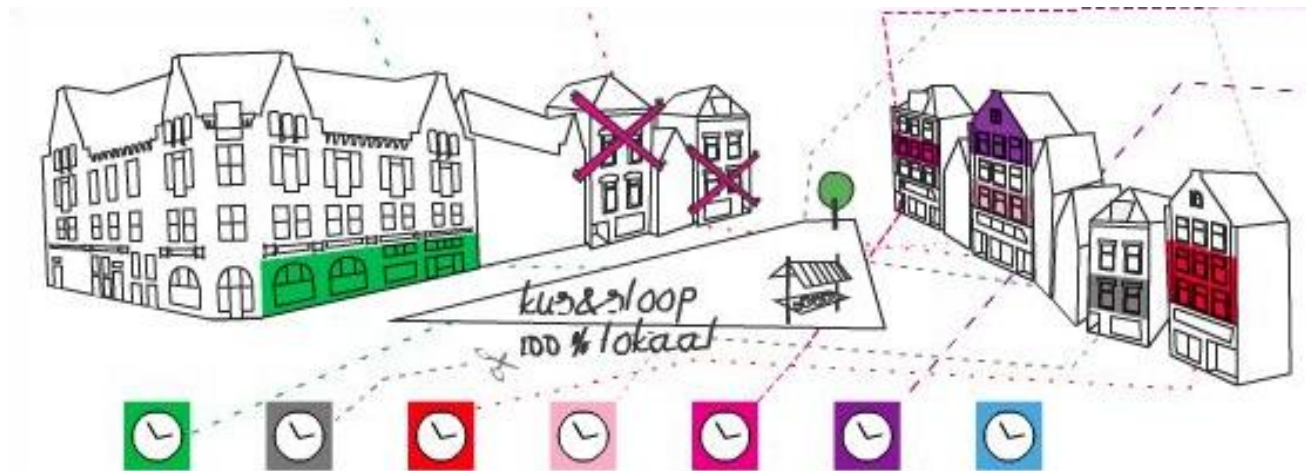




De sociaaleconomische waarde van tijdelijk gebruik

Alexandra de Jong
3 juli 2012

Opbouw van de presentatie

- ▶ Inleiding
- ▶ Tijdelijk gebruik
- ▶ Onderzoeksopzet
- ▶ Case studies
- ▶ Conclusies & aanbevelingen

