

## Bijdrage Miro Lucassen aan bijeenkomst 'Leren van Vastgoedmissers'

Ik noem het: de wonderbaarlijke geschiedenis van de stad met de twee kunsthallen

Allereerst: er is niks mis met ambitie. Met ambitie zijn we ooit uit de oersoep gekropen, is het wiel uitgevonden en hebben we de stoommachine ontwikkeld.

Er is ook niks mis met kunst. Beelden, schilderijen, boeken, ze geven ons nieuwe inzichten en roepen emoties op. Dat is van waarde, ook als je het niet meteen in euro's kunt uitdrukken.

En de combinatie van ambitie en kunst? Die schonk ons de schitterende schatten van Florence, het Louvre en het Rijksmuseum. Er is dan ook helemaal niets verkeerd aan de ambitie om kunst een plek te geven in een stad als Amersfoort, bijvoorbeeld in een museum, met buitenexposities of in een kunsthall.

Maar het gaat mis als je een bestaande kunsthall denkt te verhuizen zonder dat het iets kost. Dat waanidee kan een wethouder de kop kosten, een gemeentesecretaris zijn baan, de burgers meer dan 10,5 miljoen euro en de kunsthall op zijn minst een beschadigde reputatie. En daar valt dan weer een fijn boek over te schrijven.

Hadden we kunnen weten dat het mis zou lopen in 2011, toen de gemeenteraad deze verhuizing accepteerde?

Ja, al tijdens het besluit waren er allerlei redenen om te twijfelen. Alleen, de meerderheid wilde geen kanttekeningen horen. En het politiek-ambtelijk-bestuurlijk complex, zoals ik het maar even noem, zette in grote eensgezindheid koers naar de gewenste beslissing. De verhuizing moest er komen, hij zou niks kosten en hij mocht ook niks kosten; anders was de manoeuvre veel moeilijker te verdedigen. En de zaak was al ingewikkeld genoeg, met een prestigieus Eemhuis dat voor de poorten van de hel was weggesleept en een popcentrum dat niet doorging in een gebouw waarvoor het fundament al was gelegd.

Juist omdat het niks mócht kosten, was elke andere boodschap niet welkom. En intussen hadden allerlei betrokkenen de mond vol van risicovermijding.

Maar doordat vele betrokkenen zich afsloten voor het nare nieuws dat onvermijdelijk zou komen, had niemand meer zicht op het tempo waarmee de overschrijdingen opliepen. Er kwamen onvermijdelijke uitgaven aan die altijd ontstaan bij aanpassingen van een lopend bouwproject: opnieuw tekenen, vertraging, wijzigingen in het materiaal, de ene verandering die een volgende wijziging noodzakelijk maakt. Maar pas toen die onverantwoord hoog waren, trok het bouwteam aan de noodrem. En toen was het te laat: er was geen weg terug meer en Amersfoort moest de gifbeker tot de bodem legen.

Wat hiervan te leren valt, want daarvoor zijn we hier. Allereerst een bevestiging van wat ik maar even noem de eerste wet van de Stopera; voor de 40-minners: de Stopera is de combinatie van stadhuis en muziektheater in Amsterdam die net als kunsthall KAdE veel duurder uitviel dan voorzien, als gevolg van voortdurende tussentijdse aanpassingen. De eerste wet van de Stopera: gij zult een complex bouwproject niet tussentijds aanpassen zonder daar veel geld voor neer te leggen.

Het is ook een bevestiging van de tweede wet van de Stopera: de politieke neiging om geaccepteerde plannen te blijven bijstellen is sterker dan rationele tegenwerpingen.

En dan is er natuurlijk de derde wet van de Stopera: de terugweg is al snel geen optie meer. Stoppen is duurder dan doorgaan, niet alleen in geld maar ook gemeten in prestige. Tien jaar doorlooptijd is geen uitzondering bij vastgoedprojecten van de overheid. Er is altijd een haven in zicht die het zonde maakt om te stoppen, en op het moment dat de bouw is begonnen moet het werk worden voltooid. Na de start valt er ook weinig meer te versoberen: ook daar komen extra kosten bij voor tekenen en rekenen.

