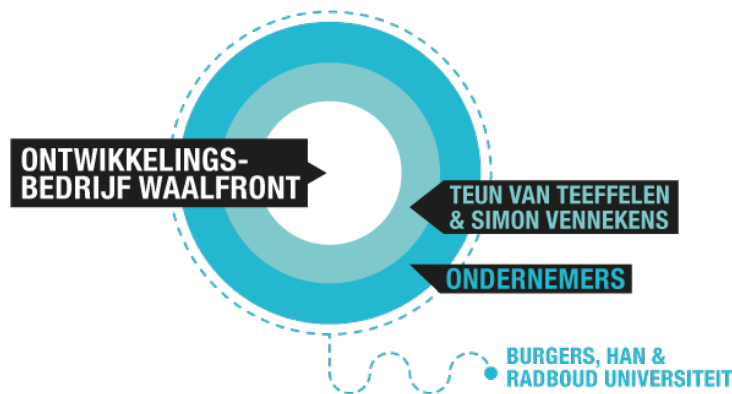


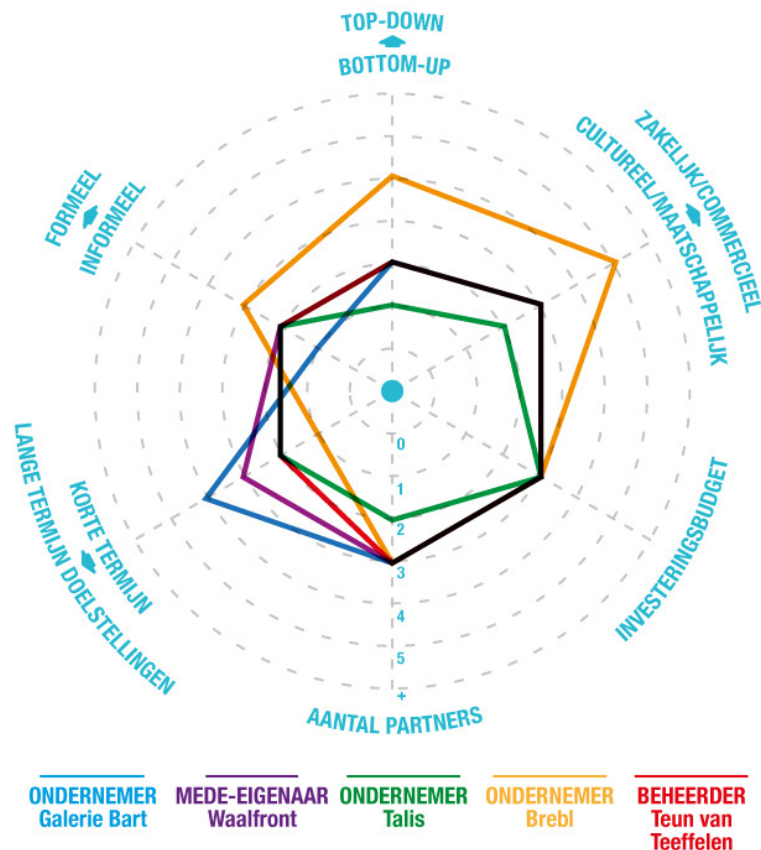
# DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

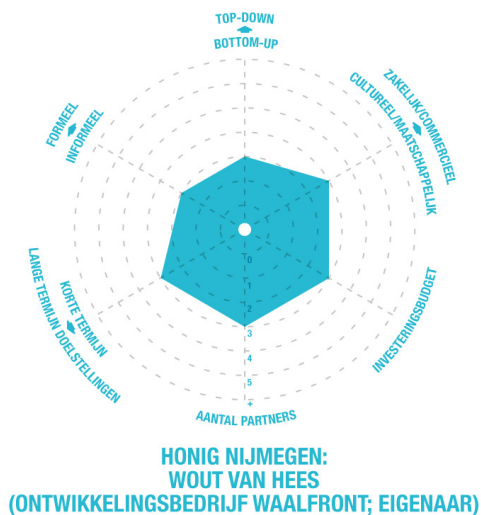
## HONIGCOMPLEX NIJMEGEN

### Interviews



<b>Wout van Hees</b>	OntwikkelingsBedrijf Waalfront	eigenaar
<b>Teun van Teeffelen</b>		initiatiefnemer / eigenaar
<b>Simone Kol</b>	Galerie Bart	ondernemer
<b>Walter Hamers</b>	Talis	huurder
<b>Godfried Verstegen</b>	Brebl	ondernemer