Inleiding



Inleiding



Inleiding



Inleiding

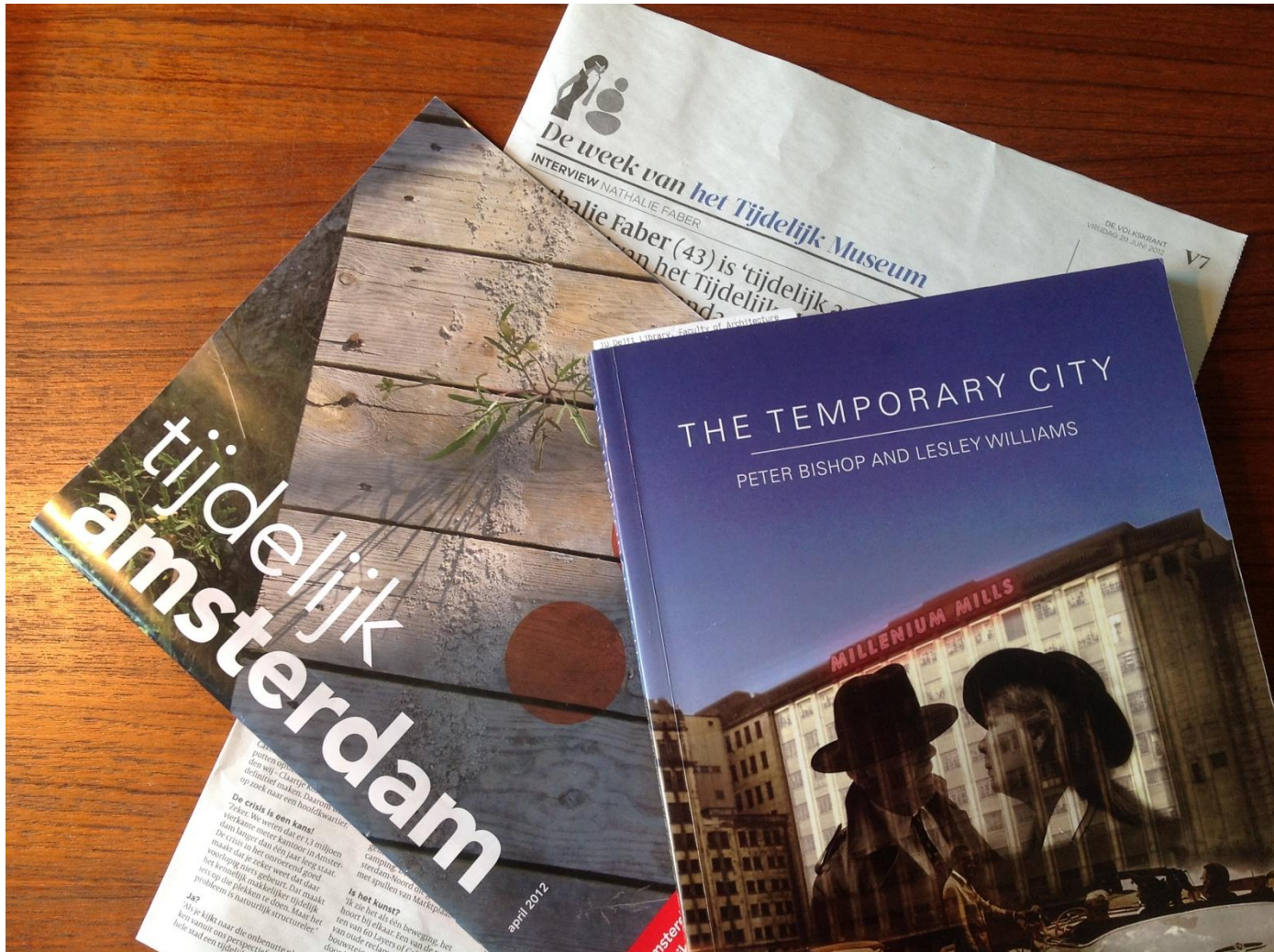


Inleiding

The Guardian, 2010



Inleiding



Tijdelijk gebruik

De sociaaleconomische bijdrage van tijdelijk gebruik

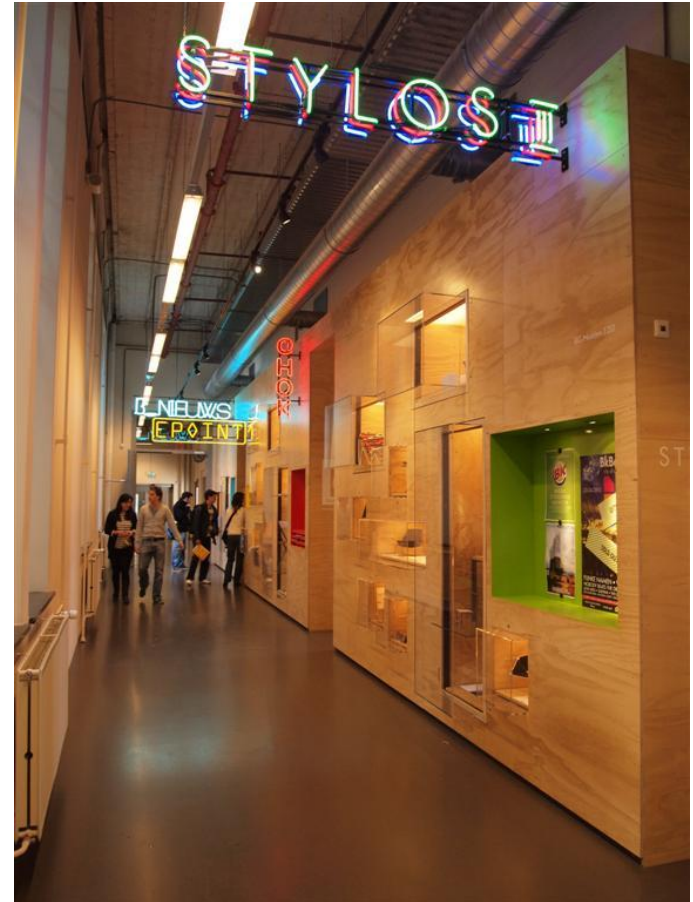
Tijdelijk gebruik

► Definitie:

Het al dan niet gestuurd of gepland gebruiken van een stedelijke ruimte (terrein of gebouw) na beëindiging van de oorspronkelijke functie, die duurt tot de (al dan niet beoogde, al dan niet succesvolle) herontwikkeling van de ruimte.

► Intentie: tijdelijkheid

Tijdelijk gebruik // hoe tijdelijk is tijdelijk?



Tijdelijk gebruik // ontstaan

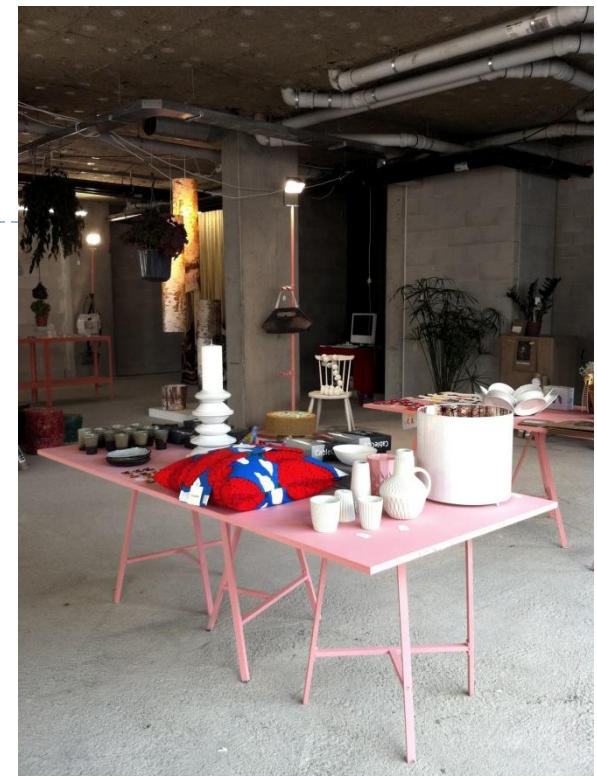


Tijdelijk gebruik // ontstaan

HOTEL
TRANSVAAL
VAAH

★-★★★★★





*** Kuswoning = een leegstaande woning die nog net even in gebruik wordt genomen voor zij een grootschalige transformatie ondergaat (renovatie of sloop). Op deze manier vormen de woningen die doorgaans voor veel leegstand en verlatenheid in de wijk zorgen, de basis van waaruit de wijktransformatie wordt ingezet, geactiveerd en aangejaagd. De weemoedige afscheidskus valt samen met een warme welkomstkus !



