

Veelgestelde vragen over De WAR

Wat is De WAR?

De WAR is een broedplaats, gevestigd in de oudste fabriek van Amersfoort.

Een **vrijruimte** voor onderzoek, met open werkplaatsen die door iedereen gebruikt kunnen worden.

Een **kiemplek** waar een nieuwe ideeën kunnen groeien in een veilige omgeving, temidden van geestverwanten die graag een handje toesteken.

Een **toonkamer** voor de inwoners van Amersfoort, met de laatste ontwikkelingen op het gebied van wetenschap, kunst, techniek, duurzaamheid, maatschappij en erfgoed.

De naam van De WAR is afgeleid van die van de laatste eigenaar, Warner Jenkinson.

Wie zijn de WAR?

De WAR wordt vormgegeven door vele initiatieven die er onderdak vinden, en de mensen die daarbij betrokken zijn. De Spullenmannen, waar het mee begon, zijn nog wel belangrijk, maar al lang niet meer de enige dragers van De WAR. Zo heeft de coöperatie die de kar trekt, Coöp Pan B, inmiddels 9 leden, huren ca 20 personen of initiatieven en plekje bij De WAR en zijn er honderden mensen die gebruik maken van de plek. Zie planb.coop/leden en het overzicht van betrokken personen en initiatieven verderop.

Wat heeft Amersfoort aan De WAR?

De dynamiek van een grote stad wordt mede bepaald door de ruimte die er is voor vernieuwing. Dat is goed te voelen in bijvoorbeeld een stad als Berlijn. Die ruimte zit in de grotere verscheidenheid aan mensen en hun ideeën over de maatschappij, maar ook in de fysieke ruimte die er is voor mensen om elkaar te vinden en hun ideeën vorm te geven.

In de groeiestad Amersfoort is het Oliemolenkwartier de eerste plek waar een nieuwe stedelijke identiteit gestalte krijgt. De WAR voegt daar op een voor de hand liggende plek een ruimte aan toe voor allerlei stedelijke pioniers en hun publiek.

Overigens vertegenwoordigt De WAR ook een economische waarde. De WAR draagt bij aan waardecreatie op de Kop van Isselt en aan de aantrekkingskracht van Amersfoort voor werknemers van creatieve industrie en adviesbureaus. Directe economische waarde varieert van werkgelegenheid uit succesvolle crowdfunding tot hotelovernachtingen bij internationale conferenties.

Tenslotte betekent De WAR voor Amersfoort *free publicity* op vele podia in binnen- en buitenland.

Hoe serieus is Universiteit Amersfoort?

De Coöperatieve Universiteit Amersfoort is een voorloper op het gebied van burgerwetenschap, en wordt door wetenschappers wereldwijd met interesse gevolgd. De reguliere wetenschap zit in een crisis en Universiteit Amersfoort is een mogelijk antwoord. Tegelijk is er de afgelopen jaren een aantal onderzoeken gestart, waar inmiddels waardevolle resultaten uit komen.