**Wout van Hees** is directeur van het Ontwikkelbedrijf Waalfront (OBW), het gebied in wording waar de Honigfabriek deel van uitmaakt. OBW heeft het project in de fabriek gestart vanuit de wens waarde te creëren in het Waalfrontgebied. Het gebied lag al vijf jaar stil en ze wilden het aan de gang krijgen en liefst ook positief op de kaart zetten. Het voormalige industrieterrein was erg gesloten en vormde een barrière naar het water toe. Met de Honigfabriek wilde de gemeente potentiële kopers en huurders van nieuwe woningen het gebied in krijgen om ze de kwaliteit van het Waalfront te laten voelen, de ligging aan de Waal en het indrukwekkende industriële karakter van de plek. Eerst is het Honigcomplex drie maanden vrijgegeven voor culturele activiteiten zoals muziek en theater. Hier zijn heel veel mensen op afgekomen en onder de indruk geraakt van de omvang en de sfeer van de plek. Kort daarna heeft restaurant De Meesterproef zich gevestigd en kwam een stroom van geïnteresseerde ondernemers op de fabriek af.

OBW had zelf ook al nagedacht over verschillende concepten voor de fabriek, zoals food- en sportconcepten. Uiteindelijk hebben ze besloten om vooral niet voor te schrijven welke functies toegelaten werden, maar om de stad het zelf te laten vullen met gegadigden. Wel wilde OBW diversiteit met de wens dat de verschillende functies in de fabriek elkaar zouden versterken. Om de startfase in goede banen te leiden heeft de gemeente begin 2013 een externe Kwartiermaker aangesteld, Arie Willem Bijl. Hij kon vrij functioneren los van het gemeentelijk apparaat en bracht kennis, ondernemerschap en innovatie mee. Het College heeft toestemming gegeven aan de pilot Tijdelijk Anders Bestemmen en gedoogbeschikkingen afgegeven want de ontwikkeling was in strijd met het bestemmingsplan. Ook zijn de veiligheidseisen toegesneden op de tijdelijkheid en waar mogelijk geminimaliseerd. In de huurovereenkomst met de ondernemers wordt vastgelegd dat de huurders zelf voor een deel verantwoordelijk zijn voor de veiligheid en risico hiervoor dragen. Na de komst van de kwartiermaker moest OBW de regie en het aanjagen loslaten.

Het idee is dat de fabriek in 2022 gesloopt gaat worden, maar Van Hees nuanceert dit beeld enigszins. Hij wil over drie à vier jaar kijken wat er aan levendigheid en bedrijvigheid in het complex zit en wil zien wat er te behouden valt. Ook delen van het complex die qua cultureel erfgoed betekenis hebben en die voor de dynamiek en beleefbaarheid van het gebied van groot belang zijn kunnen misschien een plekje krijgen in de herontwikkeling van dit terrein. Hij wil nu geen beslissingen nemen, om spijt in de toekomst te voorkomen, maar zien hoe het zich ontwikkelt en daar later meer gefundeerde uitspraken over doen. Momenteel is zijn opgave echter om na acht jaar (vanaf 2022) nieuwe woningen te ontwikkelen op de plek waar nu de fabriek

staat.

Als waardevolle onderdelen van de fabriek ziet hij vooral de functies en de levendigheid die niet strijdig zijn met wonen, zoals horeca, maakindustrie, ambachtelijke bedrijvigheid en ontwerp bureaus. Het monumentale bakstenen gebouw van architect Oscar Leeuw, waar onder andere de Meesterproef is gevestigd, is architectonisch het meest waardevol. Grote volumes zoals de beachvolleyhal en de stalen, recenter gebouwde hallen zijn minder waardevol en zullen het eerste gesloopt worden.

De investeringen in het complex (1,3 milj.) en de jaarlijkse exploitatiekosten (50-60.000 euro) moeten gedekt worden uit de huurinkomsten voor de acht jaar. OBW denkt dat dit gaat uitkomen.