Tijdelijk gebruik // functies

- ▶ *Programmatische functie*
- ▶ *Communicatieve functie*
- ▶ *Fysieke functie*
- ▶ *Sociaal-maatschappelijke functie*
- ▶ *Financieel-economische functie*

Tijdelijk gebruik // vormen



- ▶ *Tussentijds gebruik*
- ▶ *Kwartier maken*
- ▶ *Experimenteerruimte*

	Nieuwe functie bekend?	Periode vastgesteld?	Programmatistische functie	Communicatieve functie	Fysieke functie	Sociaal-maatsch. functie	Financieel-econ. functie
Tussentijds gebruik	Ja	Ja (uitloop mogelijk)	Nee	Ja / Nee	Ja	Ja	Nee
Kwartier maken	Ja	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja	Ja / Nee	Ja	Ja
Experimenteerruimte	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja

Onderzoeksopzet

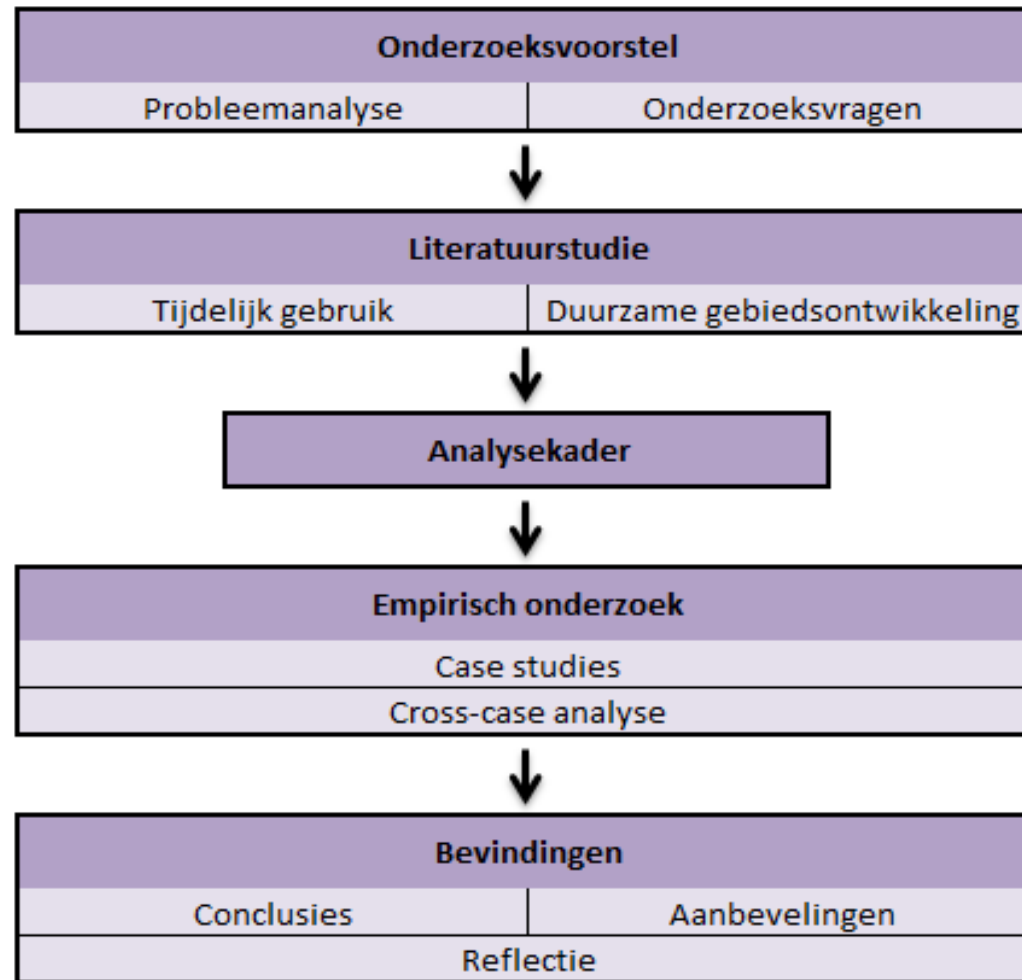
De sociaaleconomische bijdrage van tijdelijk gebruik