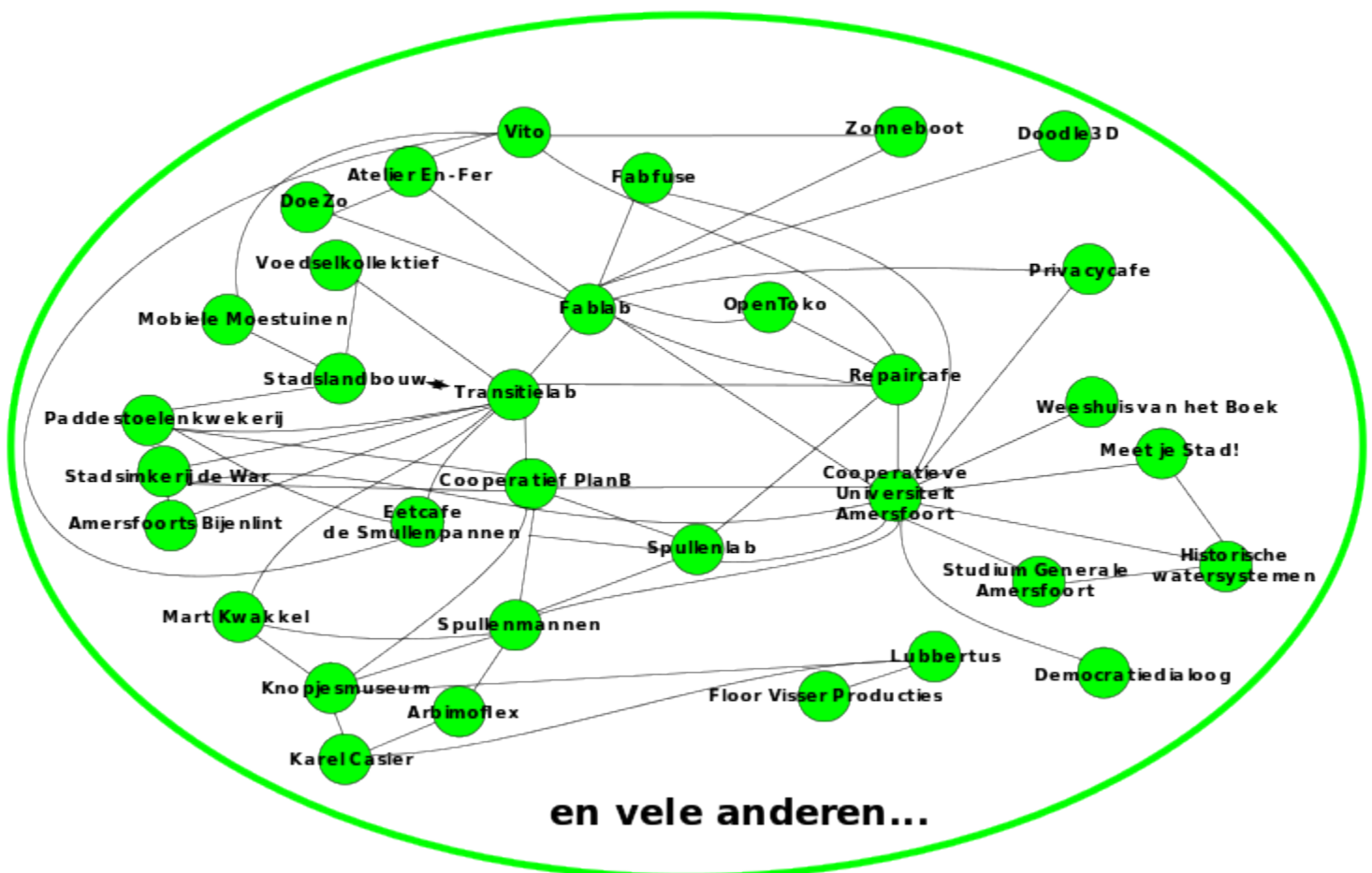
- Universiteit Amersfoort wordt ingehuurd door het Leidsche Centrum voor Wetenschap en Technologie Studies bij een symposium over de toekomst van auteurschap.
- Sussex University organiseert in 2015 bij De WAR een internationale workshop over FabLabs en duurzaamheid.
- Het project 'Meet je stad!' van Universiteit Amersfoort i.s.m. ondermeer Gemeente Amersfoort en Waterschap Vallei en Veluwe wordt met belangstelling gevolgd door onderzoekers aan de Radboud Universiteit, Universiteit Twente en Universiteit Utrecht.
- In samenwerking met Universiteiten van Utrecht en Twente wordt een monitoringsysteem voor bijenvolken ontwikkeld.
- Waterschap Vallei en Veluwe betaalt Universiteit Amersfoort voor de ontwikkeling van overstromingsmodellen.
- Een groep onderzoekers uit ondermeer Noorwegen en Engeland wil in 2016 een internationale conferentie over de toekomst van wetenschap organiseren bij de Coöperatieve Universiteit Amersfoort.

Heeft De WAR draagvlak?

