de hele stad. Een coalitie die ten eerste weet welke collectieven van bewoners, startende ondernemers en kunstenaars op zoek zijn naar ruimte. Een coalitie die vervolgens ook weet welke mix je nodig hebt om pand voor pand weer op te laten bloeien. Een coalitie die aan de andere kant ook zaken kan doen met de Dienst Wonen, de Dienst Ruimtelijke Ordening, het College van B&W, de Gemeenteraad en de stadsdelen. Een coalitie die bovendien ook op steun kan rekenen van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars in Amsterdam, te weten de woningcorporaties en particuliere vastgoedontwikkelaars als bijvoorbeeld Uni Invest en Amvest. Nu zijn er diverse stadslodsen actief in de stad, maar zij richten zich vooral op de vertrouwde partijen van ruimtezoekers en aanbieders. Partijen die goed zijn in het vinden en aan elkaar verbinden van initiatieven, zoals bijvoorbeeld het ASW en Stichting Agora Europa, zouden een garantie tot vulling van het gebouw kunnen afgeven, waardoor de verhuurder weet dat het verloop van huurders weliswaar frequent kan zijn, maar de bezetting is gewaarborgd. Een stichting zoals Urban Resort treedt nu al feitelijk op als intermediair tussen de eindgebruiker en de verhuurder en dat blijkt een

zeer werkbaar concept. Als vervolgens de gemeente en belangenverenigingen zoals de Huurdersvereniging Amsterdam en ASVA ondersteuning aan deze werkwijze geven, kan stap voor stap worden toegewerkt naar een stad die haar kantoorwoestijnen omzet tot broedplaatsen van bewonersbetrokkenheid, innovatie, spannend uitgaan, Nieuw Wonen en nieuwe economie. Een eerste stap in deze richting is bijvoorbeeld gezet door de lancering van het platform *Panden met Kansen* in het najaar van 2011. Een website waarop leegstaande panden gekoppeld worden aan (burger)initiatieven voor hergebruik van deze panden.

CONCLUSIE

In dit artikel hebben we getracht om aan te geven dat met een frisse blik en een lange termijn visie op de leegstandsproblematiek in Amsterdam er een win-win situatie voor iedereen kan ontstaan. Het vergt wel dat juist de partijen die nu krampachtig vasthouden aan de bestaande praktijken ontspannen gaan kijken naar nieuwe mogelijkheden en het belang zien van lange termijn herontwikkeling. Niet van één pand, maar van de hele stad. Voor henzelf en voor de stad en haar inwoners.

Door met die frisse blik de nieuwe partners op maatschappelijk gebied te betrekken bij het invullen van de leegstand kan Amsterdam ook weer koploper worden als het gaat om de lijstjes waar de economie en creativiteit er weer toe doen, in plaats van bij de lijstjes over leegstand. *Panden met Kansen* is er klaar voor, de burgers zijn er klaar voor, nu de gemeente en de vastgoedeigenaren nog.



KennisNetwerk Amsterdam
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
www.kennisnetwerk-amsterdam.nl

