

The socio-economic value of temporary use

De sociaaleconomische waarde van tijdelijk gebruik

Hoe tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed bij kan dragen aan duurzame gebiedsontwikkeling



Alexandra de Jong
Afstudeerscriptie TU Delft
3 juli 2012



Faculteit: Bouwkunde
Master: Real Estate & Housing
Afstudeerlab: Housing

Eerste mentor: Drs. C.L. van der Flier (Kees)
C.L.vanderFlier@TUDelft.nl
Domein: Housing

Tweede mentor: Ir. A.J. Franzen (Agnes)
A.J.Franzen@TUDelft.nl
Domein: Urban Area Development

Gecommitteerde: Dr. A. Romein (Arie)
A.Romein@TUDelft.nl
OTB

Titel: *The socio-economic value of temporary use*
Student: Alexandra Pascalle de Jong
Studentnummer: 1288474
E-mail: apdejong@gmail.com

Datum: 3 juli 2012

Afbeelding op het voorblad afkomstig van <http://www.kus-en-sloop.nl>.

Voorwoord

Voor u ligt het rapport van het onderzoek naar tijdelijk gebruik dat ik in het kader van mijn afstuderen aan de TU Delft heb gedaan. Het onderzoek past in de afstudeerrichting Real Estate & Housing en maakt onderdeel uit van het afstudeerlaboratorium Housing. Met dit rapport sluit ik mijn studie aan de faculteit Bouwkunde af, een faculteit waar ik jarenlang met plezier heb gestudeerd.

Mijn fascinatie voor de gebouwde omgeving begon ooit in het oude stadhuis van Den Haag aan de Groenmarkt. Zo nu en dan mocht ik na schooltijd met mijn moeder mee, die destijds in de Haagse gemeenteraad zat. Ik herinner me de prachtige donkere houten wenteltrap waar ik graag op speelde, die zich in de aanbouw van het stadhuis uit de jaren '70 bevond. Tot opluchting van velen is deze aanbouw, die ook wel 'de puist' werd genoemd, in de jaren '90 overigens gesloopt. Naast die geweldige trap stond een grote maquette van de Haagse binnenstad. Ik zal een jaar of acht zijn geweest toen ik samen met een klasgenootje plannen aan het smeden was voor deze stad. We stonden over de grote maquette gebogen en hadden levendige discussies over welke gebouwen wel weg konden en waar we extra bomen zouden planten. Gelukkig heb ik tijdens mijn studie aan de TU Delft wel geleerd dat het tegen de vlakke gooien van hele delen van de binnenstad geen duurzame manier van gebiedsontwikkeling is.

Hoe gebieden wel duurzaam ontwikkeld kunnen worden en hoe daarbij rekening wordt gehouden met de leefomgeving en wensen van de bewoners, heb ik met mijn afstuderen verder verkend. Ik heb hierin gekozen voor het onderwerp 'tijdelijk gebruik', een vorm van gebruik die op dit moment enthousiast geëxploreerd wordt. Leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen blijken veel creativiteit en ondernemerschap bij stadsbewoners aan te wakkeren. De inspiratie die ik opdeed door deze vaak creatieve projecten, zoals hippe pop-up stores, stadscampings en hotelkamers in slooppanden, heeft tot dit afstudeeronderwerp geleid. Met dit onderzoek heb ik verkend hoe tijdelijk gebruik bij kan dragen aan de ontwikkeling van de stad en haar bewoners. In het proces van afstuderen ben ik alle problemen tegen gekomen die veel afstudeerders ondervinden, maar ik heb gelukkig ook veel plezier gehad en inspiratie uit de projecten gehaald, waar ik na mijn afstuderen zeker mee aan de slag ga!

Ik wil graag iedereen bedanken die hier direct en indirect een bijdrage aan heeft geleverd. Allereerst natuurlijk mijn mentoren Kees van der Flier en Agnes Franzen voor hun begeleiding en vertrouwen, en Hans Karssenberg en Ramon Schleijpen voor hun feedback en de gezellige werkplek aan de Pret69. Hun tips en kritische vragen hebben ervoor gezorgd dat ik gedurende het hele proces uitgedaagd werd het onderzoek net weer een stap verder te tillen. De experts die ik heb gesproken dank ik zeer voor hun kennis en inspiratie, evenals de initiators van de tijdelijke projecten die mij te woord hebben gestaan. Tot slot nog een dankwoord voor Niels voor zijn enthousiasme en steun, mijn lieve ouders voor hun support en natuurlijk voor het mogelijk maken van mijn studie en mijn familie en vrienden voor alle motivatie en vertrouwen.

Alexandra de Jong

Amsterdam, juni 2012

Samenvatting

De gebouwde wereld is voortdurend aan verandering onderhevig. De afgelopen tijd hebben zich enkele belangrijke wijzigingen voorgedaan in de context van de stedelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om demografische, functionele en economische veranderingen die de afgelopen jaren en soms zelfs al enkele decennia geleden zijn opgetreden. Dit alles heeft invloed gehad op onze wensen en eisen ten opzichte van de gebouwde omgeving, wat heeft geresulteerd in de wens tot transformatie van (delen van) de gebouwde omgeving. De kredietcrisis van 2008 heeft bovendien grote gevolgen voor de vastgoedmarkt gehad. Eén van de gevolgen is een toegenomen hoeveelheid leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen in de stad. Een ander gevolg van de crisis is dat er, nu de financiële mogelijkheden van zowel overheid als ontwikkelende partijen zijn afgenomen, kritischer wordt gekeken naar de doelen en middelen van gebiedsontwikkeling. Er wordt steeds meer gepleit voor binnenstedelijke verdichting en duurzamere en geleidelijker vormen van gebieds(her)ontwikkeling. Ook is er meer aandacht gekomen voor de zelfredzaamheid van burgers. Dit uit zich in een toegenomen focus op het stimuleren van de wijk economie, om zo meer draagkracht in de wijk te creëren en sociale stijging van burgers te bevorderen, maar ook door (plannen te maken om) verantwoordelijkheden aan burgers over te dragen. De leegstand biedt hierin kansen. Leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen bieden ademruimte voor de stad. Ze bieden een laagdrempelige mogelijkheid om te experimenteren met minder voor de hand liggende doelgroepen en vormen van gebruik en beheer.

In dit onderzoek wordt verkend in hoeverre en onder welke omstandigheden tijdelijk gebruik bij kan dragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners. Het doel van dit onderzoek is om partijen die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik, zoals vastgoedeigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en de gemeente, meer inzicht te geven in de kansen en valkuilen van tijdelijk gebruik. Daarnaast worden aanbevelingen gegeven over welke factoren bijdragen aan het succes van tijdelijk gebruik. Door waardevol tijdelijk gebruik te stimuleren en faciliteren kan er met de huidige beperkte financiële middelen mogelijk toch een kwaliteitsslag gemaakt worden in zwakkere wijken.

Methodologie

De centrale onderzoeksvraag van dit verkennende, kwalitatieve onderzoek naar tijdelijk gebruik luidt:

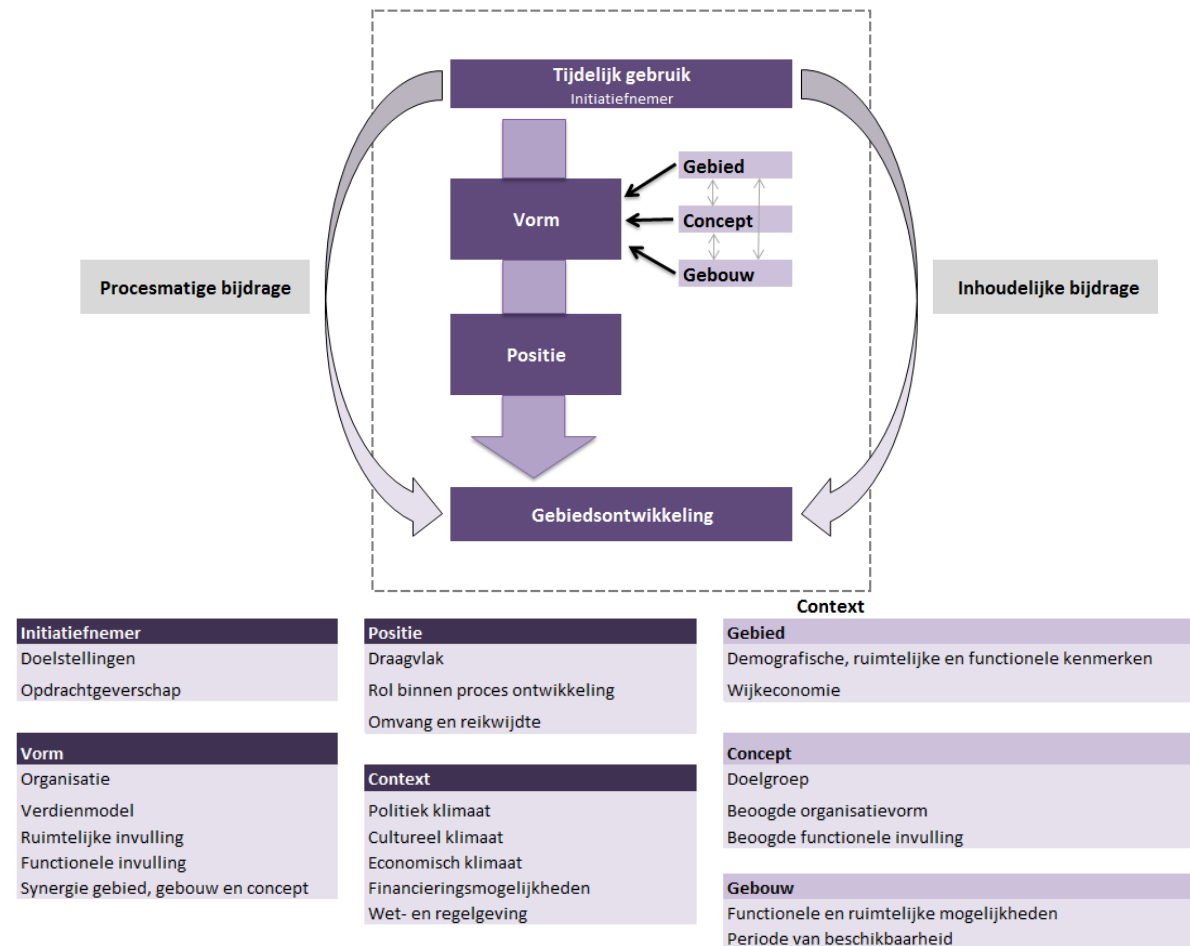
“Hoe kan tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed bijdragen aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling?”

Om de deze vraag te beantwoorden, is literatuurstudie gedaan naar tijdelijk gebruik en de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling. Deze studie heeft geleid tot het opstellen van een analysekader, waarin de focus is gelegd op de sociaaleconomische bijdrage van tijdelijk gebruik. Aan de hand van het analysekader is een aantal cases geanalyseerd. Vervolgens zijn de cases met elkaar vergeleken in een cross-case analyse. Uit de cross-case analyse en literatuurstudie zijn conclusies getrokken en aanbevelingen opgesteld. De bestudeerde cases zijn Hotel Transvaal (Den Haag, 2006-2007), Garage Notweg (Amsterdam Osdorp, 2009-heden) en H-Spot (Amsterdam Zuidoost, 2009-heden).

Conclusies

Uit literatuurstudie en drie case studies is gebleken dat tijdelijk gebruik uit een aantal aspecten bestaat, die allemaal op een bepaalde manier de bijdrage aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling beïnvloeden (zie afbeelding 1). Het startpunt vormt de *initiatiefnemer*, die

ook de doelstellingen bepaalt en de verantwoordelijkheid van opdrachtgeverschap heeft. De initiatiefnemer bepaalt vervolgens de vorm van tijdelijk gebruik (organisatie, ruimtelijke/functionele invulling, verdienmodel), die voort dient te komen uit de synergie tussen concept, gebied en gebouw. De vorm bepaalt vervolgens de positie (draagvlak, rol in proces, omvang) van het tijdelijk gebruik. De bepaalt op haar beurt weer de impact die tijdelijk gebruik heeft op de gebiedsontwikkeling.



Afbeelding 1 Conceptueel model

Sociaaleconomische bijdrage

Uit de literatuurstudie is gebleken dat tijdelijk gebruik zowel aan procesmatig als inhoudelijk duurzame gebiedsontwikkeling bij kan dragen. Procesmatig draagt het bij aan de aspecten *flexibiliteit* door kleinere projecten en niet vasthouden aan eindbeeld-denken, *vraaggerichtheid* doordat de eindgebruiker centraal staat en procesinversie, *draagvlak* door bewoners en andere gebruikers actief bij de ontwikkeling betrekken en door bij te dragen aan de eigen *identiteit* van een gebied. Inhoudelijk draagt tijdelijk gebruik vooral bij aan het mogelijk maken van sociale stijging (people) en waardecreatie (profit).

Uit dit onderzoek is gebleken dat tijdelijk gebruik zeker een sociaaleconomische bijdrage kan leveren aan gebiedsontwikkeling. Tijdelijk gebruik draagt bij aan het beschikbaar stellen van betaalbare woon- en werkruimte, het verbeteren van de identiteit van het gebied en het bevorderen van de multifunctionaliteit van monofunctionele gebieden. In de onderzochte cases wordt bovendien aandacht geschonken aan coaching, stageplekken en andere activiteiten om arbeidsparticipatie te vergroten. Aan *sociale stijging* wordt ook een bijdrage geleverd,

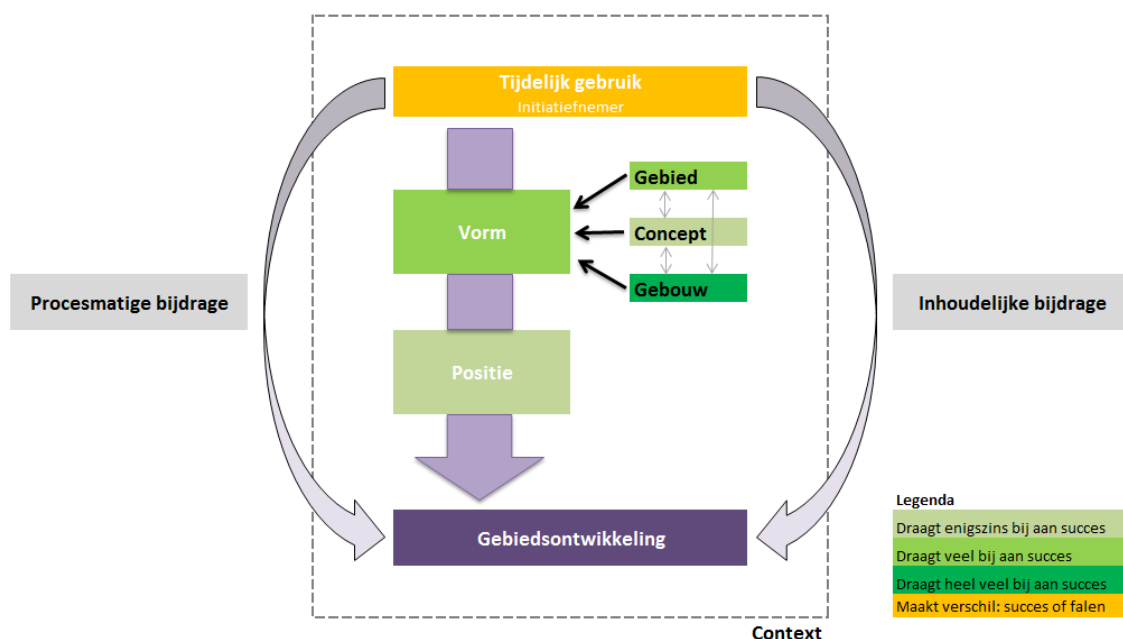
voornamelijk aan de stijgingsladder 'werken'. Alle cases dragen in bepaalde mate bij aan het creëren van tijdelijke werkgelegenheid of dragen bij aan de mogelijkheid voor mensen een eigen bedrijf te beginnen. Dit gebeurt door coaching, het aanbieden van goedkope bedrijfsruimte en/of door het creëren van stage- en werkervaringsplaatsen (wat overlapt met de stijgingsladder 'leren'). Aan de andere drie stijgingsladders ('wonen', 'vrije tijd' en 'leren') wordt in mindere mate een bijdrage geleverd. Het leveren van een sociaaleconomische bijdrage aan een gebied is vooral nodig in sociaal en economisch zwakkere wijken (aandachtswijken). Hier lag dan ook de focus van dit onderzoek op. Dit selectiecriteria voor de cases heeft onmiskenbaar invloed gehad op de resultaten van de case studies. In deze wijken is het vaak moeilijk commercieel gebruik van de grond te krijgen, omdat de draagkracht in de wijk minder is en het imago van de wijk vaak ook niet aan het succes bijdraagt. Wanneer het gaat om maatschappelijk rendement, is financieel rendement vaak van ondergeschikt belang. Veel projecten in aandachtswijken zijn dan ook aangewezen op subsidie. Gezien de economische situatie kan het cruciaal voor het voortbestaan van tijdelijk gebruik zijn dat de afhankelijkheid van subsidies afneemt.

Succes- en faalfactoren

Aan het conceptueel model kan een aantal succes- en faalfactoren gekoppeld worden. Deze succesfactoren zijn opgesteld aan de hand van de literatuur en vervolgens getoetst in de case studies. Hieruit is gebleken dat sommige factoren bij de cases vooral bijdragen aan het succes, sommige kunnen zowel aan succes als aan het falen

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

bijdragen en er is ook een factor die alleen is voorgekomen als faalfactor (*doelstellingen duidelijk maken*). De impact van de succes- en faalfactoren kan een beeld geven over welke aspecten van tijdelijk gebruik belangrijk zijn voor het succes (de bijdrage aan de gebiedsontwikkeling, zie afbeelding 2).



Afbeelding 2 Impact aspecten tijdelijk gebruik op succes

Summary

The socio-economic value of temporary use

The built environment is constantly changing and so are our activities. This influences our demand for space. When the demand changes, buildings have to be transformed or demolished to be able to respond to our needs. During the last decades several significant contextual changes have occurred in Dutch society that changed our need for space. These include demographic, functional and economic changes. In the case of demographic changes: in the second half of the twentieth century the population grew enormously and so did the housing demand. In those days many affordable dwellings were built in response to this demand. However nowadays these dwellings are in many ways considered to be outdated (functional, aesthetical, sustainable, etc). Society made a transition from being industrial to postindustrial, which has had a large impact on the existing industrial areas that, nowadays, are often completely abandoned. The latest important contextual change has been the credit crunch of 2008 and the impact it has on the real estate market. Largely due to the consequences of the credit crunch, there are many vacant buildings in the Netherlands, especially in the office and retail market. This vacancy has a lot of bad side effects. It reduces the safety in the area and it reduces the market value of other property nearby.

However the vacancy also offers opportunities. Vacant buildings and lots provide breathing space for the city and that gives people the opportunity to experiment with less obvious kinds of use. In that way value can be created for the building and sometimes even for the whole area in the long run. Since property owners still hope to sell or let their property for what used to be the market value, they increasingly look for temporary users who want to let their property in the meanwhile. Sometimes it is the other way around and residents or entrepreneurs ask property owners if they can use their space (and consequently prevent the property from being occupied by squatters) for low rents as long as there is no 'permanent' new user. These temporary users are often youngsters, students or artists who cannot afford to pay a lot of rent and don't have many demands.

In the meanwhile, area developers and city planners are looking for ways to contribute to the development of the city in the new circumstances. There has been a search for new financing opportunities and for new parties that are prepared to invest in the development of urban areas. The credit crunch also offers an opportunity to reflect on the needs of urban areas so that efficient use can be made of the limited financial resources to benefit the city. Increasingly, parties in urban area development are aware of the need for sustainable development.

This paper explores in what way, to what extent and under which circumstances the temporary use of vacant spaces can contribute to sustainable urban area (re)development. The aim of this research is to give the parties involved in area development and initiators of temporary use more insight into the possibilities and restrictions of temporary use. Temporary use may turn out to be a 'bottom-up' and cost-efficient way to contribute to the quality of urban areas.

Methodology

The main research question of this paper is:

"How can temporary use of vacant spaces contribute to socio-economic sustainable urban area development?"

To answer this question, a literature study has been conducted on temporary use and on the goals of sustainable area development. As a result, an analytical framework has been designed

that will be used to conduct multiple case studies. These cases are compared by doing a cross-case analysis. Conclusions will be drawn based on the literature study and the cross-case analysis. The outcome of this research provide recommendations on how to influence the factors of success and failure of temporary use.

Temporary use

In the lifecycle of buildings, areas and cities there are always periods of transition. These are often phases in which the area remains (temporarily) unused. This may occur when a new buyer or renter has to be found or when part of the city is going to be restructured which means that as a consequence buildings remain vacant until they are transformed or demolished. In 2006 the “Hotel Transvaal” project, a hotel located in empty dwellings in The Hague that were soon going to be demolished, introduced a new perspective to the temporary use of these vacant spaces in the Netherlands. The initiators argued that temporary use is not only useful for filling vacant spaces in the meanwhile, but that this form of use could also contribute to the transformation of the area in the long term.

The four most relevant groups of actors in temporary use are: property owners, temporary users, the neighborhood and the local government (city council).

There are various different motives for temporary use. The motives are related to the possible functions of temporary use. Temporary use may have a programme related, communicative, physical, social or financial function. Three main forms of temporary use, related to these motives and functions, can be distinguished:

- *Meanwhile use*: the use of a space during a period that may or may not be determined, in which the new function of the space is already known (but can be open to discussion). The main motive is cost reduction and the main functions are physical and social (to prevent deterioration and squatting and to improve the safety and livability of the area).
- *Vanguard use*: the use of a space the future function of which is already known, but the period may or may not be known. The function of the temporary use is sometimes programme dependent and physical and is always communicative, social and financial. The main motive is to create value for future development, for instance by attracting the right target group or contributing to the creation of a positive identity for the area.
- *Experimental use*: experimenting in an opportunistic or strategic way with temporary use to find a suitable new function for the space. The new function and the period of temporary use will not then be known. The programme and financial functions are the main motives.

One of the most appreciated effects of temporary use is the positive influence it can have on the livability of the area. Some examples can also be found of situations in which temporary use actively contributed to the creation of a new, positive identity for the area.

Success factors

According to Hobma (2010) there are three kinds of success factors in urban area development: context variables, necessary conditions and critical success factors. In this research the context variables will not be taken into consideration when conducting the case studies, since they are largely the same in all cases.

Using literature review the following success factors can be distinguished for temporary use:

Necessary conditions:

- Create clear objectives

- Financial feasibility
- Period for which the property is available
- Selection of suitable users
- Environment that matches the temporary function and target Group

Critical success factors:

- Trust and openness between parties
- Leadership of a dedicated project booster
- Implementation flexibility
- Proactive policy makers and enforcers
- Investing in the relationship between users

Sustainable area (re)development

A literature study is conducted to get more insight into the objectives of sustainable area development. A distinction is made between the objectives by considering the process on the one hand and the substance of sustainable development on the other hand.

Sustainable area development consists of a number of facets of content:

- *People:* Social vitality, viability, enough good homes and facilities, quality of public and private space, possibility for social mobility and demand oriented development.
- *Planet:* Ecological sustainability: water storage, space for green, nature and landscape (biodiversity), consciously dealing with natural sources (e.g. through re-use).
- *Profit:* Good conditions for business activity: business space in all sorts of shapes, sizes and price ranges, stimulation and support of entrepreneurship, sufficient employment.
- *Spatial quality:*
Use value: (multi) functionality, human scale, diversity.
Experiential value: aesthetic quality (of urban planning and architecture), image.
Future value: flexibility, ability to anticipate spatially on changing circumstances.

The sustainable area development process includes the following aspects:

- *Flexibility* by having smaller projects and not sticking to final image-thinking.
- *Demand driven* : focus on the end user, process inversion.
- *Having (civil and political) support:* actively involving residents and other users in the development, clear communication.
- To accentuate the specific *identity* of the area.

It is supposed that temporary use can contribute to many aspects of sustainable (re)development. In the content it mainly contributes to creating opportunities for upward social mobility (people) and value creation (profit). In the process, temporary use contributes to all aspects (see Figure 1).

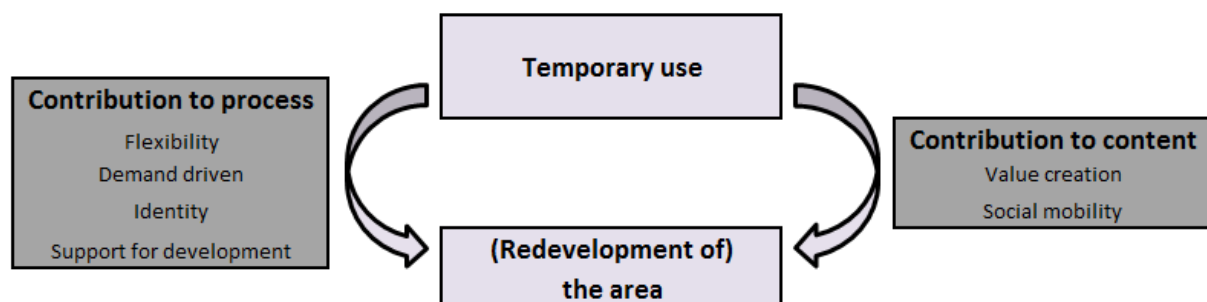


Figure 1 Contribution temporary use to the sustainable redevelopment of the area

Negative contribution

Temporary use can also have a negative impact on the area in question. Temporary use may lead for instance lead to noise hindrance or to increased parking pressure. The new users or the function may also clash with the interests of local residents. In the process of sustainable development temporary use may have a negative impact because it may delay the desired developments, or because it may contribute to creating a negative image. In addition, temporary use can decrease the societal and/or political support for the scheduled redevelopment.

Analytical framework

The literature study has led to an analytical framework which will be used for the case studies. The analytical framework is given in Figure 2. It shows how the initiator and the objectives of the projects determine the 'form' of temporary use. The form influences the 'position' of the project and both the form and the position determine the impact on the process and the content of the sustainable development of the area. This report focuses on the socio-economic aspects of the contribution to the content of sustainable redevelopment: the neighborhood economy and social mobility.

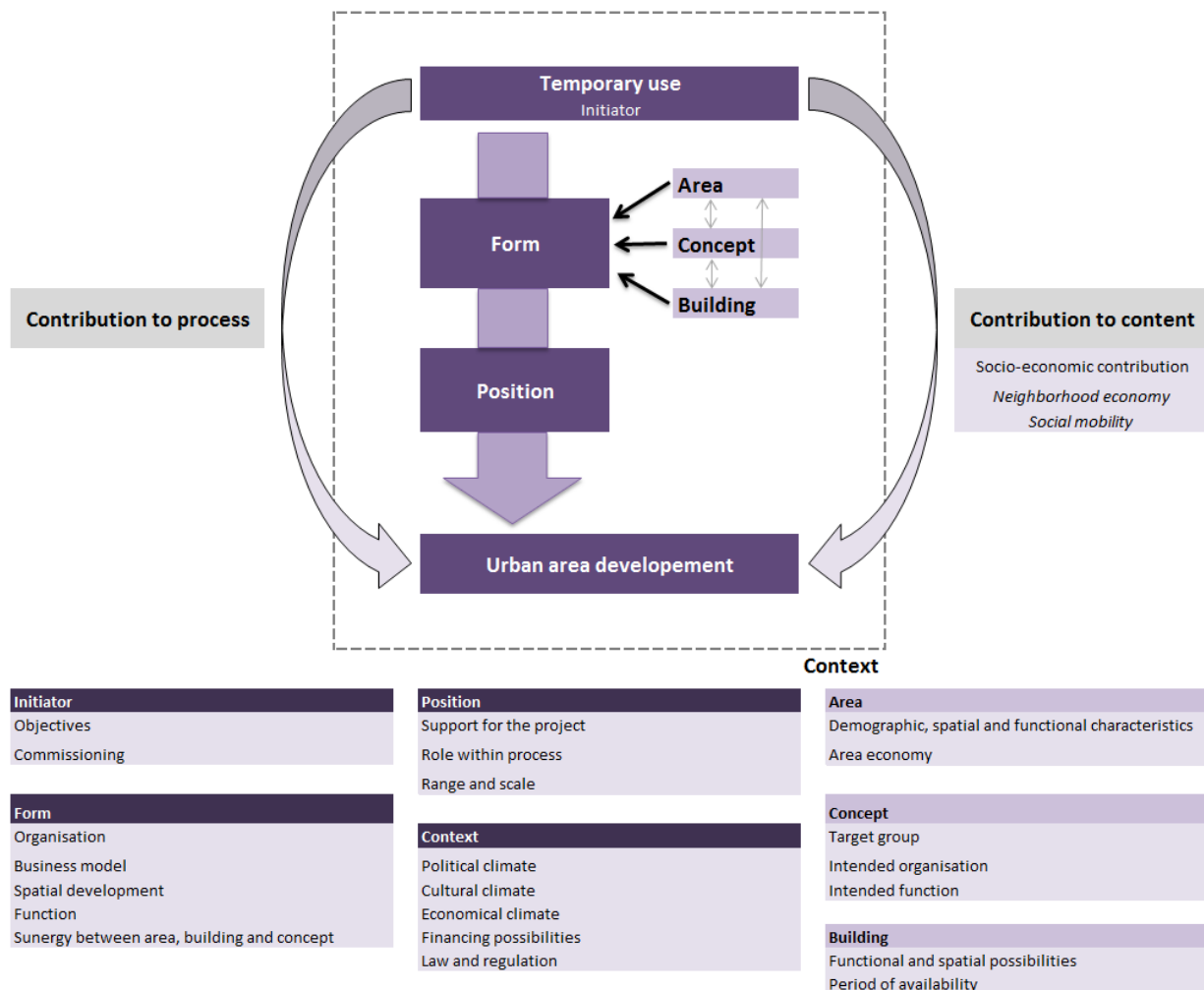


Figure 2 Analytical framework

Socio-economic contribution

Temporary use may contribute to the *neighborhood economy* by offering space to starting businesses, attracting (new) visitors, improving the identity of the area and the neighborhood safety, etc.

Social mobility

The city is increasingly coming to be seen as an emancipation machine. People arrive in cities, develop in different ways and move to other places. This is called upward social mobility and it can occur on the following ladders, all of which have their own routes:

- *Education*: this is an important condition for social upward mobility, because it offers opportunities for the labor market and helps people to develop themselves. This route starts with basic skills, and moves on to getting a degree in higher education and having permanent education.
- *Labour*: the upward mobility possibilities in terms of labour can be through voluntary work, internships, subsidized jobs, starting a business or having a (temporary) job.
- *Housing*: the first step is to have a roof over one's head, followed by renting a room or house legally, being able to choose a suitable house and finally securing home ownership.
- *Leisure*: this route goes from doing something useful through developing your skills to turn your hobby into a paid job.

Temporary use has the potential to contribute to all of these routes of social mobility.

Case studies

The case study choices were based on four selection criteria:

- Context: contemporary Dutch projects.
- Location: problem areas within cities.
- The projects should (partly) have social aims.
- Every motive/form should be represented (Meanwhile use, Vanguard use, Experiential use).
- Every social mobility route should be represented.
- Availability of information and contacts with initiators.

On the basis of these criteria the following three projects were selected: Hotel Transvaal in The Hague, Garage Notweg and H-Spot (Heesterveld), both in Amsterdam.

Hotel Transvaal

Hotel Transvaal is often seen as the 'ancestor' to many temporary projects in the Netherlands, especially where this involves projects with a social character. The Hotel Transvaal concept, namely the creation of a hotel in vacant rooms within a restructuring district, is repeatedly reused by housing associations. The term 'Meanwhile use', which is often used for temporary projects, became a common phenomenon with the introduction of the book accompanying this project, entitled (in Dutch) *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls voor de wijk* (Lindemann & Schutten, 2010). The aim was to make a contribution to the functioning of the neighborhood in social, civic, cultural, artistic and economic terms, during the entire period of restructuring (which would last a minimum of 5 years after the startup of the project). Partly as a result of the credit crisis, a year and a half later after the startup, the project was terminated. The goals of Hotel Transvaal were covered, but only to a limited extent. Hotel Transvaal generated revenue by renting rooms, but the earnings were not high enough to cover all the costs of the project. The project became dependent on subsidies



Figure 3 Hotel Transvaal by night

from various parties, particularly the subsidies from the Staedion housing association. The hotel made a contribution to the district economy. Hotel guests were sent to local entrepreneurs, which generated some extra income. The project has also contributed to mutual cooperation between entrepreneurs. However, the main contribution of the Hotel Transvaal project has been to the identity of the district. That contribution concerned a number of identity issues (behavior, communication, symbolism, experience): project has had influence on the communication about Transvaal, because it managed to break the negative spiral, and allow a positive side of the problem area to enter into the picture. For the Hotel visitors, it has also contributed to the experiencing of the neighborhood. By spending the night at the hotel, people had the opportunity to see what it is like to live in the neighborhood. It made visitors aware of the qualities of the district, such as certain shopping areas. Hotel Transvaal contributed little to social mobility, because of its short running time. The activities contributed mainly, but to a limited extent, to the creation of temporary employment.

Garage Notweg

The Garage Notweg is an old Renault garage along the Notweg in Amsterdam Nieuw-West. Housing association Ymere purchased this old garage in 2006, with the aim of temporarily using it for social real estate. There were plans to demolish it and realize new housing estate, once the go-ahead for the restructuring of the new neighbourhood has been given. Garage Notweg was first branded as a breeding ground for social design. When it was realized that few social and financial return were to be expected, a new profile was chosen together with



Figure 4 Garage Notweg building

local entrepreneurs: *Flywheel for employment*. The form of this project is 'Experiential use': together with the users there was a search for a suitable temporary function for the building. With the new profile, a clear choice was made for the (starting) entrepreneurs as a target group. Garage Notweg generates revenue by renting business space and space for events. This is not enough to finance the physical transformation of the building. The project receives internal grants from Ymere and *Bureau Breeding grounds* (municipality of Amsterdam). Garage Notweg contributes to the district economy by providing employment, internship opportunities, and by creating specially created jobs to generate work-experience. Starting entrepreneurs and young people seeking jobs, are being coached in the Garage. Affordable business space is available for startups. The Garage contributes to a positive identity, and by contributing various functions in the district. Regarding upward social mobility, the Notweg Garage contributes to the upward work mobility, by providing work experience and internships, and by stimulating and supporting startups and existing companies. During the project it was demonstrated that a number of factors stood in the way of the success of Garage Notweg. These factors were taken into account during the rebranding of the Garage Notweg, hence some factors that were failure factors are now considered success factors. Therefore they appear in both lists.

H-Spot (Heesterveld)

The H-Spot is a hotspot for artists and entrepreneurial individuals in one of the last remaining original neighborhoods of Amsterdam Zuid-Oost: Heesterveld. The housing association Ymere has given the contract to an entrepreneur to create a hotspot in Heesterveld and to improve its image, by attracting creative and entrepreneurial people. Ultimately, the goal is to facilitate the future redevelopment of the area. This makes H-Spot a typical example of 'Vanguard use':

attracting a new audience for redevelopment. Enterprising artists and students (from art academies) are the H-Spot target group. In H-Spot revenues are generated by residents who pay Ymere. Ymere pays the 'H-team' for the hotspot "boost", and for a number of actual interventions that are needed. For the remaining activities, grants are requested from Ymere, the urban districts and other funds. H-Spot contributes to the area's economy by creating employment, supporting the activities of cultural entrepreneurs, and by offering affordable business space. A contribution is made to creating a positive identity for Heesterveld, by the social and artistic activities that take place, and the new target group that is attracted. Finally, the project will ensure that neighborhood security is increased and that there is more function mixing. H-Spot contributes to social mobility in several ways, through: work, living and leisure. The contribution involves encouraging and supporting start-ups, by offering sought-after rental properties, by allowing people to develop their activities in a group, and to offer artists the opportunity to develop their talents and create their own professions.



Figure 5 H-Spot mural painting

Results

The three cases have a couple of similarities: they all started as temporary projects with a maximum life span of 5 years and are located in 'problem areas'. Yet the cases also have many differences. It is especially Hotel Transvaal that appears to be the 'odd man out' and there are a number of reasons for that. First, Hotel Transvaal started in 2006, before the credit crunch hit the economy in 2008, while the other projects started in 2009. This affected the grants available for the project and it also changed the motives for temporary use in general. The hotel was regarded as a nice project 'in the meanwhile', with a clear end, whereas with the other two projects more attention was given to the opportunities of value creation for future development. Secondly, the hotel was initiated by artists, while the other projects were initiated by a housing association (Ymere in Amsterdam). This means that the projects had different objectives and financial possibilities.

Contribution to the neighborhood economy

In their contribution to the neighborhood economy the cases differ a lot, especially Hotel Transvaal deviates from the other cases. Whereas Garage Notweg and H-Spot managed to contribute to the employment, coaching and identity of the area and to offer business space and mixing functions, the only notable contribution of Hotel Transvaal seems to be to the identity. This can be explained by the very broad objectives of this project and its short running time. This makes the comparison on value creation and social mobility between the three cases slightly unfair, because the objectives of the other projects, particularly of Garage Notweg, focused much more strongly on these aspects.

Contribution to upward social mobility

All the cases contributed to some extent to upward social mobility in one or more routes.

Education: Garage Notweg contributes to this ladder by offering internships and places so that people can gain work experience. The other two cases do not contribute to social mobility in education.

Labor: The most obvious contribution of all cases is on the labour ladder. All projects contribute to a degree to the creation of temporary employment or contribute to the ability for people to start their own companies. This happens by coaching and offering cheap business space. Garage Notweg furthermore contributes by creating internships and places to gain work experience.

Housing: H-Spot contributes to this ladder by changing unwanted dwellings into desirable studios in which artists have enough space both to work and live, which is something that is hard to find and expensive in Amsterdam. The other two cases do not contribute to the housing ladder.

Leisure: H-Spot contributes to this ladder by letting artists and creative entrepreneurs develop their activities and by encouraging them to make their living out of it. The other two cases do not contribute to the ladder of leisure.

Success and failure factors

The following factors appear to have the most impact on the success or failure of temporary projects:

Create clear objectives

This success factor has to be taken into account in the initial stage of the process. It is important that all the parties concerned are aware of each other's ambitions and objectives. Yet some flexibility should be taken into account so that the objectives can be adjusted when this is necessary. It might be good to have a trial period.

Having an environment that matches the temporary function and target group

In the initial phase to what extent the surrounding area and the temporary function and target group are well matched should be properly investigated.

At the area level the following factors are important:

- Connection between new users (target group) and local residents;
- The accessibility of the location for the target group;
- The features present in the area;
- The image of the area.

At building level, the following factors must be taken into account:

- Physical possibilities and limitations of the building;
- Attractiveness (appearance) of the property;
- Possible hindrance caused to local residents.

Leadership of a dedicated project booster

Projects that are led by a dedicated project booster are more likely to be successful than projects that are led by someone who has little time, ambition or passion for them.

Flexibility in implementation

When determining the objectives and ambitions of the project what should also be taken into account is that the project should be able to 'fail'. Flexibility is also needed regarding the period, business model and function.

The following factors have slightly less impact, but are also important for success:

Financial feasibility

It is important that it is clear in advance how the project is to be financed. Not all financing has to be certain, but there has to be a sound basis. Many projects use subsidies, such as the subsidy for

breeding places given in the municipality of Amsterdam. Yet these subsidies are often accompanied by restrictions. Clear agreements should also be made with the property owner about the contribution that the owner is willing to make and the social and/or financial return that is expected or strived for. However a certain degree of financial uncertainty motivate the users, because it stimulates entrepreneurial thinking and creativity.

Trust and openness between parties

Trust between parties is very important for the success of any project. This can be stimulated by openness regarding motives and expectations, but also by giving each other a degree of freedom and responsibility. Openness is good when discussing expectations, but too much openness can be a drawback, because it may cause formal roles to be unclear. These should therefore be well established and communicated in advance.

Proactive policy makers and enforcers

As a municipality, it is good to take into account the possibilities and limitations of temporary use. Policy-makers and law enforcers should anticipate temporary use, since delay because of bureaucracy is disastrous when it concerns temporary use. Since it concerns rather short-term projects it is very important that modifications made to the zoning plan and the granting of the necessary licenses does not take too much time.

Period in which the property is available

As far as possible, it is highly recommended to make agreements in advance about the period the space is available, about the period of notice required and under what conditions temporary use could be extended (when successful). Especially concerning the latter point it is useful to make sound agreements, because it may be very stimulating for the temporary user to have prolongation possibilities, but on the other hand it may also be quite frustrating if the definition of 'success' is not clearly specified.

The following factors turn out to be important in the case of projects where the users have a lot responsibility and influence:

Selection of suitable users

During the initial and implementation phase of the project the selection of users should be carefully dealt with. This is particularly important where users have considerable influence on the success of the project. Moreover, this is no guarantee of success in the long term, especially when the users are too much 'forced' into a particular function. The best thing is to determine the objectives together with enthusiastic users, so that they fully stand behind the project and feel more project ownership. It is important to let the users and property owners communicate well.

Investing in the relationship between users

In projects where the users have considerable influence, it is important to invest in the relations between users and the relation between the users and the project initiator or property owner. It is helpful to attract and/or select users who are like-minded and have things in common. When it is no longer possible to select the users, it may be necessary to search for common goals and interests.

Conclusion

Temporary use can contribute to sustainable area development in several ways. In this research there has been a focus on the contribution to upward social mobility, value creation and the success and failure factors. Three cases were analyzed according to these criteria. The selected cases were diverse in function, target group and role within the process. Their contribution seems to be dependent on several factors, such as the initiator, the objectives, the form and the

position of the project. This had already been predicted by the analytical framework (see Figure 2). The extent to which the users are involved in the process seems to be contributing to the success of the project. Projects that are developed “top-down” seem to be less successful than projects where the users have a lot of influence and responsibility. Although the initiator, objectives, form and position of the project seem to largely determine the contribution to aspects of sustainable area development, the cases examined here show that there are always some uncertain factors, especially surrounding temporary use, that the initiator or project booster cannot always control. This means there should be some flexibility regarding financing, period of use, function, target group, etc. It also helps to gain societal and political support for the project in question.

As for value creation, it appears to be hard to get temporary projects to be financially viable. All the analyzed cases largely rely on subsidies and grants. That can partly be explained by the location of these projects in ‘problem areas’ and by the fact that they all have social objectives in which financial feasibility is not that important: it is all about the social returns. To gain more insight into the financial feasibility it would be wise to study some more commercial forms of temporary use. Two out of three of the studied cases do however contribute to the neighborhood economy, by creating temporary jobs, stimulating entrepreneurship and offering affordable business space as well as coaching and improving the identity, multi-functionality and sometimes even the safety of the area.

Upward social mobility is stimulated in all projects, but especially in two out of three projects that are initiated by a housing association (in particular Garage Notweg). The main contribution to social mobility is on the labour ladder. All projects contribute, to some extent, to the social rise in labor, by offering internships and supporting small or start-up businesses. The H-Spot project also contributes to the ladders of leisure and housing, by stimulating artists to develop their talents and use them commercially, and by offering affordable much-wanted dwellings in which there is also enough space to work. The third project, Hotel Transvaal, does not contribute that much to social mobility, probably because the project had to stop early (after 1.5 years instead of after more than 5 years).

It can be concluded that through this exploratory research some insight has been gained about temporary use, its functions, motives, initiators and objectives, how these factors contribute to the form and position of the project and the contribution that the projects make to sustainable area redevelopment. Even though these projects are not able to have a large impact on the area as a whole, this kind of use may have the potential to become a more “bottom-up” way of developing: developments that start with use and interaction, that encourage entrepreneurship and creativity and motivate people to take life in their own hands are always desirable.

Recommendations

For temporary use that can generate social returns, some success factors should be taken into consideration:

- In the initial stages various roles, ambitions and objectives should be clearly communicated between the parties involved, including as much as possible information on the expected period the property is available. Yet some flexibility should be implemented, to be able to anticipate changing contexts or circumstances, or provide a safety net for in case the project does not render enough social and/or financial returns.
- Whether the temporary function and target group match the neighborhood and its residents has to be investigated in the initial phase.
- An enthusiastic, entrepreneurial project booster with good internal and external contacts is essential if the project is to be successful.

- The municipality or city council can contribute to the success of temporary use by realizing fast and easy procedures, being easy to reach and by communicating clearly about the possibilities, restrictions and procedures.
- In the realization phase, some attention should be given to recruiting and selecting enthusiastic and capable users (when relevant). The users have to have enough influence and trust to feel they have ownership of and responsibility towards the project.
- The financial feasibility of temporary use could be improved by extending the operation period: according to the Dutch law the period of temporary use is now limited to 5 years, while a period of 10 years would increase the financial feasibility of many projects that need physical transformation.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting	5
Summary	9
Inleiding	23
Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet	25
1.1 Inleiding	25
1.2 Probleemanalyse	25
1.3 Doelstelling	28
1.4 Onderzoeksvragen	28
1.5 Methodologie	29
1.6 Begrippen	30
1.7 Leeswijzer	31
Hoofdstuk 2: Tijdelijk gebruik	33
2.1 Inleiding	33
2.2 Ontstaan	33
2.3 Actoren	34
2.4 Motieven	35
2.5 Effecten	39
2.6 Conclusie	41
Hoofdstuk 3: Duurzame gebiedsontwikkeling	43
3.1 Inleiding	43
3.2 Inhoudelijke duurzaamheid	43
3.3 Bijdrage tijdelijk gebruik aan inhoudelijke duurzaamheid	46
3.4 Procesmatige duurzaamheid	47
3.5 Bijdrage tijdelijk gebruik aan procesmatige duurzaamheid	48
3.6 Conclusie	50
Hoofdstuk 4: Analyse kader	53
4.1 Inleiding	53
4.2 Conceptueel model	53
4.5 Sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling	55
4.6 Succes- en faalfactoren	62
4.7 Analyse kader case studies	66
4.8 Conclusie	69
Hoofdstuk 5: Case studies	71
5.1 Inleiding	71
5.2 Hotel Transvaal	73
5.3 Garage Notweg	82
5.4 Heesterveld (H-Spot)	91
5.5 Conclusie	100

Hoofdstuk 6: Cross-case analyse	101
6.1 Inleiding	101
6.2 Algemene informatie, vorm en positie	101
6.3 Sociaaleconomische bijdrage: wijkeconomie	103
6.4 Sociaaleconomische bijdrage: sociale stijging	105
6.5 Succes- en faalfactoren	107
6.6 Conclusie	111
 Hoofdstuk 7: Conclusies & Aanbevelingen	 115
7.1 Inleiding	115
7.2 Resultaten	115
7.3 Conclusie	122
7.4 Aanbevelingen	126
7.5 Vervolgonderzoek	130
7.6 Reflectie	131
 Literatuur	 133
 Bijlage	 139

Inleiding

De gebouwde wereld is altijd aan verandering onderhevig. De vraag naar ruimte verandert doordat er meer ruimte nodig is voor bepaalde vormen van gebruik, of voor nieuwe activiteiten. Op andere plekken komen juist gebouwen leeg te staan en is er behoefte aan transformatie van de omgeving. De afgelopen tijd hebben zich enkele belangrijke wijzigingen voorgedaan in de context van de stedelijke ontwikkeling. Sinds de jaren '50 is de bevolking enorm gegroeid, terwijl deze vandaag de dag op sommige plekken juist weer aan het krimpen is. De samenstelling van huishoudens is veranderd, er wordt anders over werken gedacht en ook de economische context is aan wijzigingen onderhevig. Dit alles heeft invloed gehad op onze wensen en eisen ten opzichte van de gebouwde omgeving. De kredietcrisis van 2008 heeft bovendien grote gevolgen voor de vastgoedmarkt gehad. Eén van de gevolgen is een toegenomen hoeveelheid leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen in de stad. Een ander gevolg van de crisis is dat er, nu de financiële mogelijkheden van zowel overheid als ontwikkelende partijen zijn afgenomen, kritischer wordt gekeken naar de doelen en middelen van gebiedsontwikkeling. Er wordt steeds meer gepleit voor binnenstedelijke verdichting en duurzamere en geleidelijker vormen van gebieds(her)ontwikkeling. Ook is er meer aandacht gekomen voor de zelfredzaamheid van burgers. Dit uit zich in een toegenomen focus op het stimuleren van de wijk economie, om zo meer draagkracht in de wijk te creëren en sociale stijging van burgers te bevorderen, maar ook door (plannen te maken om) verantwoordelijkheden aan burgers over te dragen. Er is meer ruimte gekomen voor burgerinitiatieven, wijkondernemingen en 'bottom up' ontwikkeling ('van onderop'). De betrokken partijen zijn op zoek naar hun nieuwe rol in deze veranderde omstandigheden.

De leegstand biedt hierin kansen. Leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen bieden ademruimte voor de stad. Ze bieden een laagdrempelige mogelijkheid om te experimenteren met minder voor de hand liggende doelgroepen en vormen van gebruik en beheer. Vooral nog gaan veel vastgoedeigenaren ervan uit dat hun vastgoed tijdelijk in onbruik is. In afwachting van een nieuwe huurder, transformatie of sloop worden deze ruimtes 'tijdelijk' en vaak om niet of tegen een relatief lage huur beschikbaar gesteld. Nu de economische crisis nog lang niet ten einde lijkt te komen en het steeds onwaarschijnlijk wordt dat de situatie op de vastgoedmarkt weer hetzelfde zal worden als voor de crisis, is het de vraag hoe tijdelijk dit tijdelijk gebruik blijkt te zijn. Dit zal de tijd uit moeten wijzen. In ieder geval biedt tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen de mogelijkheid om een brug te slaan tussen de traditionele, geïntegreerde, vorm van gebiedsontwikkeling en de meer flexibele en spontane variant. Dit kan bijvoorbeeld door op deze plekken te experimenteren met nieuwe functies of doelgroepen, die de buurt op de lange termijn een boost zouden kunnen geven. Ook kan door een spraakmakende tijdelijke functie draagvlak en vraag gecreëerd worden voor de (her)ontwikkeling van een gebied op de lange termijn. Een derde manier is om door gebruik en interactie van een leegstaande ruimte waarde te creëren voor eventuele (fysieke) transformatie op de lange termijn.

In dit onderzoek wordt verkend in hoeverre en onder welke omstandigheden tijdelijk gebruik bij kan dragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners. Het doel van dit onderzoek is om partijen die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik, zoals vastgoedeigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en de gemeente, meer inzicht te geven in de kansen en valkuilen van tijdelijk gebruik. Daarnaast worden aanbevelingen gegeven over welke factoren bijdragen aan het succes van tijdelijk gebruik. Door waardevol tijdelijk gebruik te stimuleren en faciliteren kan er met de huidige beperkte financiële middelen mogelijk toch een kwaliteitsslag gemaakt worden in zwakkere wijken.

De centrale onderzoeksvraag van dit verkennende onderzoek naar tijdelijk gebruik luidt:

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

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, worden de volgende stappen ondernomen. Allereerst wordt literatuurstudie gedaan naar tijdelijk gebruik en de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling. Deze studie leidt tot het opstellen van een analysekader, waarin de focus zal komen te liggen op sociaaleconomische aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling. Aan de hand van het analysekader wordt een aantal cases geanalyseerd op hun bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling, succes- en faalfactoren. De cases worden met elkaar vergeleken in een cross-case analyse. Tot slot worden conclusies uit de bevindingen van de literatuurstudie en case studies getrokken. Naar aanleiding van de conclusies worden aanbevelingen gegeven.

Hoofdstuk 1

Onderzoeksopzet

1.1 Inleiding

Dit eerste hoofdstuk gaat nader in op de aanleiding, opzet en doelstellingen van het onderzoek. Als eerste wordt een probleemanalyse gegeven, waarin ook de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van het onderzoek aan bod komen. Hieruit volgen de doelstelling, hoofd- en deelvragen van het onderzoek. Vervolgens wordt de methodologie uiteengezet en worden de belangrijkste begrippen uiteengezet. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer voor het rapport.

1.2 Probleemanalyse

De gebouwde wereld is aan veel veranderingen onderhevig. Soms is er behoefte aan meer ruimte voor bestaande activiteiten, of er moet ruimte gemaakt worden voor nieuwe vormen van gebruik. Op andere plekken is juist minder vraag naar gebouwen en moeten in onbruik geraakte gebouwen gesloopt of getransformeerd worden, om plek te maken voor alternatieve vormen van gebruik. De afgelopen tijd hebben zich enkele belangrijke wijzigingen voorgedaan in de context van de stedelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om demografische, functionele en economische veranderingen die de afgelopen jaren en soms zelfs al enkele decennia geleden zijn opgetreden.

Demografische veranderingen

Sinds de jaren vijftig is er steeds sprake geweest van een stabiele bevolkingsgroei, maar hoewel er in sommige steden nog steeds een aanzienlijke groei is, stabiliseert of krimpt het aantal inwoners in andere steden. Consumenten stellen bovendien steeds hogere eisen aan hun woon- en leefomgeving. Hierdoor wordt de markt steeds meer divers en vraagt om meer keuzevrijheid, variatie, flexibiliteit, duurzaamheid en zeggenschap. Op deze dynamiek is de traditionele planvorming niet berekend. De traditionele manier van ontwikkelen was gebaseerd op langjarige plannen. Hierbij werd weinig rekening werd gehouden met woningmarktonderzoek, demografische analyses en de grote diversiteit aan verschillende sociaal-culturele ontwikkelingen. Het gevolg is dat er op veel punten een 'mismatch' is ontstaan tussen vraag en aanbod, die vooral in de steden nijpend is (BKZ, 2011).

Functionele veranderingen

Onze omgeving is door sociaaleconomische ontwikkelingsprocessen voortdurend aan veranderingen onderhevig. Zo maakt onze samenleving volgens stadssocioloog Manuel Castells vandaag de transitie van een industriële naar een postindustriële maatschappij (Castells, 1996). De demografische en maatschappelijke veranderingen hebben invloed om de wensen en eisen die aan de omgeving worden gesteld. Zo is er nog altijd veel vraag naar starterswoningen en naar meer (grote) woningen voor kleiner wordende gezinnen. Ook de opvattingen over goede werkplekken zijn veranderd. Steeds meer bedrijven richten hun kantoren in volgens de principes van 'Het Nieuwe Werken', waarin werknemers flexibeler zijn in het bepalen op welke tijden en welke plek ze werken. Sinds 2008 is het aantal zzp'ers ook aanzienlijk gegroeid. Deze mensen werken vooral vanuit huis, maar hebben vaak ook behoefte aan levendige ontmoetingsplekken en soms aan goedkope werkruimte buitenshuis. Samen met de technologische ontwikkelingen (smartphones, laptops, wifi internet op veel plekken buitenshuis) heeft dit ervoor gezorgd dat de opvattingen over een goede werkplek zijn veranderd. Zelfs de trein en het café functioneren nu regelmatig als werkplek. Het artikel "Ondernemers zijn de nieuwe nomaden; Het kantoor in je tas" uit *Eigen Bedrijf* beschrijft hoe steeds meer ondernemers kiezen voor flexibele werkplekken (Wilbert Schreurs in *Eigen Bedrijf* nr. 3 2011 pp. 22-23.) Het aantal zogenaamde 'flexwerkplekken' of 'serviced offices' en bedrijfsverzamelgebouwen waar zzp'ers en kleine bedrijven elkaar kunnen

ontmoeten en zich kunnen ontwikkelen groeit dan ook gestaag. De vraag naar deze plekken groeit ook doordat duur, statisch vastgoed in economisch onzekere tijden een blok aan het been van menig bedrijf blijkt te zijn. Op dit moment is er een voorkeur voor locaties langs uitvalswegen en snelwegen, OV-locaties en stadscentra. In de toekomst zal er bovendien meer vraag zijn naar flexwerkplekken op woon-werk locaties, nabij de woning, zonder files naar je werk (Laterveer, 2011).

De gebouwde omgeving blijkt dus niet altijd meer te voldoen aan onze huidige wensen en eisen. Het aanpassen van deze omgeving neemt tijd in beslag, omdat er niet altijd meteen een duidelijke toekomstvisie voor ogen is. Bovendien moet er een nieuw programma worden gedefinieerd, moeten betrokkenen worden geraadpleegd, plannen gemaakt worden, etc. Dit zorgt ervoor dat er telkens plekken in steden in 'transitie' zijn. Deze plekken zijn tijdelijk, voor lange of korte duur, 'buiten gebruik' (De Smet, 2010).