Onderzoeksopzet

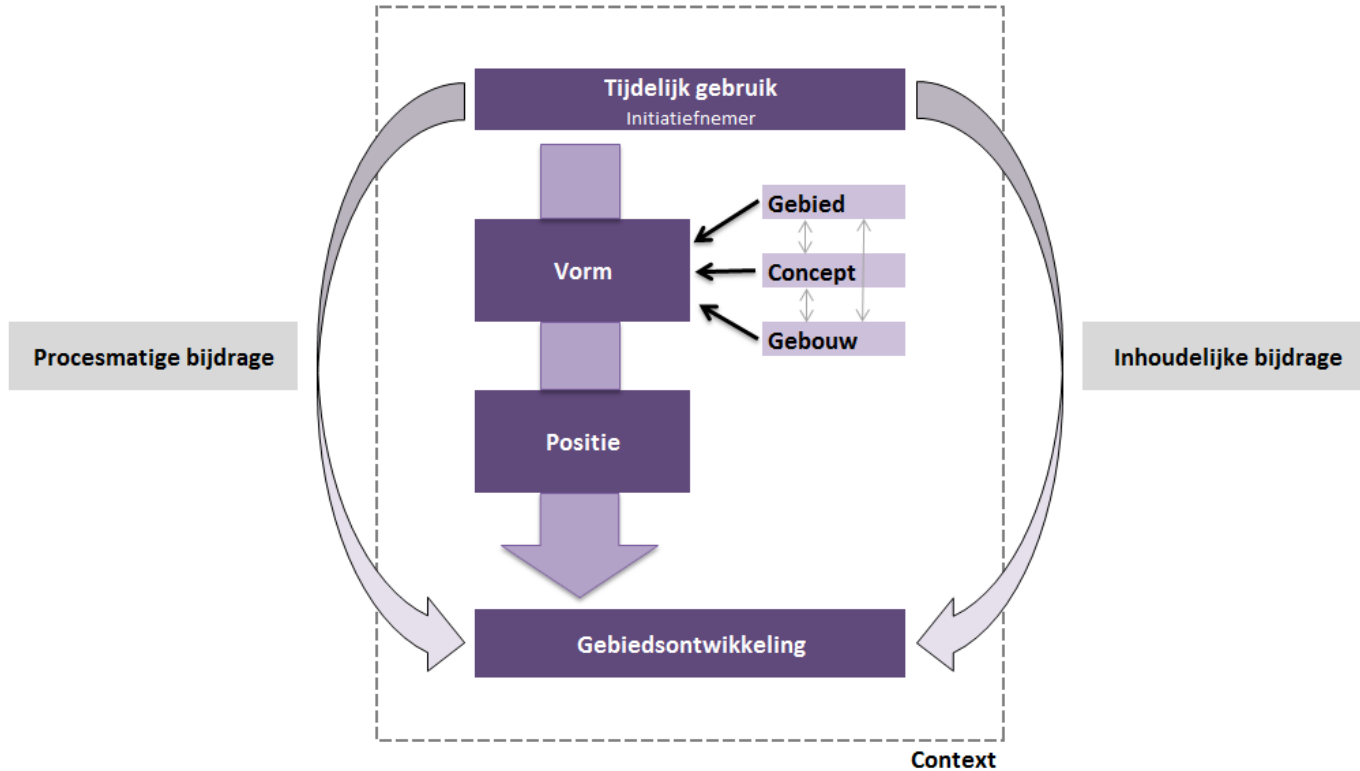
Centrale onderzoeksvraag:

“Hoe kan tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed bijdragen aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling?”