En dat gaat alleen nog over de tweede KAdE, die in het Eemhuis. Uit de ontwikkeling van de eerste KAdE, in het gebouw van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, valt ook heel wat te leren. Bijvoorbeeld dat het niet handig is om als gemeente jezelf als joker in te zetten om een transactie rond te maken. Amersfoort wilde het kantoor van de rijksdienst zo graag hebben dat de stad beloofde zelf een zogeheten publieksfunctie te regelen,

een plek waar passanten graag naar binnen zouden lopen. Zo'n bedachte functie op een hoek die verder niet direct op iets anders aansluit, laat zich moeilijk invullen. Maar wederom: het moest, tegenspraak was ongewenst, velen zagen de ruimte als een oplossing voor andere problemen en de wederpartij was de lachende derde.

Als we ook hier drie wetten willen formuleren, dan hoeven we die niet te beperken tot wetten van KAdE. Ik heb er drie en die gaan over deze stad, maar ze zijn net zo goed van toepassing op andere ambitieuze gemeenten.

De eerste wet van het Amersfoortse vastgoed: als de gemeente een project van het rijk wil binnenhalen, verliest ze al snel alle voorzichtigheid uit het oog.

De tweede wet van het Amersfoortse vastgoed: eerst komen de stenen, de inhoud volgt later - net als de kater.

En de derde wet van het Amersfoortse vastgoed: de gemeente kan heel lang doorgaan met het oplossen van problemen door keer op keer iets nieuws in de markt te zetten; maar in tijden van crisis, krijgt de stad het deksel dubbel zo hard op de neus. Dat gaat verder dan de tekorten van het Eemhuis, zoals we zien aan het verscherpte toezicht van de provincie. En ook de beker van Vathorst is nog niet tot de bodem geleegd.

In deze discussies staat het zoeklicht vaak op de gemeente, een dankbare kop van Jut. Maar het rijk komt er ook niet prettig vanaf. Dat mooie erfgoedgebouw aan het Smallepad werd tijdens de ontwikkeling steeds kleiner en daardoor duurder per vierkante meter. Na oplevering was het al snel ook in de praktijk te groot. Er staat behalve de kunsthall nog meer ruimte leeg, zo dure ruimte dat er geen huurder voor te vinden is. En de voortschrijdende digitalisering maakt allerlei dure technische voorzieningen feitelijk overbodig. Het geklimatiseerde depot voor glasnegatieven bijvoorbeeld. Al die historische opnames zijn gedigitaliseerd en het kwetsbare origineel is eigenlijk alleen als curiosum nog interessant.

intussen staan ook de maatschappelijke ontwikkelingen niet stil. Amersfoort heeft een Eemhuis met een schitterende bibliotheek en een prima toegeruste muziekschool. Maar de maatschappij lijkt uitgekeken op de overheid als motor van sociale verheffing. Is er over 25 jaar nog steeds iets als een bibliotheek en muziekschool in het Eemhuis? Ik zou er geen kist wijn op durven zetten. En wat er dan wel in het Eemhuis moet gebeuren, daar kom ik tegen die tijd graag over meedenken. Nog een les van zulke vastgoedprojecten is dan ook dat de gebouwen niet te specifiek moeten zijn. Je kunt er niet meer op rekenen dat ze 50 jaar dienst zullen doen voor het doel waar we ze nu voor ontwerpen. Hoe onvoorstelbaar dat ook is. En geloof je me niet, dan noem ik slechts 1 woord: hoofdstekantoor.

Zullen de stad en het land iets leren van gemaakte fouten? Jawel, als we maar bereid zijn de geschiedenis te begrijpen. Want wie dat niet wil, zegt een oude wijsheid, is gedoemd de geschiedenis te herhalen. En dat zou jammer zijn.