Economische veranderingen

In de herfst van 2008 stortte de financiële sector in de Verenigde Staten in, met een kredietcrisis tot gevolg. Dit heeft nog steeds grote consequenties voor de Nederlandse economie en met name voor de vastgoedmarkt. De vastgoedmarkt heeft te kampen met vraaguitval, doorlopende rentekosten, lastiger financiering, risicoreductie, etc. (De Zeeuw, 2010). Zowel bij publieke als private partijen is er minder investeringsvermogen en de kredietmogelijkheden voor zowel zakelijk vastgoed als de woningmarkt zijn sterk verminderd. Dit heeft geleid tot een flinke vraaguitval: het aantal verkochte woningen is de afgelopen vijf jaar met 47% gedaald (Kadaster, 2011). Door de sterk teruglopende grondopbrengsten hebben de gemeentelijke grondbedrijven het moeilijk gekregen. Er zijn immers flinke voorinvesteringen gedaan om grond te verwerven en bouwrijp te maken. Voor de gebieden die al ontwikkeld zijn, maar waar er aanzienlijke vraaguitval is, zullen verliezen genomen moeten worden. Bovendien moet er rekening gehouden worden met planschadeclaims voor gebieden waar de gehoopte ontwikkeling niet langer door kan gaan. Deze kosten behoren tot de financiële risico's voor gemeenten (Nicis, 2011). Volgens René Buck van Buck Consultants International is de situatie zo zorgwekkend dat een tiental gemeenten in Nederland op de rand van faillissement verkeert (Buck, 2011). Dit zorgt ervoor dat grootschalige gebiedsontwikkeling onmogelijk en onwenselijk is geworden. Veel geplande activiteiten van gebiedsontwikkeling zijn (tijdelijk) afgebroken. De ambities van deze plannen zullen herzien moeten worden, zeker omdat het niet duidelijk is wanneer de economie weer aan zal trekken (Franzen, 2011).

De herstructurering van wijken is door de huidige contextveranderingen onder druk komen te staan. Dit werd de afgelopen decennia gefinancierd door gronduitgifte-inkomsten en grondexploitatiewinsten die gemeenten genereerden door grootschalige gebiedsontwikkeling (Janssen-Jansen, 2010). Daarnaast maakten corporaties gebruik van verschillende vormen van staatssteun en gebruikten ze inkomsten uit de verkoop van woningen in het midden- en hogeprijssegment om onrendabele ontwikkelingen, zoals herstructureringsprojecten en sociale huurwoningen, te bekostigen. De vraaguitval in de vastgoedmarkt zorgt ervoor dat deze woningen niet langer worden verkocht. De situatie bij veel herstructureringsprojecten is nijpend. Veel woningcorporaties hebben te maken met transformatie- en renovatieprojecten die stil zijn komen te liggen, terwijl de urgentie om deze gebieden aan te pakken niet is afgenomen. Zo werd in 2009 al 80% van de projecten van Haag Wonen heroverwogen (Donicie, 2009).

Het uitstellen en soms zelfs stopzetten van deze projecten heeft grote consequenties voor omwonenden. De oorspronkelijke bewoners zijn wellicht al naar een andere woning verplaatst en blokken die plaats moesten maken voor nieuwbouw zijn in sommige gevallen al gesloopt, terwijl er geen geld is om de geplande nieuwbouw uit te voeren. Leegstand en bouwputten komen de vaak toch al problematische sociale cohesie, veiligheid en uitstraling van de wijk niet

ten goede. Vooral op plekken waar een grootschalige transformatie gepland staat, leidt dit tot een straatbeeld met dichtgetimmerde ramen, lege winkelpanden en braakliggende terreinen. Dit heeft tot gevolg dat de openbare ruimte verpaupert, het sociale weefsel wordt aangetast en bedrijven weg trekken (KEI-centrum, 2011). In de wijk Transvaal in Den Haag hadden bewoners veel last van de grootschalige herstructurering. Uit het onderzoek van Meike de Jong (2009) naar de herstructurering in deze wijk, blijkt dat de leegstand in sommige gevallen leidt tot onveilige situaties en toegenomen gevoelens van onveiligheid. Op bepaalde tijden vermijden gebruikers bewust bepaalde plekken in de wijk. De lege plekken hebben ook invloed op de sociale contacten, waardoor bewoners de openbare ruimte minder als sociale ruimte gebruiken (De Jong, 2009). Dit geldt zeker voor projecten die voor onbepaalde tijd stil zijn komen te liggen, omdat er op korte termijn geen zicht op vooruitgang is.

De toegenomen leegstand is niet alleen het gevolg van het stil liggen van herstructureringsprojecten. De demografische, functionele en economische veranderingen van de afgelopen jaren hebben ook gezorgd voor veel leegstand. Op dit moment is staat er zo'n zeven miljoen vierkante meter leeg in Nederland. Het gaat vooral om kantoren, maar ook fabrieken, scholen, gemeentehuizen, kerken en kazernes (Slierings, 2011).

De leegstand biedt echter ook kansen. Leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen bieden een laagdrempelige mogelijkheid om te experimenteren met minder voor de hand liggende doelgroepen en vormen van gebruik. De 'tussentijd' in de levensduur van deze ruimtes, waarmee de periode tussen oud en (verwacht) nieuw gebruik bedoeld wordt, wordt dan ook steeds vaker benut. Volgens Aurelie de Smet zijn leegstaande plekken, ook wel 'pauzelandschappen' genoemd, minder aantrekkelijk voor de gebruikelijke en dominante actoren in de stadsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat ze vaak (tijdelijk) beschikbaar zijn tegen (zeer) lage kosten, wat ze aantrekkelijk maakt voor alternatieve en minder voor de hand liggende soorten gebruikers (De Smet, 2011). Op dit moment worden bijvoorbeeld woningen voor een korte periode opnieuw verhuurd, vaak aan kunstenaars of studenten, wordt creatief gebruik mogelijk gemaakt of worden panden beschikbaar gesteld voor vormen van maatschappelijk vastgoed. Maar dit zou bijvoorbeeld ook burgers die normaal niet veel zeggenschap hebben in de ontwikkeling van de buurt de kans kunnen geven om actief bij te dragen aan hun leefomgeving.

Gevolgen voor gebiedsontwikkeling

De overheid en corporaties hebben dus niet of nauwelijks investeringsvermogen meer voor grootschalige gebiedsontwikkeling, maar ook marktpartijen en investeerders zijn minder bereid risico te lopen. Met andere partijen en minder financiële middelen wordt gepoogd toch ontwikkelingen op gang te brengen. De crisis wordt ook aangegrepen om te reflecteren op de behoeften van stedelijke gebieden, zodat de beperkte financiële middelen zo efficiënt mogelijk en met maximaal effect ingezet kunnen worden. Er wordt gezocht naar zowel inhoudelijk als procesmatig duurzame vormen van gebiedsontwikkeling. Vooral in zwakkere wijken valt er nog een kwaliteitsslag te maken om de woningen, woonomgeving en leefbaarheid te verbeteren. Voor deze transformaties wordt gezocht naar nieuwe waardedragers (De Ruiter, 2012) en nieuwe verdienmodellen.

Daarnaast lijkt de vastgoedmarkt te veranderen van aanbodmarkt naar vraagmarkt. Tien jaar geleden leken woningen zichzelf nog te verkopen, terwijl de woningmarkt nu geheel op slot lijkt te zitten. Ontwikkelaars zoeken niches en nieuwe doelgroepen en er is meer ruimte voor particuliere initiatieven, bijvoorbeeld in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit biedt mogelijkheden om burgers meer zeggenschap over hun omgeving te geven, wat aansluit op de toegenomen focus op zelfredzaamheid van burgers. De wijkaanpak richt zich steeds vaker op het stimuleren van de wijkeconomie, om de wijk draagkrachtiger te maken en sociale stijging

van burgers te bevorderen. Hiermee is ook meer aandacht gekomen voor burgerinitiatieven, wijkondernemingen en ontwikkeling ‘van onderop’.

Door de crisis is er in toenemende mate een spanning merkbaar tussen een planmatige en meer spontane vorm van stadsontwikkeling (De Smet, 2010). Zo pleit Urhahn in *De Spontane Stad* (2010) voor een geleidelijkere en spontanere vorm van gebiedsontwikkeling, waar ruimte is voor experiment. Een flexibeler en spontanere vorm van gebiedsontwikkeling zou beter kunnen anticiperen op (maatschappelijke) veranderingen en de bijbehorende onzekere situaties. Dit in tegenstelling tot de traditionele, sturende vorm van planning. Hierbij wordt naar een vastomlijnd eindbeeld toegewerkt. De spanning tussen deze twee verschillende visies wordt door Lara Schrijver beschreven in *“Utopia and/or Spectacle? Rethinking Urban Interventions through the Legacy of Modernism and the Situationist City”* (2011) en is ook terug te zien in diverse recente publicaties rondom gebiedsontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn *“Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: wat nu te doen?”* van Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft (2011) en *“Terugreis uit Utopia”* van Peter Noordanus (2010). Het tijdelijk gebruiken van leegstaande ruimtes zou een brug kunnen slaan tussen de traditionele, geïntegreerde, vorm van gebiedsontwikkeling en de meer flexibele en spontane variant. Door leegstaand vastgoed tijdelijk te gebruiken zou ondanks de afgenomen financiële middelen toch een duurzame kwaliteitsslag gemaakt kunnen worden.

Dat de mogelijkheden rondom tijdelijk gebruik ook in de praktijk worden verkend blijkt uit de bijeenkomsten rondom dit thema. Zo werd in Pakhuis de Zwijger op 26 januari bijvoorbeeld de zesde editie van *Maatschappelijk vastgoed* georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst werden nieuwe (tijdelijke) bestemmingen voor een braakliggend terrein ontworpen en gezocht naar manieren om de ideeën te kunnen realiseren (Pakhuis de Zwijger, 2012). De urgentie van tijdelijk gebruik blijkt bovendien uit de heroverweging van de Leegstandwet, die er in 2012 mogelijk voor zorgt dat vergunningen voor tijdelijk gebruik niet voor maximaal 5 jaar, maar voor 7 jaar verleend kunnen worden (Interveste, 2012).

1.3 Doelstelling

Tijdelijk gebruik wordt vaak geassocieerd met zelforganisatie en ongeplande, spontane activiteiten en biedt dan ook mogelijkheden voor burgers om meer inbreng te krijgen in de stad waarin ze wonen. In dit onderzoek wordt verkend in hoeverre en onder welke omstandigheden tijdelijk gebruik bij kan dragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van zwakkere wijken en hun bewoners. Het doel van dit onderzoek is om partijen die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik, zoals vastgoedeigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en de gemeente, meer inzicht te geven in de kansen en valkuilen van tijdelijk gebruik. Daarnaast worden aanbevelingen gegeven over welke factoren bijdragen aan het succes van tijdelijk gebruik. Door waardevol tijdelijk gebruik te stimuleren en faciliteren kan er met de huidige beperkte financiële middelen mogelijk toch een kwaliteitsslag gemaakt worden in zwakkere wijken.

1.4 Onderzoeksvragen

De centrale onderzoeksvraag luidt:

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

Deze vraag kan ontbonden worden in de volgende deelvragen:

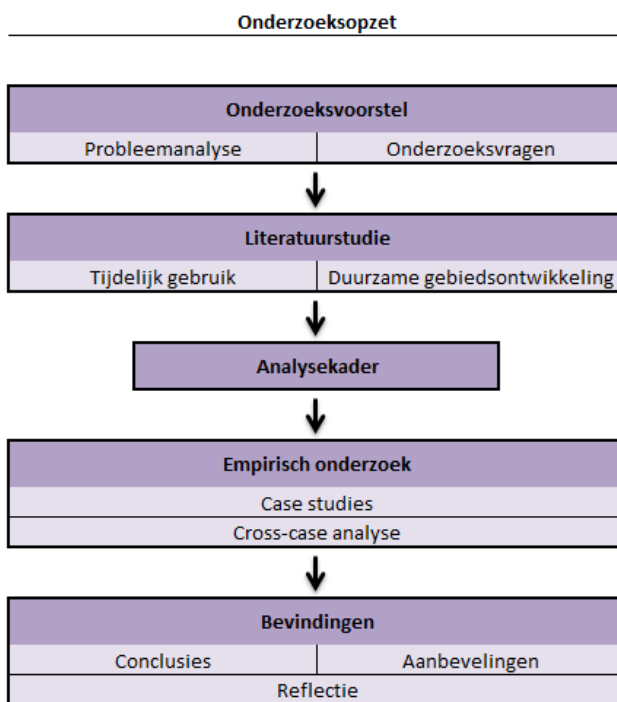
- 1) Wat houdt tijdelijk gebruik in, wat zijn de motieven, actoren en (verwachte) effecten?
- 2) Wat zijn de procesmatige en inhoudelijke doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling?

- 3) Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling?
- 4) Wat zijn hierbij de succes- en faalfactoren?

1.5 Methodologie

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, zijn de volgende stappen ondernomen. Allereerst is literatuurstudie gedaan naar tijdelijk gebruik en de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling. Deze studie heeft geleid tot het opstellen van een analysekader. Aan de hand van het analysekader is een aantal cases geanalyseerd. Vervolgens zijn de cases met elkaar vergeleken in een cross-case analyse. Tot slot zijn conclusies en aanbevelingen opgesteld.

Schematisch ziet de onderzoeksopbouw er als volgt uit:



Toelichting deelvragen

- 1) Wat houdt tijdelijk gebruik in, wat zijn de motieven, actoren en (verwachte) effecten?
Deze vraag is beantwoord door middel van literatuurstudie en wordt behandeld in hoofdstuk 2. De vraag dient om meer inzicht te krijgen in de praktijken van tijdelijk gebruik. Er is verkend hoe tijdelijk gebruik is ontstaan, wat de belangrijkste motieven en actoren zijn en wat de verwachte effecten zijn.
- 2) Wat zijn de procesmatige en inhoudelijke doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling?
Ook deze vraag is beantwoord met behulp van literatuurstudie en wordt behandeld in hoofdstuk 3. Hierbij is eerst gedefinieerd wat precies wordt bedoeld met duurzaamheid en duurzame gebiedsontwikkeling. Vervolgens zijn zowel de inhoudelijke als de procesmatige doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling geanalyseerd. Tot slot is bekeken aan welke doelstellingen tijdelijk gebruik hypothetisch bij kan dragen. Naar aanleiding van de uitkomsten uit hoofdstuk 2 en 3 is in hoofdstuk 4 een analysekader opgesteld, waarin de focus is gelegd op sociaaleconomische duurzaamheid.
- 3) Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling?

Om deze vraag te beantwoorden zijn verschillende cases bestudeerd (hoofdstuk 5). Deze cases zijn allemaal tijdelijke projecten met (deels) sociaaleconomische doelstellingen. De cases zijn getoetst op de sociaaleconomische aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling zoals vastgesteld in het analysekader: verdienmodel, bijdrage aan de wijk economie en sociale stijging. Vervolgens zijn de uitkomsten van de cases met elkaar vergeleken in een cross-case analyse, uitgewerkt in hoofdstuk 6.

4) *Wat zijn hierbij de succes- en faalfactoren?*

De succes- en faalfactoren die vastgesteld zijn bij de literatuurstudie over tijdelijk gebruik zijn getoetst aan de hand van de case studies. In hoeverre komen dezelfde succes- en faalfactoren aan bod, komen er nog andere factoren aan het licht en welke factoren blijken het meest van belang te zijn bij tijdelijk gebruik? De antwoorden op deze vragen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6. Vervolgens zijn aanbevelingen gedaan omtrent het stimuleren en faciliteren van tijdelijk gebruik. De aanbevelingen komen aan bod in hoofdstuk 7.

1.6 Begrippen

Tijdelijk gebruik

In de literatuur zijn verschillende definities van tijdelijk gebruik te vinden. In het promotieonderzoek van Aurelie de Smet aan de K.U. Leuven naar tijdelijk gebruik wordt de volgende definitie gehanteerd: *Het al dan niet gestuurd of gepland gebruiken van een stedelijke ruimte vooruit lopend op een definitief gebruik van die ruimte op de middellange of lange termijn* (De Smet, 2010).

In deze definitie wordt er vanuit gegaan dat er uiteindelijk sprake is van 'definitief gebruik', terwijl in de huidige context van de economische crisis wederom is gebleken hoe onzeker 'definitief' kan zijn. Bovendien gebeurt het niet zelden dat tijdelijk gebruik zelf overgaat in meer definitief gebruik. Een andere term voor tijdelijk gebruik is gebruik in de tussentijd. Deze term is geïntroduceerd door kunstenaarscollectief OpTrek tijdens hun project Hotel Transvaal (dat verderop in dit rapport wordt besproken). In de *Grondwet van de Tussentijd* (Dzokic et al, 2010), gepubliceerd in het boek *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls voor de wijk*. (Lindemann & Schutten, 2010), wordt de volgende definitie van tussentijd gegeven: *De Tussentijd is de tijdspanne die aanbreekt na de beëindiging van de oorspronkelijke functie van een terrein of gebouw en die duurt tot de (al dan niet beoogde, al dan niet succesvolle) herontwikkeling*. In deze definitie wordt rekening gehouden met de onzekerheid van een toekomstige herontwikkeling.

Naar aanleiding van deze definities wordt in dit onderzoek de volgende definitie gehanteerd:

Tijdelijk gebruik is 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.

Het belangrijkste kenmerk van tijdelijk gebruik is het korte-termijn perspectief. In dit onderzoek wordt uitgegaan van gebruik dat (in eerste instantie) niet langer dan 5 jaar zal duren. Deze periode komt voort uit de Leegstandswet. Een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van deze wet geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder kan deze telkens met maximaal één jaar worden verlengd, tot een maximale periode van 5 jaar in totaal (VNG, 2011). In 2008 vroegen de vier grootste gemeenten van Nederland echter al in een brief aan de regering om verruiming van de Leegstandwet (Trouw, 2008). Begin 2012 lijkt ook de regering in te zien dat verruiming onontkoombaar is: Minister Spies van Binnenlandse zaken wil de maximale periode voor tijdelijke verhuur van woningen van 5 naar 7 jaar verlengen. Ook moet

het in de toekomst mogelijk worden om vaker dan één keer een vergunning voor tijdelijke verhuur voor dezelfde woning af te geven (Interveste, 2012).

De onzekerheid rondom wetgeving en de veranderende kijk op gebiedsontwikkeling zorgen ervoor dat deze periode als definitie soms lastig te hanteren is. Er wordt steeds meer geëxperimenteerd met vormen van gebruik, beheer en contractsvormen. Voor sommige projecten is geen officiële einddatum gegeven en in toenemende mate wordt er gekeken hoe tijdelijk gebruik in de toekomst een aanzet kan geven voor herontwikkeling. Dit verschil in motief en toekomstperspectief wordt in hoofdstuk 2 nader beschreven.

In dit onderzoek ligt de focus op leegstaand vastgoed, maar is vaak ook toepasbaar op braakliggende grond. Het gaat over vormen van tijdelijk gebruik met een diversiteit aan verschillende functies. De in dit onderzoek bestudeerde vormen van tijdelijk gebruik zijn overwegend maatschappelijk van aard, hoewel er ook meer commerciële vormen van tijdelijk gebruik bestaan.

Sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling

Als het om duurzaamheid gaat, wordt vaak de definitie van de VN-commissie Brundtland (1987) gebruikt: *“Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen”*. Duurzame gebiedsontwikkeling is de fysieke (her)ontwikkeling van gebieden, waarbij rekening wordt gehouden met een goede balans tussen de ‘people’, ‘planet’ en ‘profit’ kant (op basis van Elkington) van het proces en de fysieke ontwikkeling zelf. De doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3. In dit onderzoek ligt de focus op sociaaleconomische aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling. De bijdrage van tijdelijk gebruik aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling is gemeten door het verdienmodel, de bijdrage aan de wijk economie en de bijdrage aan sociale stijging in kaart te brengen.

1.7 Leeswijzer

Dit rapport beschrijft het afstudeeronderzoek dat is gedaan ter afsluiting van de mastervariant Real Estate & Housing aan de faculteit Bouwkunde, TU Delft. Dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, bevat de onderzoeksopzet. Hoofdstuk 2 en 3 vormen de theoretische verkenning omtrent tijdelijk gebruik en duurzame gebiedsontwikkeling. Deze literatuurstudie leidt tot een analysekader, beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 en 6 vormen het empirisch gedeelte van het onderzoek. In hoofdstuk 5 worden de verschillende cases beschreven, in hoofdstuk 6 worden deze cases met elkaar vergeleken in een cross-case analyse. Het rapport sluit af met hoofdstuk 7, waarin de belangrijkste conclusies worden gegeven en waar aanbevelingen worden gedaan. In dit hoofdstuk word ook advies gegeven over vervolgonderzoek. Het hoofdstuk sluit af met een kritische reflectie.

Hoofdstuk 2

Tijdelijk gebruik

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: *Wat houdt tijdelijk gebruik in, wat zijn de motieven, actoren en (verwachte) effecten?*

In hoofdstuk 1 is de volgende definitie van tijdelijk gebruik gegeven: *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.*

Het onderzoek gaat vooral over tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed, maar is ook grotendeels toepasbaar op het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen. Tijdelijk gebruik van ruimtes is geen nieuw fenomeen. Eeuwen geleden werden er al tijdelijke bouwwerken neergezet. De afgelopen jaren is de aandacht voor deze vorm van gebruik door recente contextveranderingen wel sterk toegenomen. Vooral de groeiende leegstand heeft hieraan bijgedragen.

2.2 Ontstaan

In de ontwikkeling van panden, gebieden en steden zijn er altijd overgangperiodes. Dit zijn fases waarin een pand of gebied (tijdelijk) in onbruik is. Bijvoorbeeld wanneer er een nieuwe huurder of koper gezocht moet worden, of bij herstructureringsprojecten waarbij een (groot) aantal gebouwen gedurende een bepaalde tijd leeg staat, in afwachting van sloop of renovatie. Tijdelijk gebruik is geen nieuw verschijnsel. In het onderzoek *Tijdelijk Amsterdam* laten Maarten van Tuijl en Tom Bergevoet (2010) een aantal voorbeelden zien van tijdelijke bebouwing in Amsterdam. Zo werd in 1668 een tijdelijke noodkerk in Amstelveld gebouwd, in afwachting op de voltooiing van een permanente stenen kerk. Door een economische crisis is deze stenen kerk er echter nooit gekomen. De houten kerk is tot de dag van vandaag nog in gebruik en herbergt tegenwoordig diverse functies, waaronder woningen, horeca en een kinderdagverblijf (PMB, 2012).



Figuur 1 Tijdelijke noodkerk Amstelveld.
Foto: Stadsarchief Amsterdam (PMB, 2012).

De afgelopen decennia was er op het gebied van tijdelijk gebruik vooral aandacht voor beheerders van leegstand, zoals Ad Hoc. Deze bekende leegstandbeheerder is sinds 1990 actief in het tijdelijk beheren van leegstaande gebouwen, door het plaatsen van bewoners die tevens het pand bewaken. Eigenaren van leegstaande kantoorpanden en ook woningcorporaties maken hier nog steeds veelvuldig gebruik van. Andere woningcorporaties stellen zelf leegstaande woningen aan tijdelijke gebruikers ter beschikking. In Amsterdam biedt woningcorporatie Ymere sloop- en renovatie-woningen aan als tijdelijke huisvesting voor studenten. Door deze woningen niet leeg te laten staan reduceert Ymere het risico op kraken en worden kosten bespaard doordat er toch nog wat huur wordt betaald. Bovendien is het bevorderlijk voor de leefbaarheid van de

buurt, waar anders een groot aantal woningen een tijd leeg zou staan. De belangrijkste redenen voor vastgoedeigenaren om voor een leegstandsbeheerder te kiezen zijn dan ook vaak kostenbesparing (bewaking en beheer) en risicoreductie (tegen kraken en verval).

In 2006 zorgde het project “Hotel Transvaal” echter voor een nieuwe kijk op tijdelijk gebruik. In het boek van kunstenaar Sabrina Lindemann en architect Iris Schutten, *Transformatie in de tussentijd* (2010), geschreven naar aanleiding van Hotel Transvaal, wordt geïllustreerd hoe tijdelijk gebruik meer kan zijn dan alleen het ‘vullen’ van een leegstaand gebouw. Lindemann en Schutten realiseerden als kunstenaarscollectief OpTrek het project Hotel Transvaal ten tijde van de grootschalige herstructurering van de Haagse Transvaalwijk. In hun boek introduceren zij het begrip 'tussentijd', waarmee de periode wordt bedoeld die ontstaat als maatregelen voor een gebied wel zijn bedacht, maar de realisatie nog niet is gestart, weer is gestopt of nog gaande is. Vaak levert dit gebouwen, terreinen en (openbare) ruimten op die onderdeel uitmaken van een wijk en die braak liggen of leeg staan. In deze tussentijdse periode zijn de regels vaak flexibeler, zodat mogelijkheden ontstaan om tijdelijke projecten op te zetten, bijvoorbeeld met bewoners, ondernemers en professionals. Lindemann en Schutten betogen dat de tussentijd niet alleen als tijdelijke ‘leuke’ invulling van braakliggende of verloederde gebieden dient, maar ook ingezet kan worden als impuls voor transformatie. Deze overgangperiode geeft een gebied de kans zich in zijn eigen tempo te ontwikkelen. Bestaande sociale verbanden kunnen versterkt en nieuwe ontmoetingen bevorderd worden door de mogelijkheden die tijdelijke functies bieden. Daarnaast stimuleert de tussentijd ondernemerschap en creativiteit, wat de wijk economie ten goede kan komen (Lindemann & Schutten, 2010). Kunstenaarscollectief OpTrek liet met Hotel Transvaal zien hoe een herstructureringswijk vol leegstand in de tussentijd gebruikt kon worden als toeristische trekpleister en illustreerde hoe het ook kan dienen als startpunt van ‘bottom-up’ gebiedsontwikkeling. Met Hotel Transvaal gaf OpTrek niet alleen kritiek op de grootschalige leegstand, maar toonde ook aan hoe de negatieve gevolgen van leegstand verminderd konden worden door tijdelijk gebruik. Sinds Hotel Transvaal en de economische crisis die begon in 2008 is er meer aandacht ontstaan voor tijdelijk gebruik. Het Hotel is inspiratiebron geweest voor tal van tijdelijke projecten in Nederland.



Figuur 2 Publicatie Lindemann & Schutten

De afgelopen jaren zijn er steeds meer gebouwen leeg komen te staan die waarschijnlijk nooit meer gebruikt zullen worden voor de functie waarvoor ze zijn gebouwd, of die kansloos zijn in het vinden van nieuwe huurders. In toenemende mate zijn vastgoedeigenaren geïnteresseerd in tijdelijk gebruik van deze gebouwen, in afwachting van gehoopte (meer permanente) verhuur, verkoop, sloop of transformatie.

2.3 Actoren

Er zijn verschillende belanghebbenden bij tijdelijk gebruik. Jean-Baptiste Benraad van het TransformatieTeam onderscheidt de volgende belanghebbenden (Benraad, 2011):

- **Gebouweigenaren:** De eigenaar van een gebouw heeft er belang bij dat een gebouw gebruikt wordt, liefst tegen een vergoeding die minimaal de kosten van aankoop en exploitatie dekt. Eigenaren hebben het liefste zoveel mogelijk zekerheid als het om de verhuur van het gebouw gaat. Een huurder die veel vierkante meters wil huren

gedurende een vooraf vastgestelde periode van minimaal een aantal jaar heeft de voorkeur. Een (langdurig) leegstaand gebouw is onwenselijk, door het gevaar van verval en/of kraak. Dit is een kostenpost en maakt het gebouw onaantrekkelijk voor (potentiële) nieuwe huurders.

- *Tijdelijke gebruikers:* Dit is een zeer diverse groep, omdat tijdelijk gebruik in veel verschillende functies kan plaats vinden. De tijdelijke gebruikers kunnen omwonenden zijn, maar ook (startende) ondernemers, kunstenaars, creatieven, studenten, organisaties of belangengroepen. Wat deze mensen gemeen hebben is dat ze (tijdelijk) een ruimte zoeken voor hun activiteiten, maar geen groot budget hebben en/of geen vast (langdurig) huurcontract aan kunnen of willen gaan.
- *De buurt:* De omgeving heeft er belang bij dat er niet teveel ruimte leeg staat en niet gebruikt wordt. Een kleen hoeveelheid vacante ruimte kan goed zijn voor de doorstroming, maar zodra de hoeveelheid leegstand te groot wordt, tast dit de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een gebied aan. Dit heeft ook effect op de verhuurbaarheid van aangrenzend vastgoed.
- *De gemeente:* Als vertegenwoordiger van de maatschappij heeft de gemeente er belang bij dat er niet teveel leegstand is, om te voorkomen dat de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een gebied in gevaar komen.

Niet elke vorm van tijdelijk gebruik is aantrekkelijk voor deze belanghebbenden. Tijdelijk gebruik met een negatieve uitstraling, zoals het gebruiken van een terrein voor illegale dump van afvalmateriaal, of het illegaal kraken van vastgoed voor ongewenste activiteiten zoals prostitutie of drugsgebruik heeft negatieve gevolgen voor vastgoedeigenaren, de buurt en de gemeente.

Tijdelijk gebruik komt in veel verschillende vormen voor. Zo kan leegstaand vastgoed gebruikt worden als woning, bedrijfsruimte, atelier, buurthuis, onderwijsruimte, etc. Braakliggende terreinen worden regelmatig omgebouwd tot moestuin, (natuur)speelplaats, skatebaan, etc. Door deze diversiteit aan functies is tijdelijk gebruik gerelateerd aan veel verschillende beleidsterreinen, zoals Burgerparticipatie, Sociale cohesie / integratie, Huisvesting, Ondernemerschap, Sport, Ruimtelijke ordening, Kunst en cultuur, Onderwijs, Economie en werkgelegenheid.

2.4 Motieven

De afgelopen jaren zijn er steeds meer gebouwen leeg komen te staan die waarschijnlijk nooit meer gebruikt zullen worden voor de functie waarvoor ze zijn gebouwd, of die kansloos zijn in het vinden van nieuwe huurders. Omdat transformeren kostbaar is, zoeken steeds meer eigenaren naar mogelijkheden voor tijdelijk gebruik. Door de motieven voor tijdelijk gebruik te analyseren, kan onderzocht worden in hoeverre deze overlappen met de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van tijdelijk gebruik (Overmeyer, 2007; Verbree, 2008; Borst et al, 2010; Dzokic et al, 2010; Meijboom, 2011; Kennisbank Herbestemming, 2012). De functie waar de meeste nadruk op wordt gelegd is afhankelijk van het motief voor tijdelijk gebruik en het beoogde effect. Het meest complete overzicht van deze functies wordt gegeven door Matthijs Verbree, in zijn afstudeerscriptie *Tijdelijk ruimtegebruik als katalysator voor herontwikkeling* (2008):

1. Programmatistische functie

Het experimenteren met mogelijke nieuwe functies voor een gebouw of gebied (Gelinck, 2012; De Smet, 2010), of het programmeren van tijdelijke functies die passen bij de geplande nieuwe functie (Kennisbank Herbestemming, 2012). Dit kan ook frustrerend werken wanneer een tijdelijke gebruiker zich, tegen de zin van de vastgoedeigenaar in, zich permanent wil vestigen en hiervoor brede maatschappelijke steun heeft verkregen (Verbree, 2008).

2. *Communicatieve functie*

Tijdelijke functies zorgen voor levendigheid en dragen bij aan de beeldvorming en identiteit van het gebied (Sijbers, 2009). Tijdelijke functies brengen dus de marketing en branding van het gebied op gang. Dit kan ook negatief uitpakken, bijvoorbeeld wanneer gebeurtenissen tijdens het tijdelijk gebruik zorgen voor een negatief imago (Verbree, 2008).

3. *Fysieke functie*

Het tegengaan van verval en verpaupering. Verval van (waardevolle) gebouwen wordt door investeringen van de tijdelijke gebruiker tegen gegaan. Gewaakt moet worden dat de investeringen van de tijdelijke gebruiker geen onomkeerbare fysieke schade voor de gebouwen opleveren (Verbree, 2008).

4. *Sociaal-maatschappelijke functie*

Verloedering voorkomen en de leefbaarheid van een gebied vergroten (Kennisbank Herbestemming, 2012). Daarnaast kan door tijdelijk gebruik draagkracht gecreëerd worden voor een nieuwe functie (Meijboom, 2011). Een groep tijdelijke gebruikers kan het gebied zich echter ook zodanig toe-eigenen dat andere potentiële gebruikers worden buitengesloten.

5. *Financieel-economische functie*

Bekendheid en succes van tijdelijk gebruik bijdragen aan de marktwaarde van het gebied, bijvoorbeeld door een positieve identiteit te creëren en door waardecreatie op lange termijn (Meijboom, 2011). Bovendien worden inkomsten gegenereerd door huuropbrengsten en kan geëxperimenteerd worden met alternatieve verdienmodellen. De meerwaarde kan worden gebruikt voor de financiering van het tijdelijke ruimtegebruik of transformatie van het gebied. De marktwaarde kan door een negatief tijdelijk ruimtegebruik ook dalen (Verbree, 2008).

Bij tijdelijk gebruik spelen lang niet al deze functies altijd een rol. Een eerste onderscheid kan gemaakt worden tussen een focus op het voorkomen van verloedering met de bijkomende kosten (op de korte termijn) enerzijds en creatie van (materiële en/of immateriële) waarde (zowel op de korte als op de lange termijn) anderzijds. Dit heeft deels te maken met de vraag of van tevoren al vast staat wat de nieuwe functie van de plek wordt en wanneer dit zal gebeuren. In de literatuur wordt daarom onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van tijdelijk gebruik (Dzokic et al, 2010; Kennisbank Herbestemming, 2012).

Sander Gelinck en Frank Strolenberg van het Transformatieteam maken met hun Kennisagenda Tijdelijk Gebruik (Kennisbank Herbestemming, 2012) onderscheid tussen twee soorten tijdelijk gebruik: de 'tussentijd' en 'kwartier maken'. De *tussentijd* wordt vaak gebruikt om een gebouw te 'vullen' totdat er herontwikkeld kan worden of betere economische tijden zijn aangebroken (Slierings, 2011). De motieven hiervoor zijn vaak praktisch van aard en hebben vooral effect op de korte termijn. Tijdelijk gebruik heeft hierbij vooral een fysieke, sociaal-maatschappelijke en financiële functie. Voor een periode van een aantal maanden tot een paar jaar wordt een ruimte tijdelijk gevuld, totdat met de geplande transformatie of sloop begonnen wordt. Door panden niet leeg te laten staan wordt het risico op kraken verminderd. Bovendien worden kosten bespaard doordat een (weliswaar gereduceerde) huur wordt gerekend, de panden in zekere mate onderhouden worden en vandalisme voorkomen wordt. Waar leegstand kan zorgen voor onveilige situaties doordat controle ontbreekt, kan tijdelijk gebruik bovendien voorkomen dat de leefbaarheid van de buurt (verder) achteruit gaat. Wanneer dit de enige motieven zijn, wordt vaak gekozen voor een vorm van tijdelijk gebruik die relatief weinig tijd en moeite van de vastgoedeigenaar vraagt. Vaak wordt er gekozen voor leegstandbeheerders (zoals Ad Hoc) of tijdelijke studentenhuisvesting. Ook kan het gaan om kleine (startende) ondernemingen, met name in de creatieve sector. Naast het simpelweg vullen van leegstaande panden in de tussentijd, wordt in toenemende mate bewust gekozen voor meer actieve vormen van tijdelijk gebruik. Gelinck en Strolenberg noemen dit *kwartier maken*. Hierbij speelt een extra ambitie, namelijk om waarde te creëren door de plek door tijdelijk gebruik een (nieuwe) identiteit te geven. De focus ligt op de communicatieve, programmatische en financieel-economische functie

van tijdelijk gebruik. “Initiatiefnemers in zulke projecten noemen dat ‘ontwikkelen van onderop’; ze leggen verbindingen, creëren reuring en bouwen aldus een community”. Het belangrijkste verschil tussen deze twee vormen van tijdelijk gebruik is dat het doel van de *tussentijd* niet is om tijdelijke gebruikers vast te houden, omdat zij een mogelijke bedreiging vormen voor de nieuwe toekomst van een pand, terwijl dat bij *kwartier maken* juist wel het doel is. In dat geval willen de initiatiefnemers de mensen en organisaties juist vasthouden, ondersteunen en zich laten ontwikkelen. Waar de verdienmodellen van *tussentijd* vooral gebaseerd zijn op kostenreductie, wordt er bij *kwartier maken* ook verdiend aan de ontwikkeling en groei van de gebruikers. Op die manier is *kwartier maken* een vorm van waardecreatie, waarbij de waarde volgens Strolenberg niet zit in het gebouw, maar in het gebruik en de mensen (Slierings, 2011). Voorbeelden hiervan zijn de H-spot in Amsterdam Zuidoost en hotel Kus&Sloop in de Afrikaanderbuurt in Rotterdam, die in hoofdstuk 5 behandeld zullen worden.

Dzokic et al. maken in *Grondwet van de Tussentijd* (2010) onderscheid tussen 4 soorten tijdelijk gebruik. Zij onderscheiden voorziene, onvoorziene, opportunistische en strategische ‘tussentijd’.

- Bij *voorziene tussentijd* is de nieuwe functie van de ruimte en de tijdsduur van de periode van leegstand van te voren bij benadering bekend. De ‘tussentijd’ is hierin een bijproduct, “de overgangperiode naar een vaste bepaalde toekomstige situatie”. Voorbeeld hiervan is Hotel Transvaal, Den Haag.
- Bij *onvoorziene tussentijd* is de nieuwe functie wel voorbereid, maar niet langer zeker. De bestemmingsloze toestand kan voor onbepaalde tijd voortduren. Als voorbeeld hiervan wordt de Noord-Zuidlijn in Amsterdam genoemd.
- Onder *opportunistische tussentijd* wordt de periode bedoeld waarin herontwikkeling nog niet actief in gang is gezet. Dit kan aanleiding zijn om een gebied tijdelijk in gebruik te geven, om kosten te besparen, minimale inkomsten te genereren of aantrekkelijker te maken voor een (nader te bepalen) nieuwe bestemming. De NDSM-werf in Amsterdam wordt hiervoor als voorbeeld genoemd.
- Tot slot is er nog de *strategische tussentijd*. Hierbij gaat het om een “bewust ingelaste pauze” waarin “op proefondervindelijke wijze de beste nieuwe bestemming gevonden wordt”. Het proces is open en initiatieven worden aangemoedigd. Een goed initiatief maakt de kans op een duurzaam vervolg of een meer permanente status. Voorbeeld hiervan is de voormalige munitiefabriek Eurometaal op het Hembrugterrein in Zaandam (Dzokic et al, 2010).

	Nieuwe functie bekend?	Periode vastgesteld?	Programmatische functie	Communicatieve functie	Fysieke functie	Sociaal-maatsch. functie	Financieel-econ. functie
<i>Kennisagenda Tijdelijk Gebruik</i>							
Tussentijd	Ja	Ja (uitloop mogelijk)	Nee	Ja / Nee	Ja	Ja	Nee
Kwartier maken	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja	Ja / Nee	Ja	Ja
<i>Grondwet van de Tussentijd</i>							
Voorziene tussentijd	Ja	Ja (uitloop mogelijk)	Nee	Ja / Nee	Ja	Ja	Nee
Onvoorziene tussentijd	Ja, maar niet zeker	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee
Opportunistische tussentijd	Nee	Nee	Ja / Nee	Ja	Ja / Nee	Ja	Ja
Strategische tussentijd	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja / Nee	Ja	Ja

Figuur 3 Verschillende benaderingen en functies van tijdelijk gebruik

Deze verschillende benaderingen van tijdelijk gebruik zijn samengevat in figuur 3. In deze figuur is te zien dat het verschil tussen *tussentijd* en *kwartier maken* vooral zit in de functie voor het tijdelijk gebruik: namelijk wel of geen communicatieve en financieel-economische functie (focus op waardecreatie op lange termijn). In de indeling van de *Grondwet van de Tussentijd* is eigenlijk zo’n zelfde soort tweedeling te zien. De *voorziene* en *onvoorziene tussentijd* lijken veel op elkaar, net als de *opportunistische* en *strategische tussentijd*. Wat de eerste twee soorten tussentijd van de laatste twee onderscheidt, is niet alleen de communicatieve en financieel-economische functie, maar ook of er al dan niet een nieuwe functie bekend is en of er experiment mogelijk is

om tot een nieuwe gebruik te komen (programmatische functie). Wat in de indeling van Dzokic lijkt te ontbreken, zijn projecten waarbij de nieuwe functie al bekend is, er geen experiment mogelijk is (dus geen programmatische functie), maar waarbij wel sprake is van een communicatieve en/of financieel-economische functie. Een voorbeeld van zo'n project is Blijburg, het tijdelijke (of ooit als tijdelijk bedoelde) strandje bij IJburg in Amsterdam. Het was al bekend dat de woonwijk op die locatie uitgebreid werd, alleen wanneer dat zou gebeuren was nog niet helemaal duidelijk. Het strandje was vooral bedoeld als hippe recreatieplek, een soort marketingstunt, om potentiële nieuwe bewoners voor IJburg aan te trekken en de plek een hipper imago te geven (PMB, 2012). Later bleek het strandje overigens zo populair, dat er al een aantal keer een nieuwe plek voor is gevonden. Inmiddels gaat Blijburg haar negende seizoen in (Parool, 2012).

Om ook deze vorm van tijdelijk gebruik in te kunnen delen, is een nieuwe verdeling gemaakt, waarbij onderscheid gemaakt tussen drie vormen van tijdelijk gebruik:

- *Tussentijds gebruik*: het gebruik tijdens een al dan niet vastgestelde periode waarin de nieuwe functie al bekend is (maar ter discussie kan staan) en waarbij kostenbesparing het belangrijkste motief is.
- *Kwartier maken*: het tijdelijk gebruik van een ruimte waarvan de nieuwe functie al bekend is, met de communicatieve en financieel-economische functie als belangrijkste motief. De bedoeling hierbij is om een (nieuwe) doelgroep aan te trekken of om bij te dragen aan een positieve identiteit van een ruimte of gebied.
- *Experimenteerruimte*: het opportunistisch of strategisch experimenteren met tijdelijk gebruik om te kunnen komen tot een nieuwe functie, waarbij de programmatische en financieel-economische functie van tijdelijk gebruik het belangrijkste motief vormen.

In figuur 4 zijn de functies weergegeven van de verschillende vormen van tijdelijk gebruik volgens de nieuwe verdeling.

	Nieuwe functie bekend?	Periode vastgesteld?	Programmatische 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

Figuur 4 Functies van de nieuwe verdeling van vormen van tijdelijk gebruik

In figuur 5 is een aantal recente voorbeelden van tijdelijk gebruik in Nederland volgens bovenstaande verdeling ingedeeld. De cases staan op chronologische volgorde. Het grootste deel van de genoemde projecten valt in de categorie tussentijds gebruik. Door de huidige economische situatie en de toegenomen hoeveelheid leegstand, wordt tijdelijk gebruik echter steeds vaker aangegrepen om (nieuw) publiek te trekken, de gebiedsidentiteit te verbeteren of te experimenteren met nieuwe gebruiksvormen en verdienmodellen. Dit zorgt ervoor dat reeds lopende projecten in transitie kunnen zijn (zoals het geval is bij Garage Notweg, zie paragraaf 5.3). Ook zijn er projecten waarbij het perspectief op de functie van het tijdelijk gebruik verschilt bij de betrokken partijen onderling. Zo waren de initiators van Hotel Transvaal vooral geïnteresseerd in de sociaal-maatschappelijke en programmatische functie van tijdelijk gebruik, terwijl de gemeente en corporatie meer geïnteresseerd waren in de communicatieve en financieel-economische functie (zie paragraaf 5.2).

Project (op chronologische volgorde)	Locatie	Tussentijds gebruik	Kwartier maken	Experimenteer-ruimte
<i>Blijburg</i>	Amsterdam, IJburg		x	
<i>Hotel Transvaal</i>	Den Haag, Transvaalbuurt	x		
<i>Bacinal</i>	Delft	x		
<i>Bed & Brek in de Van der Pek</i>	Amsterdam, Van der Pekbuurt	x		
<i>Strijp-S</i>	Eindhoven			x
<i>NDSM-werf</i>	Amsterdam		x	
<i>Studenten in sloop- of renovatiewoningen</i>	Diverse, o.a. Amsterdam, Tugelaweg	x		
<i>HAKA-gebouw</i>	Rotterdam, Stadshavens		x	
<i>Onedayshop</i>	Amsterdam, Haarlemmerdijk	x		
<i>SophiesAL</i>	Utrecht, Uithof, Archimedesstraat	x		
<i>Garage Notweg</i>	Amsterdam, Nieuw West			x
<i>Trouw gebouw</i>	Amsterdam	x		
<i>Open Lab Ebbinge</i>	Groningen, Ebbingekwartier			x
<i>Kus&Sloop hotel</i>	Rotterdam, Afrikaanderwijk		x	
<i>Schieblock</i>	Rotterdam	x		
<i>T-spot</i>	Rotterdam	x		
<i>Groot Ziekengasthuis (GZG) terrein</i>	Den Bosch		x	
<i>H-spot</i>	Amsterdam, Heesterveld		x	
<i>Stadsschouwburg</i>	Enschede	x		

Figuur 5 Tijdelijke projecten en hun functie

2.5 Effecten

De motieven voor tijdelijk gebruik zijn gebaseerd op de beoogde effecten ervan op de korte en lange termijn. De effecten van tijdelijk gebruik op de lange termijn zijn wat lastiger vast te stellen doordat veel sociale en fysieke factoren het beeld kunnen vervormen, wat het moeilijk maakt te bepalen welke effecten precies door tijdelijk gebruik veroorzaakt zijn en welke deels of geheel door andere aspecten.

Korte termijn

Op de korte termijn is een aantal concrete effecten te identificeren. Tijdelijk gebruik zorgt ervoor dat er minder kosten worden gemaakt voor beheer van leegstaand vastgoed. Uit onderzoek blijkt dat tijdelijk gebruik kosten ten gevolge van vandalisme en kraken vermindert. Bovendien blijkt dat leegstand leidt tot extra verhuis- en delictkosten, wat door tijdelijk gebruik tegen wordt gegaan (Kirchholtes et al., 2011). In onderzoek naar de herstructurering in de wijk Transvaal in Den Haag beschrijft een medewerker van woningcorporatie Staedion hoe de kosten op kunnen lopen wanneer terreinen en panden leeg blijven staan. “De Hertzogstraat bijvoorbeeld, waar gerenoveerd zal worden, staat verschrikkelijk lang leeg. We willen renoveren, maar de kosten nemen met de maand toe, want ze worden van binnen helemaal gesloopt, ze worden helemaal leeggeroofd” (De Jong, 2009). Volgens Jean Baptiste Benraad van het Transformatieteam zijn de beheerskosten bij leegstand zo’n 1 á 1,5 euro per vierkante meter per maand. Met de huidige structurele leegstand van 7 miljoen m² in Nederland komt dit landelijk gezien neer op zo’n 135 miljoen euro per jaar (Benraad, 2011). Op deze kosten kan bespaard worden door het vastgoed tijdelijk in gebruik te geven. Bovendien leidt grote leegstand tot een domino-effect: als er veel leegstand in een bepaald gebied is, beïnvloedt dat de verhuurbaarheid van omliggende panden (Benraad, 2011).

Een ander belangrijk effect van tijdelijk gebruik is het beïnvloeden van de leefbaarheid van een wijk. Positief gebruik kan levendigheid in de wijk veroorzaken en voorkomt kraken en verpaupering. Het toenemen van de levendigheid van een wijk kan in sommigen gevallen overigens ook overlast opleveren voor omwonenden, zoals het geval is bij café/restaurant Hannekes Boom in Amsterdam. Omwonenden ondervinden hier geluidsoverlast en klagen hier regelmatig over bij de gemeente (zoals te lezen is in een artikel van *De Telegraaf* van 20 april 2012). Ongewenst (negatief) tijdelijk gebruik een negatief effect hebben op de veiligheid, de uitstraling

en het imago van de wijk. Daarnaast zijn er ook gevallen te vinden waarbij tijdelijk gebruik actief heeft bijgedragen aan het creëren van een nieuwe (positieve) identiteit en daarmee een gebied op een positieve manier op de kaart heeft gezet. Voorbeelden hiervan zijn de NDSM-werf en het strandje Blijburg in Amsterdam. In hoofdstuk 3 en 4 wordt de (hypothetische) bijdrage van tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling nader bestudeerd.

Lange termijn

Naast kostenbesparing, huuropbrengsten en het bevorderen van leefbaarheid op de korte termijn zijn vastgoedeigenaren zich er in toenemende mate van bewust aan het worden dat tijdelijk gebruik ook effect heeft op het gebied op de lange termijn. Op een aantal vlakken kan er waardestijging van het gebied bewerkstelligd worden. Deze (zowel harde, materiële, als zachte, maatschappelijke) rendementen zijn echter niet altijd (meteen) te liquideren.

De mate waarin tijdelijk gebruik bijdraagt aan waardestijging hangt af van de functie die het vervult. *Programmatisch* kan tijdelijk gebruik waarde creëren door de mogelijkheid te experimenteren met (nieuwe) functies en vormen van gebruik en beheer (Gelinck, 2012; De Smet, 2010). *Communicatief* kan waarde gecreëerd worden doordat er bijgedragen wordt aan de beeldvorming en identiteit van het gebied. Uit het onderzoek *De waarde van tijdelijke functies* van Sandra Sijbers (2009) blijkt dat tijdelijk gebruik transformatie op gang kan helpen door het veranderen van de gebiedsidentiteit. Een positieve identiteit kan vervolgens aanzetten tot ruimtelijke transformatie (*fysieke functie*). Tijdelijk gebruik kan zo een ‘vliegwiel’ vormen voor de rest van een transformatielocatie door de bestaande kracht van een gebied te versterken of om te vormen (Peeters en Hoogendoorn, 2005; Wellink, 2008; Peeters, 2008; Meier, 2009, in: Meijboom, 2011; PMB, 2012, p.62). Het vliegwiel effect kan inhouden: (tijdelijke) werkgelegenheid, opwaardering van de kwaliteit van de omgeving en innovaties en cross-overs die economisch, sociaal en cultureel verrijkend zijn voor de stad. Bij het gebruik van vliegwiel als metafoor is het goed om de specifieke ambities voor het gebied voor ogen te houden (PMB, 2012, p.62). Tijdelijk gebruik heeft ook een *sociaal-maatschappelijke* functie, waaronder het voorkomen van verloedering en het vergroten van de leefbaarheid van een gebied (Kennisbank Herbestemming, 2012). Dit blijkt onder andere uit onderzoek van advies- en ingenieursbureau Witteveen+Bos naar de baten van kunstbroedplaatsen (Kirchholtes et al., 2011). Kunstbroedplaatsen blijken diverse baten op te leveren voor het vestigingsklimaat. Zo bevorderen ze het woongenot en recreatieve belevingswaarde. Mogelijk dragen broedplaatsen bij aan het vestigingsklimaat voor één specifieke groep bewoners, namelijk de ‘nieuwe stedelingen’. Het gaat (vaak) om kansrijke mensen die de stad intrekken en daarmee het wegtrekken van kansrijke stedelingen compenseren. Dit heeft niet alleen effect op de leefbaarheid op korte termijn, maar ook op het economische welzijn van de wijk op de lange termijn. Dit wordt bevestigd door Marc van Leent in *Wijken van waarde* (2006): “Kunstenaars en andere pioniers zorgen voor nieuwe identiteit en versnellen waardeontwikkeling”. Het beschikbaar stellen van ruimtes voor creatievelingen zorgt ervoor dat wijken en buurten (weer) bekend en gewild worden. Een van de bekendste voorbeelden is SoHo NYC, dat van een buurt vol kleine industriële werkplaatsen een trendy wijk van winkels en galeries werd. Goedkope ateliers voor kunstenaars zijn an sich niet kostendekkend, maar in veel steden is gebleken dat ‘urban professionals’ graag willen wonen in een hippe buurt met veel kunstenaars. Deze visie wordt gedeeld door veel gemeenten en corporaties, die in leegstaande gebouwen graag kunstenaars en ateliers huisvesten. Voorbeeld hiervan is Bureau Broedplaatsen, onderdeel van de gemeente Amsterdam. “Zij heeft tot taak meer betaalbare ateliers en (woon-)werkruimtes voor kunstenaars en broedplaats groepen te realiseren” (Bureau Broedplaatsen, 2012). Daarnaast kan door tijdelijk gebruik draagkracht gecreëerd worden voor een nieuwe functie (Meijboom, 2011). Tot slot heeft tijdelijk gebruik ook een *financieel-economische* functie. Op de lange termijn kan bekendheid en succes van tijdelijk gebruik bijdragen aan de marktwaarde van het gebied, bijvoorbeeld door een positieve identiteit te creëren (Meijboom, 2011). Door negatief tijdelijk gebruik kan de marktwaarde echter ook dalen

(Verbree, 2008). Er kan bovendien geëxperimenteerd worden met (omzetafhankelijke) verdienmodellen en conceptontwikkeling voor een gebied. Tot slot biedt tijdelijk gebruik mogelijkheden voor minder voor de hand liggende en kapitaalkrachtige partijen (De Smet, 2010), zoals startende ondernemers, om tegen lage kosten bijvoorbeeld als zelfstandige aan de slag te gaan. Dit is goed voor de wijk economie en kan waardecreatie op gebouw- of gebiedsniveau veroorzaken, mits de startende ondernemer aan bepaalde gebiedsspecifieke kwaliteitseisen voldoet. In de publicatie *Handboek wijk economie*, gepubliceerd door de Rijksoverheid in 2010, wordt het belang van economische ontwikkeling in de wijk geschetst. Zo stimuleert de wijk economie arbeidsparticipatie, draagt het bij aan de persoonlijke groei en ontwikkeling van de bewoners van de wijk en is het gunstig voor de levendigheid en het karakter van de wijk (Seinpost Adviesbureau BV & Onderzoeksinstituut OTB, 2010).

Er kan geconcludeerd worden dat tijdelijk gebruik verschillende effecten heeft, zowel op de korte als de lange termijn. Op de korte termijn is er sprake van betere leefbaarheid en kostendaling, doordat leegstand weggewerkt wordt. Dit zorgt voor verminderde kosten van beheer en toezicht en uiteindelijk vermindert het ook verhuiskosten doordat mensen weg trekken uit de wijk. Op de lange termijn kan tijdelijk gebruik ook bijdragen aan waardestijging. Dit gebeurt op verschillende manieren, afhankelijk van de functie en invulling van tijdelijk gebruik. Samengevat kan tijdelijk gebruik op de lange termijn vooral op de volgende manieren bijdragen aan waardecreatie:

- De mogelijkheid bieden te *experimenteren* met (nieuwe) functies, concepten en verdienmodellen.
- Bijdragen aan een (positievere) *gebiedsidentiteit*, wat niet alleen een communicatieve functie heeft maar ook bijdraagt aan het vestigingsklimaat van de omgeving en de marktw waarde.
- Het vormen van een *vliegwiel* voor verdere (fysieke) ontwikkelingen.
- Bijdragen aan de *wijk economie* door laagdrempelig ruimte te bieden aan bijvoorbeeld startende ondernemers, door (nieuwe) bezoekers aan te trekken, het imago te verbeteren, de veiligheid te bevorderen, etc.

2.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is de eerste deelvraag behandeld: *Wat houdt tijdelijk gebruik in, wat zijn de motieven, actoren en (verwachte) effecten?*

Ontstaan

In de ontwikkeling van panden, gebieden en steden zijn er altijd overgangperiodes. Dit zijn fases waarin een pand of gebied (tijdelijk) in onbruik is. Bijvoorbeeld wanneer er een nieuwe huurder of koper gezocht moet worden, of bij herstructureringsprojecten waarbij een (groot) aantal gebouwen gedurende een bepaalde tijd leeg staat, in afwachting van sloop of renovatie. In 2007 zorgde het project “Hotel Transvaal” echter voor een nieuwe kijk op tijdelijk gebruik. Initiatiefnemers Lindemann en Schutten betogen dat ‘de tussentijd’, zoals tijdelijk gebruik ook wel wordt genoemd, niet alleen als tijdelijke ‘leuke’ invulling van braakliggende of verloederde gebieden dient, maar ook ingezet kan worden als impuls voor transformatie.

Actoren

Bij tijdelijk gebruik kan onderscheid gemaakt worden tussen vier belangrijke groepen belanghebbenden: de gebouweigenaren, de tijdelijke gebruikers, de buurt en de gemeente.