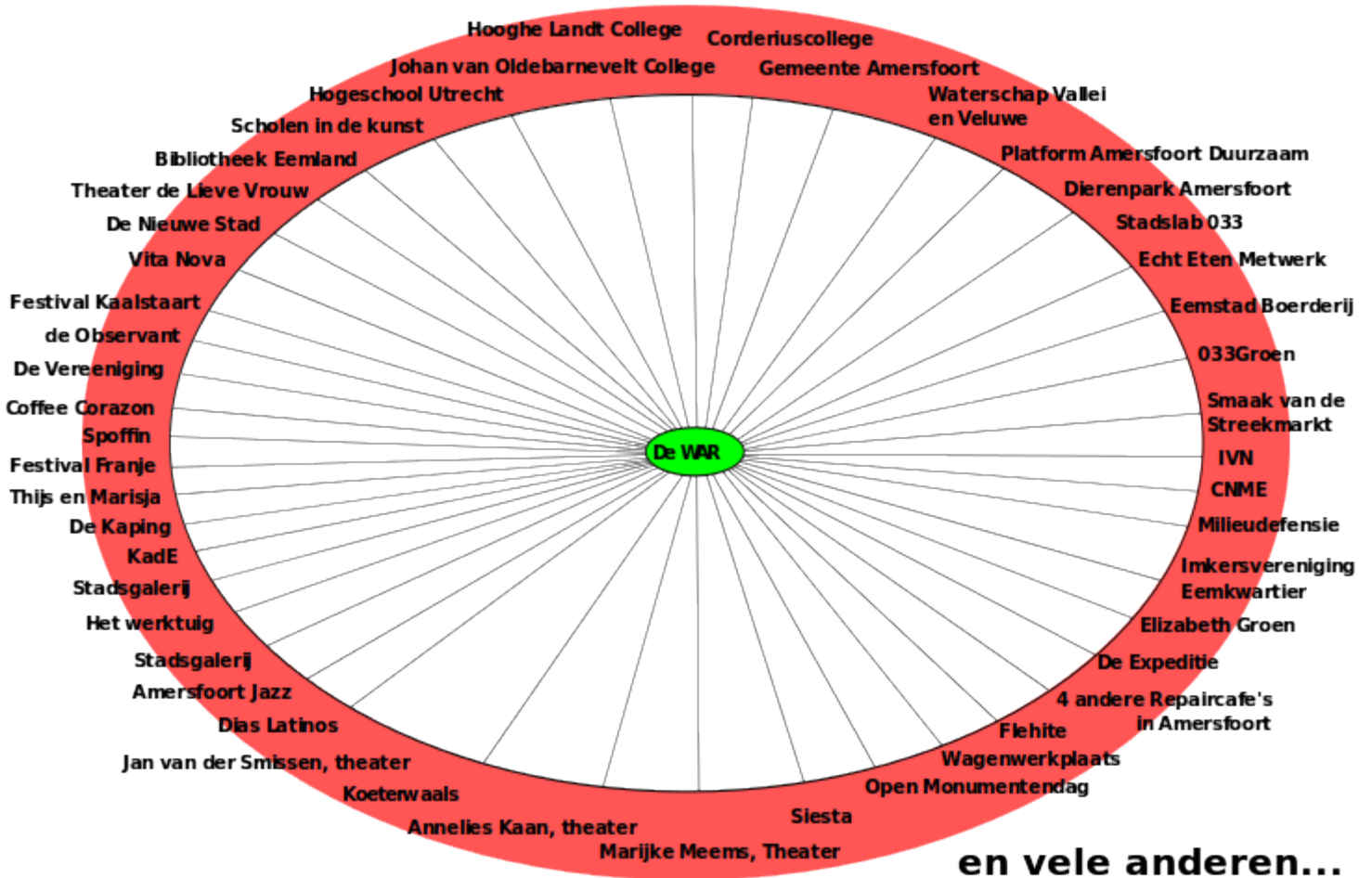
- Een petitie die pleit voor het behoud van De WAR had binnen een week meer dan 800 ondertekenaars, en de teller loopt nog. Zie toekomstvoordewar.petities.nl
- Op de webpagina www.dewar.nl/?nl/toekomst zijn de vele brieven te lezen die we kregen als reactie op het artikel in de Amersfoortse Courant over de afwijzing van ons plan. Dit zijn aanbevelingsbrieven uit de wereld van kunst en cultuur, wetenschap en innovatie, erfgoed en duurzaamheid.
- In het comite van aanbeveling van De WAR zitten Jan Terlouw, Marjan Minnesma en Fons Asselbergs.
- De WAR maakt deel uit van het [wereldwijde netwerk van FabLabs](#), en van het [Dutch Creative Residency Network](#).
- Binnen Amersfoort werkt De WAR samen met ondermeer Bibliotheek Eemland (lezingen, workshops, literaire evenementen), CNME (Groene Dag, Energiefietsen), Scholen in de Kunst (3D print workshops op scholen), Platform Amersfoort Duurzaam, IVN (Transitiewerkshops), De Observant (Festival Franje), KadE (Kaalstaart), Siesta (Open Monumenten Dag), De Stadsgalerij, De Vereeniging (Stadslandbouw, Kaalstaart), Coffee Corazon (Stadslandbouw), De Nieuwe Stad (Kaalstaart, Stadslab033) en de Voedselbank (Kromme komkommerdiner).
- Met de Gemeente Amersfoort werkt De WAR op verschillende vlakken samen: de gemeente verleende opdracht voor een 3-jarig citizen science onderzoek naar gevolgen en beleving van klimaatverandering. Zie www.meetjestad.net. Ook wordt De WAR met regelmaat door uiteenlopende afdelingen uitgenodigd om mee te denken over ondermeer de Groenvisie, Afvalpreventie, Cultuurbeleid, Burgerparticipatie en de Kerntakendiscussie.