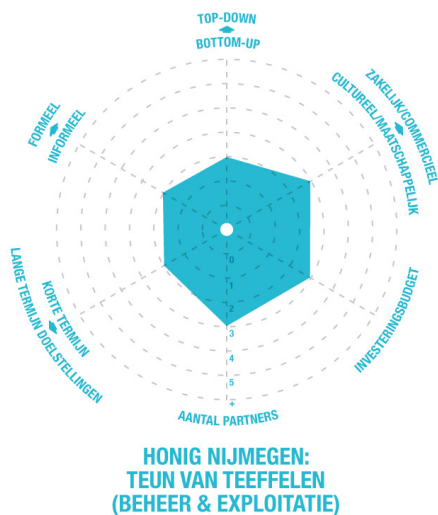
De huurder in de Honigfabriek betalen relatief weinig huur, afgestemd op de tijdelijke situatie.. Ook zijn er voor de huurders ook nogal wat nadelen, zoals een minder goede bereikbaarheid en een rommelige parkeervoorziening.

De omwonenden van het Waterkwartier reageren divers. Ze vinden de voorzieningen erg leuk en zijn betrokken. Ze geven ook aan soms wel last te hebben van de activiteiten, vooral de grotere feesten en festivals. Ze bezoeken de fabriek niet zo vaak, het is toch een ander publiek. De ondernemers proberen de omwonenden wel uit te nodigen voor activiteiten of een buurt-BBQ, maar deze samenwerking gaat niet vanzelf en moet nog verder groeien.

Het OBW hoopt dat ondernemers uit de fabriek zich na acht jaar ook in het gebied of de stad gaan vestigen. Ze zullen dan wel commerciële prijzen moeten betalen. De vraag is dan natuurlijk wie dat gaat doen. Ook heeft Wout van Hees de wens dat succesvolle ondernemers in de Honigfabriek zich al eerder gaan vestigen in nieuw te ontwikkelen gebouwen met bedrijfsruimtes in de plint. Momenteel is hier nog te weinig animo voor omdat de ruimtes relatief duur zijn en de ondernemers nog niet toe zijn aan de volgende stap. Ook hoopt Van Hees dat Honig een voorbeeld wordt voor andere gebiedsontwikkelingen in Nijmegen en verder, en dat de waarde van dit soort tijdelijke ontwikkelingen wordt ingezien. Hij ziet de tijdelijkheid wel als een belangrijke voorwaarde omdat het systeem ander gaat vastroesten en de innovatie en dynamiek wegvloeit. Het is net als in een onderneming: na zeven jaar moet je het concept aanpassen.

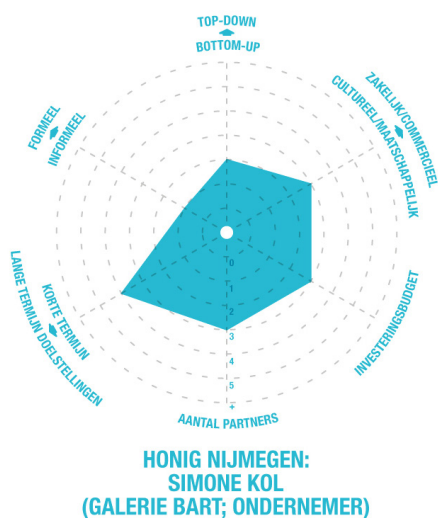
Toen OBW woningen begon te verkopen in het gebied merkte ze dat mensen vanwege de Honigfabriek naar het gebied wilde komen om gebruik te maken van de voorzieningen. De Honig is een prima placemaker en voegt absoluut waarde aan de stad en dit specifieke gebied toe.

**Volgende > Teun van Teeffelen & Simone Kol**



**Teun van Teeffelen** is aangesteld om de beheer en exploitatie van de fabriek te regelen. Hij neemt vanaf medio 2014 de taken van de vorige beheerder over en vanaf eind 2014 tevens een deel van de taken van de kwartiermaker Arie Willem Bijl, die dan vertrekt. Eind 2014 is 80% van de fabriek verhuurd aan ondernemers. Niet iedereen kan zich er vestigen. Partijen moeten publiek trekken en samen willen werken, elkaar versterken en niet beconcurreren. De bandbreedte van de ondernemingen is urban sports, horeca, ambachten en evenementen. Hij moedigt de samenwerking tussen ondernemers aan, bijvoorbeeld als er evenementen worden georganiseerd of als er een interne verbouwing plaatsvindt. Hij streeft naar wekelijks minimaal drie evenementen, feesten of lezingen.