Motieven

De motieven van deze belanghebbenden verschillen deels van elkaar en hebben betrekking op de verschillende functies van tijdelijk gebruik:

1. *Programmatische functie*

2. Communicatieve functie
3. Fysieke functie
4. Sociaal-maatschappelijke functie
5. Financieel-economische functie

Aan de hand van deze functies kan onderscheid gemaakt worden tussen drie vormen van tijdelijk gebruik:

- *Tussentijds gebruik*: het gebruik tijdens een al dan niet vastgestelde periode waarin de nieuwe functie al bekend is (maar ter discussie kan staan) en waarbij kostenbesparing het belangrijkste motief is.
- *Kwartier maken*: het tijdelijk gebruik van een ruimte waarvan de nieuwe functie al bekend is, met de communicatieve en financieel-economische functie als belangrijkste motief. De bedoeling hierbij is om een (nieuwe) doelgroep aan te trekken of om bij te dragen aan een positieve identiteit van een ruimte of gebied.
- *Experimenteerruimte*: het opportunistisch of strategisch experimenteren met tijdelijk gebruik om te kunnen komen tot een nieuwe functie, waarbij de programmatische en financieel-economische functie van tijdelijk gebruik het belangrijkste motief vormen.

	Nieuwe functie bekend?	Periode vastgesteld?	Programmatische 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

Effecten

Op korte termijn heeft tijdelijk gebruik effect op de beheerskosten van een gebouw en de leefbaarheid van het gebied. Op de lange termijn kan tijdelijk gebruik bijdragen aan waardecreatie in de vorm van het creëren van een nieuwe (positieve) identiteit voor een gebied, de mogelijkheid te experimenteren met nieuwe functies en het hebben van een vliegwielfunctie. Daarnaast kan tijdelijk gebruik bijdragen aan de wijkeconomie.

In het volgende hoofdstuk wordt onderzocht wat de inhoudelijke en procesmatige doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling zijn. Vervolgens zal bestudeerd worden hoe tijdelijk gebruik hier hypothetisch aan bijdraagt.

Hoofdstuk 3

Duurzame gebiedsontwikkeling

3.1 Inleiding

De kredietcrisis heeft een grote impact gehad op gebiedsontwikkeling. Door stagnatie van de vastgoedmarkt zijn veel partijen zijn op zoek naar hun nieuwe rol in deze veranderende context. Er wordt gezocht naar nieuwe manieren om de ontwikkeling van gebieden ondanks de bezuinigingen en de slechte markt van de grond te krijgen. De crisis wordt ook aangegrepen om te reflecteren op de behoeften van stedelijke gebieden, zodat met de beperkt beschikbare financiële middelen maximaal effect bereikt kan worden. Er wordt gezocht naar zowel inhoudelijk als procesmatig duurzame vormen van gebiedsontwikkeling.

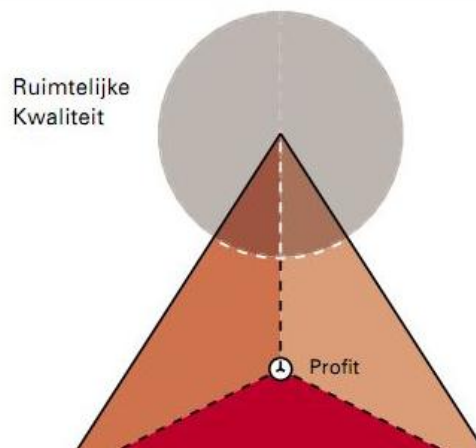
In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Wat zijn de procesmatige en inhoudelijke doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling?* Daarnaast wordt verkend in hoeverre tijdelijk gebruik hypothetisch kan bijdragen aan deze doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling.

3.2 Inhoudelijke duurzaamheid

Als het om duurzaamheid gaat, wordt vaak de definitie van de VN-commissie Brundtland (1987) gebruikt: “Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen”. In deze definitie was niet alleen aandacht voor aantasting van het milieu, maar ook voor economische ontwikkeling, mits op een duurzame groei gebaseerd die niet ten koste van het milieu zou gaan. Daarnaast was er aandacht voor de sociale impact van ontwikkelingen. John Elkington (1997) gebruikte deze definitie als basis voor het ontwikkelen van de veelgebruikte ‘Triple P’ benadering van planet, people en profit. Volgens deze benadering moeten alle drie de dimensies in balans zijn voor een duurzame ontwikkeling. Als op één van de drie dimensies teveel nadruk wordt gelegd, gaat dat ten koste van de andere twee. Zodra er bijvoorbeeld teveel nadruk op winst wordt gelegd, zal dat ten koste gaan van de aandacht voor mens en milieu.

In de gebiedsontwikkeling werd in eerste instantie vooral de nadruk gelegd op milieu-aspecten van duurzaamheid: het versterken van ecologische diversiteit, bewust omgaan met natuurlijke bronnen, etc. Recent is er meer aandacht ontstaan voor de andere aspecten van duurzaamheid. In de

handreiking *Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!* van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft worden de dimensies uit de Triple P benadering van Elkington gecombineerd met kenmerken van het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’, naar voorbeeld van Kees Duijvestein. Ruimtelijke kwaliteit bestaat uit verschillende dimensies: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde (Hooijmeijer et al., 2011).



Figuur 6 De maatschappelijke componenten people, planet en profit in relatie tot ruimtelijke kwaliteit.

Bron: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling, 2011B

Wat de verschillende aspecten van duurzaamheid voor gebiedsontwikkeling betekenen, wordt hieronder per aspect beschreven.

People

Centraal staat de sociaal-culturele dimensie van duurzaamheid. Door de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft (2011B) wordt gesteld dat het bij gebiedsontwikkeling gaat om sociale vitaliteit, waarbij wordt gestreefd naar een goede mix van bewoners, die een gebied in sociaal opzicht vitaal houden. Bewoners hechten zowel aan wonen als aan beschikbare voorzieningen. Ook de kwaliteit van de openbare en private ruimte is van belang en moet uitnodigen tot betrokkenheid en activiteit van bewoners. Dit komt overeen met de visie van Jane Jacobs (1961), die stelt dat multifunctionaliteit, diversiteit en de menselijke maat cruciaal zijn voor een aantrekkelijke, levendige en veilige stad. In beleidsdocumenten wordt dit vaak uitgedrukt in de leefbaarheid van een gebied en de mate van sociale cohesie. Bij de programmering van een gebied moet bovendien rekening worden gehouden met een variatie aan bewoners en gebruikers in de toekomst. De Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling pleit voor vraaggericht bouwen en een 'bottom-up' benadering van gebiedsontwikkeling, om beter aan de wensen en eisen van bewoners en gebruikers te kunnen voldoen.

Een ander onderdeel van sociaaleconomische duurzaamheid is sociale stijging. De aandacht hiervoor is toegenomen door de publicatie van de VROM-raad (2006). De (wens tot) sociale stijging van bewoners moet centraal komen te staan. Vervolgens is het belangrijk om de sociale stijgers aan de stad te (blijven) binden. De VROM-raad noemt vier routes waarlangs bewoners vooruit kunnen komen: onderwijs, arbeidsmarkt, woningmarkt en vrije tijd. In veel wijken ontbreken treden van de stijgingsladders, waardoor de stedelijke middenklasse deels gedwongen uit de wijken en de stad verdwijnt. Om dat sociaal kapitaal te behouden moeten extra kwaliteiten aan de wijken worden toegevoegd (VROM-raad, 2006).

Planet

De ecologische dimensie de bekendste en van oudsher meest gebruikte definitie van duurzaamheid. Het belang van ecologische duurzaamheid is recent extra in de belangstelling gekomen door publicaties rondom klimaatverandering. Bij ecologische ingrepen in de gebiedsontwikkeling kan gedacht worden aan het implementeren van waterberging in een gebied, plaats voor stedelijk groen, natuur en landschap, maar ook aan het bewust omgaan met natuurlijke bronnen, door te zorgen voor voldoende ruimte voor milieuvriendelijke vormen van transport en het reduceren van energiegebruik (Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, 2011B).

Profit

Het gaat erom een duurzaam economisch vitaal gebied te realiseren. Volgens de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft zijn goede vestigingscondities hiervoor van belang. "Goede vestigingscondities vormen de basis voor een goed ondernemersklimaat en de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Ook bespoedigen zij waardebehoud en -ontwikkeling van vastgoed" (Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, 2011B). Sinds de kredietcrisis is er meer aandacht gekomen voor de economische dimensie van duurzaamheid. De traditionele financiële middelen kunnen niet meer (in dezelfde mate) ingezet worden op de wijze waarop dat eerder gedaan werd. Op allerlei manieren worden nieuwe waardedragers (De Ruiter, 2012) en nieuwe vormen van waardeontwikkeling gezocht. Om risico's te beperken wordt er geëxperimenteerd met andere verdienmodellen (zoals de huur afhankelijk maken van de omzet van een startend bedrijf, gebruik van kleinere businesscases), andere opdrachtgevers (particulier collectief opdrachtgeverschap) en het verlengen van de gebruiksduur van gebouwen (beheer en transformatie in plaats van sloop, tijdelijk gebruik van leegstand).

In *Gewilde wijken, gezonde wijken* (2006) beschrijft Mulder de waardecreatiegedachte van gewilde en gezonde wijken. Het uitgangspunt hierbij is dat de gebiedsexploitatie van een wijk gevoed wordt door hogere opbrengsten, mogelijk gemaakt door investeringen in de wijk die gericht zijn op de bewoner als consument, die de wijk gewild maken. Anderzijds is er sprake van lagere kosten, omdat de wijk gezond is door investeringen die gericht zijn op bewoners als producent (Mulder, 2006). Er is de afgelopen jaren meer aandacht gekomen voor de wijk economie. Hierbij horen o.a. het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven, het verhogen van het aanbod kleinschalige bedrijfspanden en het coachen van (startende) ondernemers. Hiermee wordt beoogd de zelfredzaamheid van burgers te vergroten en meer draagkracht in de wijk te creëren.

Ruimtelijke kwaliteit

Er bestaan verschillende definities van ruimtelijke kwaliteit. In de publicaties van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft wordt de definitie van Hooijmeijer (2011) gebruikt, die drie dimensies van ruimtelijke kwaliteit onderscheidt: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De VROM-raad (2011) beschrijft deze begrippen als volgt: *“Bij gebruikswaarde gaat het om functionaliteit, om nut en noodzaak van het programma dat wordt ontwikkeld in combinatie met gebruik van de eigenschappen van het gebied. Bij de belevingswaarde gaat het om zaken als beeldkwaliteit, het „mooie”, het gevoel van (toekomstige) gebruikers. De toekomstwaarde, tot slot, gaat om het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen”.*

Jane Jacobs (1961) plet voor het gebruik van de menselijke maat, multifunctionaliteit, diversiteit en het gebruik en behoud van oude gebouwen. Deze aspecten hebben zowel betrekking op de huidige gebruikswaarde als op de toekomstwaarde van een gebied. In het onderzoek van Gerard Schuurman (2009) wordt ingegaan op diverse theorieën over functiemenging. Hij toont aan dat er een relatie is tussen functiemenging en waardeontwikkeling: gemengde gebieden hebben een relatief hoge waardeontwikkeling gerealiseerd. Daarnaast blijkt de centraliteit van een locatie, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, alsmede het imago waardebepalende factoren te zijn waarin gemengde gebieden zich onderscheiden van monofunctionele gebieden (Schuurman, 2009).

Samengevat kan gezegd worden dat inhoudelijk duurzame gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal facetten:

- *People*: Sociale vitaliteit, leefbaarheid, voldoende goede woningen en voorzieningen, kwaliteit van de openbare en private ruimte, mogelijkheid tot sociale stijging en vraaggericht bouwen.
- *Planet*: Ecologische duurzaamheid: waterberging, plaats voor groen, natuur en landschap (biodiversiteit), bewust omgaan met natuurlijke bronnen (o.a. door hergebruik).
- *Profit*: Goede vestigingscondities voor bedrijvigheid: voldoende goede bedrijfsruimte in allerlei vormen, maten en prijsklassen, stimuleren en ondersteunen van ondernemerschap, voldoende werkgelegenheid.
- *Ruimtelijke kwaliteit*
Gebruikswaarde: (multi)functionaliteit, menselijke maat, diversiteit.
Belevingswaarde: beeldkwaliteit (stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit), imago.
Toekomstwaarde: flexibiliteit, het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen.

3.3 Bijdrage tijdelijk gebruik aan inhoudelijke duurzaamheid

In figuur 7 is geschetst hoe tijdelijk gebruik hypothetisch aan de aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling bijdraagt. Verondersteld wordt dat tijdelijk gebruik aan alle aspecten bij kan dragen, maar dat het vooral bijdraagt aan de economische en sociaal-culturele componenten van duurzame gebiedsontwikkeling.

Inhoudelijke aspecten duurzaamheid

People	
<i>Sociale vitaliteit</i>	Sociale stijging: Ruimte beschikbaar stellen voor lokale activiteiten
<i>Leefbaarheid</i>	Ontmoeting & levendigheid stimuleren
<i>Voldoende woningen</i>	Sociale stijging: Verruiming (goedkoop) woningaanbod
<i>Voldoende voorzieningen</i>	Voorzieningenaanbod breder en bereikbaarder
<i>Kwaliteit openbare en private ruimte</i>	Leegstand gebruiken ipv leeg en onbeheerd laten
<i>Mogelijkheden tot sociale stijging</i>	Sociale stijging: Goedkope bedrijfsruimte
<i>Vraaggericht bouwen</i>	Bottom-up (vraaggericht) ontwikkelen faciliteren
Planet	
<i>Waterberging</i>	n.v.t.
<i>Plaats voor groen, natuur, landschap</i>	Natuur in de stad door stadslandbouw, natuurspeelplaats
<i>Bewust omgaan met natuurlijke bronnen</i>	Hergebruik van leegstand
Profit	
<i>Voldoende bedrijfsruimte</i>	Extra bedrijfsruimte beschikbaar stellen in leegstand
<i>Stimuleren en ondersteunen ondernemerschap</i>	Experiment nieuwe functies, verdienmodellen en beheersvormen mogelijk Kennis delen in bedrijfsverzamelgebouwen Kleinschalig ondernemerschap stimuleren
<i>Stimuleren werkgelegenheid</i>	Bedrijvigheid in de wijk stimuleren
<i>Aantrekkelijke vestigingsplek</i>	Aantrekken van (nieuwe) gebruikers en investeerders
Ruimtelijke kwaliteit	
<i>(Multi)functionaliteit & diversiteit</i>	Alternatieve functies in mono-functionele omgeving mogelijk maken
<i>Menselijke maat</i>	n.v.t.
<i>Beeldkwaliteit</i>	Visuele aantrekkelijkheid verbeteren, hergebruik oude gebouwen, verwaarlozing voorkomen
<i>Imago</i>	Door media-aandacht identiteit beïnvloeden
<i>Flexibiliteit</i>	Laagdrempelig ruimtegebruik, experiment mogelijk

Figuur 7 Bijdrage tijdelijk gebruik aan inhoudelijke aspecten duurzame gebiedsontwikkeling

People

De bijdrage aan sociale duurzaamheid bestaat vooral uit het stimuleren van sociale activiteiten en de mogelijkheden scheppen voor mensen om zich te ontplooiën op allerlei fronten. Zo kan tijdelijk gebruik ervoor zorgen dat culturele en educatieve organisaties of zorginstellingen (tijdelijk) een plek in de buurt kunnen krijgen. Dit maakt deze instanties beter bereikbaar voor minder prominente gebruikers. Daarnaast biedt tijdelijk gebruik van leegstand de mogelijkheid om tegen lage tarieven ruimte te creëren voor (studenten)woningen, ateliers, werkruimtes, bedrijfsruimtes en recreatieve activiteiten. Dit zorgt ervoor dat er letterlijk meer ruimte is voor mensen om zich te kunnen ontwikkelen, oftewel *sociale stijging* (VROM-raad, 2006) te bewerkstelligen.

Profit

De bijdrage aan de dimensie profit bestaat vooral uit het verlengen van de gebruiksduur van panden en waardecreatie door het stimuleren van experiment, het trekken van (nieuw) publiek en media-aandacht, maar ook door ruimte te bieden voor (startende) bedrijven, ondernemerschap te stimuleren en de plek interessanter maken voor potentiële (nieuwe) investeerders. Er kan verondersteld worden dat tijdelijk gebruik op deze manier bijdraagt aan *waardecreatie*.

Ruimtelijke kwaliteit

Tijdelijk gebruik draagt hieraan bij doordat leegstaande gebouwen in gebruik worden genomen, waardoor vandalisme, kraken en verloedering wordt tegen gegaan. Door het gebruik wordt onderhoud van de panden gestimuleerd. Oude panden, soms met industriële of monumentale waarde, krijgen nieuw leven ingeblazen. In sommige gevallen kan dit ervoor zorgen dat een pand dat eerst op de nominatie voor sloop stond, toch behouden blijft. Voorbeeld hiervan is de Garage Notweg (zie paragraaf 5.3). Dit alles zorgt ervoor dat de visuele aantrekkelijkheid (beeldkwaliteit) van de omgeving verbetert.

Planet

De bijdrage van tijdelijk gebruik aan de dimensie planet is wat minder voor de hand liggend. In het geval er op een braakliggend terrein stadslandbouw wordt bedreven, kan beargumenteerd worden dat er plaats wordt gemaakt voor groen en dat het de biodiversiteit in de omgeving stimuleert. Het gebruiken van leegstaand vastgoed is een vorm van hergebruik, waarbij sloop uitgesteld en soms zelfs geannuleerd wordt. Dit draagt bij aan het bewustzijn omtrent de levensduur van vastgoed en de mogelijkheden tot hergebruik en transformatie, als alternatief voor sloop (en alle gevolgen daarvan voor het milieu).

Negatieve bijdrage

De bijdrage van tijdelijk gebruik kan echter ook negatief uitpakken voor een gebied. Dit kan het geval zijn als het gebruik leidt tot veel overlast, zoals geluidsoverlast en toegenomen parkeerdruk. Ook kan de nieuwe groep gebruikers of de functie botsen met het belang van omwonenden. Een sportveldje op een braakliggend terrein zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat omwonenden overlast ondervinden van jongeren die er tot 's avonds laat blijven hangen. Het toe-eigenen van braakliggend terrein door er een bepaalde functie te plaatsen kan betekenen dat andere vormen van gebruik er niet meer mogelijk zijn. Het realiseren van een moestuin kan betekenen dat het terrein niet meer als uitrenplaats voor honden of als speelplek voor kinderen kan worden gebruikt.

Samengevat kan verondersteld worden dat tijdelijk gebruik vooral aan de dimensie 'people' bijdraagt door sociale stijging mogelijk te maken en aan 'profit' door waardecreatie. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en in enkele gevallen ook aan 'planet'. Tijdelijk gebruik kan echter ook een negatieve bijdrage leveren wanneer omwonenden er overlast door ondervinden of het andere vormen van gebruik uitsluit.

3.4 Procesmatige duurzaamheid

Naast inhoudelijke invalshoeken, zijn bij duurzame gebiedsontwikkeling ook andere aspecten van belang, die samenkomen in het proces van duurzame gebiedsontwikkeling. Jane Jacobs (1961) gaf een halve eeuw geleden al aan dat elke wijk van een stad mee zou moeten kunnen bewegen met de ontwikkeling van de stad als geheel. Dit statement is de laatste jaren weer opvallend actueel. Na jaren van grootschalige, 'topdown' geplande gebiedsontwikkeling is er de afgelopen jaren meer aandacht voor meer organische, kleinschalige vormen van gebiedsontwikkeling. Zo wordt er onder meer gesproken over *organisch groeien* en *procesinversie*. Bij organisch groeien gaat het om het ontwikkelen van kleinere projecten met meer flexibiliteit en in een lager tempo. Bij procesinversie, ook wel *coalition-led development* genoemd, komt de vraag van eindgebruikers centraal te staan. Hierbij worden coalities van verschillende (groepen) eindgebruikers gesmeed, die verbindingen aan gaan om gezamenlijk een gebiedsontwikkeling (op grote of kleine schaal) van de grond te krijgen (Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, 2011B). Dit komt grotendeels overeen met de visie van het KEI-centrum, dat in 2004 de term *Natuurlijke wijkvernieuwing* introduceerde. Het principe van natuurlijke wijkvernieuwing is om stedelijke vernieuwing niet vanuit stedelijk of landelijk perspectief te bekijken, maar vanuit de wijk. De

focus ligt niet op de wijkvernieuwing als project, maar op het proces van vernieuwing als cyclisch planproces. Kernwoorden hierbij zijn *ad hoc* en *flexibel* plannen en afstand nemen van het *eindbeeld denken*. Er worden kleinschalige interventies in de wijk gepleegd, zowel op fysiek als sociaal gebied. Na elke ronde van interventies wordt de voortgang en het effect op de wijk geëvalueerd. Om te voorkomen dat de wijkvernieuwing een projectenmachine wordt, dient voor elke wijk een strategische toekomstvisie opgesteld te worden (KEI-centrum, 2004).

De laatste tijd is er bovendien meer aandacht voor eigenaarschap en zelfredzaamheid van bewoners en projecten die vanuit de samenleving ontstaan, zoals wijkondernemingen. Termen die hierbij vaak worden genoemd zijn *eigen kracht* en de *civic economy*, naar voorbeelden uit Groot Brittannië. Het idee hierachter is om projecten te realiseren van maatschappelijk belang, die zijn ontstaan door de bundeling van lokale krachten (sociale netwerken, de vaardigheden en aspiraties van mensen en beschikbare ruimte) (oo:/, 2011). Het ideaal van 'bottom-up' ontwikkeling komt hieruit voort: ontwikkelingen die voortkomen uit een gebied zelf, bij voorkeur geïnitieerd door bewoners en lokale ondernemers.

Cruciaal voor het proces van gebiedsontwikkeling is dat er voldoende maatschappelijk en politiek *draagvlak* voor is. Draagvlak vormt de basis van gebiedsontwikkeling: als het er niet is of wegvalt, kan de gehele ontwikkeling aan het wankelen worden gebracht. Het draagvlak voor een ontwikkeling kan bevorderd worden door bewoners en andere gebruikers van een gebied actief bij de ontwikkeling te betrekken, door heldere en aanwezige communicatie, maar ook door de *identiteit* van een gebied te benadrukken. Identiteit bepaalt of de gebruikers van een gebied zich erin kunnen herkennen, of ze zich mentaal eigenaar van een gebied voelen (*binding*), of ze bereid zijn om in een wijk te investeren, etc. De identiteit lijkt steeds belangrijker te worden in deze periode, nadat er jarenlang veel dezelfde soorten op elkaar lijkende wijken zijn ontwikkeld (Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, 2011A). De rol van identiteit bij gebiedsontwikkeling is onderzocht door Peter Joustra (2005). Hij stelt dat de ontwikkelpotentie van een stad niet alleen afhangt van de faciliteiten en kwaliteiten die een stad biedt, maar dat het vooral van belang is om concurrentievoordelen te genereren voor de stad. Joustra noemt als sleutel hiervoor, naast het kiezen van de juiste positionering en zichtbaarheid op wereldschaal, het hebben van een attractief *imago*.

Er kan geconcludeerd worden dat voor een procesmatig duurzame gebiedsontwikkeling de volgende aspecten van belang zijn:

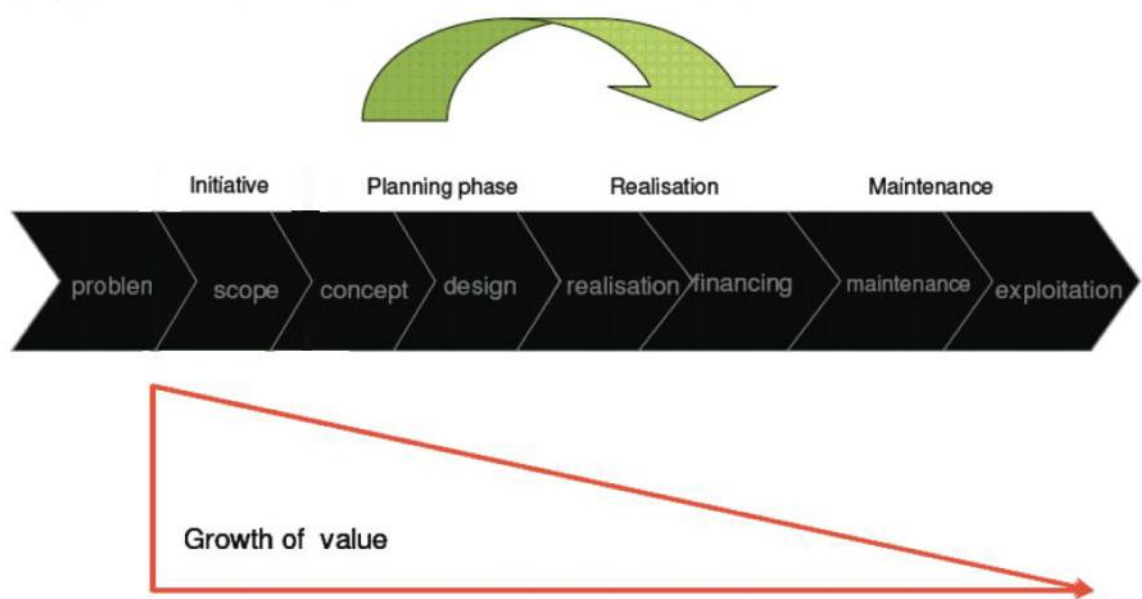
- *Flexibiliteit* door kleinere projecten en niet vasthouden aan eindbeeld-denken.
- *Vraaggericht*: eindgebruiker centraal, procesinversie, 'bottom-up' ontwikkelen.
- *Draagvlak* (maatschappelijk en politiek): bewoners en andere gebruikers actief bij de ontwikkeling betrekken, heldere communicatie.
- *Eigen identiteit* van een gebied benadrukken.

3.5 Bijdrage tijdelijk gebruik aan procesmatige duurzaamheid

Tijdelijk gebruik kan hypothetisch bijdragen aan diverse aspecten van een duurzaam proces. Ten eerste biedt tijdelijk gebruik kansen voor *minder prominente actoren* (De Smet, 2010), zoals minder kapitaalkrachtige huurders, kleine (startende) ondernemers en omwonenden. Dit komt doordat bij tijdelijk gebruik lagere huurkosten worden gevraagd, waardoor vastgoed goedkoper beschikbaar is. Bovendien wordt bij tijdelijk gebruik vaak soepeler met regelgeving (zoals het bestemmingsplan) omgegaan. Minder strenge regelgeving zorgt ook voor meer mogelijkheden om te *experimenteren* met functies en beheersvormen. Het zorgt ervoor dat tijdelijk gebruik een uiterst *flexibele* vorm van ontwikkeling is. Als iets niet blijkt te werken, is het makkelijker om met een andere functie te komen, omdat er relatief weinig investeringen mee gemoeid zijn. Een

functie die met enthousiasme in de buurt ontvangen wordt, zal meer *draagvlak* hebben en daardoor meer kans hebben om te 'overleven'. Tijdelijk gebruik zorgt er bovendien voor dat negatieve effecten van leegstand (onveiligheid, onaantrekkelijke omgeving) worden verminderd en het *imago* van het gebied verbeterd wordt, omdat de leegstand juist kansen biedt voor nieuwe, spannende functies en vormen van gebruik en beheer.

Tijdelijk gebruik biedt ook mogelijkheden om meer 'bottom-up' te ontwikkelen. Volgens Sander Gelinck en Frank Strolenberg, de opstellers van de Kennisagenda Tijdelijk Gebruik, gebeurt dit 'ontwikkelen van onderop' als volgt: de initiatiefnemers leggen verbindingen, creëren reuring en bouwen zo een 'community' op. Het is de bedoeling dat de mensen en organisatie aan de plek verbonden raken, ondersteund worden en zich ontwikkelen. Volgens Frank Strolenberg van het Nationaal Programma Herbestemmen (NPH) moet de eigenaar in ieder geval niet denken dat de waarde alleen in het vastgoed zit: "Als je een monumentaal pand transformeert tot een hippe plek, zit de waarde in het gebruik en de mensen, en niet in de stenen" (Slierings, 2011). Een fout die volgens de opstellers van de Kennisagenda vaak gemaakt wordt, is dat de nieuwe toekomst voor het gebouw van tevoren bedacht wordt. Bij herbestemmen is het gebruikelijk om de volgorde aan te houden van transformatie, transactie en interactie. Dit blijkt ook uit het artikel *Market research and feasibility studies* van Damo Holt (Franzen et al., 2011). Hier wordt het model van fasering en waardecreatie van Roestenberg (2007) gebruikt (zie figuur 8). Volgens dit model begint het proces van gebiedsontwikkeling met een probleem- en doelstelling. Vervolgens wordt het concept en ontwerp vastgesteld, gevolgd door de realisatie en de financiering. Het proces eindigt met onderhoud en exploitatie. Uiteindelijk komen er tijdens de exploitatie weer problemen aan het licht, waarna het gehele proces zich herhaalt.



Figuur 8 Waardecreatie in gebiedsontwikkeling (Bron: Roestenberg, 2007).

Gelinck en Strolenberg van de Kennisagenda Tijdelijk Gebruik stellen juist dat omdraaiing van die volgorde wellicht kansrijker is. Als er eerst interactie ontstaat, gaat er geld stromen, wordt er waarde gecreëerd en komt er misschien uiteindelijk mogelijkheden om fysiek te transformeren. De fysieke transformatie komt in dat geval dus als laatste, interactie is de eerste stap. In de fasering van Roestenberg zou dat betekenen dat het proces begint met exploitatie en onderhoud. De interactie die tijdens de exploitatie ontstaat zorgt voor waardecreatie en financiële mogelijkheden om te transformeren. Met minimale financiële middelen kunnen zo op kleine schaal verbeteringen aan ruimtelijke omgeving worden aangebracht. Het proces van waardecreatie wordt zo als het ware omgedraaid. Een goed voorbeeld van tijdelijk gebruik dat op

deze manier aan waardecreatie heeft bijgedragen, is het strand met strandtent Blijburg op IJburg in Amsterdam. Een ander voorbeeld van een succesvolle ontwikkeling 'van onderop' is de NDSM werf in Amsterdam, dat begon als initiatief van kunstenaars en creatieve ondernemers om de oude loodsen in gebruik te nemen. Tegenwoordig kan er een commerciële huurprijs gevraagd worden.

De bijdrage van tijdelijk gebruik aan het proces van gebiedsontwikkeling kan echter ook negatieve vormen aannemen, bijvoorbeeld doordat gewenste ontwikkelingen tegen gehouden of vertraagd worden door de tijdelijke gebruikers (zoals bij kraak regelmatig het geval is). De bijdrage die tijdelijk gebruik levert aan het imago van een gebied kan negatief uitpakken, bijvoorbeeld wanneer de tijdelijke gebruikers veel overlast geven bijvoorbeeld. Bovendien kan tijdelijk gebruik het draagvlak voor geplande (her)ontwikkeling van een gebied juist verminderen.

Geconcludeerd kan worden dat tijdelijk gebruik hypothetisch op verschillende manieren bijdraagt aan alle aspecten van procesmatig duurzame gebiedsontwikkeling, zoals weergegeven in figuur 9.

Procesmatige aspecten duurzaamheid

Duurzaam proces	
Flexibiliteit	Experimenteren mogelijk maken Snelle functieverandering mogelijk
Vraaggericht bouwen	Kansen voor minder prominente actoren Bottom-up en vraaggericht ontwikkelen
Draagvlak	Door vraaggericht ontwikkelen geschikte functie zoeken en zo draagvlak creëren
Identiteit	Kansen voor nieuwe, spannende functies

Figuur 9 Bijdrage tijdelijk gebruik aan procesmatige aspecten duurzaamheid

3.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Wat zijn de procesmatige en inhoudelijke doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling?*

Daarbij werd ook antwoord gegeven op de vraag in hoeverre kan tijdelijk gebruik (hypothetisch) aan deze doelstellingen bijdraagt.

Samengevat kan gezegd worden dat inhoudelijk duurzame gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal facetten:

- *People*: Sociale vitaliteit, leefbaarheid, voldoende goede woningen en voorzieningen, kwaliteit van de openbare en private ruimte, mogelijkheid tot sociale stijging en vraaggericht bouwen.
- *Planet*: Ecologische duurzaamheid: waterberging, plaats voor groen, natuur en landschap (biodiversiteit), bewust omgaan met natuurlijke bronnen (o.a. door hergebruik).
- *Profit*: Goede vestigingscondities voor bedrijvigheid: voldoende goede bedrijfsruimte in allerlei vormen, maten en prijsklassen, stimuleren en ondersteunen van ondernemerschap, voldoende werkgelegenheid.
- *Ruimtelijke kwaliteit*
Gebruikswaarde: (multi)functionaliteit, menselijke maat, diversiteit.
Belevingswaarde: beeldkwaliteit (stedebouwkundige en architectonische kwaliteit), imago.
Toekomstwaarde: flexibiliteit, het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen.

Procesmatig duurzame gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende aspecten:

- *Flexibiliteit* door kleinere projecten en niet vasthouden aan eindbeeld-denken
- *Vraaggericht*: eindgebruiker centraal, procesinversie
- *Draagvlak* (maatschappelijk en politiek): bewoners en andere gebruikers actief bij de ontwikkeling betrekken, heldere communicatie
- *Eigen identiteit* van een gebied benadrukken

Het kan verondersteld worden dat tijdelijk gebruik aan veel van deze aspecten bijdraagt. Inhoudelijk draagt het vooral bij aan het mogelijk maken van sociale stijging (people) en waardecreatie (profit). Procesmatig draagt tijdelijk gebruik aan alle aspecten bij.

De bijdrage van tijdelijk gebruik aan de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling wordt in figuur 10 samengevat.



Figuur 10 Schematische weergave bijdrage tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling

Negatieve bijdrage

De bijdrage van tijdelijk gebruik kan echter ook negatief uitpakken voor een gebied. Dit kan het geval zijn als het gebruik leidt tot veel overlast, zoals geluidsoverlast en toegenomen parkeerdruk. Ook kan de nieuwe groep gebruikers of de functie botsen met het belang van omwonenden. Procesmatige kan tijdelijk gebruik ook een negatieve bijdrage leveren, bijvoorbeeld doordat gewenste ontwikkelingen tegen gehouden of vertraagd worden door de tijdelijke gebruikers, of doordat een gebied juist een negatief imago krijgt. Bovendien kan tijdelijk gebruik het draagvlak voor geplande (her)ontwikkeling van een gebied verminderen.

Hoofdstuk 4

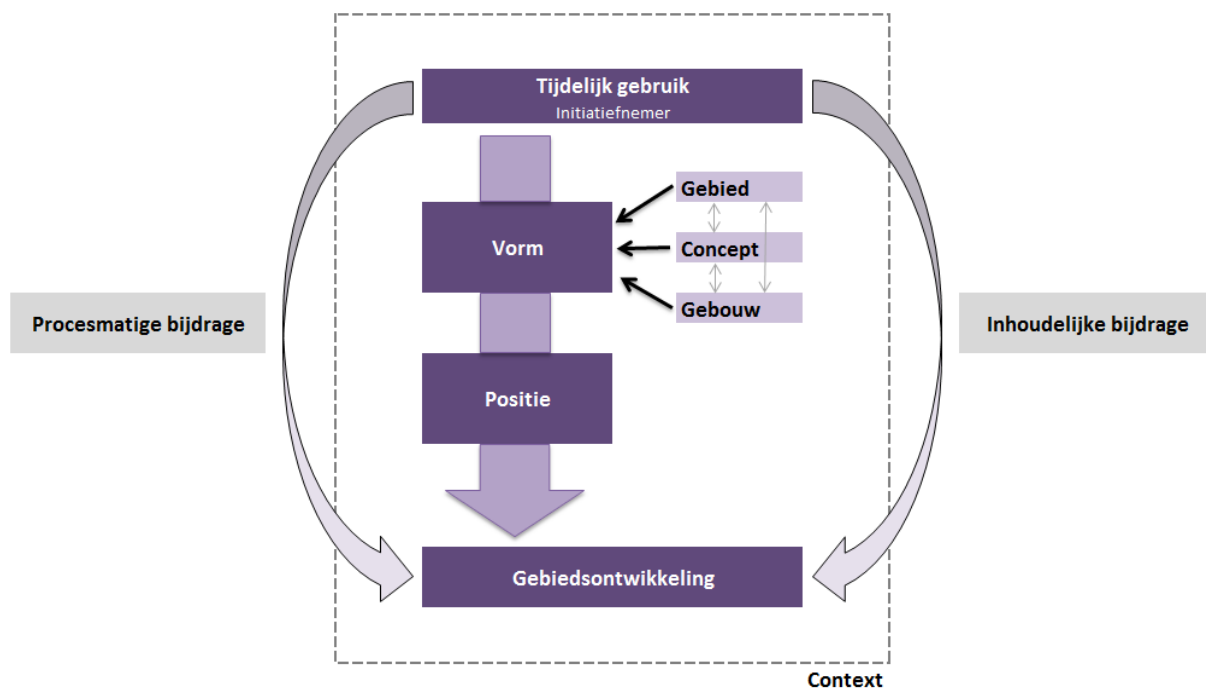
Analysekader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de literatuurstudie van tijdelijk gebruik en duurzame gebiedsontwikkeling samengevoegd tot een analysekader. Aan de hand van dit analysekader zullen de case studies verricht worden: de geselecteerde tijdelijke projecten (cases) zullen met behulp van het analysekader getoetst worden op hun bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling.

4.2 Conceptueel model

De mate waarin tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling bijdraagt, is afhankelijk van een aantal factoren. In het onderzoek van Arienne de Muynck naar de bijdrage van stadslandbouw aan duurzame gebiedsontwikkeling (2011) worden de factoren beschreven die bepalen in welke mate projecten bijdragen aan (de duurzame ontwikkeling van) een gebied. Het conceptueel model dat zij daartoe op heeft gesteld is deels ook van toepassing op tijdelijk gebruik en zal daarom in dit onderzoek (in enigszins aangepaste vorm) toegepast worden. In het conceptueel model (figuur 11) is schematisch weergegeven hoe de vorm en positie de bijdrage aan proces en inhoud van een gebied beïnvloeden. Uit welke elementen de factoren bestaan, is schematisch weergegeven in figuur 12.



Figuur 11 Model bijdrage tijdelijk gebruik aan gebiedsontwikkeling (geïnspireerd op De Muynck (2011))

Toelichting op het conceptueel model

Het conceptueel model geeft weer hoe tijdelijk gebruik effect heeft op gebiedsontwikkeling. De eerste factor die veel invloed heeft is de *initiatiefnemer*. Deze bepaalt de doelstellingen van het gebruik en is verantwoordelijk voor het opdrachtgeverschap. De initiatiefnemer bepaalt vervolgens de *vorm* van het tijdelijk gebruik. De vorm is de feitelijke uitwerking van het gebruik. De vorm komt voort uit het formuleren van een *concept* en dit in overeenkomst te brengen met de relevante kenmerken van het *gebied* en het *gebouw* (leegstaand vastgoed). De synergie

tussen deze factoren is erg belangrijk voor een succesvolle vorm. De vorm is van invloed op de positie die tijdelijk gebruik inneemt in het gebied. De mate van impact op de ontwikkeling van het gebied wordt vervolgens mede bepaald door de positie die tijdelijk gebruik inneemt. Tijdelijk gebruik kan zowel een procesmatige als inhoudelijke bijdrage leveren aan (duurzame) gebiedsontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Vorm

Zowel de vorm als de positie van het tijdelijk gebruik hebben invloed op de procesmatige en inhoudelijke bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling. Met vorm wordt de manier bedoeld waarop tijdelijk gebruik georganiseerd en gerealiseerd is. De vorm bepaalt met name aan welke componenten van gebiedsontwikkeling een bijdrage wordt geleverd (De Muynck, 2011). De vorm van tijdelijk gebruik wordt bepaald door de volgende aspecten:

- De *organisatie* van het project (actoren, exploitatie).
- Het *verdienmodel* (commercieel of (deels) gesubsidieerd).
- De *functionele invulling* van het project (welke functies worden er gerealiseerd).
- De *ruimtelijke invulling* van het project (openbaar toegankelijk of privé, visuele aantrekkelijkheid).
- De *synergie tussen gebied, gebouw en concept* (de relatie tussen het concept en de locatie).

Initiatiefnemer
Doelstellingen
Opdrachtgeverschap
Vorm
Organisatie
Verdienmodel
Ruimtelijke invulling
Functionele invulling
Synergie gebied, gebouw en concept
Concept
Doelgroep
Beoogde organisatievorm
Beoogde functionele invulling
Gebied
Demografische, ruimtelijke en functionele kenmerken
Wijkeconomie
Gebouw
Functionele en ruimtelijke mogelijkheden
Periode van beschikbaarheid
Positie
Draagvlak
Rol binnen proces ontwikkeling
Omvang en reikwijdte
Context
Politiek klimaat
Cultureel klimaat
Economisch klimaat
Financieringsmogelijkheden
Wet- en regelgeving

Figuur 12 Toelichting aspecten conceptueel model

Concept, gebied en gebouw

Het concept is de beoogde invulling en doelgroep van het tijdelijk gebruik. Het begrip concept komt voort uit de 'conceptontwikkelingsaanpak' van projectontwikkelaars. In de ruimtelijke sector moet conceptontwikkeling 'alle mogelijkheden uit de kast halen om de mogelijke toekomstwaarde van een project vanuit en voor verschillende perspectieven voorstelbaar te maken: Wie gaat het gebruiken? Hoe ziet het eruit? Hoe past het in de stad(spolitiek)? Hoeveel gaat het kosten en hoeveel gaat het opbrengen?' (Vos, 2005 in: Peek, 2006, p. 290). Hierbij is de synergie tussen het concept en de locatie van groot belang (Peek, 2006, p. 290). In dit onderzoek wordt 'locatie' onderverdeeld in twee aspecten: *gebouw* en *gebied*. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat er, anders dan bij projectontwikkeling vaak het geval is, gebruik wordt gemaakt van bestaand leegstaand vastgoed. De kenmerken van het vastgoed bepalen de mogelijkheden van het tijdelijk gebruik. Ook de kenmerken van het gebied spelen mee. Bepaalde ruimtelijke, functionele of demografische kenmerken van een gebied kunnen ervoor zorgen dat er vraag is naar een bepaalde doelgroep of functie, heeft effect op het verdienmodel, etc. Ook de wijkeconomie is hierbij van belang. Het gebied kan zo de mogelijkheden van het gebouw

beïnvloeden. Het gebouw heeft andere mogelijkheden wanneer het zich in een verlaten gebied bevindt dan wanneer het in een drukke woonwijk staat. De ontwikkelingen in het gebied kunnen daarnaast ook de beschikbare periode van het gebouw beïnvloeden. Wanneer in het gebied op de korte termijn een grootschalige herstructurering gepland is, zal de voortgang van dit proces (deels) bepalend zijn voor de beschikbaarheid van het gebouw.

Positie

De vorm van het tijdelijk gebruik bepaalt vervolgens de positie in de wijk. Met positie worden de reikwijdte en omvang (doelgroep, schaal, periode), de rol van het tijdelijk gebruik binnen het proces van (her)ontwikkeling en het draagvlak bedoeld. De positie van het project beïnvloedt de mate van de bijdrage aan gebiedsontwikkeling. Volgens De Muynck (2011) is dit grotendeels afhankelijk van de volgende aspecten:

- De omvang en reikwijdte (bij tijdelijk gebruik gaat het om de schaal en periode, de doelgroep en de bekendheid) van het project in relatie tot het totale gebied.
- De rol binnen het proces van de ontwikkeling van het gebied.
- Het draagvlak van het project binnen de maatschappij en politiek.

De rol van tijdelijk gebruik binnen het proces van gebiedsontwikkeling is grofweg op te delen in drie mogelijkheden, nader uiteengezet in paragraaf 2.5:

- Opvulling in de tussentijd van een leegstaande ruimte, in afwachting van nieuw permanent gebruik, herontwikkeling of sloop.
- Strategische tijdelijke invulling om *kwartier te maken* voor een nieuwe functie en/of doelgroep.
- Functie van *experimenteerruimte* (voor nieuwe functie, doelgroep, beheersvorm en/of verdienmodel), met de mogelijkheid om uit te groeien tot een meer permanente (langduriger) vorm van gebruik.

Context

De mogelijkheden en het succes van tijdelijk gebruik zijn verder nog afhankelijk van de context, zoals economisch, politiek en cultureel klimaat, financieringsmogelijkheden en de medewerking van (uitvoerend) ambtenaren.

Afbakening

De focus van dit onderzoek komt te liggen op de inhoudelijke bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt de focus gelegd op sociaaleconomische aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling. In de volgende paragraaf wordt nader in gegaan op wat deze sociaaleconomische aspecten precies zijn, wat het inhoudt en de bijdrage van tijdelijk gebruik hieraan gemeten wordt.

4.5 Sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling

In paragraaf 3.3 is geconcludeerd dat tijdelijk gebruik hypothetisch vooral bijdraagt aan de sociale en economische aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling. In dit onderzoek wordt de focus gelegd om het snijpunt van deze twee aspecten: de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners.

Het Nationaal Kompas Volksgezondheid van de Rijksoverheid definieert sociaaleconomische status als volgt:

“De sociaaleconomische status staat voor de positie van mensen in de sociale stratificatie met het daaraan verbonden aanzien en prestige. Sociale ongelijkheid ontstaat doordat hulpbronnen zoals kennis, arbeid en bezit ongelijk verdeeld zijn over mensen. Naarmate

mensen over meer of minder van deze hulpbronnen beschikken, nemen zij een hogere of lagere positie in de maatschappij in” (Nationaal Kompas Volksgezondheid, 2010).

De sociaaleconomische status is volgens het Nationaal Kompas een concept dat niet op een directe manier gemeten kan worden. Het begrip bestaat uit verschillende dimensies. Volgens de sociologen Bourdieu (1986) en Coleman (1990) is de sociaaleconomische status een functie van drie aspecten: 1) *materiële omstandigheden*; 2) *vaardigheden, capaciteiten en kennis* en 3) *het sociale netwerk en de status en macht van mensen in dat netwerk*. In onderzoek worden verschillende indicatoren gebruikt om de sociaaleconomische status van mensen te onderzoeken, zoals opleidingsniveau, beroepsstatus en hoogte van het inkomen (Winkleby et al., 1992; Van Berkel-van Schaik & Tax, 1990).

In het kader van dit onderzoek is het interessant om te weten in hoeverre tijdelijk gebruik bijdraagt aan de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners. Omdat sociaaleconomische status niet op een directe manier gemeten kan worden, zal gekeken worden in hoeverre tijdelijk gebruik bijdraagt aan de door Bourdieu en Coleman genoemde aspecten. Omdat het bij tijdelijk gebruik gaat om fysieke en programmatische toevoegingen aan een gebied, zullen deze aspecten gemeten worden door criteria te hanteren die hierop van toepassing zijn.

- De *materiële omstandigheden* hebben te maken met het inkomen van mensen, hun bezittingen en de kwaliteit van de fysieke omgeving. Door tijdelijk gebruik zouden de materiële omstandigheden van mensen verbeterd kunnen worden door de factoren die van invloed zijn op de *wijkeconomie* te verbeteren. De *wijkeconomie* heeft immers niet alleen met het inkomen van bewoners te maken (bijvoorbeeld door het bevorderen van de werkgelegenheid), maar ook met het gebied als aantrekkelijke vestigingsplaats. Tijdelijk gebruik kan bijdragen aan de *wijkeconomie* door laagdrempelig ruimte te bieden aan bijvoorbeeld startende ondernemers, door (nieuwe) bezoekers aan te trekken, het imago te verbeteren, de veiligheid te bevorderen, etc.
- De *vaardigheden, capaciteiten en kennis* hebben te maken met algemene ontwikkeling, onderwijs, ontwikkeling op het werk, en de ontwikkeling van vaardigheden in de vrije tijd. De ontwikkeling van een individu op deze aspecten wordt ook wel *sociale stijging* genoemd.
- Tot slot wordt het *sociale netwerk en de status en macht van mensen in dat netwerk* genoemd als aspect van de sociaaleconomische status. De bijdrage die tijdelijk gebruik hieraan kan leveren is door ontmoeting te bevorderen. Dit kan bijvoorbeeld door coaching op te nemen in de programmering of jongeren door stages in contact te laten komen met mensen in hogere posities. Hierdoor zou het sociale netwerk van mensen verbeterd kunnen worden.

Om te onderzoeken hoe tijdelijk gebruik bijdraagt aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het gebied en zijn bewoners, wordt bestudeerd hoe tijdelijk gebruik bijdraagt aan de *wijkeconomie* en het stimuleren van *sociale stijging*. Om dit te weten te komen is op beide onderdelen een aantal criteria vastgesteld.

Wijkeconomie

De mate waarin tijdelijk gebruik bijdraagt aan de *wijkeconomie* wordt gemeten met indicatoren die opgesteld zijn met gebruikmaking van de publicatie *Handboek Wijkeconomie*. Het gaat zowel om het ondersteunen van de economische positie van bewoners, als het versterken van ondernemerschap en het versterken van economische functies in de wijk (Seinpost Adviesbureau BV & Onderzoeksinstituut OTB, 2010, pp. 9-10). Naar aanleiding van dit rapport is een aantal

indicatoren opgesteld, geselecteerd op basis van de mogelijkheid van tijdelijk gebruik om hieraan bij te dragen. Voor de cases wordt geanalyseerd aan welke aspecten wordt bijgedragen die de wijkeconomie stimuleren (zie figuur 13).

Het ondersteunen van de economische positie van bewoners

- Werkgelegenheid creëren: zowel betaalde als onbetaalde werkplekken creëren.
- Onderwijs: het huisvesten van onderwijsvoorzieningen.
- Stage- en werkervaringsplekken creëren.

Het versterken van ondernemerschap

- Coaching: (startende) ondernemers begeleiden en ondersteunen.
- Flexibele huurovereenkomsten: werkruimte aanbieden met huurovereenkomsten van flexibele duur en/of hoogte (bijvoorbeeld omzetgebonden).
- Basic & betaalbare bedrijfsruimte: toevoegen van eenvoudige, goedkope bedrijfsruimte.

Het versterken van de economische functies in de wijk

- Positieve identiteit: bijdragen aan positief gedrag, communicatie, symboliek en/of beleving van het gebouw en/of de buurt (zie Sijbers, 2009).
- Veiligheid bevorderen: levendigheid en sociale controle stimuleren.
- Functiemenging: toevoegen van nieuwe functies aan de buurt en/of mengen van verschillende functies binnen een pand of bouwblok.

Sociale stijging

De stad wordt in steeds meer gezien als emancipatiemachine. Dit is ook wat Doug Saunders bepleit in zijn boek *Arrival City*. Mensen komen aan in steden, groeien op allerlei vlakken en verhuizen door naar andere plekken. In 2006 publiceerde de VROM-raad het rapport *Stad en Stijging*, als reactie op de toenmalige heersende praktijk van de stedelijke vernieuwing. Volgens de VROM-raad lag er teveel nadruk op de leefbaarheid en sociale samenhang enerzijds en de 'upgrading' van woningen en woonomgeving anderzijds. Er zou te veel aandacht zijn voor 'allerlei ergernissen' en te weinig aandacht voor de dagelijkse zorgen van bewoners, namelijk om rond te komen en ambities om vooruit te komen in het leven. Op verzoek van de minister van VROM heeft de VROM-raad een visie opgesteld om scherper zicht te krijgen op de sociale doelen van stedelijke vernieuwing en de manier waarop ruimtelijke ingrepen daaraan bij kunnen dragen. Hiervoor is het begrip 'sociale stijging' geïntroduceerd. Sociale stijging gaat niet alleen over economische vooruitgang van individuen, maar ook over zelfontplooiing en maatschappelijke zekerheid. Daarnaast benadrukt de VROM-raad het belang om de stijgers, degenen die al vooruit gekomen zijn, te behouden voor de steden (VROM-raad, 2006). In plaats van het accepteren van het vertrek van de middenklasse uit de stad (Platvoet en Van Poelgeest, 2005), of het aantrekken van een geheel nieuwe middenklasse van buitenaf (zoals het ministerie van VROM bepleit), is de VROM-raad van mening dat de combinatie van het vasthouden én laten stijgen van de zittende bevolking op termijn een eigen stedelijke middenklasse oplevert. De VROM-raad identificeert vier stijgingsroutes: onderwijs, arbeid, wonen en vrije tijd.

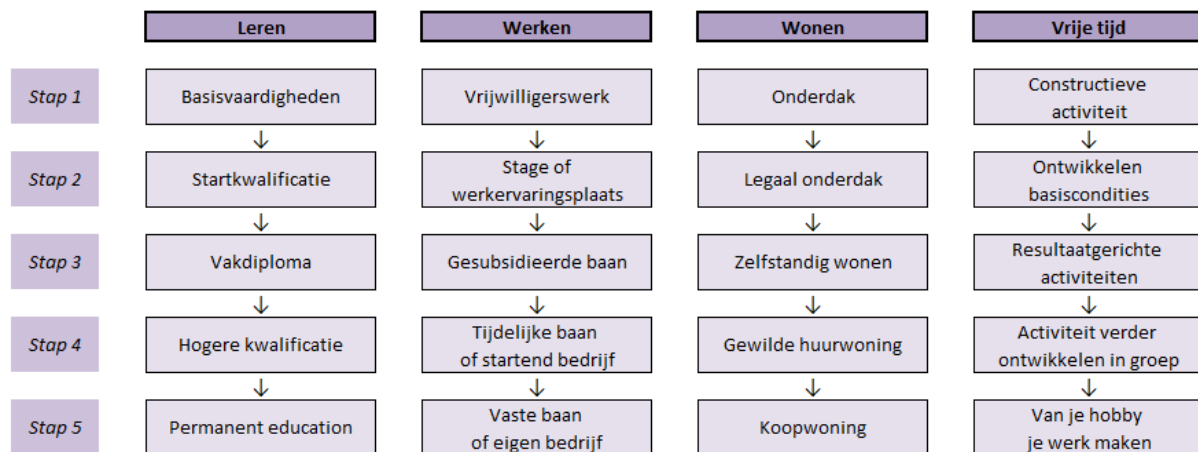
- *Leren*; Onderwijs is een belangrijke voorwaarde voor sociale mobiliteit. Onderwijs biedt niet alleen meer mogelijkheden voor een stap naar de arbeidsmarkt (d.m.v. startkwalificaties en diploma's), maar ook voor zelfontplooiing, het ontwikkelen van (sociale) vaardigheden en kennis.

Wijkeconomie
<i>Ondersteunen economische positie bewoners</i>
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken
<i>Versterken ondernemerschap</i>
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte
<i>Versterken economische functies in wijken</i>
Levendige ontmoetingsplekken
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

Figuur 13 Criteria bijdrage wijkeconomie

- **Werken;** Om vooruit te komen op de arbeidsmarkt zijn verschillende routes te volgen, die lopen via vrijwilligerswerk, stage, gesubsidieerde, tijdelijke en vaste arbeidsplaatsen of een eigen bedrijf.
- **Wonen;** Succesvolle stappen in de wooncarrière zijn: een stap naar een betere woning én naar een betere woonomgeving. De stappen die mensen op de woonladder zetten, zijn sterk afhankelijk van hun levensloop en hangt af van het referentiepunt.
- **Vrije tijd;** Vrijtijdsbesteding, in de vorm van recreatie, sport en cultuur, stimuleert de zelfontplooiing van mensen. In de vrije tijd worden sociale netwerken onderhouden en ontwikkelen mensen hun capaciteiten. Daarnaast is de vrije tijd een sterk groeiende economisch sector waarin velen een baan vinden.

In de publicatie ‘De vrijblijvendheid voorbij’ (Luijten & Smit, 2008) zijn de stijgingsroutes en stappen op de maatschappelijke ladder verder uitgewerkt (zie figuur 14). Hieruit blijkt dat sommige treden onder meerdere stijgingsladders kunnen vallen. De trede ‘stage of werkervaringsplaats’ op de ladder ‘werken’ zou bijvoorbeeld ook gezien kunnen worden als een trede van de ladder ‘leren’. Op dezelfde manier zou de trede ‘van je hobby je werk maken’ op de ladder ‘vrije tijd’, ook niet misstaan op de ladder ‘werken’.



Figuur 14 Maatschappelijke ladder sociale stijging (Luijten & Smit, 2008).

Platform Corpovenista (Groenendijk et al., 2010) onderzocht hoe interventies waarin woningcorporaties een rol spelen bijdragen aan sociale stijging van individuen en wat de effecten van deze interventies voor de betreffende wijken zijn. Zij hanteerden de volgende definitie van sociale stijging: “Een individueel ontwikkelingsproces, waarin mensen onder invloed van persoonlijke kenmerken en de toegankelijkheid van bestaansbronnen zeggenschap en controle over het leven vergroten. Uitkomst is een objectieve of ervaren verbeterde sociaaleconomische positie”.