Onderzoeksopzet



Conceptueel model



Initiatiefnemer

Doelstellingen
Opdrachtgeverschap

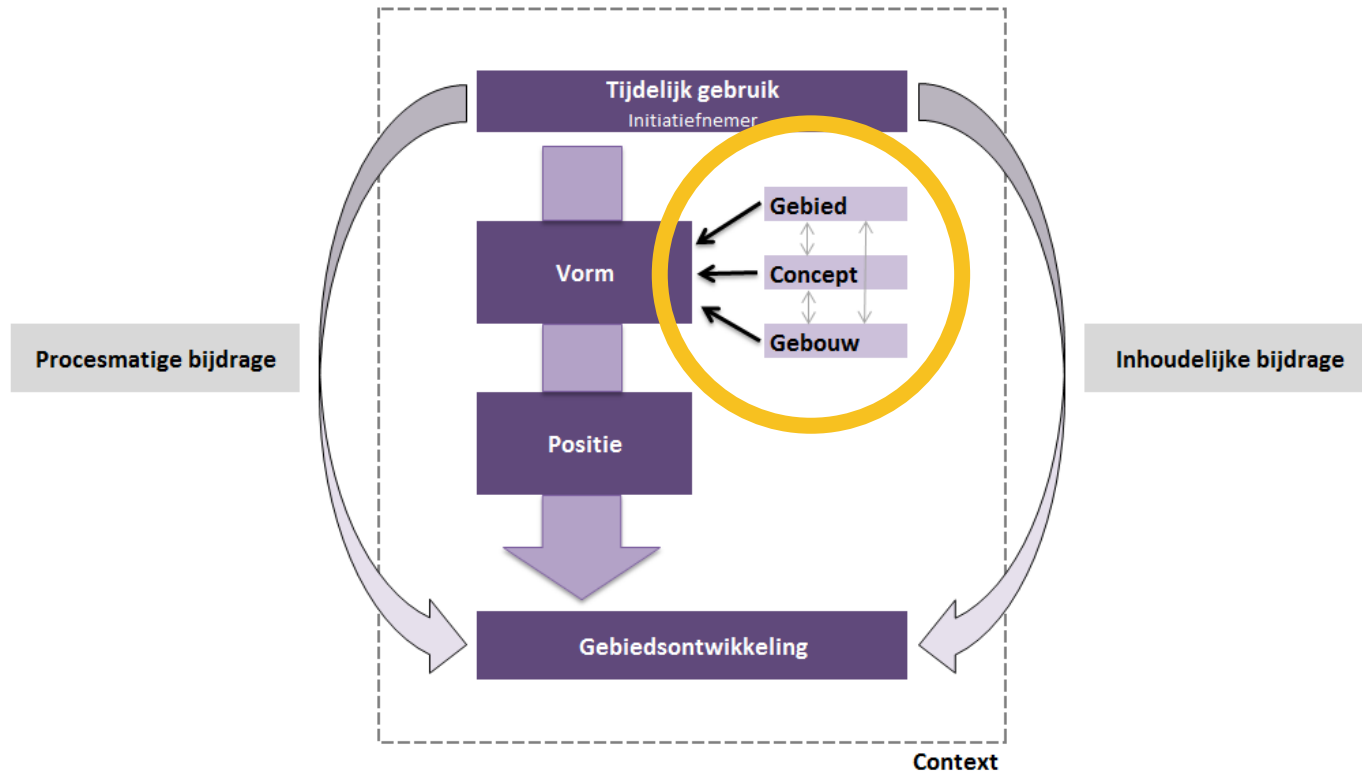
Vorm

Organisatie
Verdienmodel
Ruimtelijke invulling
Functionele invulling
Synergie gebied, gebouw en concept

Positie

Draagvlak
Rol binnen proces ontwikkeling
Omvang en reikwijdte

Conceptueel model



Gebied

Demografische, ruimtelijke en functionele kenmerken
Wijkeconomie

Concept

Doelgroep
Beoogde organisatievorm
Beoogde functionele invulling

Gebouw

Functionele en ruimtelijke mogelijkheden
Periode van beschikbaarheid

Analysekader

- ▶ **Focus op inhoud:**

Sociaaleconomische bijdrage van tijdelijk gebruik

- ▶ Bijdrage aan de wijk economie

- ▶ Bijdrage aan sociale stijging

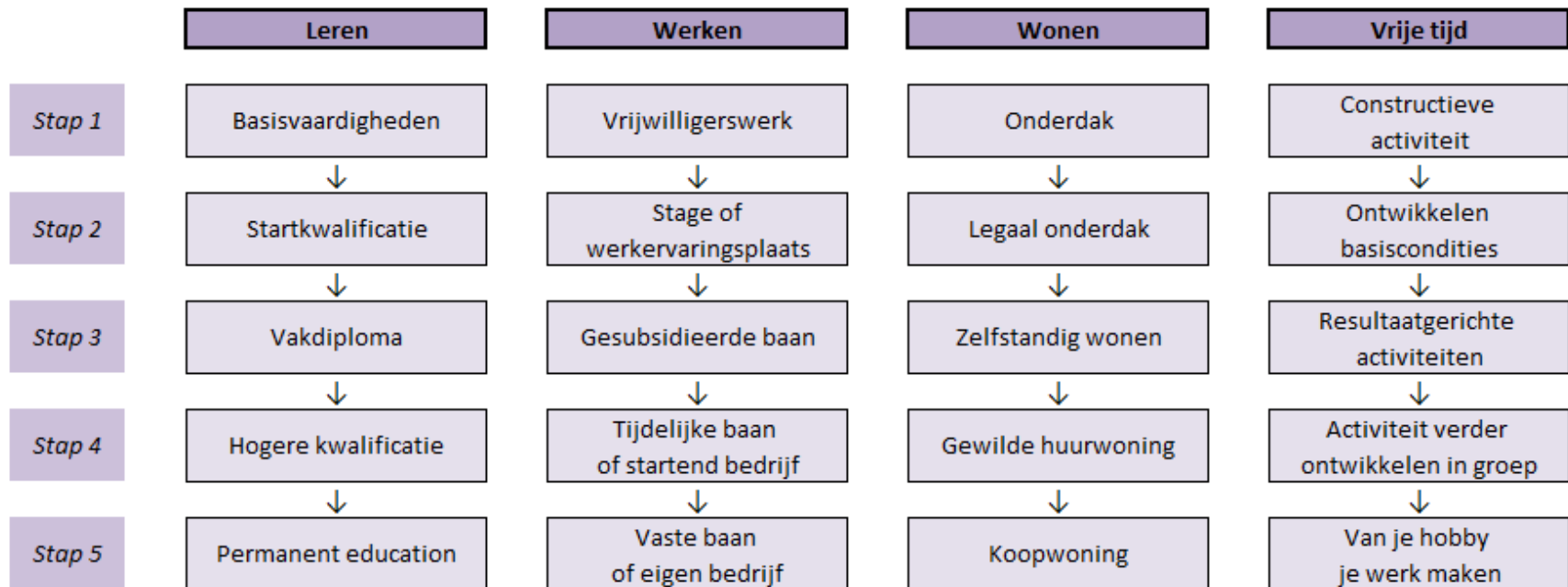
- ▶ **Bijdrage beïnvloed door succes- en faalfactoren**

Analysekader // wijk economie

- ▶ Het ondersteunen van de economische positie van bewoners
 - ▶ Werkgelegenheid creëren
 - ▶ Onderwijs
 - ▶ Stage- en werkervaringsplekken creëren
- ▶ Het versterken van ondernemerschap
 - ▶ Coaching
 - ▶ Flexibele huurovereenkomsten
 - ▶ Basic & betaalbare bedrijfsruimte
- ▶ Het versterken van de economische functies in de wijk
 - ▶ Positieve identiteit
 - ▶ Veiligheid bevorderen
 - ▶ Functiemenging