Ja, De WAR heeft draagvlak, zowel binnen als buiten Amersfoort.

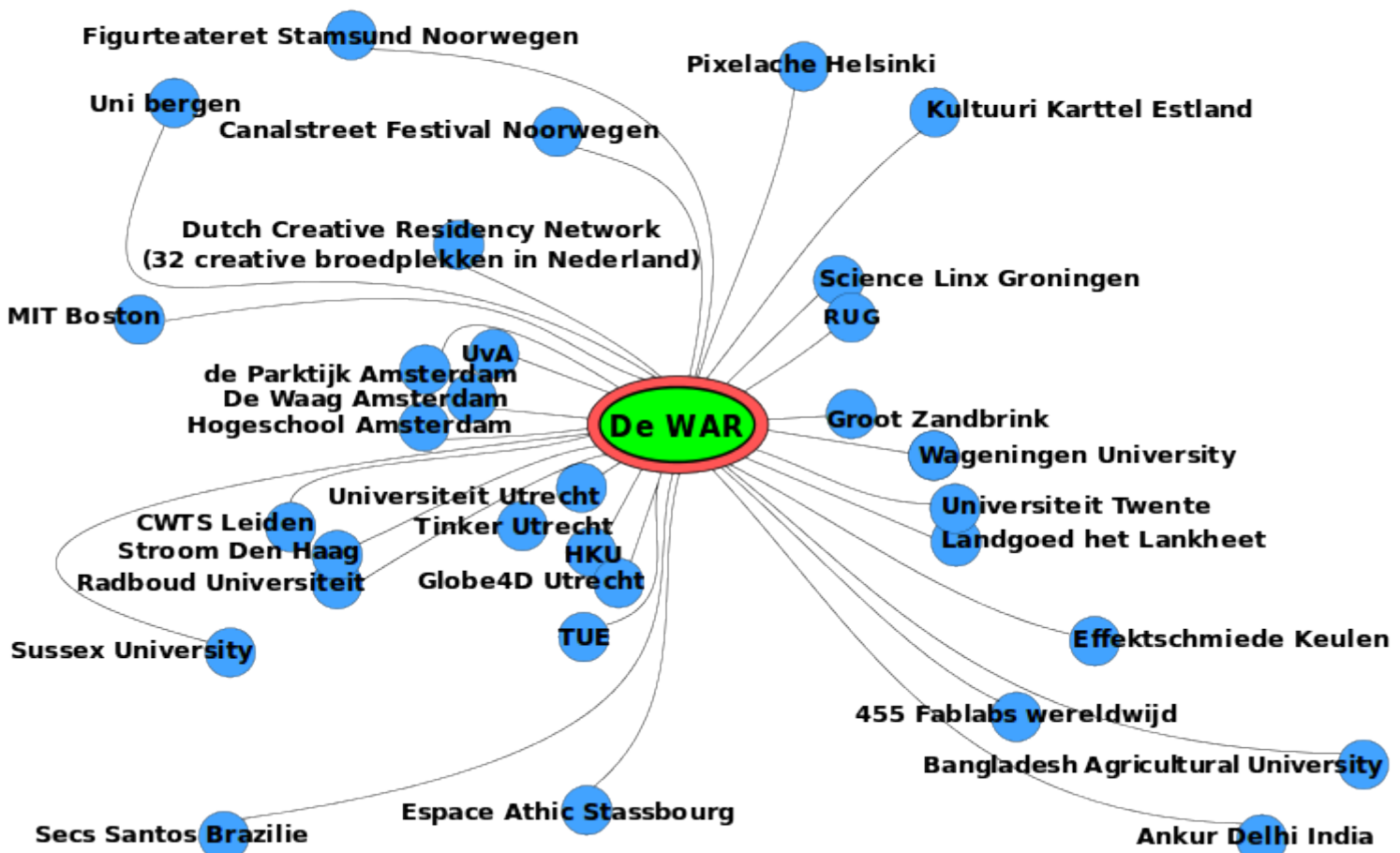
De wereld in De WAR



De WAR in Amersfoort



De WAR in de wereld



Krijgt De WAR subsidie?