Dimensies die volgens dit onderzoek bijdragen aan sociale stijging zijn werk, opleiding, bezit, vermogen en sociaal kapitaal. Er zijn projecten onderzocht die als doel hadden bij te dragen aan sociale stijging. Hieruit blijkt dat mensen meer zelfvertrouwen krijgen, carrièreperspectief, arbeidsritme, werkervaring, sociale vaardigheden, zelfredzaamheid, eigenwaarde en dat ze de benodigde basiscompetenties verwerven, een gezonde leefstijl en een meer nuttige en aangename vrijetijdsbesteding. “Het krijgen van een kans, maar vooral ook het krijgen van positieve aandacht waardoor er weer contact is, is een grote toegevoegde waarde” (Groenendijk et al., 2010). De bouwstenen van sociale stijging zijn *Zeggenschap en controle* (afhankelijk van persoonlijke kenmerken, maar ook van de toegankelijkheid van bestaansbronnen), *Sociale mobiliteit* (stijging van opleiding, werk, bezit, vermogen en sociaal kapitaal) en *Empowerment* (ook wel verheffing, emancipatie of zelfontplooiing genoemd).

Interventies kunnen op verschillende manieren worden benaderd. Groenendijk et al. stellen daarvoor een driedeling op die is gebaseerd op eerder onderzoek (o.a. Engbersen et al., 2008). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende benaderingen:

- *Gebiedsgerichte benadering*
Hierbij kan worden gedacht aan herstructurering of grootschalige renovatie. Het gebied wordt als uitgangspunt genomen en er wordt gekeken waar kansen en problemen zitten.
- *Doelgroepenbenadering*
Deze benadering start met een helder afgebakende doelgroep, die als netwerk kan worden benaderd, omdat er meestal al onderlinge contacten zijn. Met ondersteuning of begeleiding wordt de doelgroep gestimuleerd om zeggenschap en controle over het leven te vergroten (d.m.v. werk, opleiding of zinvolle vrijetijdsbesteding).
- *Individuele persoonsgerichte benadering*
Deze benadering wordt gekozen wanneer geconstateerd is dat individuen problemen ondervinden of uit balans zijn. Met individuele trajecten wordt gepoogd om een betere situatie te creëren op één of meer stijgingsroutes.

Kritiek

Er is echter ook kritiek op het perspectief van de VROM-raad. Zo zou er een te rooskleurig beeld worden geschilderd wat betreft de mogelijkheden en beperkingen van een grote groep betrokken bewoners. Klaas Mulder van Laagland'advies schrijft in zijn essay *Buurtbewoners in balans* (2009) dat veel bewoners van krachtwijken niet zozeer bezig zijn met stijgen of verder komen, maar juist met overeind blijven en niet af glijden. In de wijkaanpak zou daarom meer gewerkt moeten worden aan balans. Individuele bewoners, maar ook hele buurten, kunnen uit balans raken als hun draaglast (zorg om gezondheid, geld, buurtzorgen) groter wordt dan hun draagkracht (intelligentie, aanpassingsvermogen, (sociale) vaardigheden, zelfvertrouwen en gezondheid) (Mulder, 2009). Dit wordt ook beaamd door DSP-groep, die in haar publicatie *Sociale samenhang: mythe of must?* (2008) wijst op het bestaan van een groep bewoners die nooit volwaardig zullen deelnemen aan de maatschappij, zoals ouderen, gehandicapten en psychiatrisch patiënten.

Stedelijke vernieuwing vanuit het stijgingsperspectief vereist volgens de VROM-raad een integrale benadering van fysieke en sociale ingrepen. Van oudsher liep de werkverdeling hiervan redelijk gescheiden. De integrale benadering roept daarom vragen op over de taakopvattingen van alle betrokken partijen. Olof van de Wal, directeur van KEI, stelt in *Sociale stijging, een concept op zoek naar een kader* (2009) dat burgers zelf verantwoordelijk zijn voor stijging, niet instituties. De rol van instituties is wel om “tolpoorten voor stijging te herkennen” en waar mogelijk weg te nemen. Evelien Tonkens, hoogleraar Actief burgerschap bij de Universiteit van Amsterdam, is het eens met de stelling dat actief burgerschap een belangrijke katalysator van sociale stijging is. Stijging kan volgens Tonkens kan alleen tot stand komen als zowel burgers als overheid, corporaties en zorg- en welzijnsinstelling zich actief en coöperatief opstellen, zo schrijft zij in haar boek *Tussen onderschatten en overvragen* (2009).

Hoewel veel corporaties enthousiast en actief bezig zijn met projecten gericht op sociale stijging, is deze rol niet zo vanzelfsprekend. Zo schrijft Lenny Vulperhorst, vennoot bij adviesbureau AEF, in *Corporaties zijn niet verantwoordelijk voor sociale stijging* (2009) dat corporaties zich alleen met de stijgingsroute ‘wonen’ zouden moeten bemoeien. Mulder (2009) stelt dat corporaties niet buiten hun kerntaken hoeven te treden om sociale stijging te faciliteren: “Met goed gebouwde en goed beheerde woningen, met lage woonlasten en zorgvuldige processen rond herhuisvesting, leggen ze de basis voor balans”. Per 1 januari 2011 is de *Europese beschikking staatssteun* in werking getreden. De Europese Commissie is van mening dat de activiteiten waarvoor woningcorporaties van staatssteun profiteren, een rechtstreekse relatie moeten hebben met sociaal achtergestelde huishoudens. Daarnaast moeten de sociale en commerciële activiteiten

van corporaties gescheiden worden uitgevoerd, om kruissubsidiëring van commerciële activiteiten wordt voorkomen (KEI-centrum, 2010).

Samengevat wordt met sociale stijging een 'individueel ontwikkelingsproces' bedoeld, 'waarin mensen zeggenschap en controle over het leven vergroten'. De uitkomst van sociale stijging is 'een objectieve of ervaren verbeterde sociaaleconomische positie'. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende routes waarop mensen kunnen 'stijgen': wonen, onderwijs, arbeid en vrije tijd. Daarnaast is het van belang om de sociale stijgers aan de stad te binden. De bouwstenen van sociale stijging zijn *Zeggenschap en controle*, *Sociale mobiliteit* en *Empowerment*. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een *gebiedsgerichte*, *doelgroepgerichte* en *individuele persoonsgerichte* benadering.

Hypothetische bijdrage van tijdelijk gebruik aan sociale stijging

Er is tot op heden nog weinig onderzoek gedaan naar sociale stijging en al helemaal niet naar de bijdrage van tijdelijk gebruik daar aan. Naar aanleiding van de theoretische verkenning omtrent sociale stijging, zijn er wel een aantal mogelijkheden aan te wijzen waarop tijdelijk gebruik aan sociale stijging bij kan dragen.

Leren

Onderwijs kan in de wijk gestimuleerd worden door tijdelijk gebruik door (kleinschalige) onderwijsvoorzieningen in leegstaande panden te huisvesten. Op deze manier kan gehoor worden gegeven aan lokale behoeften op dit gebied, zoals huiswerkbegeleiding voor kinderen of taalles voor volwassenen. Maar ook kan het voor grotere onderwijsinstellingen aantrekkelijk worden om een tijdelijke dependance op te zetten in de buurt, om studenten en buurtbewoners met elkaar in contact te kunnen laten komen. Dit biedt kansen om onderwijs directer te koppelen aan de praktijk.

Een goed voorbeeld van hoe tijdelijk gebruik bij kan dragen aan onderwijs, wordt gegeven door woningcorporatie Ymere. In sloop- en renovatiepanden in de Tugelawegblokken in de Transvaalbuurt in Amsterdam hebben zij de mogelijkheid aangeboden aan studenten om, tot het begin van de sloop of renovatie, tegen een sterk gereduceerde huur in deze woningen te verblijven. In ruil voor korting op de huur wordt met studenten afgesproken dat ze 10 uur per week huiswerkbegeleiding geven aan schoolgaande kinderen uit de buurt. Dit wordt gedaan in één van de vrijgekomen woningen op de begane grond van de woonblokken, waar tijdelijk een lokaaltje is ingericht voor dit doel.

Voorbeeld van onderwijsinstellingen die leegstand gebruiken voor onderwijs aan studenten: In januari 2012 organiseerde de Academie van Bouwkunst een winterworkshop, genaamd 'Neighbouring an Empty Office'. Studenten van de opleidingen Architectuur, Stedenbouw en Landschapsarchitectuur buigen zich daarbij gedurende een week over de ruimtelijke en sociale aspecten van de omgeving van een leegstaand gebouw: te weten 'de buurt' (Academie van Bouwkunst, 2012).

Werken

Leegstaande panden kunnen, zoals boven beschreven, gebruikt worden om onderwijs en praktijk aan elkaar te koppelen. Dit kan door bijvoorbeeld leegstaand vastgoed te gebruiken om stageplaatsen te creëren. Een voorbeeld hiervan is het hotel in de Korrewegwijk in Groningen, een wijk die in aanmerking komt voor stedelijke vernieuwing, genaamd Stee in Stad. Dit is een werkervaringsproject voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en vrijwilligers. Verschillende woningen in deze buurt zijn omgebouwd tot hotelkamers, waar studenten van het Alfa-college werkervaring opdoen.

Daarnaast ziet de VROM-raad de noodzaak om bedrijvigheid in de wijk te stimuleren, door kleine, goedkope bedrijfsruimten beschikbaar te stellen. Tijdelijk gebruik is hiervoor heel geschikt,

omdat het vaak gaat om ruimten van verschillende afmetingen voor lage huur. Ook grotere panden, zoals leegstaande kantoorpanden, kunnen hiervoor gebruikt worden, omdat het mogelijkheden biedt verschillende bedrijfjes te clusteren, zoals in creatieve broedplaatsen gebeurt. Dit biedt kansen voor startende ondernemers en geeft ruimte voor experiment. Bovendien zorgt het ervoor dat beginnende ondernemers met elkaar in contact komen en elkaar mogelijk kunnen helpen.

Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in Engeland, waar Meanwhile Space leegstaande panden, waar een commerciële huurder op zich laat wachten, inzet om bij te dragen aan de maatschappij. Ze doen dit door tijdelijk gebruik mogelijk te maken en programmeren er functies die bijdragen aan de kwaliteit van leven, terwijl de zoektocht naar een commerciële huurder doorgaat. Voorbeelden hiervan in Nederland zijn het Schieblock in Rotterdam en de locaties van Beehives. In beide gevallen gaat het om leegstaand vastgoed dat ingezet wordt om (flex)werkplekken en/of ateliers te realiseren.

Wonen

“Om vooruit te komen op de woningmarkt moet er voldoende aanbod zijn en moet dit aanbod bereikbaar zijn. Met een complete woonladder biedt een stad haar inwoners een breed scala aan woningen voor zowel dalers en stijgers op de woningmarkt. De raad ziet in veel steden treden op de woonladder ontbreken, door een tekort aan woningtypen en woonmilieus.”

Tijdelijke huisvesting kan bijdragen aan stijging op de woningmarkt doordat het treden aan de woonladder toevoegt, zoals de VROM-raad adviseert. Tijdelijk gebruik maakt het makkelijker voor mensen met een laag inkomen, zoals studenten, jongeren en kunstenaars, maar ook avonturiers, om aan betaalbare woonruimte te komen.

Vrije tijd

“Recreatie, sport en cultuur stimuleren de zelfontplooiing van mensen. Binnen de vrije tijd worden sociale netwerken onderhouden en ontwikkelen mensen hun capaciteiten.”

Leegstaand vastgoed en braakliggende grond creëren mogelijkheden om, zonder al te hoge investeringen, te experimenteren met geschikte functies voor de buurt. Hebben de buurtbewoners baat bij een moestuin, of is een (natuur)speelplaats of voetbalveld gewenst? In leegstaand vastgoed kan geëxperimenteerd worden met kunstzinnige workshops en ateliers, maar ook met overdekte markten, een speelhal, bioscoop of (muziek)festival. Op deze manier kunnen buurtbewoners op een laagdrempelige manier in aanraking worden gebracht met allerlei (tijdelijke) activiteiten. Bovendien kunnen bewoners zelf, door ruimte tegen een laag tarief aan te bieden, gestimuleerd worden activiteiten te gaan ontplooiën.

Binding met de stad

Daarnaast benadrukt de VROM-raad dat binding van succesvolle bewoners belangrijk is voor stijging, omdat met hun vertrek sociaal kapitaal en economische draagkracht verloren gaan. Enerzijds is de aanwezigheid van voldoende beschikbare aantrekkelijke woningen van belang, anderzijds zijn er allerlei sociale factoren die een rol spelen bij de keuze van bewoners om te komen, blijven of gaan. Zo is een sfeer van belang van ‘vertrouwde vreemden’ in de omgeving, te stimuleren door voldoende en goede voorzieningen, zoals scholen, kleine bedrijvigheid en cultuur- of sportfaciliteiten. Ook is het nodig dat mensen zich kunnen identificeren met de omgeving. Hiervoor is het imago van een wijk zeer bepalend, alsmede het aanzicht van de wijk en herkenbare punten. Daarnaast is volgens de raad ‘ruimte voor de eigen levenswijze’ en een beheersbare en veilige omgeving’ van belang (VROM-raad, 2006). Tijdelijk gebruik van leegstaande ruimtes kan hieraan bijdragen, door goedkoop ruimte te bieden aan (experimenten met) voorzieningen. Leuke projecten, die de aandacht van de (lokale) media kunnen trekken, kunnen bijdragen aan een positief imago van een wijk. Dat tijdelijk gebruik transformatie op gang kan helpen door het veranderen van de gebiedsidentiteit blijkt, zoals in paragraaf 4.5 al beschreven is, ook uit het onderzoek van Sandra Sijbers (2009).

Uit deze theoretische verkenning blijkt dat tijdelijk gebruik bij kan dragen aan alle aspecten van sociale stijging, afhankelijk van de functionele invulling. Ook biedt tijdelijk gebruik de mogelijkheid om mensen aan de stad te binden, vooral door bij te dragen aan een positieve gebiedsidentiteit.

Meten van sociale stijging

Naar aanleiding van de theoretische verkenning zal op de volgende manier gemeten worden in hoeverre tijdelijk gebruik bijdraagt aan sociale stijging: Bijdrage aan één of meer (ontbrekende) *trap treden van de ladders van sociale stijging*, bijvoorbeeld door het aanbieden van educatieve voorzieningen, werk- of stageplekken, voorzieningen voor startende ondernemers, woningvoorraad of ruimte voor vrijetijdsbesteding.

4.6 Succes- en faalfactoren

Het doel van dit onderzoek is om partijen die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik, zoals vastgoedeigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en de gemeente, meer inzicht te geven in de kansen en valkuilen van tijdelijk gebruik. Door waardevol tijdelijk gebruik te stimuleren en faciliteren kan er met de huidige beperkte financiële middelen mogelijk toch een kwaliteitsslag gemaakt worden in zwakkere wijken. Daarvoor is het van belang om te weten te komen welke factoren bijdragen aan het succes van tijdelijk gebruik. Bij elk tijdelijk project zijn er op verschillende niveaus factoren die bijdragen aan het succes of die juist een negatieve bijdrage leveren. In dit onderzoek worden alleen factoren behandeld die door de bovengenoemde betrokken partijen bij tijdelijk gebruik in een bepaalde mate te beïnvloeden zijn.

Het concept van succesfactoren is ontwikkeld door D. Ronald Daniel van McKinsey & Company in 1961. Vervolgens heeft John F. Rockart het in 1979 doorontwikkeld in het artikel *Chief executives define their own data needs* in Harvard Business Review, waarin de term 'critical success factors' werd geïntroduceerd. Om meer inzicht te krijgen in de succes factoren bij gebiedsontwikkeling biedt het artikel *Successful Urban Area Development* van Fred Hobma (2011) houvast. Aangezien 'succes' geen ondubbelzinnig concept is, zo stelt Hobma, moet eerst vastgesteld worden of het gaat om een succesvol proces of product. Vervolgens moet vastgesteld worden voor wie het project een succes is. Van Aken (1997) onderscheidt in *De weg naar projectsucces* drie groepen:

- Groep 1 (gebruikers)
- Groep 2 (staf, projectmanager, projectteam, groepen met een direct belang bij het project)
- Groep 3 (uitvoerende partij, indirecte belangen groepen en andere relevante sociale groeperingen)

Bij het meten van succes hecht Van Aken de meeste waarde aan de mening van de gebruikers (groep 1), vervolgens aan de mening van de partijen uit respectievelijk groep 2 en groep 3. Vervolgens moet vastgesteld worden wat de criteria van succes zijn en hoe ze gemeten worden.

Volgens Hobma maken veel auteurs onderscheid tussen faal- en succesfactoren, terwijl hiervoor steeds dezelfde variabelen gebruikt worden, maar dan met omgekeerde waarden. Hobma stelt dat het een stuk eenvoudiger is om alleen succesfactoren in beschouwing te nemen en dat de afwezigheid ervan kan wijzen op een faalfactor.

Voor gebiedsontwikkeling noemt Hobma (2011) succesfactoren op drie niveaus:

- *Context variabelen* (economisch klimaat, politiek klimaat, cultureel klimaat, demografie, wijzigingen in wet- en regelgeving)

- *Noodzakelijke voorwaarden* (tijdige acquisitie van land, doel, economische haalbaarheid, realistische kostenraming, etc.)
- *Kritieke succesfactoren* (vertrouwen en openheid tussen partijen, leiderschap, verandering van het imago van het gebied, reductie van complexiteit, etc.)

Het wordt niet geheel duidelijk wat volgens Hobma het verschil is tussen noodzakelijke voorwaarden en kritieke succesfactoren. Rockart (1979) lijkt zo'n onderverdeling niet te maken. In dit onderzoek wordt onder succesfactoren het volgende verstaan: factoren die van doorslaggevend belang zijn voor het al dan niet behalen van een vooraf gesteld doel. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen noodzakelijke voorwaarden en kritieke succesfactoren. Wel worden in dit onderzoek alleen succesfactoren behandeld die door de initiatiefnemer, opdrachtgever en/of organisatie geheel of deels beïnvloed kunnen worden. Daarom worden de contextvariabelen buiten beschouwing gelaten. In de case studies worden deze ook niet meegenomen, omdat alle cases ongeveer met dezelfde contextvariabelen te maken hebben (gehad).

Niet alle door Hobma genoemde succesfactoren voor gebiedsontwikkeling zijn toepasbaar op tijdelijk gebruik. Een deel van de succesfactoren is wel bruikbaar en is aangevuld met succesfactoren die uit de literatuur naar voren komen. Op basis van de succesfactoren die Hobma noemt en diverse publicaties omtrent tijdelijk gebruik (Schutten, 2010; Benraad, 2011; Slierings, 2011) is een aantal succesfactoren opgesteld die relevant zijn voor tijdelijk gebruik.

Succesfactoren van tijdelijk gebruik

De succesfactoren voor tijdelijk gebruik zijn terug te vinden in de aspecten die een bijdrage leveren aan gebiedsontwikkeling, zoals weergegeven in het conceptueel model. In figuur 16 zijn de aspecten waar succesfactoren te identificeren zijn, die door de betrokken partijen bij tijdelijk gebruik goed te beïnvloeden zijn, in oranje weergegeven.

Doelstellingen:

Doelstellingen duidelijk maken

Het project heeft een grotere kans om succesvol te worden zodra de doelstellingen vooraf duidelijk zijn bij alle partijen en dat iedereen het ermee eens is (Hobma, 2011). Hiervoor moeten de doelstellingen onderling afgestemd worden tussen de gebruikers, de vastgoedeigenaar en/of beheerder van de ruimte, de financierende partij (mits aanwezig) en de gemeente.

Opdrachtgeverschap:

Zorgen voor vertrouwen en openheid tussen partijen

Als alle partijen open zijn tegenover elkaar en elkaar vertrouwen, zal het samenwerken makkelijker gaan en zal er meer mogelijk blijken. Dit is bij tijdelijk gebruik extra belangrijk, omdat het gaat om projecten die van korte duur zijn (en dus

Initiatiefnemer
Doelstellingen
Opdrachtgeverschap
Vorm
Organisatie
Verdienmodel
Ruimtelijke invulling
Functionele invulling
Synergie gebied, gebouw en concept
Concept
Doelgroep
Beoogde organisatievorm
Beoogde functionele invulling
Gebied
Demografische, ruimtelijke en functionele kenmerken
Wijkeconomie
Gebouw
Functionele en ruimtelijke mogelijkheden
Periode van beschikbaarheid
Positie
Draagvlak
Rol binnen proces ontwikkeling
Omvang en reikwijdte
Context
Politiek klimaat
Cultureel klimaat
Economisch klimaat
Financieringsmogelijkheden
Wet- en regelgeving
Legenda:
Succesfactor

Figuur 15 Succesfactoren van tijdelijk gebruik

snel gerealiseerd moeten kunnen worden), waarbij de financiële middelen vaak beperkt zijn en waar sprake is van veel verschillende, maar vaak ook gemeenschappelijke belangen. Herman Groot en Marcel Niewold van het ProjectManagement Bureau verwoorden het als volgt: “Veel meer dan permanente projecten kennen tijdelijk projecten een gemeenschappelijk belang en een gedeelde verantwoordelijkheid. Er is in wezen sprake van een wederzijdse afhankelijkheidsrelatie” (PMB, 2012, pp. 34).

Zorgen voor flexibiliteit in de uitvoering

De mogelijkheid en vrijheid tot experimenteren en aanpassen is belangrijk voor succesvol tijdelijk gebruik (Schutten, 2010). Wanneer een bepaalde vorm van gebruik niet aanslaat, moet het mogelijk zijn om de invulling aan te passen. Hiervoor is een bepaalde vrijheid om te experimenteren nodig.

Selectie van geschikte gebruikers

Om ervoor te zorgen dat de doelstellingen van het tijdelijke project gehaald worden, is het van belang de tijdelijke gebruikers zorgvuldig te selecteren. Allereerst moeten de tijdelijke gebruiker en de verhuurder het eens zijn over de voorwaarden van het gebruik: duur, programmatische en fysieke voorwaarden, huurprijs, etc. Vooral wanneer tijdelijk gebruik een communicatieve, programmatische en/of financieel-economische functie heeft, is het van belang dat de tijdelijke gebruikers zo geselecteerd worden dat ze aan deze doelstellingen bij kunnen dragen.

Leiderschap door een ondernemende aanjager

Goed leiderschap is bij elk project van belang (Hobma, 2011), maar bij tijdelijk gebruik is dit cruciaal, omdat er veel moet gebeuren in korte tijd, met weinig budget en veel belanghebbenden. Een doortastende, enthousiaste aanjager met veel doorzettingsvermogen die bereid is veel tijd en moeite in het project te stoppen is daarom van groot belang.

Organisatie:

Investeren in de relatie tussen gebruikers ('community-building')

Voor het creëren van een langdurig goedlopend project, zeker wanneer het een project betreft in de vorm 'kwartier maken' of 'experimenteerruimte', is het van belang om een hechte, samenwerkende groep te vormen van de gebruikers en ze actief te betrekken bij de ontwikkeling van het project (Slierings, 2011).

Verdienmodel:

Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid

Van tevoren moet in enige mate duidelijkheid zijn rondom de financiële haalbaarheid van het project. Daartoe moet in kaart gebracht worden welke subsidies het project kan verwachten en wat de opbrengsten en kosten zullen zijn. De financiële haalbaarheid komt regelmatig onder druk te staan omdat investeringen in de fysieke ruimte nodig zijn die zich niet binnen de termijn van de leegstandwet (exploitatie van 5 jaar) laten terug betalen (Benraad, 2011; PMB, 2012). Banken blijken dan ook niet graag leningen te geven voor tijdelijke projecten (PMB, 2012). “Tussen ambitie, investering en duur van de tijdelijke opgave zit niet zelden een spanningsveld: een interessante invulling voor tijdelijkheid vraagt om investeringen. De enige manier om investeringen snel terug te verdienen is een combinatie van functies met horeca en/of andere commercie” (PMB, 2012, p. 60).

Synergie gebied, gebouw en concept:

Een vorm van tijdelijk gebruik die goed aansluit bij het gebied

Niet elk gebied is geschikt voor een bepaalde functie of doelgroep, en andersom is niet elke vorm tijdelijk gebruik in elk gebied een succes. Het is daarom van belang dat het gebied en de tijdelijke functie of doelgroep goed bij elkaar aansluiten. Zoals Frank Strolenberg van het Nationaal

Programma Herbestemmen het formuleert: “Belangrijk voor succes is wel dat de bezetting echt in het DNA van het gebied zit. Dat is soms een kwestie van trial-and-error, maar dat kan in de context van de tussentijd minder kwaad” (Slierings, 2011).

Een vorm van tijdelijk gebruik die goed aansluit bij het gebouw

De vorm van tijdelijk gebruik moet passen bij het leegstaande gebouw. Als het gebouw en het concept niet goed op elkaar afgestemd zijn, kan het op den duur nodig zijn om (kostbare) fysieke ingrepen in het gebouw te doen, bijvoorbeeld om het binnenklimaat te verbeteren. Niet elk concept en elk gebouw passen goed bij elkaar. Zo stelt een functie zoals een hotel andere eisen aan een gebouw dan een evenementenzaal of flexwerkplek. Andersom is bijvoorbeeld een loods geschikt voor ander soort gebruik dan leegstaande woningen. Volgens Jean-Baptiste Benraad van het TransformatieTeam hebben klantgroepen van tijdelijk gebruik bovendien vaak nadrukkelijke locatie voorkeuren, bijvoorbeeld in de vorm van een voorkeur voor industrieel erfgoed (Benraad, 2011).

Periode van beschikbaarheid:

Inzicht hebben in de periode van beschikbaarheid van het leegstaand vastgoed

Om een sluitende exploitatie te kunnen maken is het voor projecten van belang om duidelijkheid te hebben over de minimale periode waarin de ruimte leeg staat en tijdelijk gebruikt kan worden. Door de onzekere economische situatie geldt voor veel ruimtes dat er veel onduidelijkheid is over de (verwachte) periode van leegstand. Op dit moment is de bepalende factor hierbij vaak de Leegstandwet. Hierin is vastgesteld dat een ruimte maximaal 5 jaar tijdelijk verhuurd mag worden via de Leegstandwet. Deze periode wordt overigens mogelijk binnenkort uitgebreid naar 7 tot 10 jaar. Daarnaast is het verstandig om afspraken te maken over de mogelijkheid om tijdelijk gebruik bij succes door te laten groeien tot meer permanent gebruik.

Draagvlak:

Maatschappelijk draagvlak vergaren

Intern is draagvlak voor het project te verkrijgen door de gebruikers een prominente rol te geven in de ontwikkeling van de vorm van het tijdelijk gebruik. Idealiter wordt het gebruik geïnitieerd door gebruikers zelf, waardoor er intern van nature veel draagkracht voor is. Wanneer dat niet het geval is, kan intern draagkracht gecreëerd worden door gebruikers (deels) zelf de vorm te laten bepalen en (indien mogelijk) zoveel mogelijk verantwoordelijkheden en eigenaarschap te geven. Extern is maatschappelijk draagvlak te vergaren door omwonenden en andere geïnteresseerden bij het project te betrekken, bijvoorbeeld door sociale functie aan de wijk toe te voegen of door publiek toegankelijke activiteiten te organiseren.

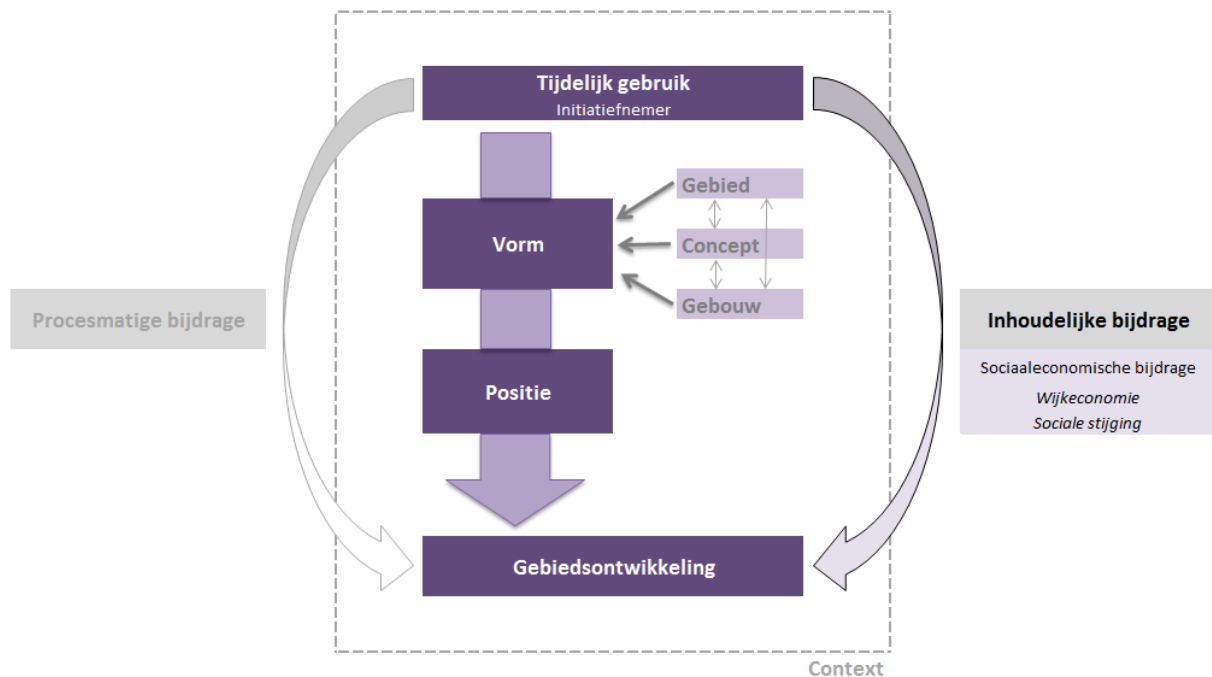
Politiek draagvlak vergaren

Politiek draagvlak kan ervoor zorgen dat er soepeler wordt omgegaan met regelgeving rondom (tijdelijk) gebruik en het bestemmingsplan. De juridisch-planologische inpassing van tijdelijk gebruik is niet altijd eenvoudig, omdat tijdelijk gebruik vaak niet overeenkomt met het bestemmingsplan. Om het gebruik toch mogelijk te maken, moet er een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan komen, een projectbesluit of een voorlopige bestemming (PMB, 2012, p.62). Daarnaast moeten er ook de nodige vergunningen verkregen worden. Dit kan voor tijdelijke initiatieven een grote opgave zijn. Zo waren voor de realisatie en exploitatie van een tijdelijk zwembad in de Amstel maar liefst dertig vergunningen nodig (PMB, 2012, p.63). Omdat de factor tijd bij tijdelijk gebruik cruciaal is, helpt het heel erg als beleidsmakers en handhavers een proactieve instelling hebben.

4.7 Analyse kader case studies

Naar aanleiding van de literaire verkenning omtrent tijdelijk gebruik is een conceptueel model opgesteld in paragraaf 4.1. Ten behoeve van het empirisch gedeelte van dit onderzoek is dit conceptueel model gereduceerd tot een analysekader voor de case studies. In de case studies zullen de initiatiefnemer, de vorm en de positie van tijdelijk gebruik bestudeerd worden. De context zal in de case studies niet meegenomen worden, omdat deze voor alle cases ongeveer gelijk is. Ook de specifieke bijdrage van het concept, gebouw en gebied aan de vorm van het tijdelijk gebruik zal buiten beschouwing gelaten worden.

Dit onderzoek behandelt de inhoudelijke bijdrage van tijdelijk gebruik aan gebiedsontwikkeling, waarbij de focus ligt op de sociaaleconomische bijdrage. Het analysekader voor de case studies is weergegeven in figuur 16. Daarnaast zullen de cases getoetst worden op de succesfactoren die in paragraaf 4.6 opgesteld zijn aan de hand van de literatuur.



Figuur 16 Analyse kader case studies

De geselecteerde cases zijn als volgt geanalyseerd:

Algemene informatie

Algemene informatie over de cases, zoals jaartal, locatie, duur, initiatiefnemer, doelstellingen, etc. Vervolgens wordt een beknopte beschrijving van het project en van de locatie gegeven.

Vorm

Organisatie

Initiator, overigen betrokken partijen.

Functionele invulling

De oorspronkelijke functie, tijdelijke functie, toekomstige functie.

Ruimtelijke invulling

De fysieke invulling van de ruimte.

Verdienmodel

Is het project volledig of deels gesubsidieerd, is het budget neutraal of winstgevend?

Positie

Reikwijdte en omvang

Hoeveel mensen bereikt het project en hoeveel impact heeft het binnen het gebied? Om hier betrouwbare gegevens over te krijgen, zou eigenlijk een grootschalige enquête onder buurtbewoners gedaan moeten worden. Dit is gezien de beperkte beschikbare tijd voor dit onderzoek niet haalbaar. Daarom wordt in dit onderzoek genomen met beschikbare cijfers van de hoeveelheid betrokkenen en deelnemers. Dit cijfer geeft geen compleet beeld van de werkelijke impact van het project in de buurt, maar moet gezien worden als indicatie van de omvang van het project.

Rol binnen het proces van de gebiedsontwikkeling

Bij het vaststellen van de rol van het project wordt onderscheid gemaakt tussen de in paragraaf 2.4 genoemde motieven: tussentijds gebruik, kwartier maken en experimenteerruimte.

Draagvlak voor het project

Bij het analyseren hoeveel draagvlak een project heeft, dient gekeken te worden naar zowel maatschappelijk als politiek draagvlak, naar het imago van het project en de inspraak die gebruikers hebben. Omdat het grondig bestuderen van al deze aspecten niet meer binnen het tijdsbestek voor dit onderzoek zou passen, wordt globaal gekeken naar de inspraak die gebruikers hebben in het project, de mate van betrokkenheid van omwonenden en externe geïnteresseerden en de medewerking vanuit de gemeente. Hoewel dit een aardig beeld geeft van het draagvlak, blijft het een gereduceerde weergave van de werkelijkheid, die veel complexer is.

Bijdrage aan de wijk economie

De mate waarin tijdelijk gebruik bijdraagt aan de wijk economie wordt gemeten met indicatoren die opgesteld zijn met gebruikmaking van de publicatie *Handboek Wijk economie*. Het gaat zowel om het ondersteunen van de economische positie van bewoners, als het versterken van ondernemerschap en het versterken van economische functies in de wijk (Seinpost Adviesbureau BV & Onderzoeksinstituut OTB, 2010, pp. 9-10). Naar aanleiding van dit rapport is een aantal indicatoren opgesteld, geselecteerd op basis van de mogelijkheid van tijdelijk gebruik om hieraan bij te dragen. Voor de cases wordt geanalyseerd aan welke aspecten wordt bijgedragen die de wijk economie stimuleren.

Het ondersteunen van de economische positie van bewoners

- Werkgelegenheid creëren: zowel betaalde als onbetaalde werkplekken creëren.
- Onderwijs: het huisvesten van onderwijsvoorzieningen.
- Stage- en werkervaringsplekken creëren.

Het versterken van ondernemerschap

- Coaching: (startende) ondernemers begeleiden en ondersteunen.
- Flexibele huurovereenkomsten: werkruimte aanbieden met huurovereenkomsten van flexibele duur en/of hoogte (bijvoorbeeld omzetgebonden).
- Basic & betaalbare bedrijfsruimte: toevoegen van eenvoudige, goedkope bedrijfsruimte.

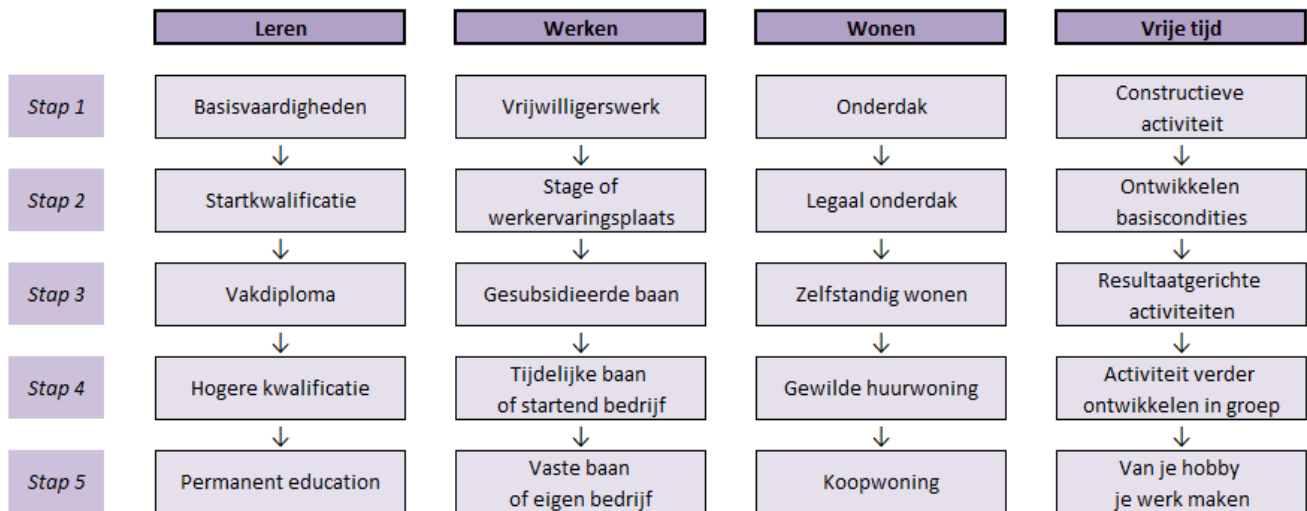
Het versterken van de economische functies in de wijk

- Positieve identiteit: bijdragen aan positief gedrag, communicatie, symboliek en/of beleving van het gebouw en/of de buurt (zie Sijbers, 2009).
- Veiligheid bevorderen: levendigheid en sociale controle stimuleren.
- Functiemenging: toevoegen van nieuwe functies aan de buurt en/of mengen van verschillende functies binnen een pand of bouwblok.

Bijdrage aan sociale stijging

Om de bijdrage aan sociale stijging te meten wordt geanalyseerd aan of het tijdelijk gebruik bijdraagt aan één of meerdere van de ladders van sociale stijging, en op welke manier. Hiervoor wordt den aan welke van de één of meer (ontbrekende) traptreden van de ladders van sociale stijging: *leren, werken, wonen, vrije tijd*.

NB. Sommige treden kunnen onder meerdere stijgingsladders vallen. De trede 'stage of werkervaringsplaats' kan zowel op de ladder 'leren' als 'werken' geplaatst worden en de trede 'van je hobby je werk maken' past op de ladder 'vrije tijd', maar ook op die van 'werken'.



Figuur 17 Indicatoren sociale stijging

Succes- en faalfactoren

Er wordt geanalyseerd welke succesfactoren aanwezig waren of juist ontbraken (faalfactor) bij het project en in welke mate deze factoren bijdroegen. In paragraaf 4.6 zijn voor tijdelijk gebruik de volgende succesfactoren geïdentificeerd:

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

4.8 Conclusie

De mate waarin tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling bijdraagt, is afhankelijk van een aantal factoren. Deze factoren zijn weergegeven in het conceptueel model, dat is geïnspireerd op het model uit het onderzoek van Arienne de Muynck naar de bijdrage van stadslandbouw aan duurzame gebiedsontwikkeling (2011). Zowel de *vorm* als de *positie* van het tijdelijk gebruik hebben invloed op de procesmatige en inhoudelijke bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling. De initiatiefnemer en doelstellingen bepalen allereerst welke *vorm* het tijdelijk gebruik aanneemt. Met *vorm* wordt de manier bedoeld waarop tijdelijk gebruik georganiseerd en gerealiseerd is. De *vorm* is een product van de synergie tussen *concept*, *gebouw* en *gebied*. De *vorm* van het tijdelijk gebruik bepaalt vervolgens de *positie* in de wijk. Met *positie* worden de reikwijdte en omvang, de rol van het tijdelijk gebruik binnen het proces van (her)ontwikkeling en het draagvlak bedoeld.

In dit onderzoek wordt de inhoudelijke bijdrage van tijdelijk gebruik aan gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier bestudeerd. De focus ligt hierbij op de bijdrage aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het gebied en zijn bewoners. De cases worden geanalyseerd op de volgende aspecten:

- *Bijdrage aan wijk economie*
Waardecreatie op lange termijn: draagt het project bij aan de lokale economie, bijvoorbeeld door bedrijfsruimte te creëren of door (kapitaalkrachtige) bewoners of bezoekers naar de wijk te trekken?
- Bijdrage aan één of meer (ontbrekende) *trap treden van de ladders van sociale stijging*, bijvoorbeeld door het aanbieden van educatieve voorzieningen, werk- of stageplekken, voorzieningen voor startende ondernemers, woningvoorraad of ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Daarnaast wordt gekeken naar de factoren die bijdragen aan het succes van deze projecten en wordt onderzocht in welke mate deze factoren bijdragen aan het succes of falen van het project. In paragraaf 4.6 zijn succesfactoren geïdentificeerd die gekoppeld zijn aan het conceptueel model die de bijdrage van tijdelijk gebruik aan de gebiedsontwikkeling weergeeft. Hierbij zijn alleen de succesfactoren meegenomen die door betrokken partijen bij tijdelijk gebruik in een redelijke mate beïnvloed kunnen worden.

Hoofdstuk 5

Case studies

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de volgende twee onderzoeksvragen aan bod:

Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling?

Wat zijn hierbij de succes- en faalfactoren?

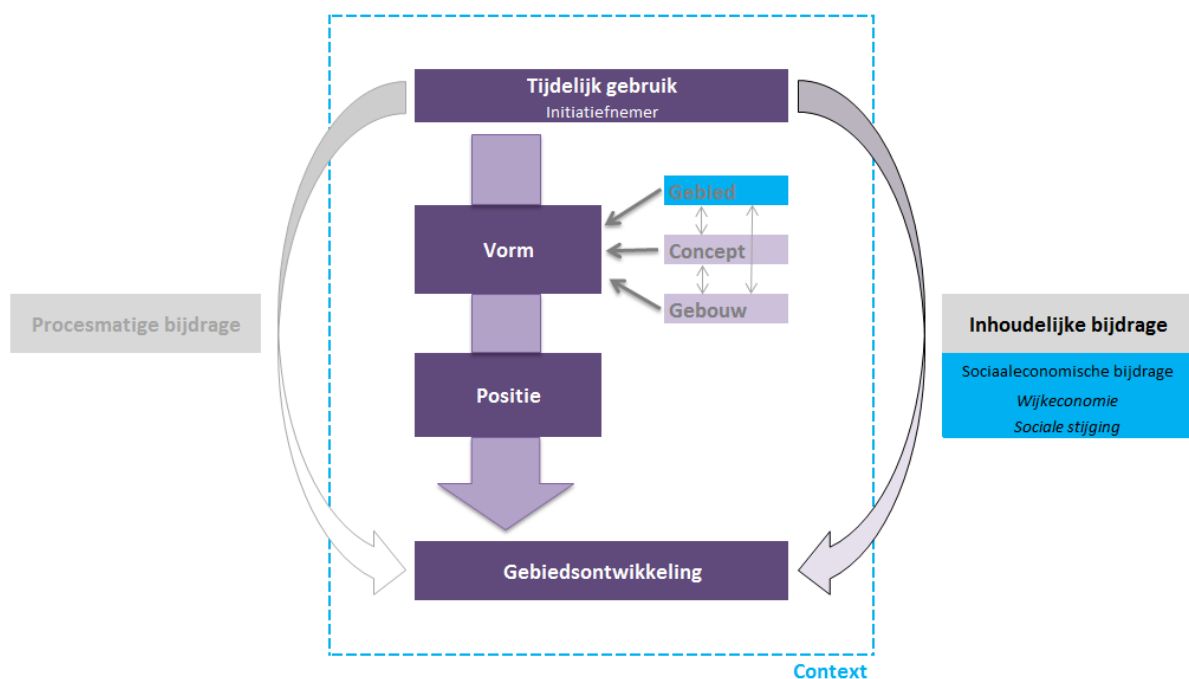
De cases worden bestudeerd op basis van het analysekader, opgesteld in paragraaf 4.7.

Selectiecriteria

De bestudeerde cases zijn op basis van de volgende criteria geselecteerd:

- Context: recent Nederlands project.
- Ligging in een aandachtswijk.
- Het hebben van maatschappelijke doelstellingen.
- Vertegenwoordiging van alle routes van sociale stijging.
- Vertegenwoordiging van elke vorm van tijdelijk gebruik (Tussentijds gebruik, Kwartier maken, Experimenteerruimte).
- Beschikbaarheid van informatie, contactmogelijkheid initiatiefnemers.

Door een aantal bepalende factoren voor de bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling gelijk te houden, wordt de vergelijking tussen de projecten betrouwbaarder. In figuur 18 is in blauw aangegeven welke aspecten van de cases grotendeels met elkaar overeenkomen.



Figuur 18 Overeenkomstige factoren cases

Het hanteren van deze selectiecriteria heeft invloed op de geldigheid van dit onderzoek. De conclusies die uit de case studies worden getrokken, zijn in beperkte mate toepasbaar op tijdelijk gebruik in een andere context, met andere doelstellingen (zoals puur commerciële vormen van gebruik) en in andere gebieden dan aandachtswijken. Gezien de veranderende economische

context, zullen deze cases vooral een tijdsbeeld geven van tijdelijk gebruik op dit moment. Het perspectief op de mogelijkheden van tijdelijk gebruik zijn op dit moment sterk aan verandering onderhevig. Waar tijdelijk gebruik vóór de economische crisis vooral werd gezien als leuke of kostenbesparende tijdelijke vulling, wordt tijdelijk gebruik tegenwoordig steeds meer gezien als een flexibele, experimenterende en relatief goedkope manier van geleidelijke herontwikkeling. De economische crisis heeft ook consequenties voor de financieringsmogelijkheden van de cases.

Op basis van de selectiecriteria zijn de volgende drie cases geselecteerd:

Hotel Transvaal

Hotel Transvaal wordt vaak gezien als de ‘oermoeder’ van veel tijdelijke projecten en dan met name van de projecten met een sociale inslag. Het concept van Hotel Transvaal, namelijk het opzetten van een hotel in leegstaande kamers van een herstructureringswijk, is meerdere malen hergebruikt door woningcorporaties. De term ‘tussentijd’, die vaak gebruikt wordt als het gaat om tijdelijk gebruik, is in zwang geraakt naar aanleiding van het boek *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls voor de wijk* (Lindemann & Schutten, 2010). Dit boek, dat niet alleen gaat over Hotel Transvaal, maar ook over de mogelijkheden en rol van tijdelijk gebruik in het algemeen, wordt regelmatig aangehaald in publicaties rondom tijdelijk gebruik. Het bestuderen van deze case is daarom onontbeerlijk als basis voor dit onderzoek.

Hotel Transvaal is een voorbeeld van ‘tussentijds gebruik’ gebleken, maar had in de ogen van de initiatiefnemers de functie van ‘experimenteerruimte’. De belangrijkste doelgroep van Hotel Transvaal was buurtbewoners en lokale ondernemers, maar ook toeristen en professionals uit de gebiedsontwikkeling hebben aan het project deelgenomen.

Stijgingsladder: werken.

Garage Notweg

De Garage Notweg is een oude Renault garage aan de Notweg in Amsterdam Nieuw-West. Woningcorporatie Ymere kocht in 2006 deze oude garage met als doel deze tijdelijk te gebruiken als maatschappelijk vastgoed. Er lagen plannen om het te slopen en er nieuwbouw te realiseren, zodra de herstructurering van de wijk plaats doorgang zou vinden. Garage Notweg werd ‘gebrand’ als broedplaats voor social design. Toen dit weinig sociaal en financieel rendement op bleek te leveren, is er samen met lokale ondernemers gekozen voor een nieuwe profiel: Vliegwielen voor werkgelegenheid. Dit project is bedoeld als ‘experimenteerruimte’: samen met gebruikers wordt gezocht naar een geschikte (tijdelijke) invulling voor het gebouw en naar een organisatievorm en exploitatiemodel dat hierbij past. Met het nieuwe profiel is duidelijk gekozen voor (startende) ondernemers als doelgroep.

Stijgingsladder: werken (en leren).

H-Spot (Heesterveld)

De H-Spot is een hotspot voor kunstenaars en ondernemende creatieven in één van de laatst overgebleven oorspronkelijke buurten van de Bijlmer: Heesterveld. De Amsterdamse woningcorporatie Ymere heeft de opdracht aan Eva de Klerk (o.a. aanjager van de NDSM werf) gegeven om creatieve, ondernemende mensen naar Heesterveld te trekken en zo het imago te verbeteren, om latere herontwikkeling van het terrein te vergemakkelijken. Dit maakt H-Spot een typisch voorbeeld van ‘kwartier maken’: het aantrekken van een nieuwe doelgroep voor herontwikkeling. In Heesterveld wordt ook geëxperimenteerd met geleidelijker manieren van ontwikkelen, waardoor het ook gezien zou kunnen worden als ‘experimenteerruimte’.

Ondernemende kunstenaars en studenten (van kunstacademies) zijn de doelgroep van H-Spot.

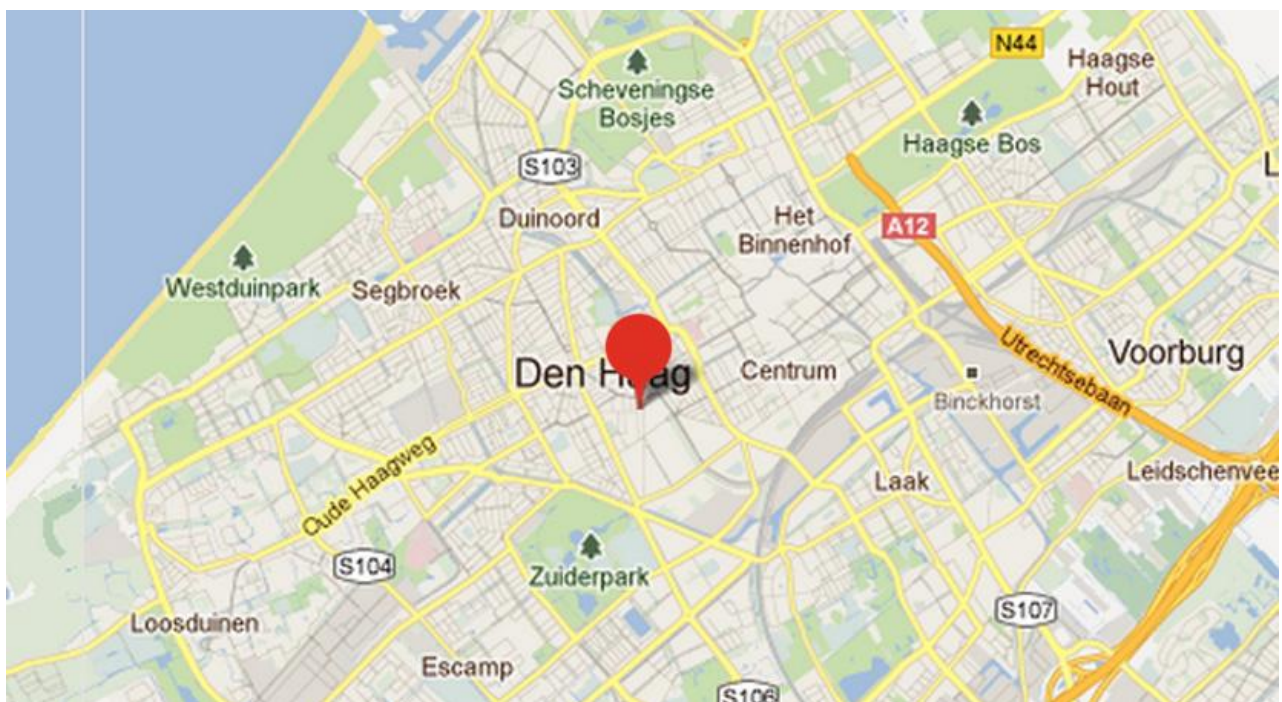
Stijgingsladder: wonen, werken, vrije tijd.

5.2 Hotel Transvaal, verblijf in de Tussentijd *-*****

De Haagse wijk Transvaal als tijdelijk hotel

Algemene informatie

Start	Vorbereiding: 2006, exploitatie: 2007.
Locatie	Transvaalkwartier, Den Haag
Duur	Vorbereiding: 1 jaar, exploitatie: 1,5 jaar.
Initiatief	Mobiel projectbureau OpTrek
Partners	Gemeente Den Haag, woningcorporatie Staedion, lokale ondernemers, stichting Wijkbeheer.
Doelstellingen	Transvaal tijdens de herstructurering positief beïnvloeden in verschillende opzichten, ontmoeting tussen bewoners, geïnteresseerden en professionals bewerkstelligen en een platform bieden voor reflectie op stedelijke vernieuwing en opwaarderen van lege ruimtes.
Product	De hele wijk als tijdelijk hotel.
Website	www.hoteltransvaal.com



Beschrijving

In het vooroorlogse Transvaalkwartier in Den Haag is een grootscheepse herstructurering gaande. Sinds 2002 was de kunstenaarsorganisatie Mobiel projectbureau OpTrek actief in de wijk. OpTrek reageerde al een aantal jaar met kunstprojecten op de grootschalige herstructurering en nam in 2006 het initiatief voor Hotel Transvaal. Vanaf zomer 2007 tot oktober 2008 waren diverse kamers te huur in slooppanden, nog niet verkochte nieuwbouw en op braakliggend terrein. Het concept achter Hotel Transvaal was dat het hele Transvaalkwartier fungeerde als tijdelijk hotel. Gasten overnachtten in kamers van sloopwoningen en maken gebruik van de bestaande voorzieningen van de wijk. Het doel van Hotel Transvaal was heel breed: bijdragen aan het functioneren van de wijk “in sociaal, maatschappelijk, cultureel, kunstzinnig en economisch opzicht” en de “gelegenheid bieden aan bewoners, geïnteresseerden en professionals om elkaar

te ontmoeten”. Daarnaast wilde OpTrek met Hotel Transvaal een “platform bieden voor reflectie op de aanpak en de concrete gevolgen van stedelijke ontwikkeling op wijkniveau” (Van Dommelen & Saris, 2009, p. 10). Met Hotel Transvaal werd een alternatief gegeven voor langdurige leegstand en de afbraak van het sociale netwerk van de wijk door de grootschalige herstructurering. De ontwikkeling van het project en de inrichting van een deel van de kamers kwam voor rekening van kunstenaars. Ondernemers uit de buurt en stichting Wijkbeheer werden actief bij het hotel betrokken door hen een groot deel van de hotelvoorzieningen te laten verzorgen, zoals ontbijt, de schoonmaak, etc. Het bijbehorende Laboratorium voor de Tussentijd zorgde voor een theoretische en artistiek-inhoudelijke reflectie op het fenomeen ‘tussentijd’ en stedelijke vernieuwing in transformatiegebieden. De initiatiefnemers waren van plan om gedurende de gehele periode van herstructurering, dus tot 2015, met het rondreizende hotel in de wijk actief te zijn. Het werd niet uitgesloten dat het hotel in de loop der jaren overgenomen zou worden door een ondernemer uit de buurt. Helaas kwam het project vroegtijdig ten einde, o.a. door de gevolgen van de kredietcrisis (zie succes- en faalfactoren).

Locatie

Hotel Transvaal was gesitueerd in meerdere straten van het Transvaalkwartier in Den Haag, rondom de Hertzogstraat. Het Transvaalkwartier ligt ten zuidwesten van het centrum van Den Haag. De wijk is gebouwd tussen 1900 en 1935. De eerste golf van stadsvernieuwing vond plaats in de jaren '80 van de 20^e eeuw, waarin veel woningen zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In die tijd is de wijk, een voormalige volksbuurt, veranderd in een multiculturele wijk: 90% van de inwoners is allochtoon, de meesten zijn van Turkse, Marokkaanse en Surinaamse origine. Begin 2008 telde de wijk ruim 14 duizend inwoners. Veel bewoners leven van een laag inkomen (71% in 2006). De tweede golf van stadsvernieuwing is begonnen in 1999 en staat gepland om afgerond te worden in 2015.

Transvaal telde in 2000 ca. 6.700 woningen, waarvan de helft in bezit is van woningcorporatie Staedion. De wijk bestond voornamelijk uit portiekwoningen en openbare ruimte zoals pleinen en plantsoenen waren er schaars. Sinds de jaren '90 is de wijk benoemd tot aandachtswijk en sinds 2002 is een ingrijpende herstructurering aan de gang, die in 2015 afgerond moet zijn. Tegen die tijd worden zo'n 2.400 corporatiewoningen gesloopt, om plaats te maken voor 1.250 nieuwe woningen, waarvan 70% bestemd is voor de verkoop. De wijk wordt wat ruimer opgezet, door meer woningen te slopen dan terug te bouwen en openbare ruimte en tuinen toe te voegen.