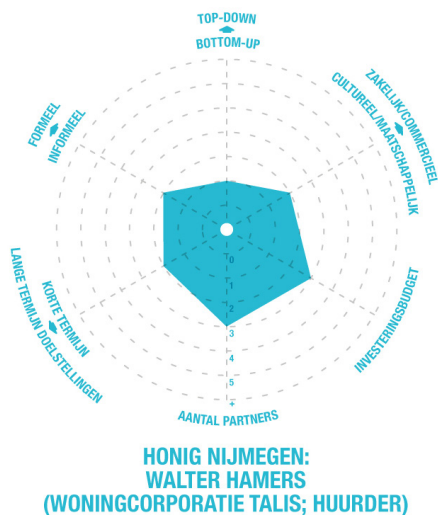
Van Teeffelen ziet het snelle handelen vanuit de overheid, het geven van vrijheid in ontwikkeling en duidelijkheid over de tijdelijkheid als pluspunten. Op die manier is het makkelijker voor ondernemers om een businessplan te schrijven en kunnen ze investeren. Omdat ondernemers veel eigen verantwoordelijkheden hebben, voelt het alsof de Honigfabriek als het ware van de ondernemers is, niet van de gemeente of OBW. Dit maakt dat het breed door de stad gedragen wordt.



**Simone Kol** werk bij Galerie Bart. Zij huren vanaf begin 2014 een ruimte van circa 400 m2 in de fabriek op basis van twee deelcontracten: eerst voor drie jaar en daarna voor vijf jaar. Galerie Bart organiseert tentoonstellingen van hedendaagse kunst en verschillende culturele projecten. De toestroom van publiek naar de fabriek is groter dan verwacht. Op zondagen met name is het lekker druk en heeft Galerie Bart gemiddeld 150 bezoekers. In de binnenstad van Nijmegen, waar Galerie Bart voorheen gevestigd was, lag dat gemiddelde op 30 bezoekers per week.

Nadeel van het complex is dat het terrein en de entree erg rommelig blijven. Het ziet er nog steeds guur en ongezellig uit. Simone Kol vindt het jammer dat er niet meer iemand is als Arie Willem Bijl die de voel bijeen houdt en zorg draagt voor een collectieve drager.

**Volgende > Walter Hamers**



**Walter Hamers** is bestuurder bij woningbouwcorporatie Talis. Zij hebben een dubbelrol in het gebied: enerzijds zijn zij huurder van het kantoorgebouw dat ze voor acht jaar gebruiken. Daarnaast ontwikkelen ze 80 sociale huurwoningen in het gebied. De betrokkenheid bij de Honigfabriek is in de allereerste plaats die van huurder. Zij hebben het pand aan de binnenzijde opgeknapt en hebben daarvoor een business case gemaakt (zie foto). Talis wilde graag in dit pand gaan zitten omdat het dicht bij het werk is. In het gebied "Wonen rond de Waal" ontwikkelen ze niet alleen in het Waalfront, maar vooral in de Waalsprong 1100 woningen. Ze hebben voor hun kantoorlocatie een shortlist opgesteld met vijf potentiële panden in de stad. Hierop hebben ze hun programma van eisen losgelaten. Het pand bij Honig was uiteindelijk het meeste geschikt voor een gunstige business case. Daarnaast wilden ze graag een bestaande pand betrekken om deze aan de leegstand te onttrekken. Ook wilde ze een locatie waar ze niet alleen van binnen naar buiten konden kijken, maar juist ook van buiten naar binnen. Ze wilden zich met andere partijen en bewoners verbinden en veel buiten het kantoor actief zijn. Een omgeving met alleen aannemers of andere industrie is dan niet geschikt. Honig voldeed aan alle wensen die Talis had voor hun kantooromgeving. De medewerkers gaan nu koffie drinken bij de horecaplekken in het gebied en kunnen met hun laptop bij bijvoorbeeld First Things First gaan werken (Talis heeft als beleid dat medewerkers plaats- en tijd-ongebonden kunnen werken). De cultuur van het kantoor vermengt zich nu met de cultuur van het gebied en dat is wat Hamers voor ogen had. Talis is nu zelf huurder en dat is een leerzame ervaring voor een verhuurder. Ze zijn dan ook lid van de huurdervereniging en dat levert veel interessante momenten op. Niet alleen bij de inrichting van het kantoor, ook daarna werkt ze samen met ondernemers in het gebied. De koffie is van de koffiebrander en het meubilair is van Stadsboom en Samosa. Ook de fietsenverhuur, bijeenkomsten en communicatiemiddelen maken medewerkers gebruik van partijen uit het complex.