Analysekader // sociale stijging

► Bijdrage aan één van de ladders van sociale stijging

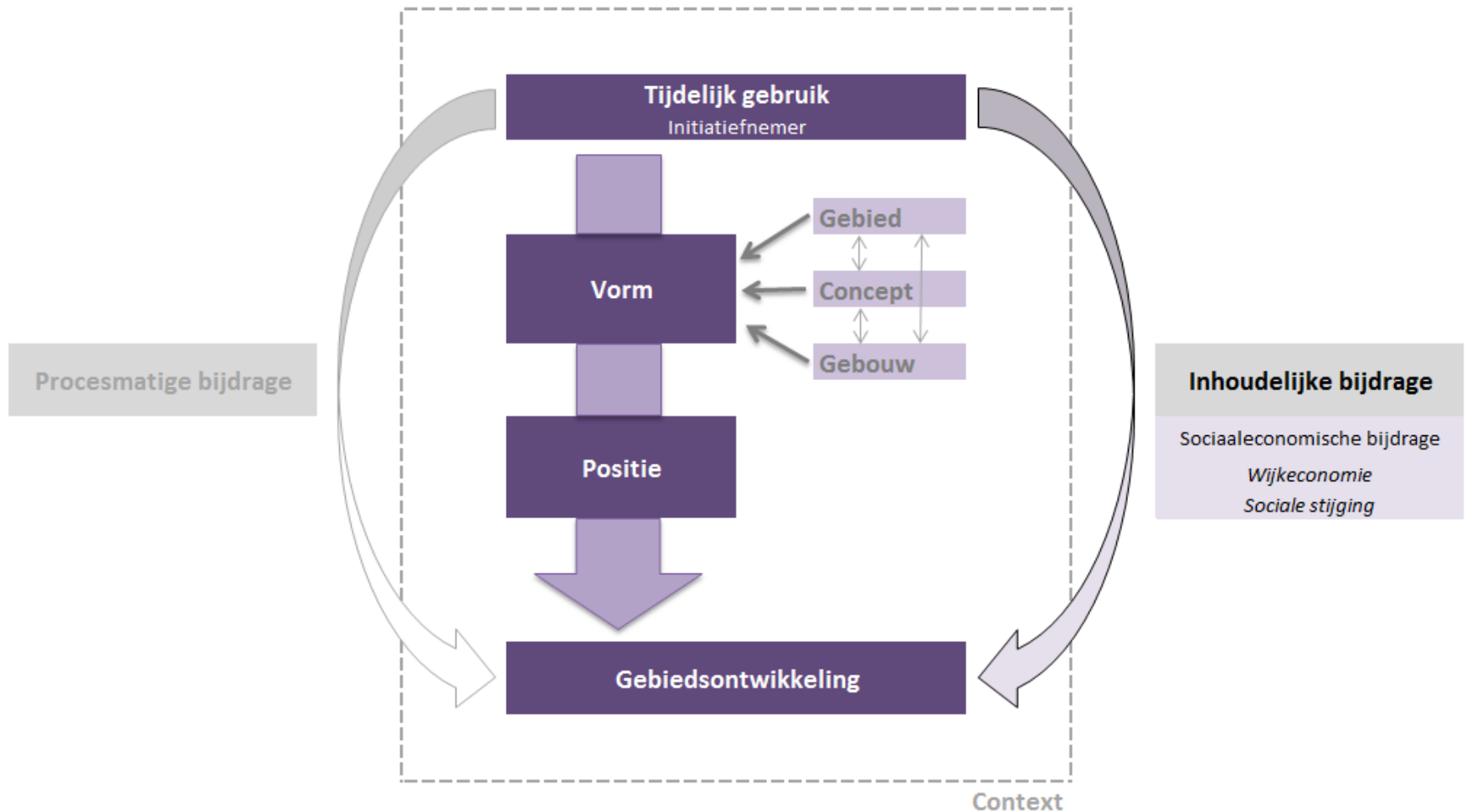


► Behouden van sociale stijgers voor de stad

Succes- en faalfactoren

Succesfactoren	
Doelstellingen	- <i>Doelstellingen duidelijk maken</i>
Opdrachtgeverschap	- <i>Vertrouwen en openheid tussen partijen</i>
	- <i>Flexibiliteit in de uitvoering</i>
	- <i>Selectie van geschikte gebruikers</i>
	- <i>Leiderschap door een ondernemende aanjager</i>
Organisatie	- <i>Investeren in de relatie tussen gebruikers</i>
Verdienmodel	- <i>Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid</i>
Synergie gebied, gebouw en concept	- <i>Vorm die goed aansluit bij het gebied</i>
	- <i>Vorm die goed aansluit bij het gebouw</i>
Periode van beschikbaarheid	- <i>Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed</i>
Draagvlak	- <i>Maatschappelijk draagvlak vergaren</i>
	- <i>Politiek draagvlak vergaren</i>