De WAR krijgt geen structurele subsidie en streeft er naar om ook niet afhankelijk te worden van sponsoren of subsidies.

Waar haalt De WAR dan haar inkomsten vandaan?

Er zijn momenteel zo'n 20 initiatieven (individueven of collectieven) die een plekje huren bij De WAR voor gemiddeld €200 per maand. Sommigen wat meer, anderen wat minder, maar allemaal voor marktconforme tarieven voor maatschappelijk vastgoed. Bij elkaar telt dat op tot ca €50.000 aan kale huur die momenteel door De WAR aan de gemeente wordt betaald. Wanneer De WAR op deze manier het hele terrein kan gaan exploiteren (De WAR huurt nu ca 1/3 van de gebouwen) wordt dit nog een stuk meer.

De coöp die De WAR vormgeeft ontplooit echter ook inhoudelijke projecten waar een ongeveer even grote kasstroom in omgaat. Een deel van de inkomsten wordt weer aangewend voor de faciliteiten.

Heeft De WAR geld voor de aankoop?

De WAR heeft al jaren een constante stroom van inkomsten, die voldoende is om de rentelasten van een lening voor de aankoop en renovatie af te lossen. Een substantieel deel van de benodigde lening is inmiddels toegezegd door vrienden, kennissen en gebruikers van De WAR. Daarnaast zijn we in gesprek met de Rabobank en Triodos. BOEi heeft bovendien al een bedrag toegezegd.

Waarom biedt De WAR maar €300.000?

In een presentatie aan het college heeft De WAR voorgerekend dat, rekening houdend met voorziene renovatiekosten, tenminste €300.000 aan aankoop besteed kan worden. Dit kan echter meer worden wanneer:

1. particuliere financiering gevonden wordt (en dit lukt, zie hierboven);
2. meegedacht wordt over de aankoopconstructie.

De WAR stelt de gezamenlijke taxatiewaarde van €560.000 niet ter discussie, en is ervan overtuigd dat het verschil in een serieuze onderhandeling overbrugd kan worden. Dit is in het gesprek met het college ook aan de orde gekomen.

Waarom heeft De WAR aanvankelijk zelfs maar €75.000 geboden?

Dit eerste bod is gedaan toen nog een aantal zaken, waaronder een taxatiewaarde, niet bekend was. Er is toen vooral een rekenmodel gepresenteerd, waarmee kon worden aangetoond dat De WAR bij geleidelijke herbestemming zowel haar inhoudelijke programma als de benodigde renovatie (€1.340.000) geheel uit de exploitatie van de gebouwen kan betalen, dus zonder dat er structureel geld bij moet. Dat is belangrijk, omdat De WAR ook in de toekomst onafhankelijk wil blijven van subsidies.

Bij de presentatie van dat eerste bod is een (groot) aantal factoren in het rekenmodel aangegeven die de ruimte voor een aankoopsom substantieel beïnvloeden. De WAR heeft de gemeente uitgenodigd om dit model in een gezamenlijke workshop verder te optimaliseren opdat ook de belangen van de gemeente zo goed mogelijk gediend worden, zowel financieel als op het gebied van gebiedsontwikkeling. AT Osborne heeft aangeboden deze workshop(s) te faciliteren.

Waarom zoekt De WAR geen commerciële drager?

Verhuur aan meerdere kleinere partijen geeft meer zekerheid. Wanneer een grote drager wegvalt ontstaat direct een groot probleem, en alle kleintjes samen brengen ook genoeg op, zie hierboven. Ervaring bij broedplaatsen met commerciële drager elders laat bovendien zien de ruimte voor kleinere initiatieven daar allengs kleiner wordt. Immers "wie betaalt bepaalt", en de commerciële drager krijgt vaak geleidelijk meer ruimte ten koste van ideële activiteiten. Na zo'n 10 jaar is de ideële broedplaatsfunctie is doorgaans verdwenen.

Hoe lang heeft De WAR nodig voor herbestemming van de fabriek?