Hamers herinnert zich het moment dat de 120 medewerkers voor het eerst bij het nog niet verbouwde pand waren. Ze vonden het gebouw en de omgeving niet allemaal direct aantrekkelijk. De technische mensen zagen daarentegen wel de bouwkundige kansen voor het pand en binnen een half jaar was het kantoor verbouwd en ingericht. Na de opening was 80% enthousiast. Na acht jaar kunnen ze het merendeel van het meubilair en de inventaris weer meenemen naar de nieuwe locatie, waar dan het werk is.

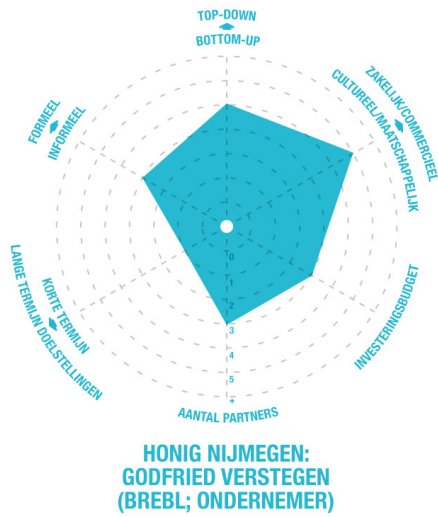
Gentrification en herstructurering met een broedplaats is volgens Hamers nog steeds een bewezen concept. De



gedachte van de Creatieve Stad van Richard Florida werkt nog steeds en Honig is daar het bewijs van. De kwartiermaker heeft de verbindingen met ondernemers uit de stad en de regio kunnen maken en er zijn relatief weinig mensen van buitenaf gekomen. Hij heeft dan ook alle lof voor de ondernemers en het lef dat ze tonen. Zijn ideaal is dat het creatieve en ambachtelijke veld zich na acht jaar weer op een andere plek in de stad kan vestigen, waar het weer eenzelfde functie kan vervullen voor de ontwikkeling van de stad. Hij pleit er ook voor dat de financieel succesvolle ondernemers na acht jaar commerciële prijzen kunnen betalen en zich op meer permanente basis in het Waalfront gaan vestigen. Naar Hamers' verwachting zal dat slechts een fractie zijn van het aantal ondernemers dat nu in het complex zit. In de fysieke ontwikkeling van het Waalfront pleit hij wel voor het benutten van de huidige industriële sfeer aan de rivier. Hij verwacht dat een weldenkende ontwikkelaar dit ook zo ziet en hierop doorontwikkelt door bijvoorbeeld het pand van Oscar Leeuw te herbestemmen. Hij denkt niet dat ondernemers uit het gebied delen van de fabriek zullen kopen omdat dit financieel naar zijn verwachting moeilijk haalbaar is.

De bewoners van het Waterkwartier herinneren zich de Honig op een positieve manier. Ze zijn daarnaast vooral blij met woningbouw op deze locatie, met hoop op doorstroommogelijkheden vanuit de wijk. Veel bewoners van het Waterkwartier hebben er gewerkt en vinden de locatie geschikt voor woningbouw, maar wel zodanig dat de Waterkwartierders uit de wijk kunnen doorstromen, bijvoorbeeld naar een levensloopbestendig appartement. En zij willen ook graag nieuwbouw van sociale huurwoningen en niet alleen dure woningen. Als het om de geschiedenis van het gebied gaat, dan hebben zij vooral interesse in de Romeinse resten die onder het complex liggen.

**Volgende > Godfried Verstegen**



Voor **Godfried Versteegen** (Brebl; ondernemer) is het duidelijk dat Honig een puur commercieel-zakelijk project is. Als ondernemer is het de bedoeling een zaak te runnen en voor de eigenaar is het branding om straks een beter verkoopbaar gebied te verkrijgen. Voor Versteegen is de acht jaar eigenlijk te korte termijn. Brebl is nu nog steeds aan het timmeren in de ruimte waardoor de acht jaren eigenlijk moeten bekeken worden als vier jaar verbouwen en vier jaar effectief werken en dat is (te) kort. Hij heeft in principe als huurder alleen contact met Teun van Teeffelen. Hierdoor is het voor hem toch vooral een vrij formeel top-down project waarin weliswaar meer vrijheidsgraden zitten dan in veel 'reguliere' projecten. Als hij één zaak anders zou aanpakken dan is het de organisatie van een huurdersvereniging. Hij zou deze meteen aan het begin van de onderneming oprichten want nu is het al vrij laat in het proces. De oorzaak is dat iedere ondernemer in het begin vooral bezig was met het opzetten van zijn zaak.