Vorm

Organisatie

Het initiatief voor Hotel Transvaal kwam van kunstenaarscollectief OpTrek. Voor Hotel Transvaal is een aparte stichting opgericht. De organisatie bestond uit de projectleiding, project assistent en twee hotelmanagers. In eerste instantie zorgde stichting Wijkbeheer voor mensen die de hotelkamers verzorgden, maar doordat dit niet altijd goed ging zijn hiervoor uiteindelijk vijf oproepkrachten aangetrokken. Dit waren studenten van de kunstacademie die in de buurt woonden. De overige functies van het hotel werden verzorgd door ondernemers uit de buurt. Woningcorporatie Staedion zorgde ervoor dat er woningen beschikbaar waren voor het hotel.

Functionele invulling

De hotelkamers en de receptie bevonden zich in diverse slooppanden verspreid door de wijk Transvaal (zie figuur 19). Wanneer de tijd rijp was voor sloop, werden de hotelkamers verplaatst naar andere vrijgekomen panden. De voorzieningen van het hotel werden verzorgd door ondernemers uit de buurt. Het hotel maakte hiervoor gebruik van de bestaande voorzieningen uit de wijk, zoals wasserettes en eetgelegenheden. Alle panden waar hotelkamers in gevestigd waren zijn uiteindelijk gesloopt, om plaats te maken voor nieuwbouw.



Figuur 19 De wijk Transvaal als grootste hotel ter wereld. Bron: www.locart.be.

Ruimtelijke invulling

Van oude woningen waren hotelkamers gemaakt. De inrichting werd gedaan door kunstenaars en lokale ondernemers. Een enthousiaste ondernemer uit de buurt heeft bijvoorbeeld een kamer in Indiase en Chinese stijl ingericht.

Verdienmodel

Hotel Tranvaal genereerde inkomsten door hotelkamers te exploiteren (€64,- tot €105,- per kamer voor twee personen inclusief ontbijt). De kosten bestonden voornamelijk uit het verplaatsen en gereed maken van de hotelkamers en het runnen van het hotel. Alle hotelmedewerkers werden hiervoor betaald. De inkomsten waren niet genoeg om alle kosten van het project te dekken. Het project ontving subsidie van verschillende partijen: de gemeente Den Haag OCW en DSO, Woningcorporatie Staedion, Fonds 1818, Bank Nederlandse Gemeenten, Era Bouw, Fonds Burgerschap, Mondriaan Stichting, Oranje Fonds en Stroom Den Haag. Hotel Transvaal heeft in totaal €180.000,- gekost. De opbrengst van de hotelkamers waren ongeveer €30.000,-.

Ervaring van André Ouwehand, hotelgast, onderzoeker bij de TU Delft

“Aan het eind van de avond, na een bezoek aan het Filmhuis in het centrum van de stad, lopen we nog even door de wijk. De Hertzogstraat waar we slapen is vrijwel geheel dichtgetimmerd, maar toch staan er op een paar plekken mensen bij het portiek van de nog bewoonde woningen te praten. Het is er rustig, niet onprettig. Als we naar bed gaan horen we buiten wat gerommel, zouden mensen deze avond hebben uitgekozen om nog wat sloopwoningen, direct naast en achter onze kamer, van bruikbare zaken te ontdoen? Het blijkt de buurman aan de Kempstraat die nog wat loopt te rommelen in zijn zaakje. We slapen prima en ontbijten de volgende ochtend bij restaurant Tadim waar verder alleen Turkse gasten eten.” Bron: Stichting Hotel Transvaal (2009)



Positie

Reikwijdte en omvang

Het is niet geheel duidelijk hoeveel impact Hotel Transvaal op omwonenden heeft gehad. Enkele lokale ondernemers zijn bij het hotel betrokken geweest. Volgens initiator Sabrina Lindemann (OpTrek) was het lastig om bewoners bij het project te betrekken, omdat de meeste

omwonenden door de herstructurering de wijk al verlaten hadden of op het punt stonden om dit te doen. Het vroegtijdig ten einde komen van het project, waardoor het hotel niet meer dan anderhalf jaar heeft gefunctioneerd, heeft ook niet bijgedragen aan de impact ervan op de omgeving.

In het eerste halve jaar had het hotel gemiddeld vijf overnachtingen per week, in het tweede halve jaar zeven overnachtingen per week. In totaal hebben zo'n 600 gasten in Hotel Transvaal overnacht. De gasten variëren van jonge avonturiers, bruiloftsgasten van omwonenden, sociologen, maar ook oud-bewoners en professionals uit de wijkaanpak, waaronder toenmalig minister Vogelaar (Dommelen & Saris, 2009).

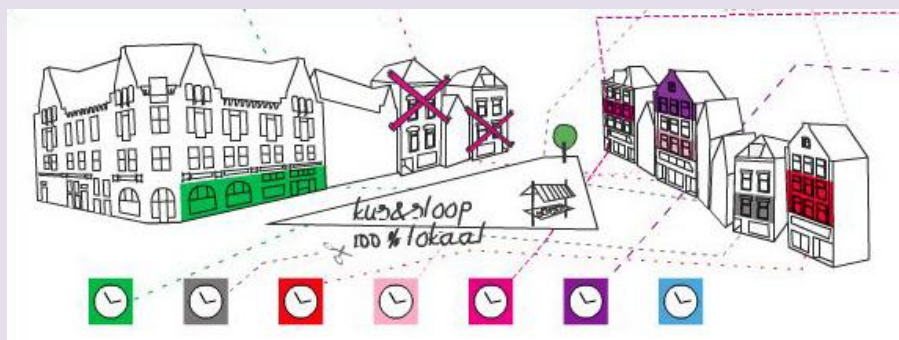
Dat het initiatief van Hotel Transvaal van kunstenaars kwam heeft bijgedragen aan een uniek concept: de herstructureringswijk als hotel, als toeristische bestemming. Dit heeft veel positieve media-aandacht gegenereerd: sinds de oprichting in 2006 is het Hotel 82 keer opgemerkt in de geschreven media, waaronder alle grote landelijke dagbladen. Op tv zijn reportages geweest over het hotel, in het NOS journaal, het VARA programma 'Wat heet!' en op lokale zenders. Ook op de radio is aandacht aan het project besteed, onder meer door BNN en Radio 1. Het hotel concept heeft veel navolging gekregen: Bed en Brek in Van der Pek (Amsterdam), Stee in Stad (Groningen) en Kus&Sloop (Rotterdam) zijn op Hotel Transvaal geïnspireerde projecten.

Kus & Sloop, Afrikaanderwijk, Rotterdam Zuid

Eén van de op Hotel Transvaal geïnspireerde projecten is Kus&Sloop in Rotterdam, geïnitieerd door woningcorporatie Vestia en uitgevoerd door bureau M.E.S.T. Kus&Sloop is een hotel in de Afrikaanderbuurt en is '100% lokaal': alle producten en diensten van het hotel komen uit de buurt. Hotelkamers worden ingericht door lokale kunstenaars, met gebruik van materialen uit de buurt (bv. sloopafval uit oude panden) en vaak met hulp van omwonenden. Bewoners worden actief bij het project betrokken en uitgedaagd om ook een bijdrage te leveren. Elisabeth Boersma van bureau M.E.S.T. vertelt hoe een jongen uit de buurt eens vertelde hoe lekker zijn zelfgemaakte soep was, naar het recept van zijn moeder. Vervolgens is hij uitgenodigd om tijdens een activiteit van Kus&Sloop zijn soep te verkopen. Dit liep erg goed en heeft ertoe geleid dat hij van plan is zijn eigen cateringbedrijfje op te zetten.

Verdienmodel: inkomsten uit exploitatie hotelkamers, verder grotendeels gesubsidieerd door Vestia.
Bijdrage wijk economie: een beetje werkgelegenheid wordt er gecreëerd en het project draagt bij aan een positieve identiteit door de communicatie en activiteiten (gedrag).

Sociale stijging: werken (tijdelijk werk) en vrije tijd (resultaatgerichte activiteiten).



Rol binnen het proces van de gebiedsontwikkeling

Hotel Transvaal was opgezet als reactie van kunstenaars op de grootschalige herstructurering die in de wijk gaande was. Onderdeel van het concept was om woningen te gebruiken die later gesloopt zouden worden en om hotelgasten te laten beleven hoe het was om in een herstructureringswijk te verblijven. In die zin heeft het veel discussie los gemaakt over de

gevolgen van een grootschalige herstructurering voor een wijk. Ook heeft het de ogen van beleidsmakers en vastgoedeigenaren geopend over de mogelijkheden van tijdelijk gebruik. Dit project is een vorm van ‘tussentijds gebruik’ (zie paragraaf 2.4) geweest, omdat het project plaats vond in een periode waarin de nieuwe functie van de locatie al bekend was. Sterker nog, de term ‘tussentijd’ vindt zijn oorsprong in dit project (zie Lindemann & Schutten, 2010). In de ogen van de initiatiefnemers had het project overigens meer potentie dan om alleen leuke tijdelijke ‘vulling’ te zijn. Het project diende ook als reflectie op de stedelijke ontwikkeling en om te laten zien hoe gebruik van de lege ruimtes van nut kan zijn voor de wijk. Op de lange termijn kon het hotel mogelijk een impuls vormen voor verdere ontwikkelingen, op een meer kleinschalige, flexibele manier. Deze potentie werd destijds niet door de gemeente en woningcorporatie herkend.

Draagvlak voor het project

Onder bewoners genoot het hotel slechts beperkte bekendheid, doordat de meeste bewoners reeds uit de wijk aan het weg trekken waren in verband met de herstructurering en doordat het project al na anderhalf jaar is gestopt. De meeste bewoners die het project wel kenden waren enthousiast. Er hebben ook een aantal oud-bewoners uit de wijk in het hotel geslapen. Het draagvlak voor het project was groot onder professionals en overige geïnteresseerden. In eerste instantie had het project ook veel politiek draagvlak bij de gemeente Den Haag, maar doordat de verwachtingen niet geheel overeen kwamen over wat het project op zou brengen aan maatschappelijk en communicatief rendement, nam het politiek draagvlak voor het project af. Zelfs vanuit de landelijke politiek kreeg het project aandacht: o.a. oud minister Vogelaar heeft in het hotel gelogeed. Het project veel navolging gekregen in andere gemeenten, vaak geïnitieerd door een woningcorporatie.

Sociaaleconomische bijdrage

Wijkeconomie

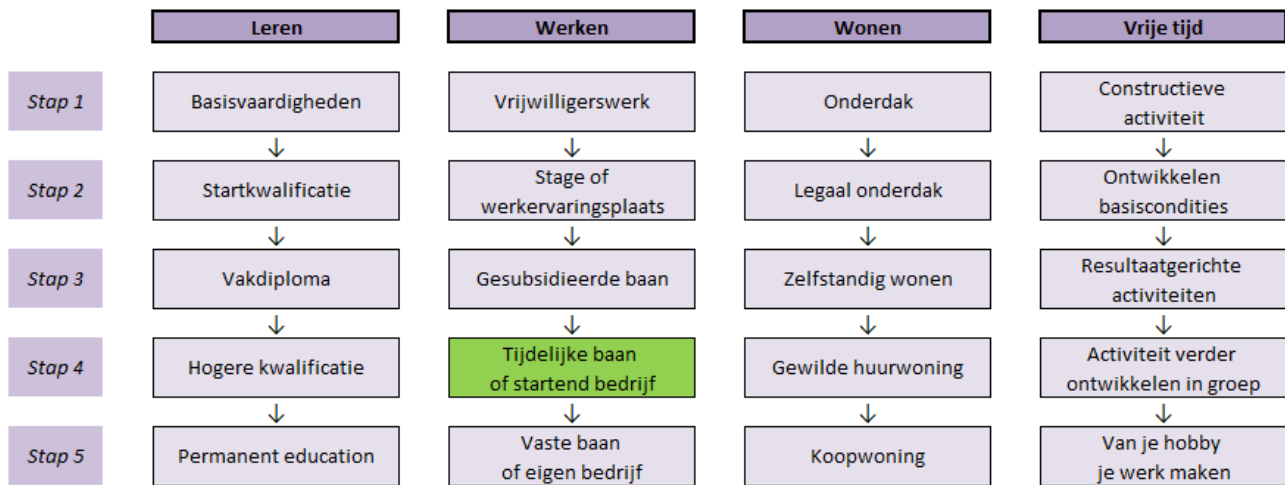
Hotel Transvaal heeft in beperkte mate bijgedragen aan de wijkeconomie. Volgens Sabrina Lindemann (OpTrek) is deze beperkte bijdrage vooral te wijten aan het feit dat het project vroegtijdig ten einde kwam. De bijdrage die het wel heeft geleverd is daardoor beperkt gebleven tot wat extra inkomsten voor lokale ondernemers doordat het hotel gebruik maakte van de bestaande voorzieningen van de wijk. Daarnaast heeft het project bijgedragen aan de onderlinge samenwerking tussen ondernemers. In de Tussenevaluatie wordt de directe bijdrage aan de wijkeconomie door het Hotel echter “zeer bescheiden” genoemd (Dommelen & Saris, 2009). Wel heeft Hotel Transvaal een bijdrage geleverd aan de identiteit van de wijk. De opbrengst van het hotel was daardoor niet zozeer van financiële, als wel vooral van sociale en culturele aard.

Positieve identiteit

Hotel Transvaal heeft op een aantal punten (van gedrag, communicatie, symboliek, beleving) een bijdrage geleverd aan het creëren van een positieve identiteit. Het project heeft invloed gehad op de communicatie over Transvaal, doordat het project de negatieve spiraal doorbrak en een andere, positieve kant van een probleemwijk in beeld bracht. In het Wijkactieplan wordt Hotel Transvaal gewaardeerd als initiatief dat het imago van de wijk een boost geeft. Voor de bezoekers van het Hotel heeft het ook bijgedragen aan de beleving van het Transvaalkwartier. Door te overnachten in het hotel werd mensen de gelegenheid geboden om te beleven hoe het is

Wijkeconomie
Ondersteunen economische positie bewoners
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken
Versterken ondernemerschap
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte
Versterken economische functies in wijken
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

om in de wijk te leven. Het werkte drempelverlagend, opende de deuren van plekken waar men normaal niet snel zou komen. Ook maakt het bezoekers bewust van de kwaliteiten van de wijk, zoals de Paul Krugerlaan. Het Hotel heeft niet significant bijgedragen aan veranderingen omtrent gedrag en symboliek van de wijk.



Sociale stijging

Hotel Transvaal heeft uiteindelijk weinig bijgedragen aan sociale stijging. Dit kwam vooral doordat het project maar anderhalf jaar heeft gelopen. Het hotel had mogelijk meer voor de bewoners en de buurt kunnen betekenen als het een aantal jaar langer door had kunnen gaan, zoals gepland, en meer bewoners erbij had kunnen betrekken.

Tijdelijke baan of startend bedrijf

De activiteiten rondom Hotel Transvaal hebben bijgedragen aan de creatie van tijdelijk werk, in de vorm van schoonmaakwerk en door gebruik te maken van de voorzieningen van de wijk. Hotelgasten maakten gebruik van de faciliteiten van lokale ondernemingen in de wijk, die daardoor wat extra mogelijkheden op werk hadden.

Succes- en faalfactoren

Doelstellingen duidelijk maken

Dit bleek één van de belangrijkste faalfactoren van Hotel Transvaal. Woningcorporatie Staedion gaf in september 2008 aan niet verder te willen gaan als participerende partij. Als reden werd genoemd dat het Hotel in de wijk te weinig spin-off opgeleverd heeft ten opzichte van de kosten. Ook de naamsbekendheid van Staedion zou te weinig zijn toegenomen door het project (Dommelen & Saris, 2009). Deze verwachte effecten waren niet besproken met de organisatie van Hotel Transvaal. Staedion en de gemeente Den Haag, belangrijke partners van het project, bleken andere verwachtingen van Hotel Transvaal te hebben gehad dan de initiatiefnemers. Als deze doelstellingen en verwachtingen van tevoren duidelijker waren gecommuniceerd had de organisatie daar rekening mee kunnen houden.

Vertrouwen en openheid tussen partijen

Tussen de organisatie van Hotel Transvaal en de betrokken ondernemers was er openheid over de gang van zaken. De ondernemers waren welwillend en enthousiast. In de praktijk bleek samenwerking weleens lastig door culturele verschillen en verschillen in het niveau van de uitvoering. Zo waren sommige ondernemers niet gewend om facturen te schrijven.

Tussen de organisatie en de gemeente en corporatie was er wel welwillendheid en betrokkenheid, maar het onderlinge vertrouwen bleek uiteindelijk een moeilijk punt, omdat er weinig transparantie was in de verwachtingen van de verschillende partijen.

Flexibiliteit in de uitvoering

Tijdens de uitvoering van het project is de voortgang geëvalueerd en zijn regelmatig wijzigingen doorgevoerd. Het project was uniek in zijn soort en de organisatie had geen achtergrond in de hotelbranche. De opgedane ervaring werd daarom telkens gebruikt om het project aan te passen en te verbeteren. Toen de samenwerking met stichting Wijkbeheer bijvoorbeeld niet geheel naar wens verliep, heeft de organisatie besloten om het schoonmaakwerk van de kamers te laten doen door een aantal studenten die in de wijk woonden.

Selectie van geschikte gebruikers

De doelgroep van Hotel Transvaal is heel bewust breed gehouden. Het hotel trok een heel divers publiek aan, waaronder toeristen, professionals uit de ruimtelijke ordening en wijkaanpak, onderzoekers en oud-bewoners van de wijk. Het hotel-concept vond aansluiting bij een brede doelgroep, omdat het een vorm van gebruik is die bij veel mensen, ongeacht hun achtergrond, bekend is. Het concept van de wijk als één groot hotel spreekt bij veel mensen tot de verbeelding, stelt Sabrina Lindemann. De opzet heeft er mede aan bijgedragen dat het hotel populair was en veel bekendheid heeft verworven.

Leiderschap door een ondernemende aanjager

Kunstenaarscollectief OpTrek (met name Sabrian Lindemann) was als initiator van Hotel Transvaal zeer actief in het tot stand brengen en succesvol laten verlopen van het project. Het initiatief, concept en de praktische uitvoering en communicatie rondom het project lagen in haar handen. Als trekker van het project was Lindemann dan ook onmisbaar.

Investeren in de relatie tussen gebruikers

De organisatie van Hotel Transvaal is bewust samenwerkingsverbanden gaan leggen tussen de ondernemers in de wijk. De organisatie streefde ernaar dat Hotel Transvaal niet alleen gedragen zou worden door kunstenaars, maar ook door ondernemers en bewoners uit de wijk. De relatie tussen de betrokken ondernemers verbeterde, door samen te werken aan het Hotel. Hoewel het hier ging om een kleinschalig samenwerkingsverband, bleek dit wel een belangrijke bijdrage te leveren aan het succes van het project.

Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid

Het was niet het doel van Hotel Transvaal om een economisch rendabel hotel te realiseren. Economisch rendabel exploiteren zou vrijwel onhaalbaar zijn door het geringe aantal kamers en er zouden teveel concessies gedaan moeten worden aan het concept (Dommelen & Saris, 2009). Het Hotel is primair opgezet als culturele en sociale activiteit. Dit zorgde ervoor dat het project afhankelijk was van subsidies. Doordat het Hotel zowel raakvlakken had met stedelijke ontwikkeling, wijkaanpak en de kunstsector waren er veel mogelijke fondsen beschikbaar voor het project. Het wegvallen van een deel van deze subsidies, deels door de economische crisis en deels door een verschil in opvatting over de doelstelling van het hotel, heeft wel bijgedragen aan het vroegtijdig stoppen van het project na ruim een jaar, maar was gezien de veelheid aan subsidiemogelijkheden niet de belangrijkste reden. De belangrijkste reden was het wegvallen van de steun van Stedion en de gemeente.

Vorm die goed aansluit bij het gebied

Een hotel in deze omgeving was in trek. Dit kwam enerzijds doordat de buurt en de opzet van het hotel (midden in de buurt en met voorzieningen uit de buurt) de nieuwsgierigheid van mensen wekte. Anderzijds was het hotel ook in trek onder omwonenden, omdat er geen ander hotel in

deze buurt te vinden was. Bruiloftsgasten van omwonenden kwamen met enige regelmaat in het hotel logeren en oud-bewoners vonden het leuk om nog eens in hun oude buurt te kunnen overnachten.

Vorm die goed aansluit bij het gebouw

Het huisvesten van hotelkamers in leegstaande woningen droeg bij aan het succes van het project omdat de verlaten woningen, omringd door nog meer lege woningen, tot de verbeelding van hotelgasten sprak. De ligging van de hotelkamers in de leegstaande woningen verspreid door de wijk zorgde voor een unieke ervaring. De woningen waren technisch redelijk makkelijk geschikt te maken voor de functie van hotel, omdat alle voorzieningen zoals aansluiting op waterleidingen, riolering en het elektriciteitsnet al aanwezig waren. Wel bracht het verplaatsen van de hotelkamers zodra de woning gesloopt zou worden flinke kosten met zich mee.

Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed

Dit is een belangrijke faalfactor voor het hotel gebleken.

De beschikbaarheid van nieuw leeggekomen woningen was een belangrijke voorwaarde om het hotel voort te kunnen zetten. Toen door de kredietcrisis de herstructureringsplannen op een laag pitje werden gezet, kwamen er steeds minder lege woningen beschikbaar voor het hotel. Samen met de afgenomen steun van de gemeente en woningcorporatie was dit de belangrijkste reden dat het hotel vroegtijdig is opgeheven.

Maatschappelijk draagvlak vergaren

Onder bewoners genoot het hotel slechts beperkte bekendheid, doordat de meeste bewoners reeds uit de wijk aan het weg trekken waren en door de korte doorlooptijd van het project. Hierdoor was het lastig om bewoners actief bij het project te betrekken. In de Tussenevaluatie van het hotel wordt een actievare rol voor de bewoners als verbeterpunt geopperd. De meeste bewoners die het project wel kenden waren positief over het hotel. Ook oud-bewoners uit de wijk en bruiloftsgasten van wijkbewoners bleven er logeren.

Politiek draagvlak vergaren

Het project is destijds met enthousiasme ontvangen door de gemeente en had in eerste instantie veel politiek draagvlak, zelfs vanuit de landelijke politiek. Veel professionals uit de politiek, ruimtelijke ordening en wijkaanpak hebben in het hotel gelogeerd, waaronder oud-minister Vogelaar.

Het draagvlak bij de gemeente Den Haag nam wat af toen bleek dat de verwachte maatschappelijke en communicatieve rendementen tegen vielen. Wel waren er een aantal enthousiaste ambtenaren die eraan hebben bijgedragen dat de uitvoering van het project soepeler verliep, zoals de brandweer die welwillend tegenover het project stond en een proactieve houding had.

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

Legenda:

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

Conclusie

Hotel Transvaal wordt vaak gezien als de ‘oermoeder’ van veel tijdelijke projecten en dan met name van de projecten met een sociale inslag. Het concept van Hotel Transvaal, namelijk het opzetten van een hotel in leegstaande kamers van een herstructureringswijk, is meerdere malen hergebruikt door woningcorporaties. De term ‘tussentijd’, die veelvuldig gehanteerd gebruikt wordt voor tijdelijke projecten, is vooral in zwang geraakt naar aanleiding van het boek *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls voor de wijk* (Lindemann & Schutten, 2010). Het doel was om tijdens de gehele periode van herstructurering (die nog minstens 5 jaar na aanvang van het project zou voortduren) een bijdrage te leveren aan het functioneren van de wijk in sociaal, maatschappelijk, cultureel, kunstzinnig en economisch opzicht. Mede als gevolg van de kredietcrisis werd na anderhalf jaar de stekker al uit het project getrokken. Mede hierdoor heeft Hotel Transvaal zijn doelstellingen maar in beperkte mate waar kunnen maken. Hotel Transvaal genereerde inkomsten door hotelkamers te exploiteren, maar de inkomsten waren niet genoeg om alle kosten van het project te dekken, waardoor het project afhankelijk was van verschillende partijen voor subsidie, met name van woningcorporatie Staedion. De bijdrage die het hotel aan de wijk economie heeft geleverd is het genereren van wat extra inkomsten voor lokale ondernemers doordat hotelgasten erheen te sturen. Ook heeft het project bijgedragen aan de onderlinge samenwerking tussen ondernemers. De belangrijkste bijdrage heeft Hotel Transvaal echter nog geleverd aan de identiteit van de wijk. Die bijdrage vond plaats op een aantal punten van identiteit (gedrag, communicatie, symboliek, beleving): het project heeft invloed gehad op de communicatie over Transvaal, doordat het project de negatieve spiraal doorbrak en een andere, positieve kant van een probleemwijk in beeld bracht. Voor de bezoekers van het Hotel heeft het ook bijgedragen aan de beleving van het Transvaalkwartier. Door te overnachten in het hotel werd mensen de gelegenheid geboden om met eigen ogen te aanschouwen hoe het is om in de wijk te leven. Ook maakt het bezoekers bewust van de kwaliteiten van de wijk, zoals de Paul Krugerlaan. Hotel Transvaal heeft door de korte looptijd ook weinig bij kunnen dragen aan sociale stijging: in beperkte mate hebben de activiteiten bijgedragen aan de creatie van tijdelijk werk op de stijgingsladder van werken.

Bronnen

Van Dommelen, Simon & Saris, Jeroen (2009). *Hotel Transvaal. Tussenevaluatie*. Amsterdam: de Stad bv.

Lindemann, Sabrina & Schutten, Iris (2010). *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls voor de wijk*. Den Haag: Trancity.

Stichting Hotel Transvaal (2009). *Gastenboek Hotel Transvaal*. Den Haag.

Interview met Sabrina Lindemann, initiator OpTrek en Hotel Transvaal, op 1 februari 2012.

5.3 Garage Notweg

Vliegwielt voor werkgelegenheid

Algemene informatie

Start	2009
Locatie	Osdorp-Oost, Osdorp, Amsterdam Nieuw West
Duur	Oorspronkelijk 5 jaar, nu minstens 10 jaar.
Initiatief	Ymere
Partners	Lokale ondernemers, ambachtslieden, kunstenaars en maatschappelijke instellingen.
Doelstellingen	Participatie: omwonenden actief betrekken, bijdragen aan arbeidsmogelijkheden en buurteconomie.
Product	Bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemingen, creëren van stageplekken en coachen van buurtbewoners op zoek naar een baan.
Website	www.garagenotweg.nl



Beschrijving

In 2006 koopt woningcorporatie Ymere de voormalige Renault-garage aan de Notweg in Amsterdam Osdorp. Ymere had het idee om het tijdelijk te gebruiken als maatschappelijk vastgoed, om zo extra functies aan de verder erg monofunctionele wijk toe te voegen. Wanneer de stadsvernieuwing in de buurt doorgang zou vinden, kon het gebouw gesloopt worden om bij te dragen aan het proces van vernieuwing. Het idee ontstaat om het gebouw voor 5 jaar een tijdelijke functie te geven, met ruimte voor experiment. Er wordt een innovatief concept ontwikkeld, samen met externe partijen en gebaseerd op de wensen van de buurt. In 2009 wordt Garage Notweg geopend als 'Creatieve Hotspot voor Social Design'. Het gaat echter niet allemaal zoals gepland. Zo is er onduidelijkheid over de doelstellingen, zijn er exploitatieproblemen, worden nieuwe huurders niet specifiek op het profiel geworven en lopen de verwachtingen van de wijk en de activiteiten in het gebouw verder uiteen. In 2008 worden de plannen voor stadsvernieuwing voor de buurt bovendien op de lange baan geschoven. Als duidelijk wordt dat

het gebouw niet binnen tien jaar gesloopt gaat worden, besluit Ymere dat transformatie en herprofilering nodig is. Samen met de ondernemers van Garage Notweg zoeken ze naar gemeenschappelijke wensen en ambities (Gelinck, 2012). Begin 2012 wordt de nieuwe identiteit en huisstijl van de garage gepresenteerd: “Vliegwielen voor werkgelegenheid”. Garage Notweg is hiermee een ‘bovenwijkse’ voorziening voor (startende) kleinschalige bedrijven en zelfstandig ondernemers (Garage Notweg, 2012a).

Locatie

Garage Notweg is gesitueerd in de wijk Osdorp Oost, stadsdeel Amsterdam Nieuw-West. Osdorp-Oost is onderdeel van de Westelijke Tuinsteden. De Westelijke Tuinsteden werden in de jaren vijftig en zestig van de 20^e eeuw gebouwd als stadsuitbreiding van Amsterdam. De wijken zijn gebouwd volgens de principes van ‘licht, lucht en ruimte’: laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw flats met veel openbare, groene ruimte er tussenin. Bovendien was het principe van functiescheiding toegepast, met aparte plekken voor woningen, winkels, kantoren, etc. De nieuwe tuinstad Slotermeer was de eerste wijk van de Westelijke Tuinsteden, gebouwd in 1951. Osdorp werd in 1958 voltooid. Tegenwoordig telt Osdorp ruim 45.000 inwoners, waaronder veel niet-westerse allochtonen. In het kader van de Wijk aanpak is Osdorp aangewezen als aandachtswijk. De sociale cohesie en veiligheid staan in sommige delen van de wijk onder druk, er is sprake van schooluitval en werkloosheid (Stadsdeel Osdorp, 2010, pp. 3-4). Garage Notweg ligt in de Wildemanbuurt in Osdorp-Oost. Osdorp-Oost heeft ruim 14.000 inwoners. 41% van de bewoners zijn niet-westerse allochtonen, er zijn veel eenpersoonshuishoudens (53% in 2009), 60% van de bevolking tussen 15 en 64 jaar is werkzaam (cijfers uit 2005) en 43% heeft een laag inkomen (cijfers uit 2007) (CBS in: Straatinfo, 2012). De Wildemanbuurt is grotendeels in bezit van corporatie Stadgenoot. Het is een monofunctionele buurt met veel woningen. In 2006 was bekend dat de buurt in aanmerking zou komen voor stadsvernieuwing, maar deze buurt had in Osdorp niet veel prioriteit.

Vorm

Organisatie

Ymere is de initiator van Garage Notweg, in samenwerking met Stadsdeel Osdorp en Bureau Broedplaatsen. In samenwerking met deze partijen werd een broedplaats concept ontwikkeld rondom social media en culturele interventies, gebaseerd op de wensen van de buurt. Uiteindelijk bleek herprofilering nodig, waarin Ymere de regie neemt, maar waarbij gekozen wordt voor een open benadering. Ondernemers van de Garage Notweg worden hier actief in betrokken. Gezamenlijk ontwikkelen ze een nieuw profiel voor de garage en vertalen dit samen in het ‘Jaarplan 2012’. In dit jaarplan is opgenomen dat in 2012 de leiding van de interne organisatie van Garage Notweg verschuift van Ymere wijk aanpak naar de ondernemers. In welke rechtsvorm de ondernemers dat zullen doen is nog niet duidelijk. Ymere wijk aanpak zal het project wel blijven ondersteunen.

Functionele invulling

De oorspronkelijke functie van het gebouw is garage en showroom van autofabrikant Renault. De tijdelijke functie is een bedrijfsverzamelgebouw met creatieve, commerciële en maatschappelijke functies, waaronder een buurtrestaurant en kleinschalige bedrijfsruimtes. Met enige regelmaat worden er evenementen georganiseerd.

De toekomstige functie van het gebouw is nog onbekend. De toekomstplannen voor de buurt zijn uitgesteld tot na 2020. Dit geeft Garage Notweg de tijd om te groeien in de rol die het gebouw nu inneemt. Bovendien gaan er stemmen op om het gebouw de status van monument te geven.

Ruimtelijke invulling

De garage is van binnen verbouwd om onder meer kleine bedrijfsruimtes te realiseren, een restaurant en een grote zaal voor evenementen. In eerste instantie was het interieur van de garage sober gehouden, om kosten te besparen en creativiteit bij de gebruikers aan te wakkeren. Er bleken toch problemen te zijn met het werkklimaat, waardoor een grondiger verbouwing nodig is. Tijdens die verbouwing, die plaats vindt in de zomer van 2012, zal ook de indeling van de garage zodanig worden veranderd dat er meer toezicht is op de ingang en de interactie tussen gebruikers meer wordt gestimuleerd.

Verdienmodel

Het gebouw is door Ymere Wonen van Ymere Gebieds & Projectontwikkeling (G&PO) afgenomen voor €987.815,- excl. BTW. De erfpacht kost €20.216,- per jaar. Ymere Wonen heeft van de gemeente Amsterdam (Bureau Broedplaatsen) eenmalig subsidie t.b.v. investeringen ontvangen van €500.000,-. In verband met tijdelijkheid en om aan de voorwaarden van deze subsidie te voldoen was de huurprijs gesteld op €60,- per m². Het exploitatieperspectief is echter veranderd van 5 jaar naar 15 jaar. Anno 2012 wordt het pand verbouwd, om duurzamer gebruik toe te staan. De verbouwkosten hiervoor bedragen ca. €730.000,- waarvan de kosten voor vloerafwerking, nieuwe indeling en het isoleren van wanden en dak de grootste kostenpost vormen. Een deel van de kosten hiervan worden betaald uit het budget van de Taskforce Wijkaanpak van Ymere. Uitgaande van een exploitatieperiode van 15 jaar, een huurprijs van €80,- per m² (na 3 jaar) en een IRR van 6,7% (norm is 6,2%) komt dit uit op een onrendabel resultaat van €68.194,- excl. BTW. Hierbij is rekening gehouden met extra kosten voor o.a. huurkorting, huurdering tijdelijke huisvesting en verhuizing van huidige huurders i.v.m. de verbouwing (Reilingh & Lammers, 2012). Ymere is bezig om sponsors te werven om het gebouw duurzaam te kunnen verbouwen. Hierbij zijn tot nu toe onder andere Nuon Warmte, Ebatech, Saint Gobain, Unifloor en KBK Bouw betrokken.

Positie

Reikwijdte en omvang

De ambitie voor 2012 is om plekken te realiseren voor:

17 (startende) ondernemers

17 werknemers op contracten binnen de ondernemingen

19 trajectmedewerkers in werk-leerfuncties

56 stagairs

242 bewoners binnen opleidingen en specifieke trajecten en projecten

Minstens 80% van deze personen zijn afkomstig uit Amsterdam West of Nieuw-West.

In het eerste kwartaal van 2012 zijn door de 17 ondernemers uit de garage al 20 leerwerkplekken en 60 stageplekken gecreëerd (Garage Notweg, 2012b).

Pieter de Jong, lid raad van Bestuur van Ymere, noemt de impact van Garage Notweg in de buurt “een speldenprik, maar je zou het ook kunnen zien als acupunctuur”. Door de activiteiten in Garage Notweg hoopt Ymere iets op gang te brengen in de buurt en levendigheid te creëren. De goedkope bedrijfsruimte geeft mensen een kans om zelf iets te beginnen en brengt mensen wellicht op ideeën. Jacqueline Sarton van de Taskforce Wijkaanpak van Ymere gelooft ook dat Garage Notweg meer is dan een speldenprik. Dit komt vooral door de centrale rol die de garage krijgt in de ‘werkketen’ van het stadsdeel: ‘Nieuw-West Werkt!’. De verschillende trajecten omtrent werkgelegenheid die in het stadsdeel plaatsvinden worden programmatisch en fysiek gekoppeld, met Garage Notweg als middelpunt.

Rol binnen het proces van de gebiedsontwikkeling

Garage Notweg is onderdeel van de wijkaanpak van Amsterdam Osdorp. Stadgenoot had het plan om de locatie te herontwikkelen om bij te dragen aan de stadsvernieuwing. Ymere wordt uiteindelijk eigenaar en wil er tot die tijd een maatschappelijke functie aan geven. Hierin wordt bewust gezocht naar experimenteerruimte, in de hoop een functie te vinden die niet alleen wat financieel, maar ook sociaal rendement oplevert. Het motief voor het tijdelijk gebruiken van de Garage Notweg kan dan ook gezien worden als ‘experimenteerruimte’ (zie paragraaf 2.4).

Draagvlak voor het project

Het in 2012 gepresenteerde nieuwe profiel ‘Vliegwielen voor werkgelegenheid’ is ontwikkeld in een samenwerking van Ymere en lokale ondernemers die al betrokken waren bij de Garage Notweg. In het Jaarplan 2012, geschreven door de ondernemers en Ymere samen, is te lezen dat de ondernemers zich collectief verantwoordelijk voelen voor het functioneren van het bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast zijn ze verantwoordelijk voor de bewaking en (door)ontwikkeling van het concept Vliegwielen voor werkgelegenheid. Ze zijn voornemens zich te organiseren in een nader te bepalen rechtspersoon. Nieuwe huurders worden verondersteld zich naar het concept te voegen en er actief aan bij te dragen. Dit zorgt ervoor dat de gebruikers zelf veel verantwoordelijkheid en inspraak hebben in wat er gebeurt in Garage Notweg. Dit zijn allemaal goede voornemens, die in de praktijk lastiger uitvoerbaar blijken te zijn. Volgens Jacqueline Sarton (Taskforce Wijkaanpak Ymere) heeft dit er vooral mee te maken dat de ondernemers bij elkaar zijn “geharkt”: ze hebben weinig met elkaar gemeen en dat is niet bevorderlijk voor de samenwerking.

De garage heeft politiek draagvlak bij de gemeente Amsterdam. Stadsdeel Osdorp en Bureau Broedplaatsen ondersteunen het project actief.

Sociaaleconomische bijdrage

Wijkeconomie

Werkgelegenheid creëren

De ondernemers in GN zorgen ervoor dat er meer werkgelegenheid in de wijk is. Er is plek voor 17 (startende) ondernemers, die zelf ook weer stageplaatsen en werkplekken beschikbaar stellen. Zo wil Zoubida Salhi werken en stageplekken bij haar cateringbedrijf aan alleenstaande moeders en jongeren met problemen aanbieden (zie kader). Er werkt een beheerder voor Garage Notweg en daarnaast lopen er diverse trajecten om arbeidsparticipatie te stimuleren. Zo is er ‘Van Talent naar Product’, een opleiding voor textielbewerking en verkoop van eigen producten.

Stage- en werkervaringsplaatsen

Eén van de doelen van Garage Notweg is het beschikbaar stellen van stageplaatsen en leerwerkplekken. Begin 2012 zijn door de 17 ondernemers uit de garage al 20 leerwerkplekken en 60 stageplekken gecreëerd (Garage Notweg, 2012b). Daarnaast is het programma ‘de Kandidatenmarkt’ ontwikkeld om jongeren uit Nieuw-West te helpen bij het vinden van betaald werk (zie de website kandidatenmarkt.wordpress.com).

Coaching

De ondernemers van Garage Notweg helpen elkaar bij het opzetten van een eigen bedrijf. Daarnaast loopt er een programma (de Kandidatenmarkt) om jongeren te helpen bij het vinden van betaald werk.

Wijkeconomie

Ondersteunen economische positie bewoners

Werkgelegenheid creëren

Onderwijs

Stage- en werkervaringsplekken

Versterken ondernemerschap

Coaching

Flexibele huurovereenkomsten

Basic & betaalbare bedrijfsruimte

Versterken economische functies in wijken

Positieve identiteit

Veiligheid bevorderen

Functiemenging

Basic & betaalbare bedrijfsruimte

Garage Notweg voorziet in 17 kleinschalige bedrijfsruimtes tegen een huur van €60,- tot €80,- per m² (na 3 jaar). Daarnaast is er een grotere ruimte te huur voor evenementen, bijeenkomsten, etc.

Positieve identiteit

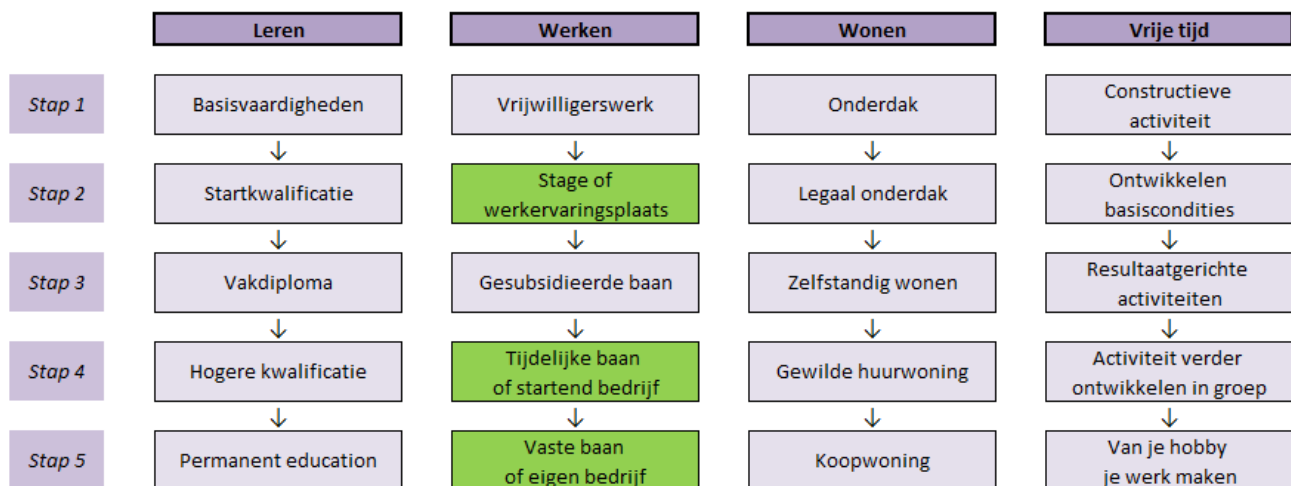
Op de aspecten die van identiteit (gedrag, communicatie, symboliek en beleving), draagt Garage Notweg vooral bij aan gedrag, beleving en communicatie. Garage Notweg heeft ervoor gezorgd dat de leegstaande Renault garage in gebruik is genomen (wat bevorderlijk is voor de beleving). De ondernemers komen grotendeels uit de wijk zelf en organiseren activiteiten die andere buurtbewoners actief bij de garage betrekken. Dit draagt bij aan positief gedrag (mensen worden gestimuleerd te ondernemen) en communicatie naar buiten toe.

Functiemenging

De voormalige garage is omgebouwd tot bedrijfsverzamelgebouw, met een restaurant en ruimte voor activiteiten en evenementen. Door Garage Notweg zijn deze nieuwe functies toegevoegd aan de verder erg monofunctionele Wildemanbuurt.

Zoubida Salhi

Zoubida Salhi is in Garage Notweg als ondernemer begonnen met een cateringbedrijf. Tijdens de presentatie van het nieuwe profiel van Garage Notweg vertelt ze hoe ze door andere ondernemers is geholpen. Ze heeft geleerd samenwerken, dingen regelen en te organiseren. Salhi: “Door deze vaardigheden heb ik nu een start kunnen maken als zelfstandig ondernemer”. Daarnaast is ze van plan om met haar cateringbedrijf alleenstaande moeders en jongeren met problemen te helpen door hen werk- en stageplekken aan te bieden.



Sociale stijging

Garage Notweg draagt bij aan sociale stijging op een aantal treden van de stijgingsladder ‘werken’. De trede ‘stage of werkervaringsplaats’ wordt duidelijk meegenomen, waardoor er ook een bijdrage wordt geleverd aan de stijgingsladder ‘leren’.

Stage of werkervaringsplaats

Eén van de doelen van Garage Notweg is het beschikbaar stellen van stageplaatsen en leerwerkplekken. Begin 2012 zijn door de 17 ondernemers uit de garage al 20 leerwerkplekken en

60 stageplekken gecreëerd (Garage Notweg, 2012b). Daarnaast is het programma 'de Kandidatenmarkt' ontwikkeld om jongeren uit Nieuw-West te helpen bij het vinden van betaald werk (zie de website kandidatenmarkt.wordpress.com)

Tijdelijke baan of startend bedrijf

Door goedkope, kleinschalige werkruimte aan te bieden draagt Garage Notweg bij aan de mogelijkheden voor mensen om hun eigen bedrijf te beginnen. Bovendien helpen de ondernemers elkaar bij het opstarten van een eigen bedrijf en zorgen ze voor werkgelegenheid voor anderen.

Vaste baan of eigen bedrijf

Door coaching en ondersteuning van andere ondernemers is het mogelijk voor startende bedrijven om uit te groeien tot een volwaardig 'eigen bedrijf'. In GN zijn diverse bedrijven gehuisvest, zoals netwerkorganisatie The Beach en naaiatelier Dine Dine Design.

Succes- en faalfactoren

Van de start in 2009 tot 2010 is getracht een creatieve werkplaats rondom social design te realiseren. De factoren die hebben bijgedragen aan de noodzaak tot herprofilering zijn opgenomen als faalfactoren. Voor de herprofilering zijn nieuwe doelstellingen ontwikkeld samen met gebruikers, is de communicatie versterkt en volgen fysieke aanpassingen van het gebouw.

Doelstellingen duidelijk maken

In eerste instantie waren de doelstellingen van Garage Notweg niet duidelijk geformuleerd en gecommuniceerd. Hierdoor heeft het 'social design' concept bij aanvang te weinig concrete invulling gekregen voor een heldere positionering in de buurt. Het was niet duidelijk hoe huurders van de Garage invulling moesten geven aan hun maatschappelijk ondernemerschap, waardoor er onvoldoende mogelijkheden waren voor sturing en monitoring. Uiteindelijk bleken de huurders weinig overeenkomsten te hebben, wat de profilering van de Garage ook geen goed deed. Vervolgens heeft Ymere in overleg met de ondernemers uit de GN een profiel opgesteld en gezamenlijk doelstellingen opgezet. "Met het Jaarplan 2012 ligt er voor het eerst een duidelijk werkplan." Het jaarplan voorziet in de behoefte aan duidelijkheid rondom de betekenis van het profiel, de strategische richting, activiteiten, organisatie en verantwoordelijkheden, financiën en communicatie-ambities (Garage Notweg, 2012a, p. 7).

Vertrouwen en openheid tussen partijen

Vanuit Ymere is er wel veel openheid geweest naar de gebruikers toe. Dat de doelstellingen en de middelen binnen Ymere niet goed op elkaar aangesloten waren (enerzijds rendabel willen verhuren, maar ook aan de buurt bijdragen), heeft in eerste instantie echter niet tot vertrouwen geleid van de gebruikers. De gebruikers wisten niet goed wat Ymere nu precies ambieerde met de garage. In dit geval leidde de openheid naar gebruikers toe juist niet tot veel vertrouwen, omdat de interne onduidelijkheden bij Ymere ook naar de gebruikers gecommuniceerd werden.

Flexibiliteit in de uitvoering

Flexibiliteit was bij Garage Notweg een belangrijke factor, omdat een nieuwe functie voor het gebouw op deze locatie zeker niet automatisch succesvol zou worden. Het originele profiel van Garage Notweg bleek niet aan te slaan. Het financiële en maatschappelijke rendement bleven achter bij de verwachtingen en ook op andere punten werden 'zorgwekkende constatering' gedaan. Dit heeft ertoe geleid dat samen met de ondernemers een nieuw profiel voor de garage is bedacht. Deze flexibiliteit heeft ervoor gezorgd dat de toekomst van GN er nu rooskleuriger uitziet.

Selectie van geschikte gebruikers

In eerste instantie bleek er weinig onderlinge samenwerking en betrokkenheid bij de ondernemers te zijn. De herprofilering heeft als doel gehad om ondernemers meer bij de ontwikkeling te betrekken. Bijdrage aan de doelstellingen van GN is dan ook een voorwaarde geworden voor ondernemers om zich in GN te mogen vestigen. “Bedrijven en ondernemers worden toegelaten op basis van affiniteit met het profiel en de bereidheid maximaal bij te dragen daaraan”. Zo moeten nieuwe huurders maatschappelijk betrokken ondernemers zijn, stageplekken creëren, participeren in activiteiten rondom de ontwikkeling van het gebouw, kennis delen met andere ondernemers en bij voorkeur woonachtig zijn in Amsterdam (West) (Garage Notweg, 2012a, p. 15). Volgens Jacqueline Sarton is Ymere echter niet streng genoeg in de beoordeling van de huidige ondernemers op basis van dit profiel. De zittende ondernemers zijn destijds zonder kritische selectie geworven voor de garage, maar blijken nog steeds weinig met elkaar gemeen te hebben. Het actief betrekken van de ondernemers bij de herprofilering heeft wel geholpen om meer samenwerking te bewerkstelligen, maar het zou volgens Sarton aan het succes van het project bijdragen als ondernemers die niet in het samenwerkingsverband functioneren hier strenger op aangesproken zouden worden, in het ergste geval met als consequentie dat ze het pand moeten verlaten als de situatie niet verbetert.

Leiderschap door een ondernemende aanjager

Intern waren er bij Ymere in eerste instantie onduidelijkheden rondom de verantwoordelijkheidsverdeling. Dit droeg niet bij aan het succes van de garage, daarom zijn er verbeteringen doorgevoerd op dit punt. Het ontbreekt nog wel aan een gedreven trekker met veel ondernemingszin die zich helemaal op zo'n project wil storten. Bij projecten van Ymere wordt vaak een medewerker op zo'n project gezet (in dit geval Jacqueline Sarton van Taskforce Wijkaanpak), die meerdere projecten tegelijk doet. Op dit moment zijn er plannen om de ondernemers verantwoordelijk te maken voor Garage Notweg, maar Ymere blijft het project wel monitoren.

Investeren in de relatie tussen gebruikers

De betrokkenheid van de ondernemers liet eerst te wensen over. De ondernemers werden niet geselecteerd op hun bijdrage aan de garage en hadden weinig met elkaar gemeen. Voor de totstandkoming van het nieuwe profiel is bewust met de ondernemers samengewerkt, om zo meer betrokkenheid te creëren. De ondernemers zijn immers de belangrijkste partijen om bij te dragen aan de doelstellingen van de garage, namelijk om bewoners van Amsterdam West kansen te bieden op het terrein van ondernemerschap en werkgelegenheid, onder meer door het aanbieden van stageplekken. Van nieuwe huurders wordt gevraagd dat ze actief participeren in de ontwikkeling van Garage Notweg. Op deze manier wordt gepoogd de relatie tussen de ondernemers te bevorderen. Er zijn echter geen consequenties verbonden aan het niet functioneren van zittende ondernemers, wat een negatieve impact op de onderlinge relatie heeft.

Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid

Het was voor Ymere geen optie om in de periode van leegstand niets met het gebouw te doen. Dit gebouw, dat relatief weinig heeft gekost, hergebruiken was goedkoper dan nieuwbouw. Voor de transformatie van het gebouw is wel een investering nodig gebleken. Deze is grotendeels betaald door Ymere en Bureau Broedplaatsen (Gemeente Amsterdam), met het oog op maatschappelijk rendement (wijkaanpak). Volgens Pieter de Jong van Ymere is het resterend onrendabel relatief laag, zeker omdat de kans groot is dat het gebouw uiteindelijk niet meer gesloopt zal worden, wat de exploitatietermijn alleen nog maar vergroot.

Vorm die goed aansluit bij het gebied

De doelstelling van Garage Notweg, bijdragen aan de werkgelegenheid, past goed bij het gebied, waar veel werkloosheid is en mensen wonen met weinig kansen op de arbeidsmarkt. Overigens is

het minder gunstig voor het succes van de Garage dat het in een buurt ligt met weinig bedrijvigheid en er geen ondernemende mentaliteit heerst. De ligging in een zijstraat helpt ook niet mee. Wel is het gunstig voor de garage dat er in Nieuw-West veel gebeurt omtrent werkgelegenheid en Garage Notweg daar een centrale rol in zal gaan spelen.

Vorm die goed aansluit bij het gebouw

De oude garage is een markant gebouw in de buurt. De fabrieksuitstraling wordt genoemd als de charme en kracht van het pand. In eerste instantie was voor het interieur gekozen voor een “basic” uitstraling, met als doel om creatieve huurders uit te dagen het gebouw verder in te richten en met lage kosten vanwege de verwachte exploitatietermijn van 5 jaar. Als bedrijfsverzamelgebouw voldoet het echter niet aan alle eisen: het werkklimaat in het gebouw laat te wensen over (temperatuur, geluidsoverlast, veiligheid). Dit wordt in 2012 aangepakt door een verbouwing (Garage Notweg, 2012a). Wat een positieve bijdrage levert aan het succes van het gebouw is dat het gebouw vrijstaand is en uit een hoge hindercategorie komt, waardoor de nieuwe bestemming nauwelijks overlast veroorzaakt.

Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed

In het Jaarplan heeft Ymere vastgesteld dat het gebouw voor 10 tot 15 jaar beschikbaar is. Er is een mogelijkheid dat het gebouw zelfs nog langer mee gaat. In eerste instantie waren weinig investeringen mogelijk door de termijn van 5 jaar, de nieuwe exploitatietermijn van 15 jaar maakt investeringen beter rendabel.

Maatschappelijk draagvlak vergaren

Garage Notweg heeft een aantal trajecten lopen die gericht zijn op omwonenden en andere geïnteresseerde Amsterdammers, om zich op werkgebied te kunnen ontwikkelen. Ook worden er zo nu en dan publiek toegankelijke bijeenkomsten georganiseerd, zoals een seminar over netwerken en de Banenmarkt. Intern is Ymere bezig de samenwerking tussen de ondernemers te verbeteren en ze meer verantwoordelijkheid en eigenaarschap over het project te geven. Op het moment wordt gekeken naar mogelijkheden om de exploitatie van de garage geheel over te dragen aan de ondernemers, maar dit traject zit nog in het beginstadium.

Politiek draagvlak vergaren

Garage Notweg is door Ymere ontwikkelend in samenwerking met Stadsdeel Osdorp en Bureau Broedplaatsen en heeft daardoor redelijk wat politiek draagvlak.

De medewerking van uitvoerende ambtenaren van de gemeente is hier geen belangrijke succesfactor. Natuurlijk moet het gebouw aan alle veiligheidseisen voldoen en zorgt dit voor beperkingen. Ingrijpende wijzigingen van het bestemmingsplan waren niet nodig en omdat Garage Notweg een losstaand gebouw is dat uit een hoge hindercategorie komt, levert de nieuwe bestemming nauwelijks klachten op.

Succes- en faalfactoren	Garage Notweg	Legenda:
Doelstellingen	- Doelstellingen duidelijk maken	Succesfactor (significante positieve bijdrage)
Opdrachtgeverschap	- Vertrouwen en openheid tussen partijen	Faalfactor (significante negatieve bijdrage)
	- Flexibiliteit in de uitvoering	
	- Selectie van geschikte gebruikers	
	- Leiderschap door een ondernemende aanjager	
Organisatie	- Investeren in de relatie tussen gebruikers	
Verdienmodel	- Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid	
Synergie gebied, gebouw en concept	- Vorm die goed aansluit bij het gebied	
	- Vorm die goed aansluit bij het gebouw	
Periode van beschikbaarheid	- Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed	
Draagvlak	- Maatschappelijk draagvlak vergaren	
	- Politiek draagvlak vergaren	

Conclusie

De Garage Notweg is een oude Renault garage aan de Notweg in Amsterdam Nieuw-West. Woningcorporatie Ymere kocht in 2006 deze oude garage met als doel deze tijdelijk te gebruiken als maatschappelijk vastgoed. Er lagen plannen om het te slopen en er nieuwbouw te realiseren, zodra de herstructurering van de wijk plaats doorgang zou vinden. Garage Notweg werd 'gebrand' als broedplaats voor social design. Toen dit weinig sociaal en financieel rendement op bleek te leveren, is er samen met lokale ondernemers gekozen voor een nieuwe profiel: Vliegwielen voor werkgelegenheid. Dit project is bedoeld als 'experimenteerterruimte': samen met gebruikers wordt gezocht naar een geschikte (tijdelijke) invulling voor het gebouw. Met het nieuwe profiel is duidelijk gekozen voor (startende) ondernemers als doelgroep. Garage Notweg genereert inkomsten door het verhuren van bedrijfsruimte en ruimte voor evenementen. Dit is niet genoeg om de fysieke transformatie van het gebouw te bekostigen. Daarvoor krijgt het project o.a. intern subsidie van de Taskforce Wijkaanpak van Ymere en van Bureau Broedplaatsen (gemeente Amsterdam). Garage Notweg draagt bij aan de wijk economie door werkgelegenheid en stage- en werkervaringsplaatsen te creëren. Startende ondernemers en werkzoekende jongeren worden in de Garage gecoacht, startende ondernemers kunnen er betaalbare bedrijfsruimte vinden. De Garage draagt bij aan een positieve identiteit en functiemening van de wijk. Wat betreft sociale stijging levert Garage Notweg een bijdrage aan de stijgingsladder van werken, door stage- of werkervaringsplaatsen aan te bieden en startende en al langer bestaande eigen bedrijven te stimuleren en ondersteunen.