In het plan van De WAR wordt uitgegaan van een geleidelijke herbestemming. Dat wil zeggen dat de bestaande fabrieksgebouwen worden gerenoveerd en geschikt gemaakt voor nieuw gebruik. Niet alle gebouwen worden echter tegelijk gerenoveerd. Dat betekent dat de totale renovatie langer duurt dan bij een traditionele ontwikkeling, maar ook dat het huidige programma gewoon kan worden voortgezet. Eerste prioriteit is echter de uitstraling van het terrein. De eerst geplande ingrepen zorgen ervoor dat het terrein er een stuk aantrekkelijker uit zal zien. Ook kunnen er per direct meer interessante initiatieven en bedrijfjes een plek vinden, omdat er veel ruimte beschikbaar komt die momenteel leeg staat.

Voor de berekeningen is uitgegaan van een worst case scenario, om te kunnen garanderen dat de broedplaats ook overeind blijft bij tegenwind: in het geval dat er geen crowdfunding, geen erfgoedherstel- of isolatiesubsidies te vinden zijn, wel veel noodreparaties nodig zijn etcetera. In dit allerslechtste geval duurt het dan 15 jaar voordat alle puntjes op de i staan. Maar in de praktijk zal de ontwikkeling sneller gaan. En, zoals gezegd, met een prioriteit voor levendigheid, synergie en een aantrekkelijke uitstraling naar de stad.

Kan De WAR niet op een andere plek?

De WAR is niet voor niets ontstaan op deze plek. De ligging van De WAR is perfect voor het ontvangen van publiek. De WAR gedijt goed in de industriële omgeving en vlak bij het Oliemolenkwartier en de omliggende woonwijken. Veel van de huidige initiatieven zouden zonder deze plek niet ontstaan zijn. Er zijn al andere broedplaatsen geweest op minder bereikbare plekken op de Isselt, en die bestaan inmiddels niet meer.

De WAR heeft ruim 12 jaar geïnvesteerd in de locatie, de gebouwen en de bekendheid van de plek. Het is de vraag of deze jarenlange investering door vele mensen op een andere plek nog eens gedaan kan worden.

Ook als je kijkt met het oog op stadsonwikkeling is het Warner Jenkinson complex een goede plek. De culturele as die langs de Eem die van KadE langs Rohm en Haas en de Nieuwe Stad loopt, vindt een logisch vervolg bij De WAR. De WAR kan een aanjager zijn voor de ontwikkelingen op de Kop van Isselt.

Hoe verhoudt De WAR zich tot De Nieuwe Stad?

In De WAR vinden initiatieven een huis die (nog) niet passen in de Nieuwe Stad. De WAR is een veilige plek voor activiteiten waarvoor nog geen verdienmodel in zicht is. Sommige ontwikkelingen hebben eerst een plek nodig om te groeien en misschien wel te falen. Er zullen initiatieven zijn die nooit volwassen worden, er zullen initiatieven zijn die permanent blijven experimenteren en net de huur in De WAR op kunnen brengen, en er zullen initiatieven zijn die doorgroeien naar de Nieuwe Stad. Intussen zien we al dat er innovatieve bedrijfjes uit de Nieuwe Stad naar de WAR vertrekken, en wat meer marktgerichte bedrijfjes van De WAR naar de Nieuwe Stad. De twee vullen elkaar dus prima aan.

Is de bodemverontreiniging een probleem?

Na 120 jaar chemische industrie zit er een cocktail aan stoffen in de bodem. De verontreiniging op het terrein zelf is echter stabiel en vormt geen probleem zolang de bodem niet wordt geopend. Er is een tweede vervuiling die wel mobiel is, maar niet van Warner Jenkinson zelf afkomstig is. De bron zit bij het vroegere Danielson, en de vervuiling stroomt onder het terrein van De WAR door de Eem in. Deze vervuiling zal nog 50-100 jaar onder De WAR doorlopen, maar zit in een diepe grondwaterlaag die niet met de toplaag in contact staat. De bodemverontreiniging is voor De WAR een minder groot probleem dan voor een eventuele andere ontwikkelaar. De WAR is namelijk niet van plan nieuwbouw te plegen en hoeft binnen de huidige bestemming niet te saneren.

Uit de taxatie blijkt een grondwaarde van €1.050.000 na sloop van opstallen, waarbij geen rekening is gehouden met verwijdering van asbest en bodemvervuiling. Een offerte die De WAR heeft opgevraagd begroot de kosten voor sloop en sanering op €985.000. Feitelijke grondwaarde is daarmee €65.000.