Analysekader





Case studies

De sociaaleconomische bijdrage van tijdelijk gebruik

Case studies

HOMER
TRANS
VAVAH



Hotel Transvaal



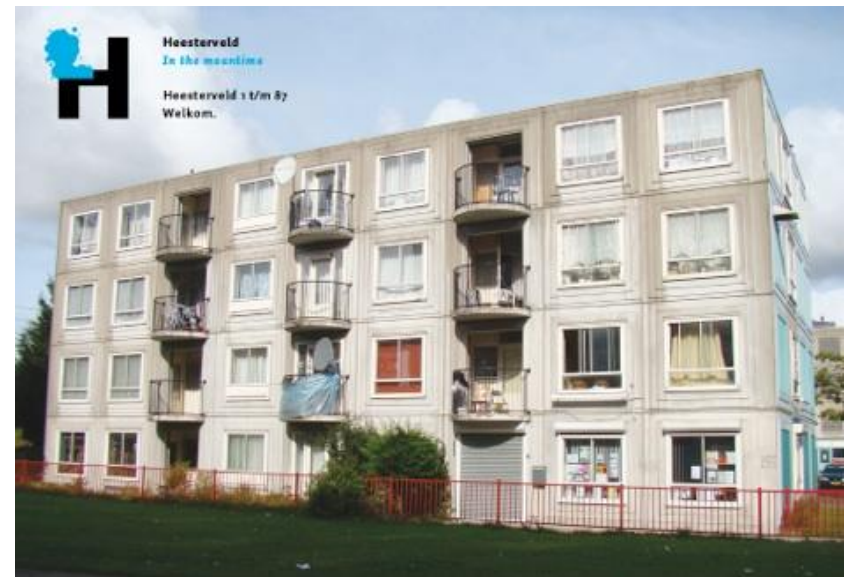
HOTEL ★-★★★★★
TRANS
VAAL



Garage Notweg



H-Spot



Resultaten // algemeen

- ▶ Cases verschillen van elkaar op een aantal punten
 - ▶ Verklaart ook deels het verschil in bijdrage aan wijkeconomie en sociale stijging
- ▶ Selectiecriteria bepalen ook deels de uitkomst
 - ▶ Start voor / na kredietcrisis
 - ▶ Initiatiefnemer
 - ▶ Verdienmodel
- ▶ Onderscheid tussentijd / experimenteerruimte / kwartier maken is niet altijd helder

Resultaten // wijkeconomie

- ▶ **Bijdrage wijkeconomie**
 - ▶ Werkgelegenheid creëren
 - ▶ Bedrijfsruimte & coaching (startende) ondernemers
 - ▶ Identiteit, multifunctionaliteit en veiligheid beter
- ▶ *Speldenprik of acupunctuur?*

Resultaten // sociale stijging

- ▶ Bijdrage op alle ladders, vooral 'werken'.
- ▶ Hotel Transvaal
 - ▶ Beperkte bijdrage door korte looptijd
- ▶ Garage Notweg
 - ▶ Focus op 'werken'
- ▶ H-Spot:
 - ▶ Focus op stijging van doelgroep
(werken, wonen, vrije tijd)

Resultaten // succesfactoren

Succesfactoren		HT	GN	HS
Doelstellingen	- <i>Doelstellingen duidelijk maken</i>			
Opdrachtgeverschap	- <i>Vertrouwen en openheid tussen partijen</i>			
	- <i>Flexibiliteit in de uitvoering</i>			
	- <i>Selectie van geschikte gebruikers</i>			
	- <i>Leiderschap door een ondernemende aanjager</i>			
	- <i>Investeren in de relatie tussen gebruikers</i>			
Organisatie	- <i>Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid</i>			
Verdienmodel	- <i>Vorm die goed aansluit bij het gebied</i>			
Synergie gebied, gebouw en concept	- <i>Vorm die goed aansluit bij het gebouw</i>			
	- <i>Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed</i>			
Periode van beschikbaarheid	- <i>Maatschappelijk draagvlak vergaren</i>			
Draagvlak	- <i>Politiek draagvlak vergaren</i>			

Legenda:

	Succesfactor (significante positieve bijdrage)
	Faalfactor (significante negatieve bijdrage)