Gedurende het project is gebleken dat een aantal factoren het succes van Garage Notweg in de weg stonden. Met deze factoren is bij de herprofilering rekening gehouden, vandaar dat sommige factoren faalfactoren waren en nu succesfactoren zijn en daarom in beide lijstjes voor komen.

Bronnen

Garage Notweg (2012a). *Jaarplan 2012 Garage Notweg*. Amsterdam.

Garage Notweg (2012b). *Kennis bijeenkomst Garage Notweg groot succes*. Online: <http://www.garagenotweg.nl/nieuwsbericht-5-2>. Bezocht op 6/5/2012.

Reilingh, Karin & Lammers, Marlies (2012). *Transformatie Garage Notweg. Notitie bij Programmabesluit*. Amsterdam: Ymere.

Sarton, Jacqueline (2012). *Van methode naar mentaliteit*. Thesis Master in Management & Innovation. Pro Education, Amsterdam.

Straatinfo (2012). *Buurtgegevens Osdorp-Oost – Gemeente Amsterdam*. Online: <http://schiphol.straatinfo.nl/buurtgegevens/Osdorp-Oost++Gemeente+Amsterdam/>. Bezocht op 10/5/2012.

Interview Pieter de Jong, lid raad van bestuur Ymere, op 9 mei 2012.

Interview Jacqueline Sarton, Taskforce Wijkaanpak Ymere op 21 juni 2012.

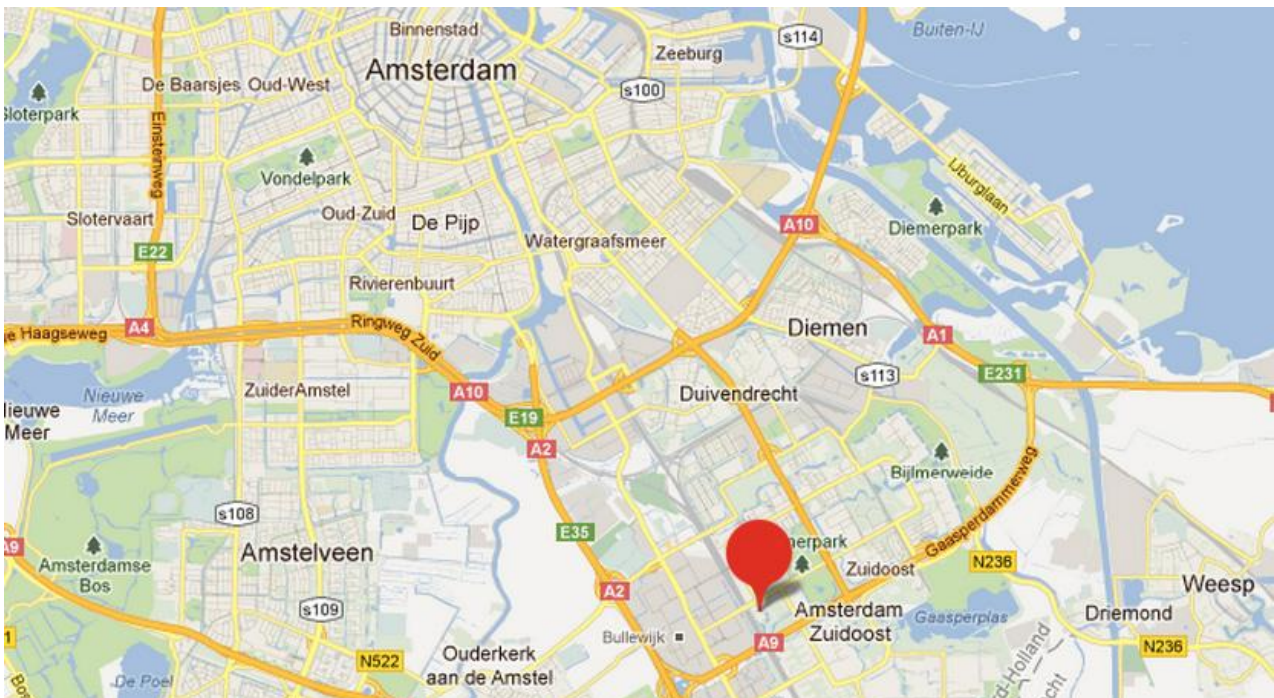
Bijeenkomst: lancering profiel 'Vliegwielen voor werkgelegenheid', op 15 maart 2012 in Garage Notweg.

5.4 H-Spot (Heesterveld)

Hotspot voor creatief ondernemers

Algemene informatie

Start	2009
Locatie	H-buurt, Bijlmermeer, Amsterdam Zuidoost
Duur	Minstens 5 jaar, waarschijnlijk langer.
Initiatief	Ymere
Partners	'H-team' met Eva de Klerk als projectbooster.
Doelstellingen	Imagoverbetering, ruimte tijdelijk 'maatschappelijke betekenis' geven, richting geven aan toekomstige ontwikkeling, aantrekken van potentiële huurders.
Product	Woningen en werkplekken voor creatieven, horeca.
Website	www.heesterveld.nu



Beschrijving

De H-Spot is een hotspot voor kunstenaars en ondernemende creatieven in één van de laatst overgebleven oorspronkelijke buurten van de Bijlmer: Heesterveld. De H-Spot is gevestigd in Heesterveld 1 t/m 87. De Amsterdamse woningcorporatie Ymere Eva de Klerk en haar H-team gevraagd om een 'hotspot' te creëren en zo het imago van de buurt te verbeteren, potentiële huurders aan te trekken en richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling van Heesterveld. Hiervoor wordt met lokale creatieve ondernemers, bewoners en toekomstige eindgebruikers een sterke identiteit gecreëerd en een brug geslagen naar internationale (culturele) netwerken en bedrijven in de omgeving. De doelgroep van H-Spot zijn (startende) ondernemer in creatieve of aan creatie gerelateerde ambachtelijke beroepen (kunst, toegepaste kunst, mode, uiterlijke verzorging, kleermakers, etc). Daarnaast wordt een kleine groep ondernemers benaderd die een belangrijke rol spelen in de creatieve sector, zoals ondernemers in dienstverlenende beroepen en maatschappelijke/medische dienstverleners (H-team, 2009).

Locatie

Heesterveld ligt in de H-buurt in de Bijlmermeer, onderdeel van stadsdeel Amsterdam Zuidoost. De bouw van de Bijlmer startte in 1966. Het ontwerp voor de wijk was geïnspireerd op de ideeën van de functionele stad van Le Corbusier, waarin alle functies gescheiden waren en elk hun eigen plek hadden. De Bijlmer is een multiculturele wijk, waar meer dan 130 nationaliteiten vertegenwoordigd zijn. Het grootste deel van de bewoners zijn van Nederlandse, Surinaamse en Antilliaanse origine. De Bijlmer is onderverdeeld in een aantal buurten die met een letter worden aangeduid. De H-buurt is daar één van en bevindt zich rond de Karspeldreef, ten westen van de Gooiseweg (S112). De Bijlmermeer is in 2007 aangewezen als aandachtswijk, wat met name betrekking heeft op de Bijlmermeer-Oost (de E, G en K-wijk).

De bouwblokken in Heesterveld zijn ontworpen door architect Frans van Gool en werden in 1982 opgeleverd. Het complex bestaat uit vier aan elkaar geschakelde woonhoven van vier bouwlagen, met in totaal 317 woningen van verschillende formaten, en is in bezit van woningcorporatie Ymere. De corporatie had plannen om Heesterveld te herontwikkelen en er nieuwbouw voor in de plaats te zetten, maar door de crisis zijn deze plannen stil gezet. De sloop van de bouwblokken is tenminste voor de komende vijf jaar uitgesteld.

Vorm

Organisatie

Woningcorporatie Ymere is eigenaar van de woningen in Heesterveld. Ymere heeft Eva de Klerk als 'projectbooster' aangesteld, die vervolgens een team (het 'H-team') heeft samengesteld om gezamenlijk van Heesterveld een 'hotspot' te maken waarmee richting ofwel stimulans gegeven kan worden aan de definitieve ontwikkeling van het gebied. De activiteiten in Heesterveld worden grotendeels georganiseerd door de nieuwe bewoners, die geselecteerd worden op de positieve bijdrage die ze kunnen leveren aan het op de kaart zetten van Heesterveld.

Functionele invulling

Van oorsprong is Heesterveld een tamelijk mono-functionele buurt, met woningen met garageboxen en parkeerplekken. Bij de ontwikkeling van Heesterveld als H-spot is er bewust voor gekozen de buurt multifunctioneler te maken. In totaal worden er 67 woonwerkruimtes (voor ruim 100 bewoners), 9 kleine atelier en/of bedrijfsruimtes en 2 grote bedrijfsruimtes gecreëerd. De garageboxen zijn losgekoppeld van de woningen en worden als atelier of bedrijfsruimte (bijvoorbeeld voor de Storage Space Exhibition) gebruikt. Een aantal woningen in de plint is beschikbaar gesteld voor andere functies zoals een horecagelegenheid, activiteitenruimte en kapsalon.

Hoe de toekomstige ontwikkeling van Heesterveld er precies uit zal zien is nog niet bekend. Op de korte termijn zal er geen grootschalige sloop- en nieuwbouw plaatsvinden, alleen kleinschaliger activiteiten om de multifunctionaliteit van de buurt te verbeteren. Aangezien vooral de stedenbouwkundige volgens Ymere negatief bijdraagt aan de leefbaarheid, is de kans groot dat de buurt op den duur wel grootschalig vernieuwd zal worden. Op dit moment worden er afspraken gemaakt tussen Ymere en de kunstenaars in Heesterveld (de 'H-community') dat er binnen de toekomstige ontwikkeling ruimte zal blijven voor de huidige bewoners.

Ruimtelijke invulling

De woningen op de begane grond worden gebruikt voor levendige functies, zoals tentoonstellingsruimte, ontmoetingsruimte, horeca en atelierruimte. De dichte garageboxen, gesitueerd in de plint, worden gebruikt voor evenementen en tentoonstellingen. Er zijn plannen gemaakt om de garageboxen open te breken en om te bouwen tot bedrijfsruimte. Kunstenaar Floor Wesseling heeft een ontwerp gemaakt om de van oorsprong grijze gevel in allerlei kleuren te schilderen.

Verdienmodel

Het project wordt grotendeels gefinancierd door Ymere, “maar er moet nog wel een paar ton subsidie bij” (Bureau Broedplaatsen, 2011, p.6). Het H-team wordt door Ymere betaald voor het “aanjagen” van de hotspot in Heesterveld. Dit is een financiële compensatie voor het begeleiden van bouwprojecten, werving en selectie van bewoners en het opzetten van de ‘H-society’. De fysieke ingrepen worden deels gefinancierd door Ymere en deels door een subsidie van Bureau Broedplaatsen van €475.000,-. De huur (80% van het sociale huurniveau) wordt geïnd door Ymere. De gehanteerde huurtarieven voor de woonwerkruimte zijn ongeveer €80,- per m². Voor bedrijfsruimtes wordt gestreefd naar een broedplaatsniveau van €59,- per m² (H-team, 2009). Voor de activiteiten van “proeftuin Heesterveld” en de activiteiten van bewoners wordt apart subsidie aangevraagd. Dit wordt, afhankelijk van de aard van het project, verstrekt door Ymere, het stadsdeel en andere fondsen.

Positie

Reikwijdte en omvang

De H-Spot beslaat op dit moment één van de vier woonblokken van Heesterveld (81 van de 317 woningen). De meeste woningen hiervan zijn inmiddels bezet door creatieve ondernemers. In totaal worden er 67 woonwerkruimtes (voor ruim 100 bewoners), 9 kleine atelier en/of bedrijfsruimtes en 2 grote bedrijfsruimtes gecreëerd.

H-Spot is gunstig gelegen aan de wandel- en fietsroute vanaf metrostation Bullewijk en springt in het oog door de kleurig beschilderde gevel. Een aantal keer per maand worden er activiteiten georganiseerd, zoals informatie bijeenkomsten over cultureel ondernemerschap en de Storage Space Exhibitions, die druk bezocht worden door bewoners en geïnteresseerden uit hun netwerk. De specifieke doelgroep (creatief ondernemers) weet Heesterveld inmiddels te vinden en zelfs uit het buitenland komen verzoeken om in H-spot te kunnen wonen. Deze doelgroep vindt echter maar in beperkte mate aansluiting bij de oorspronkelijke bewoners van Heesterveld. De organisatoren zijn zich van dit gevaar bewust en proberen actief verbindingen te leggen tussen de activiteiten van de omwonenden en de bewoners van H-spot. Op dit wonen er nog acht oorspronkelijke bewoners in Heesterveld. Deze mensen hebben er inmiddels bewust voor gekozen om in H-spot te blijven wonen en doen graag mee aan de activiteiten.

Rol binnen het proces van de gebiedsontwikkeling

De corporatie had plannen om Heesterveld te herontwikkelen en er nieuwbouw voor in de plaats te zetten, maar door de crisis zijn deze plannen stil gezet. H-spot is bedoeld om het imago van de buurt te verbeteren en een nieuwe doelgroep aan te trekken voor de herontwikkeling van het gebied. Dit maakt H-spot een voorbeeld van ‘kwartier maken’. Er wordt ook wat geëxperimenteerd met kleinschaliger ingrepen die de multifunctionaliteit en leefbaarheid van de buurt moeten verbeteren. In die zin zou H-Spot ook gezien kunnen worden als ‘experimenteerruimte’.

Draagvlak voor het project

Eva de Klerk en het H-team hebben in overleg met Ymere een specifieke doelgroep aangewezen voor Heesterveld. Ze werven actief bewoners die van plan zijn activiteiten te organiseren in Heesterveld en zo bij te dragen aan de nieuwe identiteit. De bewoners (gebruikers) hebben op die manier inspraak in de activiteiten, zolang ze bijdragen aan de identiteit van Heesterveld. Hierbij worden ook andere bewoners uit de Bijlmermeer betrokken, onder meer door het organiseren van activiteiten die niet alleen voor kunstenaars interessant zijn, maar bijvoorbeeld ook voor cultureel ondernemers uit de omgeving. Het stadsdeel en de corporatie zijn erg enthousiast over het project en ondersteunen het door subsidies te verstrekken en soepel met regelgeving om te gaan.

Sociaaleconomische bijdrage

Wijkeconomie

Werkgelegenheid creëren

In Heesterveld zijn door H-spot tot nu toe meerdere functies aan de buurt toegevoegd, namelijk een horeca gelegenheid en een kapper. Ook staat het creëren van bedrijfsruimte in de planning. Door ondernemers naar de buurt te halen en activiteiten te organiseren wordt werkgelegenheid gecreëerd.

Coaching

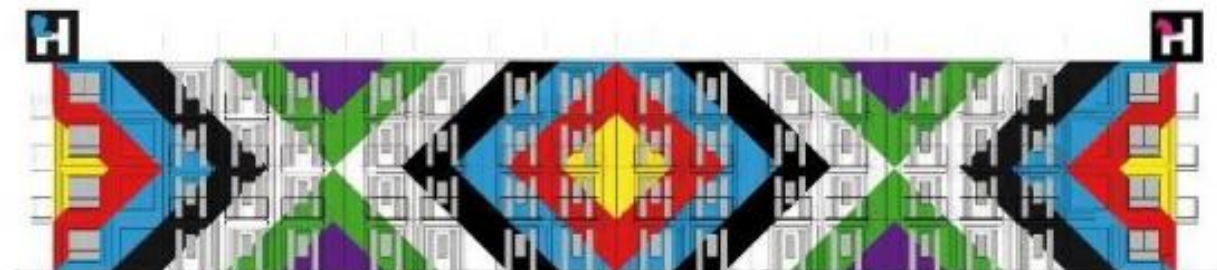
Met enige regelmaat worden activiteiten georganiseerd in H-spot. Sommige van deze activiteiten zijn bedoeld om creatief ondernemers te ondersteunen, zoals de H-talk over Cultureel ondernemerschap op 23 februari 2012.

Vanuit het H-team worden de bewoners en ondernemers ondersteund bij het organiseren van activiteiten, bijvoorbeeld bij het aanvragen van vergunningen bij de gemeente.

Basic & betaalbare bedrijfsruimte

In H-spot zijn 67 woon-werkruimtes beschikbaar voor studenten van de kunstacademie en creatief ondernemers tegen 80% van de maximaal redelijke huur van sociale huurwoningen, omdat het om tijdelijke woonruimte gaat. Betaalbare ateliers en woon-werkruimte voor deze doelgroep zijn elders in de stad moeilijk te vinden en kostbaar.

Wijkeconomie
Ondersteunen economische positie bewoners
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken
Versterken ondernemerschap
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte
Versterken economische functies in wijken
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Funciemenging



Figuur 20 Gevelbeschildering H-Spot door Floor Wesseling (momenteel in uitvoering)

Positieve identiteit

Op alle punten van identiteit (gedrag, communicatie, symboliek en beleving) wordt in Heesterveld bijgedragen. Er vinden regelmatig sociale en kunstzinnige activiteiten plaats en de nieuwe identiteit van Heesterveld wordt duidelijk gecommuniceerd. De opvallende schilderijen op het bouwblok (figuur 20) staan symbool voor deze identiteit en dragen bij aan de beleving, net als de kunstzinnige activiteiten die er regelmatig plaatsvinden. Het is niet waarschijnlijk dat één bouwblok de identiteit van de gehele Bijlmermeer gaat veranderen, omdat het een groot gebied is met een hardnekkige reputatie als probleemgebied, maar het genereert wel positieve aandacht voor een gebied dat dit goed kan gebruiken.

Veiligheid bevorderen

De toegevoegde functies en de activiteiten zorgen ervoor dat er meer bezoekers naar Heesterveld komen. Metrostation Bullewijk wordt daardoor intensiever gebruikt, wat de veiligheid ten goede komt. Omdat de bewoners van de H-spot elkaar allemaal kennen is de sociale controle ook toegenomen. De ligging vlak naast het metrostation zorgt er echter wel voor dat bezoekers niet ver de buurt in gaan en dat de positieve bijdrage aan de veiligheid beperkt is tot een klein stukje van de buurt.



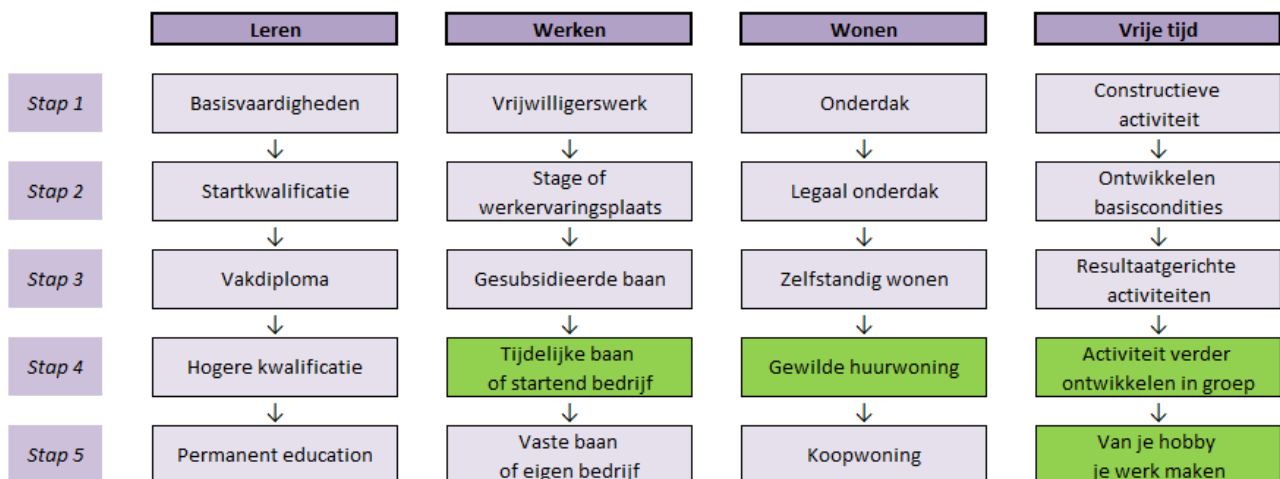
Figuur 21 Originele staat woonblokken Heesterveld



Figuur 22 Impressie gewenste functiemenging H-Spot

Functiemenging

Van de woningen in Heesterveld zijn woningen en woonwerkplekken gemaakt. De woningen en garageboxen in de plint worden gebruikt voor levendige functies (horeca, bedrijven, exposities, bijeenkomsten). H-spot heeft ervoor gezorgd dat er allerlei functies aan het eerst mono-functionele bouwblok zijn toegevoegd (zie figuur 21 en 22).



Sociale stijging

H-Spot draagt bij aan een aantal treden op verschillende ladders van sociale stijging: werken, wonen en vrije tijd.

Tijdelijke baan of startend bedrijf

In Heesterveld worden creatief ondernemers aangemoedigd om activiteiten te organiseren. Er is woon-werkruimte beschikbaar en plek voor sociale activiteiten en tentoonstellingen. Creatief ondernemers met allerlei verschillende talenten komen op H-spot bij elkaar. Dit brengt mogelijkheden om samen te ondernemen. Voorbeeld daarvan is muzikant Mar, die de talenten van andere bewoners heeft ingezet om samen een cover voor zijn cd te maken.

Gewilde huurwoning

In H-Spot zijn woonwerkruimtes beschikbaar gesteld voor cultureel ondernemers en studenten. Deze woningen zijn schaars in Amsterdam en dat maakt ze erg gewild bij studenten van de kunstacademie en cultureel ondernemers. De kunstzinnige omgeving die met H-spot is gecreëerd

draagt hier ook aan bij. Hiermee wordt wel een specifieke doelgroep aangesproken, bewoners moeten affiniteit met kunst en cultureel ondernemerschap hebben en bereid zijn veel bij te dragen aan de gemeenschap en de programmering van H-Spot. Dit is niet voor iedereen weggelegd, de sociale controle en focus op kunst kan ook beklemmend werken.

Activiteit verder ontwikkelen in groep

Het cluster van cultureel ondernemers maakt het mogelijk om gezamenlijk activiteiten te ontplooiën. Ook ontstaan er nieuwe samenwerkingsverbanden tussen bewoners.

Van je hobby je werk maken

H-Spot maakt het mogelijk voor getalenteerde mensen om hun talenten verder te ontwikkelen en er hun werk van te maken. Zo kunnen kunstenaars in de atelierruimtes hun werk exposeren.

Succes- en faalfactoren

Doelstellingen duidelijk maken

De doelstelling van H-spot was van tevoren breed gedefinieerd: het moest een ‘hotspot’ worden, wat het imago van de buurt zou verbeteren en een nieuwe doelgroep zou aantrekken. Hoe dit precies zou gebeuren was niet van tevoren afgesproken, wat het H-team alle ruimte gaf om hun eigen ideeën uit te voeren. Ook was van tevoren door het H-team aan Ymere duidelijk gemaakt dat het project ook zou kunnen mislukken. Juist deze onzekerheid over het slagen maakte het project voor het H-team extra avontuurlijk en stimuleert en mobiliseert de gebruikers, omdat ze het project graag willen zien slagen.

Vertrouwen en openheid tussen partijen

Er is erg veel openheid en vertrouwen tussen de betrokken partijen. Dit is positief, omdat iedereen weet waar ze aan toe zijn. De informele houding tussen de partijen (H-team, stadsdeel, Ymere) kan overigens het proces ook tegen werken, omdat het de formele scheidslijn vervaagt. Dit kan lastig zijn wanneer er officieel vergunningen, fondsen e.d. aangevraagd moeten worden.

Flexibiliteit in de uitvoering

Vanaf de start was duidelijk dat Heesterveld een hotspot zou moeten worden, met het oog op een bepaalde doelgroep. Dit is in de loop der tijd niet aangepast, omdat het tot nu toe succesvol is gebleken. Wel is er altijd een slag om de arm gehouden of dit zou lukken binnen redelijke termijn. Juist deze onzekerheid biedt ook veel flexibiliteit. De activiteiten worden door bewoners georganiseerd en worden maximaal een half jaar van tevoren ingepland.

Selectie van geschikte gebruikers

De bewoners van H-Spot worden zorgvuldig geselecteerd door het H-team. De huurder van de woning is automatisch ook lid van de ‘H-society’. “Dit houdt in dat hij of zij een project of activiteit opzet die een positieve bijdrage levert aan het op de kaart zetten van Heesterveld in Amsterdam” (Ymere, 2012). Er wordt gekeken naar de toegevoegde waarde van de kandidaat-huurder voor Heesterveld. Zelfbestuur, collectiviteit, functiemenging, solidariteit en toegankelijkheid spelen hierbij een grote rol.

Leiderschap van een ondernemende aanjager

Eva de Klerk, projectbooster van onder meer de NDSM-werf in Amsterdam, is gevraagd dit project te leiden. Dit doet zij samen met het H-team. Alle leden van het H-team zijn actief betrokken bij dit project, ze kennen alle bewoners, leggen verbindingen en stimuleren en ondersteunen activiteiten. De commitment van het H-team, maar in het bijzonder van Eva de Klerk zijn cruciaal voor het succes van Heesterveld.

Investeren in de relatie tussen gebruikers

De bewoners van H-Spot worden zorgvuldig geselecteerd en zijn ook meteen lid van de H-society. De leden van de H-society worden geacht activiteiten te organiseren en dit gebeurt dan ook regelmatig. De activiteiten in het blok zorgen ervoor dat eigenlijk alle bewoners elkaar in meer of mindere mate kennen en er vriendschappen en samenwerkingsverbanden ontstaan.

Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid

Van tevoren was bekend dat Ymere in financiële zin zou bijdragen aan het project, maar hoeveel dit precies zou zijn was niet bekend. Wat wel duidelijk was, was dat er fysieke ingrepen gedaan konden worden. Dit was belangrijk, omdat het bewoners zou laten zien dat Ymere van plan was te investeren in de buurt. De financiering voor andere activiteiten zou aangevraagd moeten worden bij verschillende instanties (zoals Ymere wijkaanpak, het stadsdeel en andere fondsen) en was dus nog grotendeels onzeker bij aanvang van het project. Het H-team heeft er bewust voor gekozen om ook Bureau Broedplaatsen bij de ontwikkeling te betrekken, zodat er ook na vertrek van het H-team nog toezicht op het project zou zijn naast Ymere.

Vorm die goed aansluit bij het gebied

Het is niet geheel duidelijk in hoeverre het gebied goed aansluit bij de vorm. De Bijlmer heeft volgens aanjager Eva de Klerk wel een enorm potentieel aan artistiek en ondernemerstalent. “Je hebt hier een geweldige mix van een losse lokale cultuur en westerse regelaars als ik. Die mensen zijn hier zo getalenteerd, oprecht, enthousiast én beleefd” (Bureau Broedplaatsen, 2011). De doelgroep van H-Spot lijkt zich echter maar beperkt in de buurt te bevinden, bewoners komen grotendeels uit andere delen van de stad.

Andersom lijken de nieuwe bewoners zich goed op hun plek te voelen in Heesterveld. De goede bereikbaarheid, vlak naast het metrostation, en het feit dat eigenlijk alle bewoners elkaar wel kennen, dragen daar zeker aan bij.

Vorm die goed aansluit bij het gebouw

Het gebouw waarin H-Spot gevestigd is, is een semi-gesloten bouwblok van vier bouwlagen met woningen uit de jaren '80. De geslotenheid en kleine schaal van het bouwblok zorgen ervoor dat bewoners veel meemaken van wat er op de binnenplaats gebeurt. Van overlastgevend gebruik kan daarom snel hinder ondervonden worden. De dichte plint met bergingen draagt niet bij aan het gevoel van sociale controle.

Door een hechte gemeenschap in het bouwblok te huisvesten, waarbij duidelijk gecommuniceerd wordt dat er regelmatig activiteiten plaatsvinden, ontstaat er toch sociale controle en zijn de bewoners ingesteld op mogelijke overlast: het is de prijs die bewoners betalen om onderdeel te mogen zijn van een levendige community. Doordat Ymere door de ongunstige stedenbouwkundige opzet de blokken uiteindelijk waarschijnlijk alsnog slopen, hebben de bewoners veel vrijheid om hun stempel te zetten op de ruimtelijke omgeving. Kunstenaar Floor Wesseling doet dat letterlijk met zijn ontwerp voor de gevelbeschildering van het bouwblok. Dit geeft de mogelijkheid voor bewoners om ‘eigenaarschap’ van de omgeving te voelen. De vrijheid die het bouwblok geeft werkt daarom goed samen met de gekozen vorm van tijdelijk gebruik.

Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed

In 2009 startte de uithuisplaatsing van de oorspronkelijke bewoners, naar verwachting zou Heesterveld in 2012 gesloopt worden, maar er lag nog geen plan voor de nieuwbouw. Huurders hebben een 1 jarig contract, met kans op verlenging. Van tevoren was er niet veel zekerheid over de periode van leegstand, alleen dat het voor minimaal 3 jaar en waarschijnlijk langer zou zijn. Op dit moment, zomer 2012, wordt gesteld dat het project nog tot 2012 door kan gaan, maar de kans is er nog steeds dat het langer doorgezet zal worden. Deze onzekerheid is niet zozeer negatief (i.v.m. exploitatietermijn), maar werkt volgens Gienke Pieterse van het H-team juist ook stimulerend. De onzekerheid over de toekomst van het project zorgt namelijk ook voor extra

betrokkenheid en motivatie bij de bewoners om het project zo succesvol te maken dat het zo lang mogelijk kan blijven voortduren.

Impact: de onzekerheid van de periode is soms lastig, maar werkt juist eerder stimulerend dan dat het bijdraagt aan het falen.

Maatschappelijk draagvlak vergaren

Eva de Klerk en het H-team hebben in overleg met Ymere een specifieke doelgroep aangewezen voor Heesterveld. Eva de Klerk heeft de doelgroep naar eigen zeggen op een ‘bottom-up’ manier gevonden, door actief onderzoek te doen naar de kansen in het gebied. Er woonden al een aantal kunstacademie studenten, dus er was al wat draagvlak in het gebied voor een kunstzinnige functie. De nieuwe bewoners worden geselecteerd op basis van hun voorgenomen inzet voor de gemeenschap, wat tot nu toe heeft gezorgd voor een groep ondernemende gebruikers. De gebruikers hebben veel invloed op de programmering in H-Spot, omdat ze die zelf verzorgen. De overige (oorspronkelijke) bewoners doen hier nauwelijks aan mee, op de kunstacademie studenten die daarvoor al in Heesterveld woonden na. Wel komen er andere geïnteresseerden uit de omgeving af op de in Heesterveld georganiseerde activiteiten.

Politiek draagvlak vergaren

Het stadsdeel en de corporatie zijn erg enthousiast over het project en ondersteunen het door subsidies te verstrekken en soepel met regelgeving om te gaan. Dit is een belangrijke succesfactor voor dit project. “Door een ruimhartig beleid van het stadsdeel ten aanzien van bijvoorbeeld horeca maar vooral bij de mening van gebruiksfuncties, biedt Heesterveld de mogelijkheid om wonen te combineren met niet alleen creatieve industrie, maar is ook de vestiging van bijvoorbeeld een drukkerij en een restaurant mogelijk. Heesterveld kan hierdoor voorzien in het huidige gebrek aan voorzieningen in dit deel van Amsterdam Zuidoost” (H-team, 2009). Gieneke Pieterse van het H-team vertelt in het interview dat het stadsdeel erg enthousiast is over het initiatief en een zeer open en meewerkende houding heeft. Hier voegt ze wel aan toe dat dit ook komt door de steun die ze krijgen vanuit Ymere. Hun enthousiaste, maar ook kritische houding helpt bovendien om vertrouwen en medewerking van het stadsdeel te krijgen.

Succes- en faalfactoren	H-Spot (Heesterveld)	Legenda:
Doelstellingen	- Doelstellingen duidelijk maken	Succesfactor (significante positieve bijdrage)
Opdrachtgeverschap	- Vertrouwen en openheid tussen partijen - Flexibiliteit in de uitvoering - Selectie van geschikte gebruikers - Leiderschap door een ondernemende aanjager	Faalfactor (significante negatieve bijdrage)
Organisatie	- Investeren in de relatie tussen gebruikers	
Verdienmodel	- Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid	
Synergie gebied, gebouw en concept	- Vorm die goed aansluit bij het gebied - Vorm die goed aansluit bij het gebouw	
Periode van beschikbaarheid	- Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed	
Draagvlak	- Maatschappelijk draagvlak vergaren - Politiek draagvlak vergaren	

Conclusie

De H-Spot is een hotspot voor kunstenaars en ondernemende creatieven in één van de laatst overgebleven oorspronkelijke buurten van Amsterdam Zuidoost: Heesterveld. Woningcorporatie Ymere heeft de opdracht aan Eva de Klerk (bekend van de NDSM werf) gegeven om een hotspot te creëren door creatieve, ondernemende mensen naar Heesterveld te trekken en zo het imago te verbeteren. Uiteindelijk is het doel om hiermee de toekomstige herontwikkeling van het terrein te vergemakkelijken. Dit maakt H-Spot een typisch voorbeeld van ‘kwartier maken’: het aantrekken van een nieuwe doelgroep voor herontwikkeling. Ondernemende kunstenaars en

studenten (van kunstacademies) zijn de doelgroep van H-Spot. In Heesterveld worden inkomsten gegenereerd door de huur die bewoners aan Ymere betalen. Ymere betaalt het 'H-team' voor het "aanjagen" van de hotspot en voor een aantal fysieke ingrepen die hiervoor nodig zijn. Voor de overige activiteiten worden subsidies aangevraagd bij Ymere, het stadsdeel en andere fondsen. Heesterveld draagt bij aan de wijk economie door werkgelegenheid te creëren, (de activiteiten van) startende cultureel ondernemers te ondersteunen en betaalbare bedrijfsruimte aan te bieden. Er wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een positieve identiteit voor Heesterveld, door de sociale en kunstzinnige activiteiten die er plaats vinden en de nieuwe doelgroep die aangetrokken wordt. Tot slot zorgt het project ervoor dat de veiligheid is toegenomen in de buurt en is er sprake van meer functiemenging in de buurt door het project. H-Spot draagt bij aan een aantal treden op verschillende ladders van sociale stijging: werken, wonen en vrije tijd. De bijdrage zit in het aanmoedigen en ondersteunen van startende ondernemers, het aanbieden van gewilde huurwoningen, mensen hun activiteiten verder laten ontwikkelen in een groep en de gelegenheid te bieden voor kunstenaars om hun talenten te ontwikkelen en er hun beroep van te maken.

Bronnen

Bureau Broedplaatsen (2011). *Breed*. Jaargang 11 nummer 2, september 2011, p. 6. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

H-team (2009). *Offerte Hotspot Heesterveld*. Oktober 2009. Amsterdam.

H-team (2011). *Visie document aanvraag subsidie broedplaatsen*. September 2011. Amsterdam.

Ymere (2012). *Ymere informeert: Heesterveld*. April 2012. Amsterdam: Ymere.

Interview met Gienke Pieterse, medewerker H-team, 14 februari 2012.

Bijeenkomst H-talk Cultureel ondernemerschap, 23 februari 2012.

5.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn drie case studies uitgevoerd van tijdelijke projecten. Het doel van de case studies was om antwoord te geven op de volgende vragen:

Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling?

Wat zijn hierbij faal- en succesfactoren?

De drie cases blijken behoorlijk van elkaar te verschillen. Vooral Hotel Transvaal wijkt af van de andere cases. Toch hebben de cases ook overeenkomsten. Wat betreft de bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling kan het volgende geconcludeerd worden. Alle drie cases leveren zelf weliswaar inkomsten op, maar deze zijn vaak (lang) niet genoeg om de kosten te dekken. De projecten zijn allemaal grotendeels gesubsidieerd. De reden dat ze toch kunnen bestaan, is dat de kosten van tijdelijk gebruik vaak aanzienlijk lager zijn dan de kosten van nieuwbouw en omdat verwacht wordt dat ze maatschappelijk rendement opleveren.

In dit hoofdstuk zijn per case bovenstaande vragen beantwoord. In het volgende hoofdstuk worden de cases met elkaar vergeleken in een cross-case analyse en worden algemene conclusies getrokken over de bestudeerde cases.

Hoofdstuk 6

Cross-case analyse

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de cases uit hoofdstuk 5 met elkaar vergeleken in een cross-case analyse.

Op deze manier worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling?

Wat zijn hierbij de succes- en faalfactoren?

Een cross-case analyse wordt gebruikt om te zoeken naar patronen in de cases. Het dwingt onderzoekers om verder te kijken dan de eerste impressie en om vanuit een ander perspectief naar de cases te kijken. De cross case analyse draagt bij aan het (door)ontwikkelen van een theorie. Volgens Kathleen M. Eisenhardt (1989), wiens publicatie over case studies vaak wordt gebruikt, zijn er waarschijnlijk net zoveel manieren om cases te vergelijken als er onderzoekers zijn. In *Building Theories from Case Study Research* geeft zij verschillende manieren om een cross-case analyse aan te pakken. Eén tactiek is om categorieën te selecteren en vervolgens te zoeken naar overeenkomsten en verschillen tussen cases. Een manier om dat te doen is door een tabel op te stellen met daarin de verschillende categorieën en de bevindingen uit elke case erin te verwerken. Een andere tactiek is om groepjes te maken van twee, drie of vier cases en de overeenkomsten en verschillen tussen de groepen te noemen. Zo wordt de onderzoeker gedwongen om naar de subtiele verschillen en overeenkomsten te zoeken (Eisenhardt, 1989).

In dit rapport wordt de eerste methode toegepast: het vergelijken van cases op verschillende categorieën. De cases worden vergeleken op de categorieën waarop ze beoordeeld zijn, waarbij de nadruk ligt op de bijdrage aan sociaaleconomische ontwikkeling (bijdrage aan de wijk economie en sociale stijging). Daarnaast worden de succes- en faalfactoren van de verschillende cases met elkaar vergeleken.

6.2 Algemene informatie, vorm en positie

Algemeen		Hotel Transvaal	Garage Notweg	Heesterveld
Start	<i>Jaartal</i>	2006	2009	2009
Locatie	<i>Stad</i>	Den Haag	Amsterdam	Amsterdam
	<i>Type wijk</i>	Probleemwijk	Probleemwijk	Probleemwijk
Duur	<i>Aantal jaar</i>	Ruim 1 jaar	10 tot 15 jaar	Minstens 3 jaar
Doel		Bijdragen leefsituatie in de buurt, stimuleren ontmoeting, platform tussentijd	Participatie bewoners, bijdrage buurteconomie	Imagoverbetering buurt, nieuwe doelgroep aantrekken
Product		Hotel in slooppanden	Bedrijfsverzamelgebouw	Hotspot voor cultureel ondernemers

Om te beginnen worden de algemene kenmerken, vorm en positie van de verschillende projecten met elkaar vergeleken. Hotel Transvaal is in 2006 begonnen (voor de crisis), terwijl de andere twee projecten in 2009 zijn begonnen (na de crisis). In 2006 was er relatief veel subsidie beschikbaar, zowel vanuit de gemeente als vanuit woningcorporaties. Sinds 2008 is de beschikbaarheid van subsidie duidelijk afgenomen. Dit heeft er (mede) aan bijgedragen dat Hotel

Transvaal al na 1 jaar is gestopt. Hotel Transvaal is dus, in tegenstelling tot de andere twee projecten, reeds afgerond.

De economische crisis heeft de motieven voor tijdelijk gebruik beïnvloed. Waar tijdelijk gebruik voor de crisis vaak als tussentijds gebruik werd gezien, wordt dat sinds de crisis vaker als mogelijke bijdrage aan een toekomstige ontwikkeling gezien. Dit is ook terug te zien in de doelen van tijdelijk gebruik, die meer richting waardecreatie zijn geschoven. Hierbij moet wel gezegd worden dat Hotel Transvaal een kunstenaarsinitiatief was, terwijl de andere twee projecten geïnitieerd zijn door een woningcorporatie (Ymere), die andere doelstellingen en belangen heeft dan onafhankelijke kunstenaars.

De projecten zijn behoorlijk verschillend wat betreft product en doelgroep. De meeste overeenkomsten zijn te vinden tussen Garage Notweg en Heesterveld, omdat het in beide gevallen om het aanbieden van (woon)werkplekken gaat. Een ander verschil tussen Hotel Transvaal en de andere projecten is de locatie: het hotel vond plaats in Den Haag, de andere projecten in Amsterdam. Alle projecten vonden plaats in zogenoemde 'Vogelaarwijken': wijken met meervoudige problematiek, zoals hoge werkloosheid, een laag opleidingsniveau en verminderde leefbaarheid.

Vorm		Hotel Transvaal	Garage Notweg	Heesterveld
Organisatie	<i>Initiatief Betrokken partijen</i>	Kunstenaarscollectief Gemeente, woningcorporatie	Woningcorporatie Gemeente, ondernemers	Woningcorporatie Bewoners
Functionele invulling	<i>Oorspronkelijk Tijdelijk</i>	Woningen Hotel	Garage Bedrijfsverzamelgebouw	Woningen Woon-werkunits, bedrijfsruimte.
	<i>Toekomstig</i>	Woningen	Onbekend	Woonwijk
Ruimtelijke invulling		Hotel in slooppanden	Bedrijfsruimte in oude garage	Woonblok meer multifunctioneel
Verdienmodel	<i>Eigen inkomsten</i>	Ongeveer €30.000,- uit exploitatie hotel.	Huurinkomsten (gaan direct naar Ymere)	Huurinkomsten (gaan direct naar Ymere)
	<i>Subsidie</i>	€ 180.000,-, betaald door o.a. gemeente, corporatie en diverse fondsen.	Ruim 1 miljoen euro subsidie voor transformatie gebouw.	Gesubsidieerd door Ymere, stadsdeel Amsterdam Zuidoost en diverse fondsen.

Het belangrijkste verschil in de vorm van de projecten is de organisatie. Het verschil tussen een project geïnitieerd door kunstenaars ten opzichte van initiatief van een woningbouwcorporatie zit niet alleen in de doelstellingen, maar mogelijk ook in de mogelijkheden tot subsidiëring. Een project geïnitieerd door een corporatie heeft door de interne steun vanuit de organisatie al bij aanvang meer zekerheid omtrent de periode waarin het vastgoed beschikbaar is en subsidie mogelijkheden. Kunstenaars moeten niet alleen aan investeringsmogelijkheden zien te komen, maar beschikken bovendien zelf geen vastgoed. Een kunstenaarsinitiatief moet zichzelf meer zien te 'verkoppen' om in aanmerking voor subsidies en ruimte. Wel is met Hotel Transvaal destijds een uniek concept gelanceerd dat veel media-aandacht heeft gekregen en veel navolging heeft gekregen bij woningcorporaties. Bovendien kwam dit project in aanmerking voor subsidies uit verschillende sectoren, waaronder de wijkaanpak en de kunstsector.

Alle drie tijdelijke projecten genereren zelf inkomsten, maar deze inkomsten zijn niet genoeg om het project draaiende te houden. De projecten worden daarom grotendeels gesubsidieerd. De belangrijkste financiers zijn de gemeente en de betrokken woningcorporatie. De projecten kosten veel geld, maar dit wordt genuanceerd doordat nieuwbouw (in het geval van Garage Notweg en Heesterveld) vele malen duurder zou zijn en de gebouwen nu toch gebruikt worden.

Het tijdelijk gebruik bespaart in die gevallen dus kosten, levert iets aan inkomsten op en geeft sociaal rendement.

Positie		Hotel Transvaal	Garage Notweg	Heesterveld
Reikwijdte & omvang	Aantal gebruikers / deelnemers	600 hotelgasten, veel media-aandacht	Ambitie: 17 ondernemers, bijna 100 medewerkers, 242 bewoners betrokken per jaar	Plaats voor zo'n 100 bewoners, plus een onbekend aantal deelnemers aan de activiteiten
Rol binnen proces	Motief project	Tussentijd	Experimenteerruimte	Kwartier maken
Draagvlak project	Inspraak gebruikers	Zeer beperkte inspraak	Veel inspraak	Enige inspraak

Hotel Transvaal is tot nu toe veruit het meest populaire project van de drie, met 600 hotelgasten. De meeste gebruikers van dit project waren niet buurtbewoners, maar toeristen, geïnteresseerden en professionals. De gebruikers hadden bij het hotel weinig inspraak in de activiteiten. Ook de omwonenden droegen weinig bij aan de organisatie en invulling van het project. Dit kwam vooral doordat het gebied op dat moment midden in de herstructurering zat, waardoor veel bewoners al waren verhuisd of daarmee bezig waren. Bovendien had het project een korte looptijd, wat de mogelijkheden om bewoners meer te betrekken ook heeft beperkt. Het draagvlak van het hotel binnen de gemeente was overigens wel redelijk groot. De andere twee projecten zijn nog niet afgerond, waardoor de precieze hoeveelheid gebruikers nog niet gegeven kan worden. Garage Notweg heeft de ambitie zo'n 360 gebruikers per jaar te bereiken. Heesterveld ambieert 100 bewoners te trekken en heeft daarnaast een onbekend aantal deelnemers aan diverse activiteiten, waarvan het aantal gezien de vele activiteiten snel op kan lopen. In deze twee projecten hebben de gebruikers meer inspraak dan bij Hotel Transvaal. Vooral Garage Notweg betreft gebruikers (de 17 ondernemers) zeer actief bij het project. Dit proces verloopt echter wat moeizaam doordat de gebruikers weinig met elkaar gemeen hebben. In Heesterveld hebben gebruikers de mogelijkheid activiteiten zelf in te vullen, sterker nog: dit wordt van ze verwacht wanneer ze in Heesterveld komen wonen. Toch wordt het project (nog) niet 'gerund' door de gebruikers, zoals bij Garage Notweg de bedoeling is (maar dit is op dit moment nog niet geheel het geval).

6.3 Sociaaleconomische bijdrage: wijkeconomie

In de bijdrage aan de wijkeconomie is een groot verschil te zien tussen de cases. Vooral Hotel Transvaal wijkt erg af van de andere twee cases. Waar Garage Notweg en Heesterveld bijdragen aan de werkgelegenheid, coaching, de identiteit, het aanbieden van bedrijfsruimte en

Hotel Transvaal

Ondersteunen economische positie bewoners
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken

Versterken ondernemerschap
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte

Versterken economische functies in wijken
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

Garage Notweg

Ondersteunen economische positie bewoners
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken

Versterken ondernemerschap
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte

Versterken economische functies in wijken
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

Heesterveld

Ondersteunen economische positie bewoners
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken

Versterken ondernemerschap
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte

Versterken economische functies in wijken
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

functiemenging, heeft Hotel Transvaal alleen een noemenswaardige bijdrage geleverd aan de identiteit van het gebied. Dit is te verklaren door de doelstellingen die bij Hotel Transvaal heel anders waren dan bij de andere twee projecten. Het doel van Hotel Transvaal was heel breed: bijdragen aan het functioneren van de wijk in verschillende opzichten, ontmoeting tussen bewoners, geïnteresseerden en professionals stimuleren en het bieden van een platform voor reflectie op stedelijke ontwikkeling op wijkniveau (Van Dommelen & Saris, 2009, p. 10). Dit maakt de vergelijking op de sociaaleconomische bijdrage met de andere projecten wat oneerlijk, omdat de doelstellingen van de andere projecten, met name van Garage Notweg, veel sterker op sociale stijging en waardecreatie gericht zijn. Daarnaast is Hotel Transvaal veel eerder gestopt dan oorspronkelijk de bedoeling was, namelijk al na anderhalf jaar. Dit is eigenlijk een te korte looptijd om een significante sociaaleconomische bijdrage te kunnen leveren.

Ondersteunen economische positie bewoners

Zowel Garage Notweg als Heesterveld heeft aan de economische positie van bewoners bijgedragen door werkgelegenheid te creëren door bedrijvigheid te veroorzaken. Garage Notweg heeft bovendien als doelstelling om stage- en werkervaringsplekken te realiseren. Hotel Transvaal heeft wel iets bijgedragen aan de wijk economie, maar niet genoeg om effect te hebben op de werkgelegenheid. Geen van de projecten heeft significant bijgedragen aan het bevorderen van onderwijs in de wijk.

Versterken ondernemerschap

De Garage Notweg en Heesterveld dragen bij aan het versterken van ondernemerschap door startende ondernemers te ondersteunen en door simpele en betaalbare bedrijfsruimte aan te bieden. In Garage Notweg worden jongeren uit de wijk gecoacht bij het vinden van betaald werk middels de Kandidatenmarkt. In Heesterveld gebeurt het ondersteunen meer ad hoc door het H-team: als bewoners bij het organiseren van activiteiten tegen problemen aan lopen, kunnen ze bij het H-team terecht voor hulp. Daarnaast vinden er af en toe activiteiten plaats om de startende cultureel ondernemers in de buurt te inspireren en ondersteunen.

Beide projecten bieden bedrijfsruimte aan, in buurten waar dat niet voldoende beschikbaar is. In Garage Notweg gaat het om kleinschalige werkruimten, in Heesterveld zijn van woningen woonwerkunits gemaakt en is er in de plint bedrijfsruimte toegevoegd. Overigens wordt er bij geen van de projecten gewerkt met flexibele huurovereenkomsten, in de zin van omzetgebonden huur of huurcontracten voor een zeer korte periode.

Hotel Transvaal heeft op geen van deze aspecten een significante bijdrage geleverd aan de wijk economie.

Versterken economische functies in wijken

Van de drie projecten heeft Hotel Transvaal door alle positieve media-aandacht de meest zichtbare bijdrage geleverd aan de identiteit van de buurt, zoals deze beleefd wordt door de buitenwereld. Het hotel heeft waarschijnlijk minder bijgedragen aan de identiteit zoals die beleefd wordt door de bewoners, omdat weinig bewoners bij het project betrokken waren. Van de drie projecten draagt Heesterveld het meeste bij aan de veiligheid van de buurt. Door dit project is er een veel sterkere sociale controle in de buurt. De toegenomen aanloop van mensen door de activiteiten die regelmatig georganiseerd worden heeft ervoor gezorgd dat er meer levendigheid is ontstaan en dat het gebied rondom H-spot en metrostation Bullewijk minder verlaten en daardoor veiliger is geworden. Doordat Garage Notweg in een zijstraat ligt en 's avonds minder gebruikt wordt, draagt dit project niet zoveel bij aan de veiligheid. Hotel Transvaal heeft er wel voor gezorgd dat er af en toe hotelgasten door verlaten straten liepen, maar de impact van een enkele hotelgast op de algehele veiligheid is zeer beperkt.

Garage Notweg en Heesterveld hebben beide meerdere functies aan de buurt toegevoegd. Zo hebben ze er aan bijgedragen dat er meer functiemenging is in de verder zeer monofunctionele buurten. Hotel Transvaal heeft weliswaar een hotel aan de buurt toegevoegd, maar de impact

hiervan is niet groot genoeg geweest om echt van ‘functiemenging’ te kunnen spreken, omdat het om een kleine hoeveelheid hotelkamers tegelijk ging, verspreid over de wijk.

6.4 Sociaaleconomische bijdrage: sociale stijging

Alle projecten hebben in meer of mindere mate bijgedragen aan minstens één aspect van sociale stijging. Wederom is dit effect het minst zichtbaar bij Hotel Transvaal. Dit komt, zoals in paragraaf 6.3 beschreven, door de andere doelstellingen, doordat omwonenden zelf in zeer beperkte mate een bijdrage konden leveren aan het project en door de korte looptijd. Wel heeft het hotel gezorgd voor wat tijdelijke werkgelegenheid.

Leren

Geen van de projecten heeft een expliciete bijdrage geleverd aan de stijgingsladder van leren. Garage Notweg draagt hier wel aan bij doordat er stage- en werkervaringsplaatsen worden aangeboden. Deze trede van de ladder van werken kan ook gezien worden als onderdeel van de ladder van leren.

Werken

De duidelijkste bijdrage van de onderzochte projecten is aan de stijgingsladder van werken. Alle projecten dragen in bepaalde mate bij aan het creëren van tijdelijke werkgelegenheid of dragen bij aan de mogelijkheid voor mensen een eigen bedrijf te beginnen. Dit gebeurt door coaching en het aanbieden van goedkope bedrijfsruimte (zie paragraaf 6.3). Garage Notweg levert bovendien een bijdrage aan deze stijgingsladder door het creëren van stage- en werkervaringsplaatsen en door de mogelijkheid om startende bedrijven door te laten groeien in een eigen bedrijf. Door coaching en ondersteuning van andere ondernemers is het mogelijk voor startende bedrijven om uit te groeien tot een volwaardig eigen bedrijf. Garage Notweg is officieel geen broedplaats. Bij een broedplaats zijn startende ondernemers gebonden aan een maximale periode waarin ze mogen ‘broeden’, daarna wordt van ze verwacht dat ze doorstromen naar een ‘volwaardige’ bedrijfsruimte. Ondernemers mogen in Garage Notweg ook blijven zitten als ze meer succes hebben en niet meer aan de voorwaarden van een startend bedrijf voldoen.

Heesterveld streeft er ook naar om meer ruimte te bieden voor een eigen bedrijf. Dit moet gerealiseerd worden in woningen en garageboxen die doorgebroken worden in de plint.

Vooralsnog is deze ruimte nog niet optimaal beschikbaar.

Wonen

Door het project in Heesterveld zijn de woningen in de buurt, die voorheen niet gewild waren, veranderd in gewilde huurwoningen. Dit komt doordat er ruime woonwerkruimtes zijn gecreëerd tegen een zeer lage huur, die elders in Amsterdam moeilijk te krijgen zijn of te duur zijn voor de doelgroep. De activiteiten in de omgeving, de nieuwe identiteit en het cluster van jonge, creatieve mensen dat is gecreëerd draagt ook bij aan de populariteit van de woningen. Dit geldt echter alleen voor de specifieke doelgroep van Heesterveld, voor andere bewoners kan de gemeenschap en de focus op kunst mogelijk beklemmend werken. Bovendien is er een strenge selectie waar potentiële bewoners doorheen moeten komen om toegelaten te worden.

De overige twee projecten dragen niet bij aan de ladder van wonen, omdat er geen woonruimte is gecreëerd.

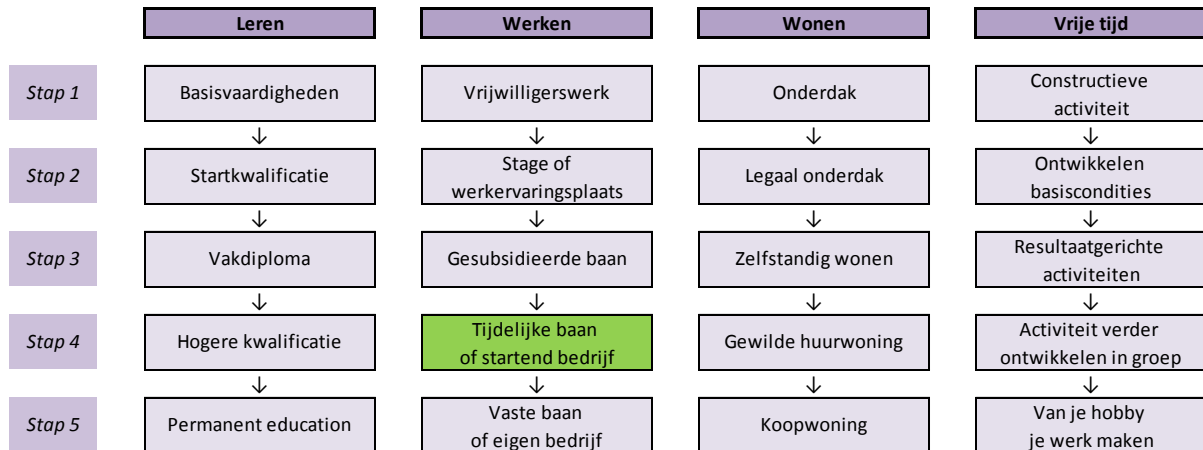
Vrije tijd

H-Spot draagt in Heesterveld bij aan sociale stijging op de ladder van vrije tijd, door kunstenaars en creatieven te stimuleren hun activiteiten samen verder te ontplooiën en van hun talenten werk te maken. In Heesterveld worden samenwerkingsverbanden gelegd tussen de verschillende bewoners, die allemaal hun eigen talent hebben. De beschikbare atelier- en bedrijfsruimtes

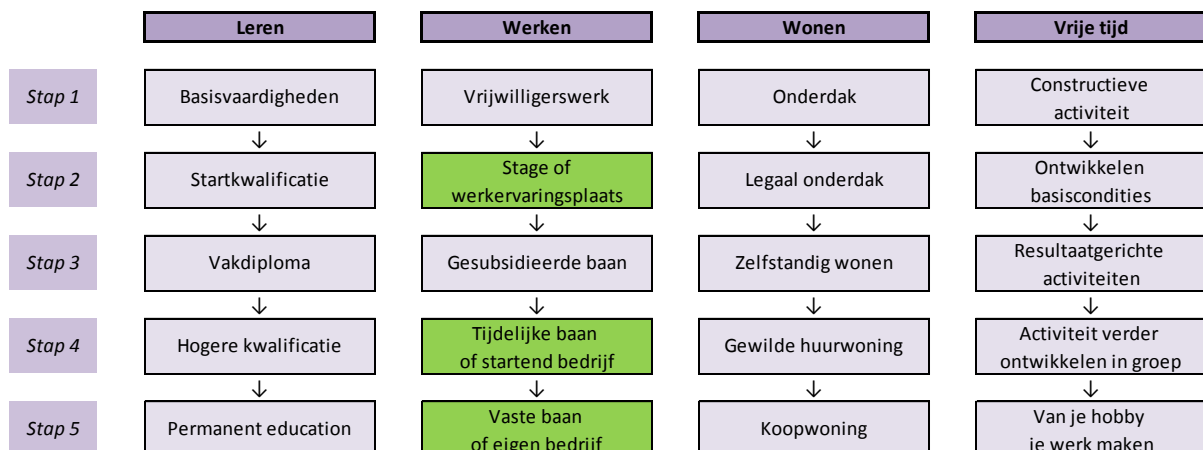
zorgen ervoor dat (beginnend) kunstenaars de mogelijkheid hebben te exposeren en andere activiteiten te ontplooiën waarbij ze hun talenten in kunnen zetten.

Garage Notweg en Hotel Transvaal dragen niet noemenswaardig bij aan de mogelijkheid voor mensen om hun vrijetijdsbesteding verder te ontwikkelen.

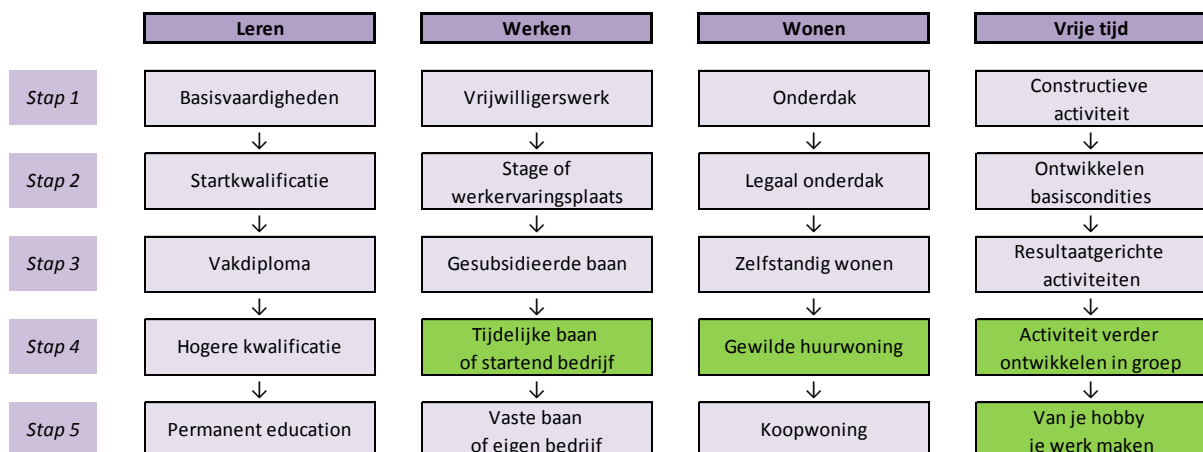
Hotel Transvaal



Garage Notweg



H-Spot



6.5 Succes- en faalfactoren

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

Legenda:

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

Doelstellingen duidelijk maken

Uit de cases blijkt inderdaad dat het handig is om van tevoren de doelstellingen van het project af te stemmen tussen de betrokken partijen. Als dit niet goed gebeurt draagt deze factor negatief bij aan het succes van tijdelijk gebruik. Vooral bij Hotel Transvaal heeft dit veel impact gehad doordat de doelstellingen van de verschillende partijen niet geheel overeen bleken te komen. Deze doelstellingen dienen niet zozeer uit harde cijfers en precieze aantallen gebruikers te bestaan, maar eerder uit te behalen sociaal en financieel rendement op een meer kwalitatieve manier. Garage Notweg leert hier ook dat die doelstellingen ook binnen de organisatie consequent doorgevoerd moeten worden. Zodra bijvoorbeeld besloten is dat sociaal rendement belangrijk is en daarvoor gebruikers zorgvuldig voor geselecteerd moeten worden, is het niet de bedoeling dat de afdeling verhuur de eerste de beste huurder die een hoge prijs kan betalen of een groot oppervlakte wil huren, zomaar wordt toegelaten zonder dat nog naar de doelstellingen wordt gekeken. Wel blijkt zowel uit Heesterveld als uit Garage Notweg dat enige flexibiliteit ingebouwd moet zijn. Er moet geen vastomlijnd eindbeeld van tevoren bedacht worden, maar er moet wel een duidelijke richting aan het project gegeven worden. De invulling geschiedt dan idealiter 'van onderop': vanuit of in intensieve samenwerking met gebruikers. Ook is van belang dat een project moet 'mogen mislukken' om een succes te kunnen worden. Dit zorgt ervoor dat er meer vrijheid is om te experimenteren met nieuwe functies, samenwerkingsverbanden, verantwoordelijkheidsverdelingen, verdienmodellen, etc.

Vertrouwen en openheid tussen partijen

Bij Garage Notweg en Heesterveld blijkt veel openheid te zijn tussen de woningcorporatie (in beide gevallen Ymere) en de gebruikers. Dit zorgt er weliswaar voor dat er makkelijk gecommuniceerd wordt en partijen geen geheimen voor elkaar hebben, maar er blijken ook minder positieve kanten aan deze openheid te zitten. Bij Garage Notweg bleken er intern bij Ymere wat tegenstrijdigheden te zitten, wat niet tot vertrouwen van de gebruikers leidde. In het geval van Heesterveld gaan de partijen erg informeel met elkaar om, wat in het proces weleens onhandig kan zijn omdat de formele posities minder duidelijk zijn. Uit de case studies kan opgemaakt worden dat openheid naar elkaar toe goed is als het gaat om het afstemmen van verwachtingen, ambities en doelen. Toch blijkt het ook goed om ieders formele positie daarbij niet teveel op de achtergrond te laten raken, om te voorkomen dat het vertrouwen tussen

partijen afneemt of de rollen onduidelijker worden, wat het proces kan frustreren. Vertrouwen tussen partijen is sowieso altijd van belang voor het slagen van een project. Deze factor kan een positieve bijdrage leveren aan het slagen van tijdelijk gebruik, maar is niet altijd van significant belang, vooral omdat teveel openheid ook nadelige consequenties kan hebben.

Flexibiliteit in de uitvoering

Uit de cases blijkt dat het aan te bevelen is om voor een flexibele (ruimtelijke en functionele) invulling en verdienmodel te kiezen, gezien de onzekere aard van tijdelijk gebruik. Het is bij alle cases gebleken dat het vaak onduidelijk is hoe lang het vastgoed beschikbaar zal blijven en de continuïteit van financiering is ook zelden zeker. Flexibiliteit en aanpasbaarheid van de vorm van tijdelijk gebruik blijken in alle cases bij te dragen aan het succes. Dit geldt vooral bij projecten met een experimenteel karakter (in dit geval vooral bij Garage Notweg).

Selectie van geschikte gebruikers

In het geval van Garage Notweg en Heesterveld is dit een zeer belangrijke factor. Deze projecten vallen of staan bij de inzet van de gebruikers. Het is bij deze projecten van belang om gemotiveerde, ondernemende gebruikers te hebben, die actief willen en kunnen bijdragen aan het project. De vraag is echter wel hoe lang het effect van actieve gebruikers bij deze projecten beklijft, omdat de gebruikers de projecten niet zelf hebben geïnitieerd. In beide gevallen zijn de gebruikers door de organisatie geselecteerd en bij elkaar gezet. Deze factor is bij Garage Notweg vooral een faalfactor gebleken, terwijl het bij H-Spot een succesfactor is. Dat ligt aan de selectieprocedure. Bij Garage Notweg was aan het begin niet duidelijk wat de selectiecriteria waren voor de gebruikers. Bovendien bleken er intern bij Ymere tegenstrijdige opvattingen te zijn over de invulling: de afdeling verhuur wilde de bedrijfsruimtes zo snel mogelijk verhuren, terwijl de Taskforce Wijkaanpak liever had gezien dat de gebruikers werden geselecteerd op een duidelijk thema en hun bijdrage aan de maatschappelijke doelen van Garage Notweg. Achteraf gezien heeft dit geleid tot een groep gebruikers die weinig overeenkomsten hebben en moeilijk met elkaar samenwerken.

Bij Hotel Transvaal was deze succesfactor wat minder relevant, omdat het gebruik van de hotelkamers altijd maar van korte duur was en de gebruikers dus niet zoveel invloed hadden op het succes van het project. Wat wel aan het succes heeft bijgedragen, is dat dit hotelconcept tot de verbeelding sprak van veel verschillende mensen, waardoor de doelgroep erg breed was. Het hotel trok een heel divers publiek aan, waaronder toeristen, professionals uit de ruimtelijke ordening en wijkaanpak, onderzoekers en oud-bewoners van de wijk. Dit heeft er mede aan bijgedragen dat het hotel populair was.

Leiderschap door een ondernemende aanjager

In de cases komt het belang van het hebben van een ondernemende, betrokken aanjager van een project van groot belang is. In Heesterveld wordt deze rol vervuld door Eva de Klerk en het door haar samengestelde H-team, zelfstandigen die door Ymere worden betaald. Bij Hotel Transvaal was Sabrina Lindemann als initiator zonder twijfel ook de belangrijkste aanjager van het project. Zonder de actieve, enthousiaste inbreng van deze mensen zouden beide projecten zeker niet zo populair zijn geworden. In het geval van Garage Notweg was er in eerste instantie geen duidelijke aanjager aanwezig. Op dit moment ligt de leiding in handen van Jacqueline Sarton, medewerker bij Taskforce Wijkaanpak van Ymere. Zij is erg betrokken bij het project, maar heeft daarnaast ook nog haar dagelijkse activiteiten bij Ymere, waaronder andere projecten waar ze ook verantwoordelijk voor is. Iemand die als zelfstandig ondernemer bij het project betrokken is (en er dus meer belang bij heeft dat het een succes wordt) en veel tijd in het project kan steken, zou waarschijnlijk sterker bij kunnen dragen aan het succes van de garage.

Investeren in de relatie tussen gebruikers

Het investeren in de relatie tussen gebruikers blijkt vaak een belangrijke factor te zijn voor het succes of falen van een project. Dit geldt in de case studies voor zowel Heesterveld als Garage Notweg, omdat de actieve participatie en samenwerking van de gebruikers cruciaal is bij het behalen van de doelstellingen van deze projecten. Voor een vruchtbare samenwerking is het onderhouden van de relaties binnen de ontstane 'community' van groot belang.

Bij Hotel Transvaal was deze succesfactor minder van belang, omdat de gebruikers (en dan met name de hotelgasten) altijd maar kortstondig van het project gebruik maakten, geen gemeenschap vormden en weinig invloed hadden op het bereiken van de doelstellingen van het project. Wel is er geïnvesteerd in de relatie met de ondernemers die de faciliteiten van het hotel verzorgden. Dit heeft bijgedragen aan het succes van het hotel, maar heeft relatief weinig impact gehad omdat het om een kleinschalige samenwerking ging.

Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid

Bij geen van de cases is de duidelijkheid rondom de financiële haalbaarheid een factor van belang gebleken. Alle drie de cases hebben een verdienmodel dat voor het grootste deel uit subsidies en fondsen bestaat, geen van de projecten heeft een commerciële insteek. Het verwachte rendement van de projecten is dan ook niet financieel, maar maatschappelijk van aard.

In de beoordeling van de financiële haalbaarheid van een project, is er een verschil te zien tussen het project 'in de tussentijd' (Hotel Transvaal) en de andere twee projecten. Dit heeft vooral te maken met de geplande sloop en de motieven van het project. Hotel Transvaal werd door de belangrijkste financierende partijen, de gemeente Den Haag en woningcorporatie Staedion, vooral als 'leuk' project gezien dat zorgde voor media-aandacht. Er werd geen sociaal rendement verondersteld, waardoor het toen de crisis eenmaal aanbrak niet belangrijk genoeg werd gevonden om nog subsidie aan te verstrekken. Het wegvallen van deze subsidie had overigens niet hoeven resulteren in het stopzetten van het project, omdat het hotel ook in aanmerking kwam voor andere fondsen, o.a. in de kunstsector. Toch vond de organisatie het niet langer verantwoord om het project voort te zetten als daar geen (morele en financiële) steun vanuit de gemeente en woningcorporatie voor was.

De andere twee projecten vinden plaats in gebouwen waarvan de sloopplannen zijn uitgesteld. Een deel van het motief voor tijdelijk gebruik is hier financieel van aard: nieuwbouw kost vele malen meer dan tijdelijk gebruik en is gezien de marktomstandigheden niet wenselijk. Wat ook helpt voor de financiële haalbaarheid van deze projecten, is dat ze zijn geïnitieerd door een woningcorporatie, wat garantie geeft voor een belangrijk deel van de subsidie en voor de beschikbaarheid van vastgoed. Het kunstenaarsinitiatief Hotel Transvaal moest zichzelf 'verkopen'. Het was ook makkelijker voor de corporatie om hun financiële bijdrage aan het hotel te stoppen dan wanneer ze het project zelf hadden opgezet.

Vorm die goed aansluit bij het gebied

Uit de case studies blijkt dat de aansluiting van het project bij de omgeving wel van belang is, maar niet altijd bijdraagt aan het succes. Alle drie de cases vinden plaats in zogenoemde aandachtswijken. Wat bijdraagt aan het succes van tijdelijk gebruik in zo'n gebied is dat er in dit soort wijken vaak meer kan en mag dan in wijken die goed lopen en al een positief imago hebben (en dus eerder bang zijn voor imagoschade). Bestuurders van aandachtswijken zien graag projecten die positieve aandacht genereren en die bij kunnen dragen aan de leefbaarheid. Dit geldt ook voor woningcorporaties, die doorgaans veel bezit hebben in deze wijken en 'hun' wijk graag positief in het daglicht zien staan, om bijvoorbeeld het imago te verbeteren en nieuwe doelgroepen aan te trekken, of de wijk en haar bewoners een positieve impuls te geven. In het geval van Hotel Transvaal droeg de spannende omgeving ook bij aan het succes doordat het de belangstelling trok van allerlei mensen die door dit project de kans kregen om eens mee te maken hoe het is om in een aandachtswijk te verblijven.

Aan de andere kant zijn er ook aspecten aan deze gebieden die ervoor zorgen dat het juist lastiger om een project succesvol te maken, omdat het vaak negatieve imago en de monofunctionele opzet ook een negatieve bijdrage leveren aan het succes.

Vorm die goed aansluit bij het gebouw

Wat in het geval van zowel Hotel Transvaal als H-Spot bijdraagt aan het succes, is dat het gebouw goed aansluit met het concept. In het geval van het hotel zorgde de ligging van de hotelkamers in leegstaande huizen, midden in een gebied in transitie, voor een unieke ervaring. Daarnaast was het relatief makkelijk om de woningen tot hotelkamers om te bouwen, omdat alle voorzieningen hiervoor (aansluiting op waterleidingen, riolering en elektriciteitsnet) reeds aanwezig waren. In het geval van de H-Spot draagt de opzet van het gebouw bij aan het gemeenschapsgevoel. De sloopplannen voor het gebouw zorgen ervoor dat er veel vrijheid is om het gebouw aan te passen aan de wensen van de gebruikers. Hierdoor kan er ook makkelijker geëxperimenteerd worden met nieuwe functies en andere indelingen van de ruimtes. Deze succesfactor geldt waarschijnlijk voor heel veel vormen van tijdelijk gebruik.

In het geval van Garage Notweg is de aansluiting met het gebouw geen eenduidige succesfactor. De garage is weliswaar een markant gebouw, waarvan de industriële uitstraling tot de verbeelding spreekt. Bovendien is het geschikt voor veel functies door de hoge plafonds en vrije indeling. Aan de andere kant zitten hier ook de beperkingen in: voor de functie van bedrijfsverzamelgebouw zijn er functionele en klimaattechnische aanpassingen nodig om er een aangenaam werkklimaat te realiseren. Deze fysieke ingrepen zijn vaak kostbaar, waardoor er een exploitatietermijn tegenover moet staan die deze kosten kunnen dekken. Dit is bij tijdelijk gebruik niet altijd het geval. Ook dit geldt waarschijnlijk voor meerdere vormen van tijdelijk gebruik.

Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed

De periode van beschikbaarheid heeft ook te maken met het motief voor tijdelijk gebruik. Bij projecten in de tussentijd is de nieuwe functie en ook de periode vaak al (ongeveer) van tevoren bekend. Bij projecten met kwartier maken of experimenteerruimte als motief is dit minder vaak het geval. In het geval van de Garage Notweg zorgt het zicht op een langere beschikbare periode voor een langere exploitatietermijn, wat de investeringen in de ruimte minder onrendabel maken. In het geval van Heesterveld werkt de onbekende periode, die deels afhankelijk is van het succes van het project, juist ook stimulerend en motiverend naar de gebruikers toe. Uit de case studies kan geconcludeerd worden dat enige zekerheid omtrent de beschikbaarheid gewenst is, zeker als er grote investeringen worden gedaan die een langere exploitatietermijn nodig hebben. Bij Hotel Transvaal is onzekerheid over de periode van beschikbaarheid van nieuwe hotelkamers een faalfactor gebleken. De korte beschikbaarheid van leegstaande woningen zorgde voor veel onzekerheid voor de organisatie over de toekomst van het project, oplopende kosten voor het voortdurend verplaatsen van hotelkamers en bood in de planning weinig ruimte voor langdurige bureaucratische processen.

Aan de andere kant blijkt uit de case H-Spot dat beperkingen en onzekerheid juist ook creativiteit en ondernemerschap aanwakkeren, wat motiverend kan werken.

Maatschappelijk draagvlak vergaren

Bij geen van de cases lijkt er veel aandacht besteed te worden aan het maatschappelijk draagvlak voor de projecten. Dit is opvallend, omdat alle projecten worden gefinancierd met behulp van gemeenschapsgeld (subsidies van de gemeente, van woningcorporaties en andere fondsen). Garage Notweg zoekt in vergelijking tot de andere cases nog het meeste naar aansluiting met omwonenden en is actief op zoek naar een manier om gebruikers meer eigenaarschap te geven. Bij Hotel Transvaal heeft het project niet lang genoeg geduurd om veel draagvlak vanuit de maatschappij te vergaren. In het geval van H-Spot wordt gebruikers wel veel eigenaarschap over het project gegeven, maar worden omwonenden die buiten de primaire doelgroep vallen weer

wat minder goed bediend. Dat hoeft op zich geen probleem te zijn, ware het niet dat de doelgroep vrij specifiek is en relatief ondervertegenwoordigd in het gebied.

Politiek draagvlak vergaren

Gezien alle cases zich in min of meer dezelfde politieke context bevinden, kunnen ze allen rekenen op politiek draagvlak. Er is steeds meer aandacht voor de negatieve gevolgen van leegstand en grootschalige herstructurering, onder meer op de leefbaarheid van een gebied, en dit zijn voorbeelden van gebruik die de leefbaarheid ten goede komen. In de bestudeerde cases blijkt het vergaren van politiek draagvlak wel belangrijk te zijn, maar het is niet altijd een cruciale factor voor succes. Bij H-Spot is dit nog het meeste het geval, omdat er voor de realisatie van nieuwe functies uitzonderingen op het bestemmingsplan moeten worden gemaakt. Hiervoor is de medewerking van de gemeente hard nodig en wat bijdraagt aan het succes is dat het stadsdeel actief meedenkt met de organisatie en zeer welwillend en ervaren is. In het geval van Garage Notweg en Hotel Transvaal is die medewerking iets minder hard nodig, omdat de gebruikte gebouwen in de omgeving voor weinig overlast veroorzaken. Rondom de hotelkamers van Hotel Transvaal staan de meeste woningen immers leeg en Garage Notweg komt uit een hoge hindercategorie en is bovendien vrijstaand, waardoor het geen overlast veroorzaakt bij omwonenden en er geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

6.6 Conclusie

De drie projecten hebben een paar overeenkomsten: ze zijn alle drie begonnen als tijdelijk project (met een verwachte duur van maximaal 5 jaar), hebben (deels) maatschappelijke doelstellingen en vinden plaats in wijken die bekend staan als aandachtswijk. Verder verschillen de projecten op een aantal punten behoorlijk van elkaar, waarbij vooral Hotel Transvaal een vreemde eend in de bijt is. Hiervoor zijn een aantal oorzaken aan te wijzen. Ten eerste is Hotel Transvaal begonnen in 2006, vóór de economische crisis, terwijl de andere twee projecten in 2009 zijn gestart. Dit heeft de beschikbare subsidie voor het project beïnvloed en heeft ook effect gehad op de motieven voor tijdelijk gebruik. Waar Hotel Transvaal door de gemeente en woningcorporatie echt werd gezien als een project 'in de tussentijd', met een vooraf vastgesteld eind en met een vooraf vastgestelde nieuwe bestemming voor de locatie, is bij de andere twee projecten veel meer gekeken naar de meerwaarde die het kan bieden voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Een tweede oorzaak was dat Hotel Transvaal een andere initiatiefnemer heeft, namelijk een kunstenaarscollectief, terwijl de beide andere projecten door een woningcorporatie zijn geïnitieerd. Dit heeft ook invloed op de doelstellingen van het project en de mogelijkheden voor financiering. Tot slot speelt mee dat Hotel Transvaal na een relatief korte looptijd als project reeds afgesloten is na anderhalf jaar, terwijl de twee andere projecten voorlopig nog niet afgerond zijn. De korte duur, andere initiatiefnemer, andere doelstellingen en iets andere context moeten meegenomen worden in de beoordeling van de sociaaleconomische bijdrage van Hotel Transvaal, omdat dit de vergelijking met de andere twee projecten wat oneerlijk maakt.

Bijdrage aan de wijk economie

In de bijdrage aan de wijk economie is een groot verschil te zien tussen de cases. Vooral Hotel Transvaal wijkt erg af van de andere twee cases. Waar Garage Notweg en Heesterveld bijdragen aan de werkgelegenheid, coaching, de identiteit, het aanbieden van bedrijfsruimte en functiemenging, heeft Hotel Transvaal alleen een noemenswaardige bijdrage geleverd aan de identiteit van het gebied.

Bijdrage aan sociale stijging

Aan alle stijgingsladders wordt in enige mate door één of meerdere cases een bijdrage geleverd. Wederom zijn het vooral Garage Notweg en H-Spot die aan meerdere treden van de ladders van sociale stijging bijdragen. Opvallend hierbij is dat bij Garage Notweg duidelijk voor verschillende

trekken van één stijgingsladder (werken) gekozen is, terwijl bij H-Spot voor een bredere opzet is gekozen die zich juist op een specifieke doelgroep richt (cultureel ondernemers en kunstenaars).

Leren

Garage Notweg draagt bij aan deze stijgingsladder door stage- en werkervaringsplaatsen aan te bieden. Deze trede van de ladder van werken kan ook gezien worden als onderdeel van de ladder van leren. De andere twee projecten dragen beiden niet bij aan de stijgingsladder van leren.

Werken

De duidelijkste bijdrage van de onderzochte projecten is aan de stijgingsladder van werken. Alle projecten dragen in bepaalde mate bij aan het creëren van tijdelijke werkgelegenheid of dragen bij aan de mogelijkheid voor mensen een eigen bedrijf te beginnen. Dit gebeurt door coaching en het aanbieden van goedkope bedrijfsruimte. Garage Notweg draagt bovendien bij aan deze stijgingsladder door het creëren van stage- en werkervaringsplaatsen.

Wonen

Door het project in Heesterveld zijn de woningen in de buurt, die voorheen niet gewild waren, veranderd in gewilde huurwoningen. Dit komt doordat er ruime woonruimtes zijn gecreëerd tegen een zeer lage huur, die elders in Amsterdam moeilijk te krijgen zijn of te duur zijn voor de doelgroep. De overige twee projecten dragen niet bij aan de ladder van wonen, omdat er geen woonruimte is gecreëerd.

Vrije tijd

H-Spot draagt in Heesterveld bij aan sociale stijging op de ladder van vrije tijd, door kunstenaars en creatieven te stimuleren hun activiteiten samen verder te ontplooiën en van hun talenten werk te maken. Garage Notweg en Hotel Transvaal dragen niet noemenswaardig bij aan de mogelijkheid voor mensen om hun vrijetijdsbesteding verder te ontwikkelen.

Succes- en faalfactoren

De genoemde succesfactoren zijn allemaal wel in enige mate relevant voor de bestudeerde cases. De enige uitzondering hierop lijkt *duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid* te zijn. Dit kan verklaard worden doordat het bij alle drie cases niet om het financieel rendement gaat maar meer om het maatschappelijk rendement. De cases hebben geen van allen de doelstelling (gehad) om volledig kostendekkend te zijn. Bij alle cases is op zijn minst door één subsidieverstrekker (vaak gemeente en/of corporatie) een financiële bijdrage geleverd.

De overige succesfactoren leveren allemaal bij minstens één van de cases een positieve of negatieve bijdrage. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen factoren die bij hebben gedragen aan falen, factoren die bij hebben gedragen aan succes en factoren die in het ene geval bij hebben gedragen aan falen en in het andere geval aan succes.

De belangrijkste faalfactor is *doelstellingen duidelijk maken*. Als dit niet goed wordt gedaan, kan dat significant bijdragen aan het falen van tijdelijk gebruik.

De belangrijkste succesfactoren zijn *flexibiliteit in de uitvoering* en *vorm die goed aansluit bij het gebouw*. Deze twee factoren dragen vaak bij aan het succes van tijdelijk gebruik. Factoren die ook bijdragen aan het succes zijn *vertrouwen en openheid tussen partijen*, *vorm die goed aansluit bij het gebied*, *maatschappelijk en politiek draagvlak vergaren*. Dit zijn in geen van de cases faalfactoren, maar hebben wel minstens bij één project bijgedragen aan het succes.

Tot slot zijn er nog een aantal factoren die in sommige gevallen bijdragen aan succes, maar in andere gevallen bijdragen aan falen. Dit zijn blijkbaar cruciale factoren die goed in de gaten gehouden moeten worden, omdat ze positief kunnen uitpakken als ze goed uitgevoerd zijn, maar

negatief bijdragen als er geen rekening mee wordt gehouden. Dit zijn de factoren *leiderschap door een ondernemende aanjager, selectie van geschikte gebruikers, investeren in de relatie tussen gebruikers en inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed*.

Gevolgen van selectiecriteria

De bestudeerde cases zijn op basis van de volgende criteria geselecteerd:

- Context: recent Nederlands project.
- Ligging in een aandachtswijk.
- Het hebben van maatschappelijke doelstellingen.
- Vertegenwoordiging van alle routes van sociale stijging.
- Vertegenwoordiging van elke vorm van tijdelijk gebruik (Tussentijds gebruik, Kwartier maken, Experimenteerruimte).
- Beschikbaarheid van informatie, contactmogelijkheid initiatiefnemers.

Deze selectiecriteria hebben onmiskenbaar invloed gehad op de resultaten van de case studies. Zo heeft het criterium ‘recent Nederlands project’ niet kunnen voorkomen dat één van de projecten (Hotel Transvaal) toch in een wat andere context heeft plaatsgevonden: het project begon voordat er sprake was van een kredietcrisis en is deels als indirect gevolg van die crisis ten einde gekomen. De andere twee projecten zijn juist tot stand gekomen (of verlengd) dankzij de gevolgen van de crisis voor de vastgoedmarkt. Als alle projecten in ongeveer hetzelfde jaar gestart waren (allemaal vóór of juist na de kredietcrisis), waren ze beter te vergelijken geweest.

Bij de selectie van de cases is bewust gekozen voor tijdelijk gebruik in aandachtswijken en met een maatschappelijke doelstelling. Dit heeft consequenties voor de initiatiefnemer, omdat woningcorporaties en de gemeente hier vaak een belangrijke rol spelen. Aangezien de initiatiefnemer over het algemeen ook de doelstellingen van het tijdelijk gebruik bepaalt, is het logisch dat in deze wijken meer maatschappelijk georiënteerde projecten te vinden zijn dan in sociaal en economisch sterke wijken. De keuze voor aandachtswijken heeft ook invloed op het verdienmodel. In economisch en sociaal zwakkere wijken is het immers moeilijker om een puur commercieel project van de grond te krijgen, omdat de draagkracht in de wijk minder is en het imago van de wijk vaak ook niet aan het succes bijdraagt. Veel projecten in aandachtswijken zijn aangewezen op subsidie. Het zou voor vervolgonderzoek interessant zijn om te bestuderen in welke mate commerciële vormen van tijdelijk gebruik een sociaaleconomische bijdrage leveren. Alle routes van sociale stijging zijn inderdaad min of meer vertegenwoordigd, maar de cases scoren vooral goed op de route ‘werken’. De andere routes en met name de route ‘wonen’ lijkt in de cases ondervertegenwoordigd te zijn, aangezien veel vormen van tijdelijk gebruik bijdragen aan het beschikbaar stellen van goedkope tijdelijke woonruimte, die vooral studenten de gelegenheid biedt de woningmarkt te betreden.

Verder is te zien dat het onderscheid tussen ‘tussentijds gebruik’, ‘experimenteerruimte’ en ‘kwartier maken’ niet altijd goed te maken is. Eigenlijk alle cases hebben wel een overlap. Dat kan komen doordat er een meningsverschil is tussen de verschillende betrokken partijen, maar ook door een veranderend toekomstperspectief gezien de economische situatie.

Hoofdstuk 7

Conclusies & aanbevelingen

7.1 Inleiding

In dit onderzoek is verkend in hoeverre en onder welke omstandigheden tijdelijk gebruik bij kan dragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners. Het doel van dit onderzoek is om partijen die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik, zoals vastgoedeigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en de gemeente, meer inzicht te geven in de kansen en valkuilen van tijdelijk gebruik. Daarnaast worden aanbevelingen gegeven over welke factoren bijdragen aan het succes van tijdelijk gebruik. Naar aanleiding van literatuuronderzoek, interviews met experts en drie case studies wordt in paragraaf 7.2 antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvragen. Deze luidt als volgt:

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

De vraag is ontbonden in de volgende deelvragen, die in stuk voor stuk beantwoord zullen worden:

- 1) Wat houdt tijdelijk gebruik in, wat zijn de motieven, actoren en (verwachte) effecten?
- 2) Wat zijn de procesmatige en inhoudelijke doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling?
- 3) Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling?
- 4) Wat zijn hierbij de succes- en faalfactoren?

Vervolgens worden in paragraaf 7.3 op basis van de conclusies aanbevelingen gedaan hoe de bijdrage van tijdelijk gebruik van vacante ruimtes aan waardecreatie en sociale stijging bevorderd kan worden. In paragraaf 7.4 worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. Het hoofdstuk sluit af met een reflectie en discussie.

7.2 Resultaten

De afgelopen jaren is de leegstand in Nederland behoorlijk toegenomen, als gevolg van een veranderende vraag en de economische situatie. Als gevolg van de afgenomen financieringsmiddelen in de gebiedsontwikkeling wordt er kritischer gekeken naar de doelen en middelen van stadsvernieuwing, waarbij steeds meer gepleit wordt voor binnenstedelijke verdichting en duurzamere en geleidelijker vormen van gebiedsontwikkeling. Ook is er meer aandacht gekomen voor de zelfredzaamheid van burgers. Dit uit zich in een toegenomen focus op het stimuleren van de wijk economie, om zo meer draagkracht in de wijk te creëren en sociale stijging van burgers te bevorderen, maar ook door (plannen te maken om) verantwoordelijkheden aan burgers over te dragen. De leegstand biedt hierin kansen. Leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen bieden ademruimte voor de stad. Ze bieden een laagdrempelige mogelijkheid om te experimenteren met minder voor de hand liggende doelgroepen en vormen van gebruik en beheer. Tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed en braakliggende terreinen biedt de mogelijkheid om een brug te slaan tussen de traditionele, geïntegreerde, vorm van gebiedsontwikkeling en de meer flexibele en spontane variant. In dit onderzoek is verkend in hoeverre en onder welke omstandigheden tijdelijk gebruik bij kan dragen aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling. De centrale onderzoeksvraag luidt:

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

De vraag is ontbonden in een vijftal volgende deelvragen, die in stuk voor stuk beantwoord zullen worden.

1) Wat houdt tijdelijk gebruik in, wat zijn de motieven, actoren en (verwachte) effecten?

Deze vraag is beantwoord naar aanleiding van literatuurstudie en dient om een conceptueel model en analysekader op te kunnen stellen.

In dit onderzoek is de volgende definitie van tijdelijk gebruik gehanteerd:

Tijdelijk gebruik is 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.

Ontstaan

In de ontwikkeling van panden, gebieden en steden zijn er altijd overgangperiodes. Dit zijn fases waarin een pand of gebied (tijdelijk) in onbruik is. Bijvoorbeeld wanneer er een nieuwe huurder of koper gezocht moet worden, of bij herstructureringsprojecten waarbij een (groot) aantal gebouwen gedurende een bepaalde tijd leeg staat, in afwachting van sloop of renovatie. In 2007 zorgde het project “Hotel Transvaal” echter voor een nieuwe kijk op tijdelijk gebruik. Initiatiefnemers Lindemann en Schutten betogen dat ‘de tussentijd’, zoals tijdelijk gebruik ook wel wordt genoemd, niet alleen als tijdelijke ‘leuke’ invulling van braakliggende of verloederde gebieden dient, maar ook ingezet kan worden als impuls voor transformatie.

Actoren

Bij tijdelijk gebruik kan onderscheid gemaakt worden tussen vier belangrijke groepen belanghebbenden: de gebouweigenaren, de tijdelijke gebruikers, de buurt en de gemeente.

Motieven

De motieven van deze belanghebbenden verschillen deels van elkaar en hebben betrekken op de verschillende functies van tijdelijk gebruik:

6. *Programmatistische functie*
7. *Communicatieve functie*
8. *Fysieke functie*
9. *Sociaal-maatschappelijke functie*
10. *Financieel-economische functie*

Aan de hand van deze functies kan onderscheid gemaakt worden tussen drie vormen van tijdelijk gebruik (zie figuur 23):

- *Tussentijds gebruik*: het gebruik tijdens een al dan niet vastgestelde periode waarin de nieuwe functie al bekend is (maar ter discussie kan staan) en waarbij kostenbesparing het belangrijkste motief is.
- *Kwartier maken*: het tijdelijk gebruik van een ruimte waarvan de nieuwe functie al bekend is, met de communicatieve en financieel-economische functie als belangrijkste motief. De bedoeling hierbij is om een (nieuwe) doelgroep aan te trekken of om bij te dragen aan een positieve identiteit van een ruimte of gebied.

- **Experimenteerruimte:** het opportunistisch of strategisch experimenteren met tijdelijk gebruik om te kunnen komen tot een nieuwe functie, waarbij de programmatische en financieel-economische functie van tijdelijk gebruik het belangrijkste motief vormen.

Effecten

De belangrijkste effecten van tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed op korte termijn zijn het beïnvloeden van de leefbaarheid van een wijk en het besparen van kosten voor beveiliging en beheer. Daarnaast zijn er ook gevallen te vinden waarbij tijdelijk gebruik actief heeft bijgedragen aan het creëren van een nieuwe (positieve) identiteit en daarmee een gebied op een positieve manier op de kaart heeft gezet.

	Nieuwe functie bekend?	Periode vastgesteld?	Programmatische 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

Figuur 23 Vormen van tijdelijk gebruik en hun functies

2) Wat zijn de procesmatige en inhoudelijke doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling?

Deze vraag is beantwoord met behulp van literatuurstudie en dient om meer inzicht in duurzame gebiedsontwikkeling te krijgen. Dit inzicht is gebruikt bij het ontwikkelen van het conceptueel model en het analysekader. Bij het vaststellen van de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling is onderscheid gemaakt tussen procesmatige en inhoudelijke doelstellingen.

Inhoudelijk duurzame gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal facetten:

- **People:** Sociale vitaliteit, leefbaarheid, voldoende goede woningen en voorzieningen, kwaliteit van de openbare en private ruimte, mogelijkheid tot sociale stijging en vraaggericht bouwen.
- **Planet:** Ecologische duurzaamheid: waterberging, plaats voor groen, natuur en landschap (biodiversiteit), bewust omgaan met natuurlijke bronnen (o.a. door hergebruik).
- **Profit:** Goede vestigingscondities voor bedrijvigheid: voldoende goede bedrijfsruimte in allerlei vormen, maten en prijsklassen, stimuleren en ondersteunen van ondernemerschap, voldoende werkgelegenheid.
- **Ruimtelijke kwaliteit:**
Gebruikswaarde: (multi)functionaliteit, menselijke maat, diversiteit.
Belevingswaarde: beeldkwaliteit (stedebouwkundige en architectonische kwaliteit), imago.
Toekomstwaarde: flexibiliteit, het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen.

Procesmatig duurzame gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende aspecten:

- **Flexibiliteit** door kleinere projecten en niet vasthouden aan eindbeeld-denken
- **Vraaggericht:** eindgebruiker centraal, procesinversie
- **Draagvlak** (maatschappelijk en politiek): bewoners en andere gebruikers actief bij de ontwikkeling betrekken, heldere communicatie
- **Eigen identiteit** van een gebied benadrukken

Verondersteld kan worden dat tijdelijk gebruik aan veel van de aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling bijdraagt. Inhoudelijk draagt het vooral bij aan het mogelijk maken van

sociale stijging (people) en waardecreatie (profit). Procesmatig draagt tijdelijk gebruik waarschijnlijk op alle punten bij.

De bijdrage van tijdelijk gebruik aan de doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling wordt in figuur 24 samengevat.



Figuur 24 Schematische weergave bijdrage tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling

Negatieve bijdrage

De bijdrage van tijdelijk gebruik kan echter ook negatief uitpakken voor een gebied. Dit kan het geval zijn als het gebruik leidt tot veel overlast, zoals geluidsoverlast en toegenomen parkeerdruk. Ook kan de nieuwe groep gebruikers of de functie botsen met het belang van omwonenden. Procesmatige kan tijdelijk gebruik ook een negatieve bijdrage leveren, bijvoorbeeld doordat gewenste ontwikkelingen tegen gehouden of vertraagd worden door de tijdelijke gebruikers, of doordat een gebied juist een negatief imago krijgt. Bovendien kan tijdelijk gebruik het draagvlak voor geplande (her)ontwikkeling van een gebied verminderen.

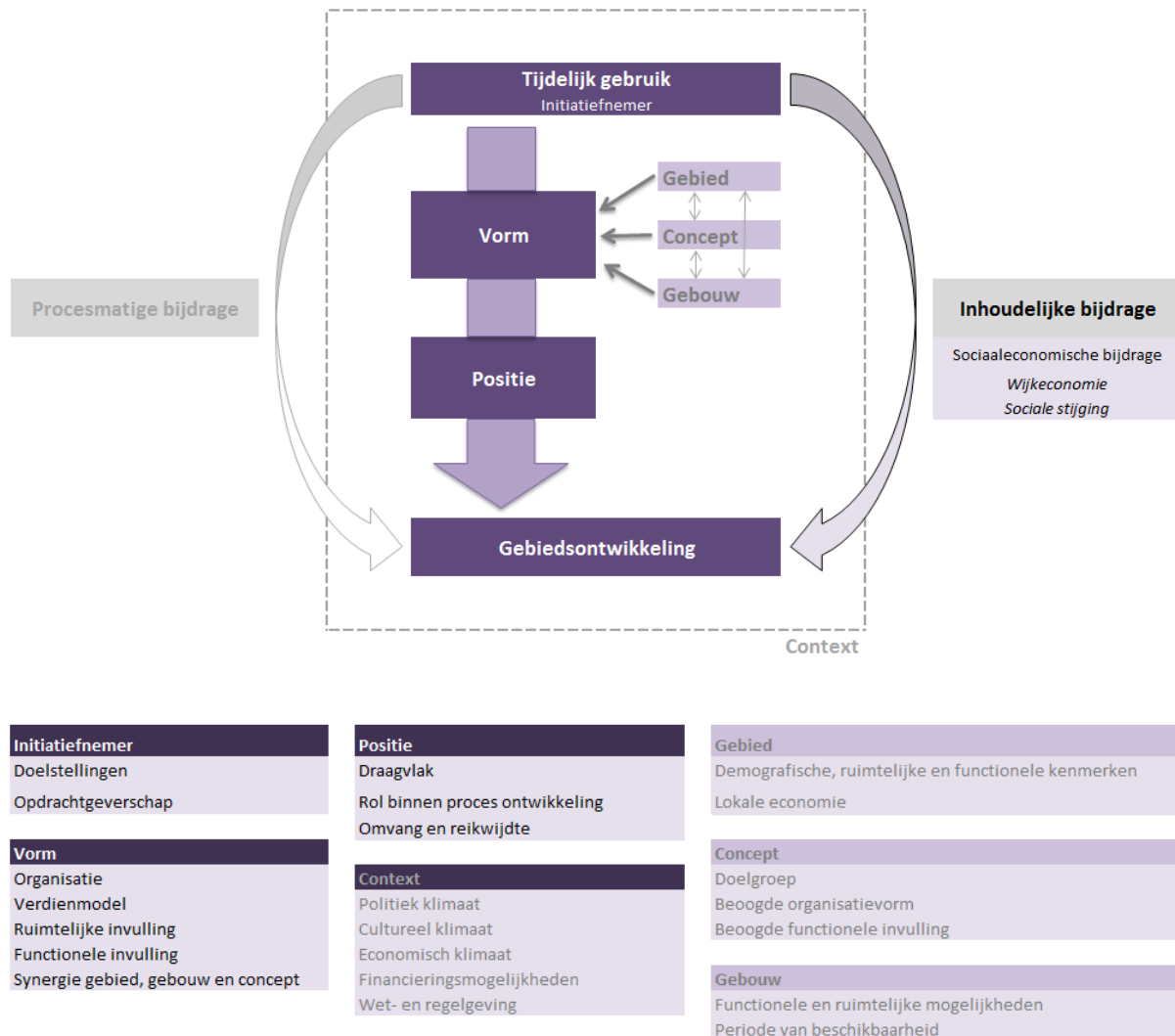
3) Welke bijdrage leveren praktijken van tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling?

De focus van dit onderzoek ligt op de inhoudelijke bijdrage van tijdelijk gebruik aan duurzame gebiedsontwikkeling: de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners. De sociaaleconomische bijdrage is op een kwalitatieve manier gemeten door drie cases te bestuderen op hun bijdrage aan de wijk economie en sociale stijging. Om de vraag te beantwoorden welke sociaaleconomische bijdrage praktijken van tijdelijk gebruik aan gebiedsontwikkeling leveren, zijn drie case studies uitgevoerd. De geselecteerde cases zijn de projecten Hotel Transvaal, Garage Notweg en Heesterveld. De case studies zijn uitgevoerd aan de hand van het opgestelde analysekader, weergegeven in figuur 25. De in grijs weergegeven aspecten zijn in dit onderzoek niet meegenomen.

Case studies

De drie projecten hebben een paar overeenkomsten: ze zijn alle drie begonnen als tijdelijk project (met een verwachte duur van maximaal 5 jaar), hebben (deels) maatschappelijke doelstellingen en vinden plaats in wijken die bekend staan als aandachtswijk. Verder verschillen de projecten op een aantal punten behoorlijk van elkaar, waarbij vooral Hotel Transvaal een vreemde eend in de bijt is. Hiervoor zijn een aantal oorzaken aan te wijzen. Ten eerste is Hotel Transvaal begonnen in 2006, vóór de economische crisis, terwijl de andere twee projecten in 2009 zijn gestart. Dit heeft de beschikbare subsidie voor het project beïnvloed en heeft ook effect gehad op de motieven voor tijdelijk gebruik. Waar Hotel Transvaal door de gemeente en woningcorporatie echt werd gezien als een project 'in de tussentijd', met een vooraf vastgesteld eind en met een vooraf vastgestelde nieuwe bestemming voor de locatie, is bij de andere twee projecten veel meer gekeken naar de meerwaarde die het kan bieden voor de toekomstige ontwikkeling van het

gebied. Een tweede oorzaak was dat Hotel Transvaal een andere initiatiefnemer heeft, namelijk een kunstenaarscollectief, terwijl de beide andere projecten door een woningcorporatie zijn geïnitieerd. Dit heeft ook invloed op de doelstellingen van het project en de mogelijkheden voor financiering. Tot slot speelt mee dat Hotel Transvaal na een relatief korte looptijd als project reeds afgesloten is na anderhalf jaar, terwijl de twee andere projecten voorlopig nog niet afgerond zijn. De korte duur, andere initiatiefnemer, andere doelstellingen en iets andere context moeten meegenomen worden in de beoordeling van de sociaaleconomische bijdrage van Hotel Transvaal, omdat dit de vergelijking met de andere twee projecten wat oneerlijk maakt.



Figuur 25 Analyse kader case studies

Bijdrage aan de wijkeconomie

In de bijdrage aan de wijkeconomie is een groot verschil te zien tussen de cases (zie figuur 26). Vooral Hotel Transvaal wijkt erg af van de andere twee cases. Waar Garage Notweg en Heesterveld bijdragen aan de werkgelegenheid, coaching, de identiteit, het aanbieden van bedrijfsruimte en functiemenging, heeft Hotel Transvaal alleen een noemenswaardige bijdrage geleverd aan de identiteit van het gebied.

Hotel Transvaal

<i>Ondersteunen economische positie bewoners</i>
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken
<i>Versterken ondernemerschap</i>
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte
<i>Versterken economische functies in wijken</i>
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

Garage Notweg

<i>Ondersteunen economische positie bewoners</i>
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken
<i>Versterken ondernemerschap</i>
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte
<i>Versterken economische functies in wijken</i>
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

Heesterveld

<i>Ondersteunen economische positie bewoners</i>
Werkgelegenheid creëren
Onderwijs
Stage- en werkervaringsplekken
<i>Versterken ondernemerschap</i>
Coaching
Flexibele huurovereenkomsten
Basic & betaalbare bedrijfsruimte
<i>Versterken economische functies in wijken</i>
Positieve identiteit
Veiligheid bevorderen
Functiemenging

Figuur 26 Bijdrage van cases aan de wijk economie

Bijdrage aan sociale stijging

Aan alle stijgingsladders wordt in enige mate door één of meerdere cases een bijdrage geleverd. Wederom zijn het vooral Garage Notweg en H-Spot die aan meerdere treden van de ladders van sociale stijging bijdragen. Opvallend hierbij is dat bij Garage Notweg duidelijk voor verschillende treden van één stijgingsladder (werken) gekozen is, terwijl bij H-Spot voor een bredere opzet is gekozen die zich juist op een specifieke doelgroep richt (cultureel ondernemers en kunstenaars).

Leren

Garage Notweg draagt bij aan deze stijgingsladder door stage- en werkervaringsplaatsen aan te bieden. Deze trede van de ladder van werken kan ook gezien worden als onderdeel van de ladder van leren. De andere twee projecten dragen beiden niet bij aan de stijgingsladder van leren.

Werken

De duidelijkste bijdrage van de onderzochte projecten is aan de stijgingsladder van werken. Alle projecten dragen in bepaalde mate bij aan het creëren van tijdelijke werkgelegenheid of dragen bij aan de mogelijkheid voor mensen een eigen bedrijf te beginnen. Dit gebeurt door coaching en het aanbieden van goedkope bedrijfsruimte. Garage Notweg draagt bovendien bij aan deze stijgingsladder door het creëren van stage- en werkervaringsplaatsen.

Wonen

Door het project in Heesterveld zijn de woningen in de buurt, die voorheen niet gewild waren, veranderd in gewilde huurwoningen. Dit komt doordat er ruime woonwerkruimtes zijn gecreëerd tegen een zeer lage huur, die elders in Amsterdam moeilijk te krijgen zijn of te duur zijn voor de doelgroep. De overige twee projecten dragen niet bij aan de ladder van wonen, omdat er geen woonruimte is gecreëerd.

Vrije tijd

H-Spot draagt in Heesterveld bij aan sociale stijging op de ladder van vrije tijd, door kunstenaars en creatieven te stimuleren hun activiteiten samen verder te ontplooiën en van hun talenten werk te maken. Garage Notweg en Hotel Transvaal dragen niet noemenswaardig bij aan de mogelijkheid voor mensen om hun vrijetijdsbesteding verder te ontwikkelen.

Invloed van de selectiecriteria

Deze selectiecriteria van de cases hebben onmiskenbaar invloed gehad op de resultaten van de case studies. Allereerst was er het criterium dat het om een 'recent Nederlands project' moest

gaan. Dit criterium heeft echter niet kunnen voorkomen dat één van de projecten (Hotel Transvaal) toch in een wat andere context heeft plaatsgevonden: het project begon voordat er sprake was van een kredietcrisis en is deels als indirect gevolg van die crisis ten einde gekomen. De andere twee projecten zijn juist tot stand gekomen (of verlengd) dankzij de gevolgen van de crisis voor de vastgoedmarkt. Als alle projecten in ongeveer hetzelfde jaar gestart waren (allemaal vóór of juist na de kredietcrisis), waren ze beter te vergelijken geweest.

Bij de selectie van de cases is bewust gekozen voor tijdelijk gebruik in aandachtswijken en met een maatschappelijke doelstelling. Dit heeft consequenties voor de initiatiefnemer, omdat woningcorporaties en de gemeente hier vaak een belangrijke rol spelen. Aangezien de initiatiefnemer over het algemeen ook de doelstellingen van het tijdelijk gebruik bepaalt, is het logisch dat in deze wijken meer maatschappelijk georiënteerde projecten te vinden zijn dan in sociaal en economisch sterke wijken. De keuze voor aandachtswijken heeft ook invloed op het verdienmodel. In economisch en sociaal zwakkere wijken is het immers moeilijker om een puur commercieel project van de grond te krijgen, omdat de draagkracht in de wijk minder is en het imago van de wijk vaak ook niet aan het succes bijdraagt. Veel projecten in aandachtswijken zijn aangewezen op subsidie. Het zou voor vervolgonderzoek interessant zijn om te bestuderen in welke mate commerciële vormen van tijdelijk gebruik een sociaaleconomische bijdrage leveren. Alle routes van sociale stijging zijn inderdaad min of meer vertegenwoordigd, maar de cases scoren vooral goed op de route 'werken'. De andere routes en met name de route 'wonen' lijkt in de cases ondervertegenwoordigd te zijn, aangezien veel vormen van tijdelijk gebruik bijdragen aan het beschikbaar stellen van goedkope tijdelijke woonruimte, die vooral studenten de gelegenheid biedt de woningmarkt te betreden.

4) Wat zijn hierbij de succes- en faalfactoren?

Naar aanleiding van Hobma (2010) en met behulp van literatuur over tijdelijk gebruik is een aantal succesfactoren gedefinieerd die van toepassing zijn op tijdelijk gebruik. Volgens Hobma kan het ontbreken van een succesfactor als faalfactor worden beschouwd. De succesfactoren zijn gekoppeld aan het analytisch kader en zijn weergegeven in figuur 27. In dit figuur is ook te zien in hoeverre de succesfactoren een rol spelen in de drie bestudeerde cases.

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

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

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

Figuur 27 Succes- en faalfactoren tijdelijk gebruik

De genoemde succesfactoren zijn allemaal wel in enige mate relevant voor de bestudeerde cases. De enige uitzondering hierop lijkt *duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid* te zijn. Dit kan verklaard worden doordat het bij alle drie cases niet om het financieel rendement gaat maar meer om het maatschappelijk rendement. De cases hebben geen van allen de doelstelling (gehad) om volledig kostendekkend te zijn. Bij alle cases is op zijn minst door één subsidieverstrekker (vaak gemeente en/of corporatie) een financiële bijdrage geleverd.

De overige succesfactoren leveren allemaal bij minstens één van de cases een positieve of negatieve bijdrage. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen factoren die bij hebben gedragen aan falen, factoren die bij hebben gedragen aan succes en factoren die in het ene geval bij hebben gedragen aan falen en in het andere geval aan succes.

Bijdrage van de factoren

In figuur 27 is te zien welke factoren significant op een positieve of een negatieve manier hebben bijgedragen aan het succes van de bestudeerde cases. Hieruit kunnen de volgende conclusies getrokken worden, waarbij de invloed van de selectiecriteria van de bestudeerde cases in het achterhoofd gehouden moet worden.

De belangrijkste faalfactor is *doelstellingen duidelijk maken*. Als dit niet goed wordt gedaan, kan dat significant bijdragen aan het falen van tijdelijk gebruik.

De belangrijkste succesfactoren zijn *flexibiliteit in de uitvoering* en *vorm die goed aansluit bij het gebouw*. Deze twee factoren dragen vaak bij aan het succes van tijdelijk gebruik. Factoren die ook bijdragen aan het succes zijn *vertrouwen en openheid tussen partijen*, *vorm die goed aansluit bij het gebied*, *maatschappelijk en politiek draagvlak vergaren*. Dit zijn in geen van de cases faalfactoren, maar hebben wel minstens bij één project bijgedragen aan het succes.

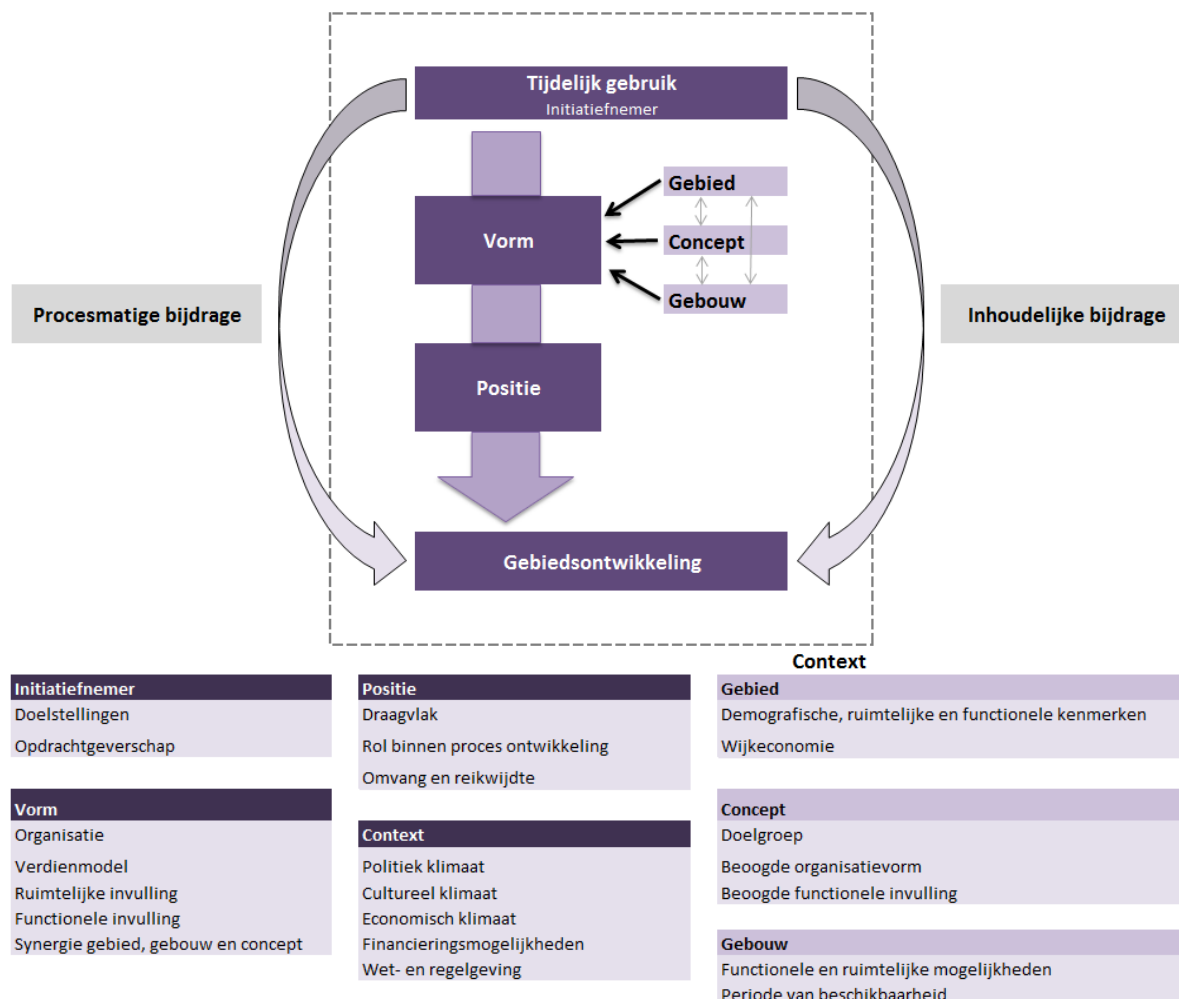
Tot slot zijn er nog een aantal factoren die in sommige gevallen bijdragen aan succes, maar in andere gevallen bijdragen aan falen. Dit zijn blijkbaar cruciale factoren die goed in de gaten gehouden moeten worden, omdat ze positief kunnen uitpakken als ze goed uitgevoerd zijn, maar negatief bijdragen als er geen rekening mee wordt gehouden. Dit zijn de factoren *leiderschap door een ondernemende aanjager*, *selectie van geschikte gebruikers*, *investeren in de relatie tussen gebruikers* en *inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed*.