HT = Hotel Transvaal; GN = Garage Notweg; HS = H-Spot

Conclusies & aanbevelingen

De sociaaleconomische bijdrage van tijdelijk gebruik

Conclusies

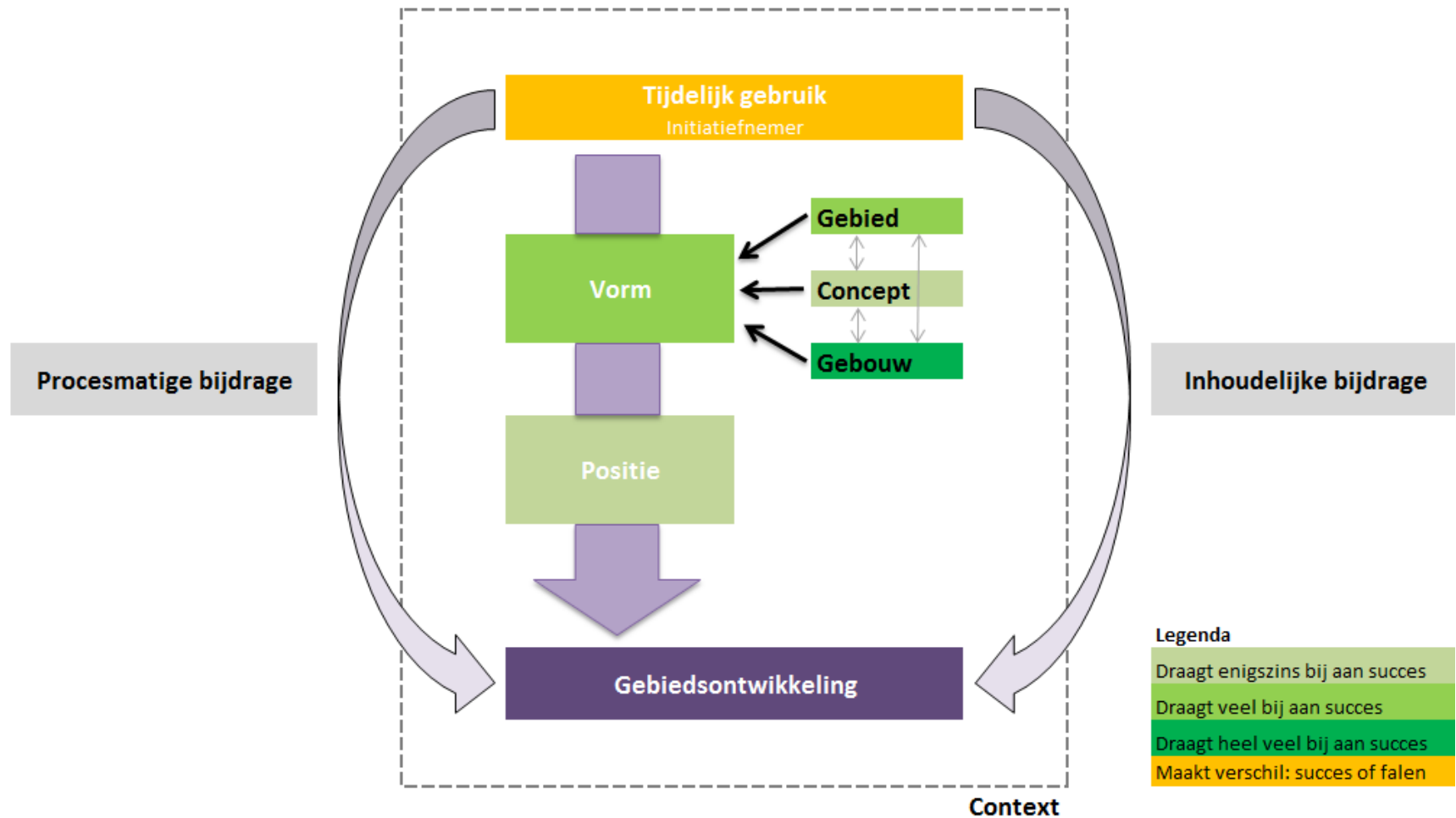
Beantwoording onderzoeksvraag:

“Hoe kan tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed bijdragen aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling?”

Conclusies

- ▶ **Bijdrage aan wijkeconomie**
 - ▶ Werkgelegenheid
 - ▶ Bedrijfsruimte & coaching
 - ▶ Identiteit, multifunctionaliteit en veiligheid
- ▶ **Bijdrage aan sociale stijging**
 - ▶ Vooral op stijgingsladder 'werken', maar ook op andere ladders
- ▶ **Afhankelijk van initiatiefnemer, doelstellingen, locatie..**

Conclusies // succesfactoren



Aanbevelingen

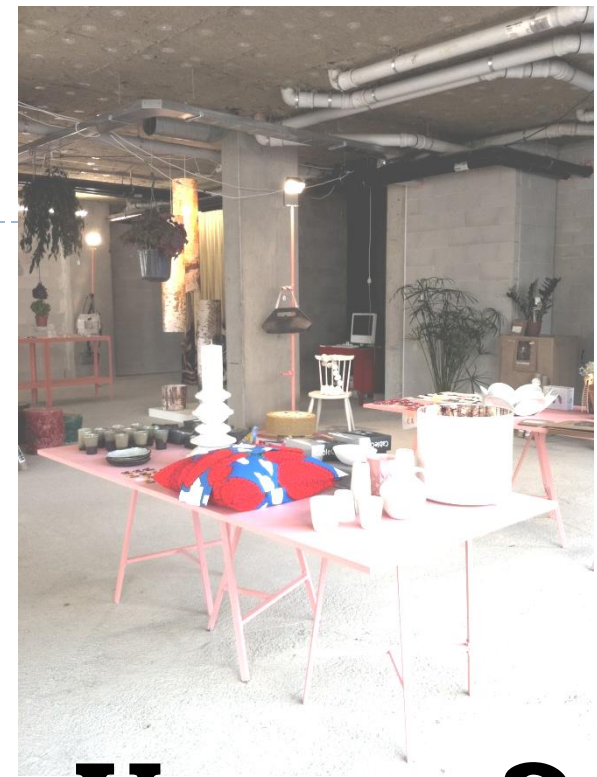
- ▶ **Aandacht voor initiatieffase**
 - ▶ Doelstellingen
 - ▶ Opdrachtgeverschap
(flexibiliteit, vertrouwen, selectie gebruikers, aanstellen aanjager)
- ▶ **Financiële haalbaarheid**
 - ▶ ‘goedkoper dan sloop en nieuwbouw’
als argument niet lang meer houdbaar

Bijdrage van dit onderzoek

- ▶ Verkennend onderzoek naar tijdelijk gebruik
- ▶ Tijdelijk gebruik is heel divers, focus onderzoek beperkt
- ▶ Succes- en faalfactoren deels generiek toepasbaar
- ▶ Afhankelijk van initiatiefnemer, doelstellingen, locatie..

Bijdrage van dit onderzoek





Vragen?



*** Kuswoning = een leegstaande woning die nog net even in gebruik wordt genomen voor zij een grootschalige transformatie ondergaat (renovatie of sloop). Op deze manier vormen de woningen die doorgaans voor veel leegstand en verlatenheid in de wijk zorgen, de basis van waaruit de wijktransformatie wordt ingezet, geactiveerd en aangejaagd. De weemoedige afscheidskus valt samen met een warme welkomstkus !