7.3 Conclusie

De centrale onderzoeksvraag van dit verkennende kwalitatieve onderzoek naar tijdelijk gebruik luidt:

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

Uit literatuurstudie en drie case studies is gebleken dat tijdelijk gebruik uit een aantal aspecten bestaat, die allemaal op een bepaalde manier de bijdrage aan sociaaleconomisch duurzame gebiedsontwikkeling beïnvloeden. Het startpunt vormt de *initiatiefnemer*, die ook de doelstellingen bepaalt en de verantwoordelijkheid van opdrachtgeverschap heeft. De initiatiefnemer bepaalt vervolgens de vorm van tijdelijk gebruik (organisatie, ruimtelijke/functionele invulling, verdienmodel), die voort dient te komen uit de synergie tussen *concept*, *gebied* en *gebouw*. De vorm bepaalt vervolgens de *positie* (draagvlak, rol in proces, omvang) van het tijdelijk gebruik. De bepaalt op haar beurt weer de impact die tijdelijk gebruik heeft op de gebiedsontwikkeling. De relatie tussen deze aspecten is weergegeven in figuur 28.



Figuur 28 conceptueel model tijdelijk gebruik

Sociaaleconomische bijdrage

Uit de literatuurstudie is gebleken dat tijdelijk gebruik zowel aan procesmatig als inhoudelijk duurzame gebiedsontwikkeling bij kan dragen. Procesmatig draagt het bij aan de aspecten *flexibiliteit* door kleinere projecten en niet vasthouden aan eindbeeld-denken, *vraaggerichtheid* doordat de eindgebruiker centraal staat en procesinversie, *draagvlak* door bewoners en andere gebruikers actief bij de ontwikkeling betrekken en door bij te dragen aan de eigen *identiteit* van een gebied. Inhoudelijk draagt tijdelijk gebruik vooral bij aan het mogelijk maken van sociale stijging (people) en waardecreatie (profit).

In dit rapport is onderzocht op welke manier praktijken van tijdelijk gebruik bijdragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van een gebied en zijn bewoners, onderverdeeld in de wijk economie en sociale stijging. Wat betreft de *wijk economie* blijkt uit de drie case studies dat er vooral een bijdrage wordt geleverd aan het stimuleren van werkgelegenheid, het aanbieden van (betaalbare) bedrijfsruimte, coaching, functiemenging en het verbeteren van aspecten van de identiteit van het gebied. Aan *sociale stijging* wordt ook een bijdrage geleverd, voornamelijk aan de stijgingsladder 'werken'. Alle cases dragen in bepaalde mate bij aan het creëren van tijdelijke werkgelegenheid of dragen bij aan de mogelijkheid voor mensen een eigen bedrijf te beginnen. Dit gebeurt door coaching, het aanbieden van goedkope bedrijfsruimte en/of door het creëren van stage- en werkervaringsplaatsen (wat overlapt met de stijgingsladder 'leren'). Aan de andere drie stijgingsladders ('wonen', 'vrije tijd' en 'leren') wordt in mindere mate een bijdrage geleverd. Aan de ladder 'wonen' wordt bijgedragen door gecreëerde gewilde woonruimte voor kunstenaars en studenten, aan 'leren' door het ontwikkelen van stageplekken en aan de ladder

‘vrije tijd’ door kunstenaars en cultureel ondernemers te stimuleren hun activiteiten samen verder te ontplooiën en van hun talenten werk te maken. De mindere bijdrage aan deze stijngsladders is te verklaren door het beperkte aantal bestudeerde projecten en de selectiecriteria.

De selectiecriteria van de cases hebben onmiskenbaar invloed gehad op de resultaten van de case studies. Er is bewust gekozen voor tijdelijk gebruik in aandachtswijken en met een maatschappelijke doelstelling. Dit heeft consequenties voor de initiatiefnemer, omdat woningcorporaties en de gemeente hier vaak een belangrijke rol spelen. Aangezien de initiatiefnemer over het algemeen ook de doelstellingen van het tijdelijk gebruik bepaalt, is het logisch dat in deze wijken meer maatschappelijk georiënteerde projecten te vinden zijn dan in sociaal en economisch sterke wijken. De keuze voor aandachtswijken heeft ook invloed op het verdienmodel. In economisch en sociaal zwakkere wijken is het immers moeilijker om een puur commercieel project van de grond te krijgen, omdat de draagkracht in de wijk minder is en het imago van de wijk vaak ook niet aan het succes bijdraagt. Veel projecten in aandachtswijken zijn aangewezen op subsidie.

Zoals de selectiecriteria voorschreven, zijn alle routes van sociale stijging inderdaad min of meer vertegenwoordigd, maar de cases scoren vooral goed op de route ‘werken’. De andere routes en met name de route ‘wonen’ lijkt in de cases ondervertegenwoordigd te zijn, aangezien veel vormen van tijdelijk gebruik bijdragen aan het beschikbaar stellen van goedkope tijdelijke woonruimte, die vooral studenten de gelegenheid biedt de woningmarkt te betreden.

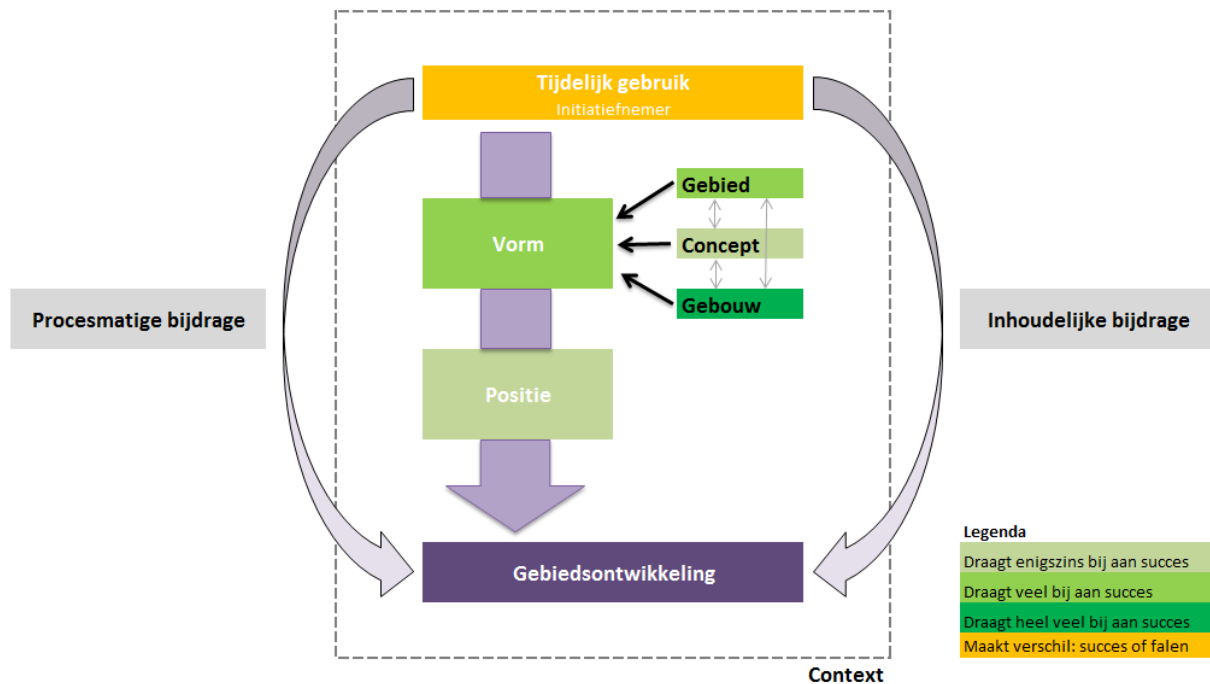
Verder is te zien dat het onderscheid tussen ‘tussentijds gebruik’, ‘experimenteeruimte’ en ‘kwartier maken’ niet altijd goed te maken is. Eigenlijk alle cases hebben wel een overlap. Dat kan komen doordat er een meningsverschil is tussen de verschillende betrokken partijen, maar ook door een veranderend toekomstperspectief gezien de economische situatie.

Succes- en faalfactoren

Aan het conceptueel model kan een aantal succes- en faalfactoren gekoppeld worden (zie figuur 29). Deze succesfactoren zijn opgesteld aan de hand van de literatuur en vervolgens getoetst in de case studies. Hieruit is gebleken dat sommige factoren bij de cases vooral bijdragen aan het succes, sommige kunnen zowel aan succes als aan het falen bijdragen en er is ook een factor die alleen is voorgekomen als faalfactor (*doelstellingen duidelijk maken*).

Succes- en faalfactoren	
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>

Figuur 29 Succes- en faalfactoren tijdelijk gebruik, gekoppeld aan factoren in het conceptueel model



Figuur 30 Bijdragen aspecten tijdelijk gebruik aan succes en/of falen

De impact van de succes- en faalfactoren kan een beeld geven over welke aspecten van tijdelijk gebruik belangrijk zijn voor het succes (de bijdrage aan de gebiedsontwikkeling, zie figuur 30). Om te beginnen bepaalt de *initiatiefnemer* de doelstellingen en heeft verantwoordelijkheid over het opdrachtgeverschap. Allereerst blijkt het erg belangrijk te zijn om doelstellingen van tevoren goed te overleggen en duidelijk te maken, dit is een faalfactor die een significant negatieve bijdrage kan leveren aan het succes van tijdelijk gebruik. Hierbij moet wel in het achterhoofd gehouden worden dat deze doelstellingen niet geformuleerd moeten worden in de vorm van einddoelen en kwantitatieve resultaten, maar meer als ‘stip op de horizon’ waar gezamenlijk met andere betrokken partijen naartoe gewerkt kan worden. Ook moet hierbij enige flexibiliteit gehanteerd worden: een project moet mogen ‘mislukken’ en hierop moeten de doelstellingen aangepast kunnen worden.

Opdrachtgeverschap blijkt ook veel invloed te kunnen hebben op het falen of succes van tijdelijk gebruik. Zo dragen vertrouwen en een zekere mate van openheid (in ieder geval over de verwachtingen en ambities) bij aan het succes, net als het hanteren van flexibiliteit in de uitvoering. Deze flexibiliteit blijkt overigens bij alle bestudeerde cases significant bij te dragen aan het succes. Ook de selectie van geschikte gebruikers en leiderschap door een ondernemende aanjager blijken van belang te zijn. Deze factoren kunnen bijdragen aan het succes, maar als ze ontbreken draagt dat omgekeerd ook bij aan het falen van een project. Dit zijn dus factoren die goed in de gaten gehouden moeten worden.

Als het gaat om de vorm van tijdelijk gebruik zijn er ook een aantal succes- en faalfactoren te onderscheiden. Zo dient de organisatie te investeren in de relatie tussen gebruikers, om vraaggericht te kunnen werken, draagvlak onder gebruikers te vergaren, eigenaarschap en betrokkenheid te creëren. Ook dit is een factor die zowel aan falen als succes bij kan dragen. Wat verder van belang blijkt te zijn, is de synergie tussen gebied, gebouw en concept. Wanneer bij tijdelijk gebruik de organisatie, doelgroep, functie en verdienmodel goed zijn afgestemd op de kenmerken van het gebied en het gebouw, draagt dit significant bij aan het succes van het project. Wat betreft het gebouw is het belangrijk dat er inzicht is in de periode van beschikbaarheid van het vastgoed. Dit is een factor die zowel aan het succes als aan het falen van tijdelijk gebruik bij kan dragen, vooral omdat het verdienmodel grotendeels afhankelijk is van de exploitatietermijn.

Wat betreft de *positie* kan het helpen om maatschappelijk en politiek draagvlak te vergaren. Omdat het in dit onderzoek gaat om cases met hoofdzakelijk maatschappelijk rendement, die voor een groot deel afhankelijk zijn van subsidies, is het zeker van belang om maatschappelijk draagvlak te vergaren voor de projecten. Dit kan bijvoorbeeld door heel vraaggericht te werken, omwonenden en gebruikers actief bij het project te betrekken en eigenaarschap te geven. Politiek draagvlak kan helpen om actieve medewerking te krijgen van uitvoerend ambtenaren die ervoor kunnen zorgen dat tijdrovende processen, zoals vergunningsaanvragen, sneller verlopen. Uit de case studies blijkt dat de factor ‘duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid’ niet van significant belang is geweest. Dit is opvallend, maar is ook te verklaren door de aard van de bestudeerde cases.

Reflectie

Uit dit onderzoek is gebleken dat tijdelijk gebruik zeker een sociaaleconomische bijdrage kan leveren aan gebiedsontwikkeling. Tijdelijk gebruik draagt bij aan het beschikbaar stellen van betaalbare woon- en werkruimte, het verbeteren van de identiteit van het gebied en het bevorderen van de multifunctionaliteit van monofunctionele gebieden. In de onderzochte cases wordt bovendien aandacht geschonken aan coaching, stageplekken en andere activiteiten om arbeidsparticipatie te vergroten. Deze bijdrage is vooral nodig in sociaal en economisch zwakkere wijken (aandachtswijken). Hier lag dan ook de focus van dit onderzoek op. In deze wijken is het echter vaak moeilijk commercieel gebruik van de grond te krijgen. Wanneer het gaat om maatschappelijk rendement, is financieel rendement vaak van ondergeschikt belang, maar gezien de economische situatie kan het cruciaal voor het voortbestaan van tijdelijk gebruik zijn dat de afhankelijkheid van subsidies afneemt. Een financieel zelfstandig project heeft ook in de toekomst veel meer kans van slagen en zal dus duurzamer blijken. Een ander positief aspect hieraan is dat er meer vraaggericht gewerkt moet worden. Waar hebben de mensen in deze wijken echt behoefte aan en hoe kan er een verdienmodel opgesteld worden dat hier optimaal op inspeelt? Het actief betrekken van gebruikers en het verdelen van verantwoordelijkheden en eigenaarschap kan hieraan bijdragen. Het is hierbij ook van belang om te zorgen dat het concept en het gebied goed op elkaar aansluiten.

Wat betreft de financiële zelfstandigheid van tijdelijke projecten is het voor het besparen van kosten van belang om te zorgen dat het gebouw en het concept goed op elkaar aansluiten. Het argument dat op dit moment regelmatig wordt gebruikt om het onrendabele deel van tijdelijk gebruik te verantwoorden, is dat sloop en nieuwbouw van het gebouw in deze economische context vele malen duurder en risicovoller zou zijn. De verwachting van velen is echter dat deze economische context niet snel zal veranderen, wat betekent dat dit argument een beperkte houdbaarheidsdatum heeft. Een onrendabel verdienmodel zal niet langer te verantwoorden zijn, zeker omdat er dan een zeer groot maatschappelijk rendement tegenover zal moeten staan dat gezien de soms (te) korte looptijd van de projecten niet realistisch is. Vormen van tijdelijk gebruik (al dan niet met een maatschappelijke functie) zullen dus steeds meer hun eigen broek op moeten kunnen houden. Uit de case studies is gebleken dat het hierbij erg kan helpen om het concept goed af te stemmen op het gebouw. Natuurlijk kan een visueel aantrekkelijk gebouw bijdragen aan de populariteit van een project, maar als er vervolgens zulke hoge investeringen nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor de functie, zoals bij Garage Notweg het geval is, zou het toch ook verstandig zijn om een ander gebouw of een andere functie te overwegen.

7.4 Aanbevelingen

In dit onderzoek is verkend in hoeverre en onder welke omstandigheden tijdelijk gebruik bij kan dragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van zwakkere wijken en hun bewoners. Het doel van dit onderzoek is om partijen die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik, zoals vastgoedeigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en de gemeente, meer inzicht te geven in de kansen en valkuilen van

tijdelijk gebruik. Het literatuuronderzoek en de case studies hebben een aantal succes- en faalfactoren hierop van toepassing zijn. Door rekening te houden met deze factoren kan de mate van succes van tijdelijk gebruik beïnvloed worden.

Doelstellingen duidelijk maken

In de initiatieffase van tijdelijk gebruik is het noodzakelijk om van tevoren de doelstellingen van het project af te stemmen tussen de betrokken partijen. Als dit niet goed gebeurt draagt deze factor negatief bij aan het succes van tijdelijk gebruik. Deze doelstellingen dienen niet zozeer uit harde cijfers en precieze aantallen gebruikers te bestaan, maar eerder uit te behalen sociaal en financieel rendement op een meer kwalitatieve manier. Wel blijkt dat hierbij enige flexibiliteit ingebouwd moet zijn. Er moet geen vastomlijnd eindbeeld van tevoren bedacht worden, maar er moet wel een duidelijke richting aan het project gegeven worden. De invulling geschiedt dan idealiter ‘van onderop’: vanuit of in intensieve samenwerking met gebruikers. Ook is van belang dat een project moet ‘mogen mislukken’ om een succes te kunnen worden. Wellicht is het hiervoor goed om een proefperiode af te spreken. Dit zorgt ervoor dat er meer vrijheid is om te experimenteren met nieuwe functies, samenwerkingsverbanden, verantwoordelijkheidsverdelingen, verdienmodellen, etc.

Vertrouwen en openheid tussen partijen

Vertrouwen tussen partijen is zeer belangrijk voor het slagen van een project. Het vertrouwen kan gestimuleerd worden door open te zijn in motieven en verwachtingen, maar ook door elkaar genoeg vrijheid te geven. Wat betreft openheid is het goed om de verwachtingen te bespreken, maar er zit ook een valkuil in teveel openheid, omdat daardoor formele rollen kunnen lijken te vervagen. Deze moeten van tevoren dan ook goed vastgesteld en gecommuniceerd worden.

Flexibiliteit in de uitvoering

Voor alle vormen van tijdelijk gebruik is het aan te bevelen voor een flexibele (ruimtelijke en functionele) invulling en verdienmodel (en eventueel zelfs periode) te kiezen, gezien de onzekere aard van tijdelijk gebruik. Het is vaak onduidelijk hoe lang vacante ruimtes beschikbaar zullen blijven en de continuïteit van financiering is ook zelden zeker. Overigens kan de gewenste flexibiliteit tegenstrijdig zijn met de succesfactor ‘doelstellingen duidelijk maken’. Het is daarom vooral van belang dat er open over de doelstellingen wordt gesproken en dat alle partijen op één lijn zitten, maar dat een project ook mag ‘mislukken’ en dat de doelstellingen aangepast kunnen worden wanneer een project in de huidige vorm minder succesvol blijkt te zijn.

Selectie van geschikte gebruikers

Bij projecten waarin gebruikers veel eigenaarschap en zeggenschap hebben, is het van belang om de gebruikers hier ook op te selecteren. Bovendien kan het hanteren van goede selectiecriteria essentieel zijn om de doelstellingen van het project te kunnen behalen. Wanneer bijvoorbeeld wordt gestreefd naar een bepaalde vorm van maatschappelijk rendement, is het essentieel dat de gebruikers dit doel ondersteunen en uitdragen. De vraag is echter wel hoe lang het effect van actieve gebruikers beklijft, wanneer de gebruikers de projecten niet zelf hebben geïnitieerd. In de bestudeerde cases zijn de gebruikers namelijk door de organisatie geselecteerd en bij elkaar gezet. Succes kan op de lange termijn onder druk komen te staan wanneer de gebruikers teveel in een bepaald gebruik worden ‘gedwongen’. Het beste is om samen met enthousiaste gebruikers de doelstellingen te bepalen, zodat zij er geheel achter staan en meer eigenaarschap over het project voelen. Hierbij is goede communicatie over de doelstellingen van de gebruikers enerzijds en de vastgoedeigenaar of initiator anderzijds van groot belang.

Leiderschap door een ondernemende aanjager

Het hebben van een ondernemende, betrokken aanjager van een project is van groot belang. Projecten die worden geleid door een toegewijd, ondernemend persoon (‘trekker’ of

‘projectbooster’) zijn sneller succesvol dan projecten die worden begeleid door iemand die er weinig tijd, ambitie of passie voor heeft. Het kan nodig zijn om hiervoor een externe partij in te schakelen, die het project helemaal eigen kan maken. In dat geval is het overigens wel van belang dat de doelstellingen van de trekker duidelijk overeenkomen met die van de vastgoedeigenaar. Van belang is ook dat deze persoon de juiste interne en externe contacten heeft om het proces soepeler te kunnen laten verlopen. Bij de verdeling van taken binnen de organisatie is het bovendien cruciaal om verantwoordelijkheden goed te verdelen en te communiceren, zo bleek uit de case van Garage Notweg.

Investeren in de relatie tussen gebruikers

In de uitvoeringsfase van het project is het bij projecten waar gebruikers veel invloed hebben van belang dat er ook geïnvesteerd wordt in de onderlinge relatie en de relatie tussen de gebruikers en de vastgoedeigenaar en/of initiator. Het helpt om gelijkgestemde gebruikers aan te trekken die wat met elkaar gemeen hebben, of wanneer het hier al te laat voor is ervoor zorgen dat er wordt gezocht naar gemeenschappelijke doelen en belangen.

Duidelijkheid rondom financiële haalbaarheid

Een opvallende uitkomst van dit onderzoek is dat bij geen van de cases de duidelijkheid rondom de financiële haalbaarheid een cruciale factor is gebleken. Alle drie cases hebben een verdienmodel dat voor het grootste deel uit subsidies en fondsen bestaat, geen van de projecten heeft een commerciële insteek. Het verwachte rendement van de projecten is niet financieel, maar maatschappelijk van aard. Om voor deze subsidies in aanmerking te komen moet het project echter wel aan een aantal eisen voldoen. Zo komen alleen broedplaatsen in Amsterdam, met een minimaal percentage aan kunstenaars, een maximale huurprijs van ongeveer €60,- per m² en een vastgestelde maximale periode dat deze kunstenaars mogen ‘broeden’ in aanmerking voor bovengenoemde subsidie. Dit legt beperkingen op ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden. De subsidieafhankelijkheid is ook niet bevorderlijk voor de duurzaamheid van de projecten. Projecten die zelfvoorzienend zijn hebben in de huidige tijd van bezuinigingen meer kans om te overleven. Om tijdelijk gebruik beter financieel rendabel te maken, dient het concept goed afgestemd te worden op het gebied, en vooral ook op het gebouw. Een gebouw en functie die goed bij elkaar aansluiten, kan hoge verbouwingskosten voorkomen. Wat ook bij kan dragen aan de financiële haalbaarheid is het inzicht hebben in de periode van beschikbaarheid. Als duidelijkheid is rondom de minimale periode, kan de exploitatietermijn daarop aangepast worden. Om de exploitatietermijn van tijdelijk gebruik te kunnen vergroten zou het oprekken van de Leegstandwet ook helpen. Deze wet staat op dit moment tijdelijk gebruik voor een maximale periode van 5 jaar toe. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit al verlengd naar 7 jaar, maar een periode van 10 jaar zou gunstiger zijn voor de exploitatietermijn. Gezien er normaliter een exploitatietermijn van 50 jaar gehanteerd wordt, kan ook een periode van 10 jaar in verhouding nog steeds gezien worden als ‘tijdelijk’. Uit onderzoek van Witteveen + Bos naar de baten van kunstbroedplaatsen blijkt dat, wanneer wordt uitgegaan van een broedplaats met 16 werkplekken op 672 m² (de omvang van de gemiddelde Amsterdamse broedplaats) van €60,- tot €99,- per m² per jaar en €250.000,- aan ombouw- en exploitatiekosten, dit maatschappelijk rendabel is bij een exploitatietermijn van 10 jaar. Hierbij wordt er overigens vanuit gegaan van 80% baten uit huuropbrengsten en 20% maatschappelijke baten (extra winst en vermeden delict- en verhuiskosten). De batenhouders zijn in dit geval burgers, politie en gemeente, de creatieve sector en de vastgoedeigenaar. Deze maatschappelijke baten zijn van significante betekenis, omdat blijkt dat in dit geval de huuropbrengsten niet opwegen tegen de kosten, waardoor de broedplaats na 10 jaar niet financieel rendabel is (Kirchholtes et al, 2011). Als er aan een broedplaats ook commerciële functies toegevoegd worden en de verbouwkosten omlaag geschroefd worden (bijvoorbeeld door een betere afstemming met het gebouw) wordt de financiële haalbaarheid van deze vorm van tijdelijk gebruik vergroot.

Vorm die goed aansluit bij het gebied

Voor succesvol tijdelijk gebruik is het nodig om het concept aan te passen op de vraag en het aanbod in het desbetreffende gebied. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de aansluiting van de beoogde doelgroep bij de omwonenden, de bereikbaarheid, de aanwezige functies in het gebied en het imago van het gebied. In dit onderzoek is gebleken dat de aansluiting van het concept bij de omgeving wel van belang is, maar niet altijd bijdraagt aan het succes. Alle drie cases vinden plaats in zogenoemde aandachtswijken. Wat bijdraagt aan het succes van tijdelijk gebruik in zo'n gebied is dat er in dit soort wijken vaak meer kan en mag dan in wijken die goed lopen en al een positief imago hebben (en dus eerder bang zijn voor imagoschade). Bestuurders van aandachtswijken zien graag projecten die positieve aandacht genereren en die bij kunnen dragen aan de leefbaarheid. Dit geldt ook voor woningcorporaties, die doorgaans veel bezit hebben in deze wijken en 'hun' wijk graag willen verbeteren en positief in het daglicht zien staan. Aan de andere kant zijn er ook aspecten aan deze gebieden die ervoor zorgen dat het juist lastiger om een project succesvol te maken, omdat het vaak negatieve imago en de monofunctionele opzet ook een negatieve bijdrage leveren aan het succes.

Vorm die goed aansluit bij het gebouw

Bij de aansluiting van het concept op het gebouw moet er rekening gehouden worden met de fysieke mogelijkheden en beperkingen van het gebouw, de mogelijke overlast voor omwonenden en de beperkingen die de omgeving met zich meebrengen (overlast voor burens, bestemmingsplan). Daarnaast blijkt in sommige gevallen de uitstraling van het pand (esthetische waarde) ook bij te dragen aan de populariteit van het project. Gebouwen die genomineerd zijn voor sloop bieden vaak veel vrijheid om te experimenteren met de ruimtelijke indeling en draagt bij aan het gevoel van eigenaarschap. Een goede aansluiting van het concept op het pand draagt bovendien bij aan de financiële haalbaarheid van tijdelijk gebruik.

Inzicht in de periode van beschikbaarheid vastgoed

De periode van beschikbaarheid heeft ook te maken met het motief voor tijdelijk gebruik. Bij projecten in de tussentijd is de nieuwe functie en ook de periode vaak al (ongeveer) van tevoren bekend. Bij projecten met kwartier maken of experimenteerruimte als motief is dit minder vaak het geval. Enige zekerheid omtrent de beschikbaarheid is gewenst, zeker als er grote investeringen worden gedaan die een langere exploitatietermijn nodig hebben. De korte beschikbaarheid of onzekerheid over de beschikbaarheid van leegstaand vastgoed kan zorgen voor onzekerheid over de toekomst van het project.

Aan de andere kant kan het, zeker in economisch onzekere tijden, aan te bevelen zijn om een slag om de arm te houden als vastgoedeigenaar, maar ook als gebruiker. Het project moet mogen 'mislukken' en dit mag ook consequenties hebben voor de periode van beschikbaarheid. Het is aan te bevelen voorzichtig om te gaan met te grote investeringen die een lange exploitatietermijn nodig hebben om terugbetaald te kunnen worden. Bovendien kunnen beperkingen en onzekerheid juist soms ook creativiteit en ondernemerschap aanwakkeren, wat motiverend kan werken.

Voor zover mogelijk is het aan te bevelen om vooraf afspraken te maken hoe lang de ruimte beschikbaar is, wat de minimale gebruikstermijn is en onder welke voorwaarden het project mogelijk doorgezet kan worden. Vooral over het laatste punt kan het handig zijn om goede afspraken te maken, omdat het heel stimulerend kan werken voor de gebruiker als de mogelijkheid tot verlenging er is, maar ook heel frustrerend als de definitie van 'succes' niet overeen komt met die van de eigenaar.

Maatschappelijk draagvlak vergaren

Bij geen van de cases lijkt er veel aandacht besteed te worden aan het maatschappelijk draagvlak voor de projecten. Dit is opvallend, omdat alle projecten worden gefinancierd met behulp van

gemeenschapsgeld (subsidies van de gemeente, van woningcorporaties en andere fondsen). Om daadwerkelijk tot een meer vraaggerichte, 'bottom-up' vorm van ontwikkelen te komen, zal er bij diverse partijen een flinke knop om moeten. Burgers zullen eraan moeten wennen dat niet alles meer voor ze geregeld wordt, maar dat ze daar veel zeggenschap voor terug kunnen krijgen. Vastgoedeigenaren moeten accepteren dat waarde op een andere, meer geleidelijker, manier gecreëerd moet worden en corporaties en gemeenten moeten groeien in een nieuwe rol die niet langer bestaat uit alles willen regelen en controleren, maar die burgers vrijheid én ondersteuning tegelijk geeft. De komende tijd zal het nodig zijn dat alle partijen in de ruimtelijke ontwikkeling hun eigen rol eens kritisch tegen het licht houden.

Politiek draagvlak vergaren

Gezien alle cases zich in min of meer dezelfde politieke context bevinden, kunnen ze allen rekenen op politiek draagvlak. Er is steeds meer aandacht voor de negatieve gevolgen van leegstand en grootschalige herstructurering, onder meer op de leefbaarheid van een gebied, en dit zijn voorbeelden van gebruik die de leefbaarheid ten goede komen. Politiek draagvlak is ook op gemeentelijk niveau onontbeerlijk, omdat tijdelijk gebruik in veel gevallen afwijkt van het bestemmingsplan. Dit zorgt ervoor dat de medewerking van de gemeente nodig is om het afwijkend gebruik toch toe te staan, liefst binnen korte termijn gezien de factor 'tijd' bij tijdelijk gebruik cruciaal is. Als gemeente is het goed om rekening te houden met de mogelijkheden en beperkingen van tijdelijk gebruik. Daarbij zouden beleidsmakers, maar vooral ook handhavers van lokale overheden goed ingesteld moeten zijn op tijdelijk gebruik, omdat deze vorm van gebruik ernstig belemmerd wordt als aan alle reguliere eisen moet worden voldaan terwijl het om kortstondig gebruik gaat. Omdat het om (zeer) kort durende projecten gaat is het bovendien belangrijk dat het eventuele aanpassen van of uitzondering maken op het bestemmingsplan en het toekennen van benodigde vergunningen niet te lang op zich laten wachten. Vooral de medewerking van gemeentelijke handhavers is hierbij van belang, omdat dit voor de meeste vertraging kan zorgen. Veiligheidseisen gelden immers ook bij tijdelijk gebruik en zorgen altijd voor beperkingen met betrekking tot het gebruik. De steun van beleidsmakers is hierbij altijd prettig voor initiatiefnemers, maar teveel bemoeienis van het stadsdeel kan ook negatief uitpakken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als het stadsdeel de relatie tussen de gebruikers en de vastgoedeigenaar onder druk zet door de belangen van de ene partij zwaarder te wegen dan die van de andere partij.

7.5 Vervolgonderzoek

Op basis van dit onderzoek wordt aanbevolen om de bijdrage van tijdelijk gebruik aan sociale stijging op specifieke stijgingsladders te onderzoeken, door cases bewust te selecteren op hun doelstelling. Het zou daarnaast interessant zijn om meer kennis te vergaren over de bijdrage van tijdelijk gebruik aan het proces van duurzame gebiedsontwikkeling. Dit is extra in het licht van de huidige tendens in de gebiedsontwikkeling: organische gebiedsontwikkeling / natuurlijke wijkvernieuwing. In dit perspectief biedt tijdelijk gebruik bij uitstek mogelijkheden om te experimenteren met alternatieve vormen van stadsontwikkeling.

De mogelijkheden en beperkingen van één specifieke vorm van tijdelijk gebruik, en dan met name 'experimenteerruimte' of 'kwartier maken', zouden moeten worden bestudeerd, om inzicht te krijgen hoe deze specifieke vormen van tijdelijk gebruik richting kunnen geven, aanleiding kunnen zijn of waarde kunnen creëren voor de fysieke ontwikkeling van een gebouw of gebied.

Eén van de verschillen tussen de case Hotel Transvaal en de andere projecten is de locatie: het hotel vond plaats in Den Haag, de andere projecten in Amsterdam. Hoeveel invloed heeft de locatie op projecten? Verschillen projecten in Den Haag, Rotterdam, Amsterdam of andere plekken van elkaar? Welke succesfactoren worden door de locatie juist versterkt of verzwakt?

Verondersteld zou kunnen worden dat tijdelijk gebruik vooral wordt aangemoedigd in plaatsen waar veel leegstand is, waar veel behoefte is aan het aantrekken van een nieuw publiek of imagoverbetering. Dan zou Rotterdam een goede kans maken, maar Amsterdam en Den Haag stimuleren tijdelijk gebruik tot nu toe beter, door bv Bureau Broedplaatsen (Amsterdam) en de ontwikkeling van kaarten met daarop braakliggende terreinen. In Rotterdam is dit nog volop in ontwikkeling. Een interessante onderzoeksvraag zou kunnen zijn wat dit lokale beleid ten opzichte van tijdelijk ruimtegebruik voor invloed heeft op de mogelijkheden van tijdelijk gebruik.

Tot slot zou het met betrekking tot de financiële haalbaarheid nog interessant zijn om vervolgonderzoek te doen naar de economische zelfstandigheid van meer commerciële vormen van tijdelijk gebruik. In dit onderzoek zijn alleen projecten behandeld met een verdienmodel dat grotendeels op subsidie gebaseerd is, met als doel om ook sociaal rendement te creëren. Tijdelijk gebruik wordt voor veel partijen pas echt interessant, zodra het naast sociaal rendement ook economisch rendement oplevert. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan de eerder genoemde waardecreatie die ontstaat door interactie en de mogelijkheden die dit creëert voor fysieke transformatie.

7.5 Reflectie

De reflectie op dit onderzoek is opgebouwd uit drie delen: proces, inhoud en persoonlijke reflectie.

Proces

Dit onderzoek heeft van begin af aan een zeer brede opzet gehad, wat een breed beeld geeft van de mogelijkheden en belemmeringen van tijdelijk gebruik, maar wat ook de diepgang niet ten goede komt. Zo is het aantal bestudeerde cases niet al te groot en hadden de cases op een andere manier geselecteerd kunnen worden om meer inzicht in het volle spectrum van tijdelijke projecten te kunnen krijgen. Projecten gericht op leren zijn bijvoorbeeld niet echt aan bod gekomen en alle bestudeerde cases zijn grotendeels van subsidie afhankelijk.

Inhoud

De opzet van dit onderzoek was vrij breed en heeft zodoende een aanzet gegeven in de ontwikkeling van kennis naar tijdelijk gebruik. Aan bod is gekomen welke vormen van tijdelijk gebruik er zijn, hoe de initiatiefnemer, vorm en positie van tijdelijk gebruik de bijdrage aan duurzame gebiedsontwikkeling beïnvloeden en welke bijdrage door projecten kan worden geleverd. Ook is verkend wat de succes- en faalfactoren bij de projecten zijn, op welke manier deze factoren mee- of tegenwerken en hoe ze beïnvloed kunnen worden. Om specifiek te weten te komen hoe tijdelijk gebruik bijdraagt aan de verschillende aspecten van duurzame gebiedsontwikkeling, zou op elk aspect dieper ingegaan moeten worden.

Persoonlijke reflectie

Persoonlijk heb ik in de afgelopen maanden waanzinnig veel geleerd. Om te beginnen waar ik de meest relevante literatuur kan vinden: niet in de bibliotheek maar op internet.

Ik heb geleerd hoe belangrijk het is om in een vroeg stadium van het onderzoek een duidelijke focus te hebben op één aspect, omdat het binnen een redelijke tijd nooit mogelijk is om alle aspecten van een onderwerp uit te zoeken zonder daarbij de nodige diepgang te missen.

Over mezelf heb ik geleerd dat ik heel goed ben in het uitstellen van dingen waar ik tegenop zie, maar dat als ik er eenmaal goed aan begin in een paar weken veel voor elkaar kan krijgen.

Literatuur

oo:/ (2011). *Compendium for the civic economy*. London: oo:/.

Academie van Bouwkunst (2012). *Winterworkshop 2012: Nieuw leven voor een oud gebouw*. Online beschikbaar: <http://www.ahk.nl/bouwkunst/actueel/nieuws/nieuwsdetail/titel/winterworkshop-2012-nieuw-leven-voor-een-oud-gebouw/>. Bezocht op 20/1/2012.

Aedes-magazine (2010). *Uitstel plan sloopflat*. In: Aedes-magazine nr. 5/2010, p. 29.

Benraad, Jean Baptiste (2011). *Succesbepalers tijdelijk gebruik*. Presentatie tijdens symposium 'Tijdelijk wonen en gebruiken leegstaande gebouwen en de wet Kraken en Leegstand' op 27 januari 2011.

Van Bergeijk, Erik, et al. (2008). *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners*. Delft: Eburon.

Bijlsma et al. (2008). *Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit*. Rotterdam: NAI Uitgevers. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

Bolt, Hooijmeijer, van Kempen, Kokx en Zwanenberg (2011). *Jongeren, sloop en sociale stijging. Effecten van gedwongen verhuizing op de woon-, onderwijs-, arbeids- en vrijetijdscarrière van jongeren*. Delft: Eburon.

Borst, Ensink, Groen, Van de Pol & Woutersen (2010). *Structuurvisie Bedrijventerreinen Transformatie en Herstructurering*. Almere: ABBA.

Van Bortel, et al. (2009). *Close neighbours not distant friends. Neighbourhood focused housing associations: developments in England and the Netherlands*. Delft: OTB.

Buck, R. (2011). Interview in de uitzending 'Gemeenten aan de Grond' van Brandpunt 17 april 2011.

BZK (2011), *Woonvisie*, Begeleidende brief minister J.H.P. Donner.

De Echo (2011). *Heesterveld nieuwe culturele hotspot*. Online beschikbaar op: <http://www.dichtbij.nl/amsterdam-oost/wonen/artikel/2129336/heesterveld-nieuwe-culturele-hotspot.aspx>.

Van Dommelen, Saris en Brouwer (2009). *Hotel Transvaal: Tussenevaluatie*. Den Haag: Stichting Hotel Transvaal.

Donicie, Camiel (2009). *Wijkenaanpak bedreigd door huizencrisis*. In: Binnenlands Bestuur. Online beschikbaar op: <http://www.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/2009/04/wijkenaanpak-bedreigd-door-huizencrisis.112072.lynkx>. Bezocht op 25/10/2011.

Dzokic, Ana, Neelen, Marc & De Kievith, Iris (2010). 'Grondwet van de Tussentijd'. In: *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls in de wijk*. Den Haag: SUN Trancity.

Eisenhardt, Kathleen M. (1989). *Building Theories from Case Study Research*. In: *Academy of Management Review*, 1989, Vol. 14 No. 4, pp. 532-550.

Franzen, A.; Hobma, F.; de Jonge, H.; Wigmans, G. (2011). *Management of Urban Development Processes*. Delft: TU Delft Faculty of Architecture.

Futura (2006). *Wijken van waarde*. Tilburg.

Garage Notweg (2012a). *Jaarplan 2012 Garage Notweg*. Amsterdam.

Garage Notweg (2012b). *Kennis bijeenkomst Garage Notweg groot succes*. Online: <http://www.garagenotweg.nl/nieuwsbericht-5-2>. Bezoekt op 6/5/2012.

Hannekes Boom (2011). *Hannekes Kinderatelier*. Online beschikbaar op: <http://www.hannekesboom.nl/2011/09/hannekes-kinderatelier/>. Bezoekt op 2/5/2012.

Heijkers & Lindemann (2009). *Hotel Transvaal: Gastenboek*. Den Haag: Stichting Hotel Transvaal.

Hobma, Fred (2011). 'Successful Urban Area Development' in: Franzen, A.; Hobma, F.; de Jonge, H.; Wigmans, G. (2011). *Management of Urban Development Processes*. Delft: TU Delft Faculty of Architecture.

Janssen-Jansen, Leonie (2011). *Ontwikkelingsbubbles en planningsdromen*. Universiteit van Amsterdam.

Jong, de, Meike (2009). *Wat gebeurt er in de tussentijd?* Afstudeerscriptie Grootstedelijke Vraagstukken en Beleid. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.

Joustra, Peter (2005). *Een unieke belevenis. De rol van identiteit bij de ontwikkeling van stedelijke transformatiegebieden*. Scriptie Master City Developer. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.

Kadaster (2011). *Analyses ten behoeve van de Handreiking Herstructurering Woningbouw G32*, blz. 10

De Kam, George (2008). *N15 Wijken van waarde*. Rotterdam: KEI-centrum.

KEI-centrum (2004). *N7 Natuurlijke wijkvernieuwing*. Rotterdam: KEI-centrum.

KEI-centrum (2010). *Welke gevolgen heeft de Europese regelgeving rondom staatssteun voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed door corporaties?* Online beschikbaar op: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1899&item_type=vraag_en_antwoord&item_id=168. Bezoekt op 16/10/2011.

KEI-centrum (2011). *Hotel Transvaal, Den Haag*. Online beschikbaar op: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1897&item_type=project&item_id=354. Bezoekt op 25/10/2011.

KEI-centrum & Stipo (2011). *N19 Voorbij de crisis. Agenda voor de stedelijke vernieuwing*. Rotterdam: KEI-centrum.

Kennisbank Herbestemming (2012). *Kennisagenda Tijdelijk gebruik 2012*. Beschikbaar op: <http://www.kennisbankherbestemming.nu/kennisdossiers/tijdelijk-gebruik/kennisagenda-tijdelijk-gebruik-2012> Bezoekt op: 7 april 2012.

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

Klieverik, Harry (2010). *Wetten in wording*. In: Aedes-magazine 22/2010 p. 18-23.

Kompier, Vincent (2006). *Tijdelijkheid als nieuw stadsontwikkelingsconcept*. Online beschikbaar op: <http://www.rooilijn.nl/files/RL%2006-09.pdf>.

Laterveer, Michel (2011). *Serviced Offices; een dynamische markt in opkomst*. Masterthesis Economische Geografie. Utrecht: Universiteit Utrecht.

Lindemann & Schutten (2010). *Stedelijke transformatie in de tussentijd. Hotel Transvaal als impuls voor de wijk*. Amsterdam: SUN Trancity.

Luijten & Smit (2008). *De vrijblijvendheid voorbij*. Rotterdam: KEI / SEV / Het Woonnetwerk.

Mak, Ariënne (2011). *Publiek sturen op waarde*. Afstudeerscriptie. Delft: TU Delft faculteit Bouwkunde.

Meijboom, Petra (2011). *Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed. Een ontwikkelmethode voor gebiedstransformatie*. Afstudeerscriptie. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Mulder, Klaas (2006). 'Gewilde wijken, gezonde wijken'. In: *Wijken van waarde* (Futura, 2006). Tilburg.

Mulder, Klaas (2009). *Buurtbewoners in balans*. Den Haag: Ministerie van VROM/WWI.

De Muynck, Arienne (2011). *Stadslandbouw en duurzame gebiedsontwikkeling*. Scriptie Master City Developer. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.

Nationaal Kompas Volksgezondheid (2010). *Wat is sociaaleconomische status?* Online beschikbaar op: <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/segv/wat-is-sociaaleconomische-status/> . Bezocht op 20/6/2012.

Navis, Jan-Willem. 'De slag om Hannekes Boom' in *De Telegraaf* van 20 april 2012.

Nicis (2011), *Handreiking stedelijke herprogrammering woningbouw*, Den Haag.

Nieboer, N. (2011). *Inspelen door corporaties op een veranderende omgeving – uitkomsten enquête*.

Noordanus, Peter, (2010) *Terugreis uit Utopia, een strategische agenda voor een meer uitvoeringsgerichte praktijk voor gebiedsontwikkeling*, bijlage bij Building Business, december 2010.

Oosting, Kris (2010). *De toekomst van het even: de stad als laboratorium van de tijdelijkheid*. Paper vooruitlopend op afstudeerscriptie aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Ouwehand & van Daalen (2002). *Dutch housing associations. A model for social housing*. Delft: DUP.

Overmeyer, Klaus (2007). *Urban Pioneers*. Berlijn: Jovis Verslag.

Pakhuis de Zwijger (2012). *Maatschappelijk Vastgoed #6*. Online beschikbaar op: <http://www.dezwijger.nl/page/41685/nl>. Bezoekt op 7/1/2012.

Parool (2012). Blijburg viert opening met 'Verblijdingsdag'. 18-04-2012. Beschikbaar op: <http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/3242544/2012/04/18/Blijburg-viert-opening-met-Verblijdingsdag.dhtml>

Peek, Gert-Joost (2006). *Locatiesynergie. Een participatieve start van de herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties*. Delft: Eburon.

PMB (ProjectManagement Bureau) (2012). *Tijdelijk Amsterdam*. Amsterdam: PMB/Leerhuis.

Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft (2011A). *Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: wat nu te doen?*, Delft.

Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft (2011B). *Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!*, Delft.

Rijksoverheid, 2007. *Besluit beheer sociale huursector*. Online beschikbaar op: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/besluiten/2005/07/01/besluit-beheer-sociale-huursector-bbsh.html>.

Rotmans, J. (2011). *Crisis als kans. Gebiedsontwikkeling 3.0 – naar een wezenlijk andere aanpak*. In: Groeidocument van het Platform Duurzame Gebiedsontwikkeling, versie 4 november 2011. Beschikbaar op <http://screenbook.nl/dgo/index.html>. Bezoekt op 17/12/2011.

Ruiter, Marjolein de (2012). *Een andere manier van gebiedsontwikkeling: Nieuwe waardedragers?* Afstudeerscriptie. Delft: TU Delft.

Schutten, Iris (2010). *Van Tussentijd naar ontwikkelend beheer*. Online beschikbaar op: <http://www.archined.nl/nieuws/2010/juni/van-tussentijd-naar-ontwikkelend-beheer/> . Bezoekt op: 4/5/2012.

SEV (2010). *Regelgeving tijdelijk wonen*. Rotterdam: SEV.

Schrijver, Lara (2011). *Utopia and/or Spectacle? Rethinking Urban Interventions Through the Legacy of Modernism and the Situationist City*. *Architectural Theory Review*, 16:3, 245-258.

SCP (2007). *Aandacht voor de wijk*, Den Haag.

SCP (2011). *Wonen, wijken & interventies*, Den Haag.

Schuurman, Gerard (2009). *Mixed. De waarde van functiemenging*. Afstudeerscriptie Master City Developer. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.

Seinpost Adviesbureau BV & Onderzoeksinstituut OTB (2010). *Handboek Wijkeconomie*. Den Haag: Rijksoverheid.

Sijbers, Sandra (2009). *De waarde van tijdelijke functies*. Afstudeerscriptie Amsterdam School of Real Estate.

Slierings, Ruud (2011). "Eerst de genen, dan de stenen" in *Building Business*, december 2011/januari 2012, pp. 38-40.

De Smet, Aurelie (2010). *Tijdelijk gebruik als eerste stap naar herwaardering en revitalisatie: activiteitenverslag onderzoeksproject PRFB 2008*.

De Smet, Aurelie (2011). *Temporariness as a laboratory for the future, On the possible role of temporary use in urban (re)development*. In: Bandieramonte, Valentina, Rashidzadeh, Kaveh & Viganó, Paola (eds.) (2011). *The Next urban Question, Themes Approaches Tools, proceedings of the Urbanism & Urbanisation*. VI International PhD Seminar, 27-29 Oktober, Venice.

De Smet, Aurelie & Doevendans, Kees (2010). *Urban voids as space provision for a diverse society*. Intermittent city Brussels, paper 24th AESOP Annual Conference, 7-10 July, Helsinki.

Stadsdeel Osdorp (2010). *Buurtuitvoeringsprogramma Osdorp*. Amsterdam.

Trouw (2008). *Grote steden willen verruiming Leegstandswet*. In: Trouw op 26/06/08.

Urhahn, Gert (2010). *De Spontane Stad*. BIS.

Versteijlen & van Dommelen (2008). *Cultureel-economische strategieën in de stedelijke vernieuwing*". In: Saris. *Nieuwe ideeën voor oude gebouwen*. Rotterdam: Nai.

Vlieger, Emilie (2011). *Tijdelijk gebruik als marketingstrategie*. Online beschikbaar: <http://vliegerprojecten.nl/wordpress/2011/09/tijdelijk-gebruik-als-marketingstrategie/> . Bezocht op 26/10/2011.

VNG (2011). *Tijdelijke verhuur via de Leegstandwet*. Den Haag: VNG i.s.m. Ministerie van BZK/WWI.

VROM (1997). *Nota Stedelijke Vernieuwing*. Den Haag: Ministerie van VROM.

VROM (2005). *Besluit Beheer Sociale-Huursector*. Den Haag: Ministerie van VROM.

VROM-raad (2006). *Stad en stijging. Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Advies 054. Den Haag.

Vulperhorst, L. (2009). *Vastgoedlezing 2009: Blindeman of coproducent*. Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam.

Wassenberg (2008). *Key players in urban renewal in the Netherlands*. Chapter 12 in: Scanlon et al. (2008). *Social Housing in Europe II*. Londen: London School of Economics.

De Zeeuw, F. (2010). *Alles uit de kast tegen verloedering*. In: VNG Magazine. Online beschikbaar: http://bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/Real_Estate_and_Housing/Organisatie/Leerstoelen/Urban_Area_Development/Organisatie/Medewerkers/Friso_de_Zeeuw/doc/2010.09.27_AllesUitDeKast_VNG.Magazine.pdf

Websites:

Bureau Broedplaatsen: <http://bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl/>

Heesterveld: <http://www.heesterveld.nu/>.

KEI-centrum: www.kei-centrum.nl

Nationaal Programma Herbestemming: www.herbestemming.nu

Stipo: www.stipo.nl

Transformatieteam: www.transformatieteam.nl

Bijeenkomsten:

Anders denken, anders doen @ pakhuis de Zwijger op 26 januari 2012

Tussentijdstrategiën voor Rotterdam @ Stipo op 24 januari 2012

Symposium sociale duurzaamheid @ FORUM op 16 februari 2012

Talk of the town #39 @ Pakhuis de Zwijger op 21 februari 2012

Cultureel ondernemerschap @ H-spot Heesterveld op 23 februari 2012

Garage Notweg, Bekendmaking nieuwe identiteit @ Garage Notweg op 15 maart 2012

Tussentijdstrategiën voor Rotterdam, vervolgbijeenkomst @ Stipo op 2 april 2012

Interviews:

Kris Oosting (beleidsadviseur bij Beter Wonen)

Zef Hemel (vice-directeur DRO Amsterdam)

Vincent Kompier (planoloog, publicist in Berlijn)

Willemijn de Boer (oprichter ANNA Vastgoed & Cultuur)

Elisabeth Boersma (bureau M.E.S.T.) over Kus & Sloop

Sabrina Lindemann (OpTrek) over Hotel Transvaal

Gieneke Pieterse (Heesterveld) over H-spot Heesterveld

Pieter de Jong (Raad van bestuur Ymere) over Garage Notweg

Jacqueline Sarton (Taskforce Wijkaanpak Ymere) over Garage Notweg

Vincent Smit (Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur)

Sander Gelinck (TransformatieTeam)

Bijlage – Lijst met tijdelijke projecten

Tijdelijke invulling leegstand	Locatie	Initiatief
Hotel in herstructureringsgebied	Pretoriaaan, Afrikaanderwijk Rotterdam	Vestia Rotterdam Feijenoord
Grote fotoexpo op sloopwoningen Kus&Sloop	Pretoriaaan, Afrikaanderwijk Rotterdam	Vestia Rotterdam Feijenoord
Braakliggend terrein wordt kantoortuin, meubels uit lege kantoren	Tivoliterrein, Apeldoorn	
Winkelruimte te huur vanaf 1 dag	Haarlemmerdijk, Amsterdam	Vestia Rotterdam Noord
Versieren gevel lelijk gebouw door kunstenaar samen met bewoners	Schieblock, Rotterdam	
Kantoorgebouw flexibel hergebruikt	Tugelaweg, Amsterdam o.a.	Ymere, e.a.
Tijdelijke verhuur van sloopwoningen aan studenten	West Kruiskade 95, Rotterdam	<i>Project Leefstand</i>
T-T-Spot, conceptstore voor kunst & design & thee drinken	West Kruiskade, Rotterdam	<i>Maatschappij van Volksgeluk</i>
Tijdelijke ontmoetingsplek	Delfshaven	Blauwheid Eurowoningen (ontw)
VOC-pakhuis wordt tijdelijk eigenwijs cultuurpodium (AFGEROND project!)	Transvaal, Den Haag	Staedion
Hotel in slooppanden, aangekleed door kunstenaars en winkeliers buurt	Archimedesstraat, Uithof, Utrecht	Aprisco, Stichting Tijdelijk Wonen en Stichting Sophia
Tijdelijke herontwikkeling studentenwoningen en ateliers kunstenaars	Den Bosch	Heijmans/AM/FMT
Tijdelijk gebruik monumentaal ziekenhuis terrein Den Bosch	Amsterdam	Ymere
Hotel in herstructureringsgebied	Groningen	
Hotel in herstructureringsgebied	Delft	
Kantoorgebouw flexibel hergebruikt	Amsterdam	
Kantoorgebouw flexibel hergebruikt	Eindhoven	
Industrieel erfgoed flexibel hergebruikt	Heesterveld, Amsterdam Zuidoost	Ymere
Studenten en creatieven in herstructureringswijk	Enschede	FMT
Bewoners en musici in voormalige stadsschouwburg		

Tijdelijke invulling braakliggende terreinen	Locatie	
Tijdelijke horeca, projectbureau Zuidelijke IJloever	Kop Dijkgracht, Centrum, Amsterdam	
Tijdelijk schoolgebouw	Kop Java-eiland, Oost, Amsterdam	
Waalddorp, restaurant Praag	Zeeburgerreiland, Oost, Amsterdam	
Struinveldje / kinderspeelplaats	IJburg Blok 50, Oost, Amsterdam	
Tijdelijke studentenhuysvesting	D-buurt, Zuidoost, Amsterdam	
Proeftuin	D-buurt, Zuidoost, Amsterdam	
Marktplaats	CBK, Zuidoost, Amsterdam	
Arena Park	Zuidoost, Amsterdam	
Bosje	Zuidas, Amsterdam	
Groenstrook voor recreatief / sportgebruik	Parkgebouw (Parkrand), Zuidas, Amsterdam	
Parkachtige invulling	Akzo kavel, Zuidas, Amsterdam	
Speelveld	Jacob Geelbuurt, Nieuw-west, Amsterdam	
Kijktuin, speelveld/emententerrein, moestuin, picknicktafels	Confuciusbuurt, Nieuw-west, Amsterdam	
Diverse sportvoorzieningen in de buitenlucht	Osdorp Midden Noord, Nieuw-west, Amsterdam	
Kunstproject	Dijkgraafplein De Punt, Nieuw-west, Amsterdam	
Natuurspeelplek	Kometensingel, Noord, Amsterdam	
COOLzaad educatieve tuin voor kinderen	Palestinastraat, Kralingen West, Rotterdam	
OORD, invulling en onderhoud door bewoners te realiseren	Oranjeboomstraat, Fijenoord, Rotterdam	
Ontmoetingsplaats en speelplek	Catharina van Zoelenstraat, Nieuw-Crooswijk, Rotterdam	
Stadstuin (Urban tuin?)	Tussen Hudsonstraat en Puntstraat, Rotterdam	
Open Lab Ebbinge, piramide met kinderopvang en studentenkamers	Ebbingekwartier, Groningen	
Tijdelijke invulling Spoorzone Delft	Delft	
Moestuין (Tuin aan de Maas)	Mullerpiet, Rotterdam	
Strandpark / Stadsstrand	Coolhaven, Rotterdam	

