

IS TEMPORARY THE NEW PERMANENT

A RESEARCH INTO THE TEMPORARY USE OF VACANT REAL ESTATE

SILVIE BRUIJNING
ADAPTIVE REUSE | REM LAB | GRADUATION
DATE | 15 APRIL 2016

1st MENTOR | HILDE REMOY
2nd MENTOR | AGNES FRANZEN
EXAMINATOR | FRANK V. D. HOEVEN

SUPERVISORS SCHIPHOL REAL ESTATE:
WIM KRANENBURG
PIETER V. D. HORST

STRUCTUUR

.....

PART 1 | HET INITIATIEF

Probleem

Onderzoeksopzet

PART 2 | DE CONTEXT

Literatuur studie

PART 3 | DE TOEGEVOEGDE WAARDE

Theoretisch framework & cases

Expert interviews

Strategie

PART 4 | CONCLUDEREND

Conclusies

Aanbevelingen

PART | HET INITIATIEF



AANLEIDING

.....



AANLEIDING

.....



PROBLEEMSTELLING

.....

- » Op dit moment **geen tot weinig kennis beschikbaar** over de voordelen en resultaten van tijdelijk gebruik in de stedelijke omgeving.
 - » Deze onzekerheid zorgt ervoor dat vastgoedeigenaren de optie tot tijdelijk gebruik nauwelijks overwegen, zij zijn namelijk **niet in staat om de voordelen af te wegen tegen de kosten en opbrengsten.**
- » Terwijl deze probleemeigenaren wel een oplossing zoeken omdat geen actief beleid ten opzichte van een leegstaande portefeuille zal resulteren in **geen financieel rendement of verlies van kapitaal.**
 - » Dus inzicht is nodig!

HET DOEL

.....

- » Dit onderzoek heeft als doel om dit **inzicht** te geven in de toegevoegde waarde van tijdelijk gebruik, er is **geen kennis beschikbaar** omdat tijdelijk gebruik relatief nieuw is.
- » Er kan **geprofiteerd worden** van de toegevoegde waarde, aangenomen is dat dit kan resulteren in **stijgende vastgoedprijzen**.
- » Perspectief: Probleemeigenaren oftewel **vastgoedeigenaren**.
Faciliteren.

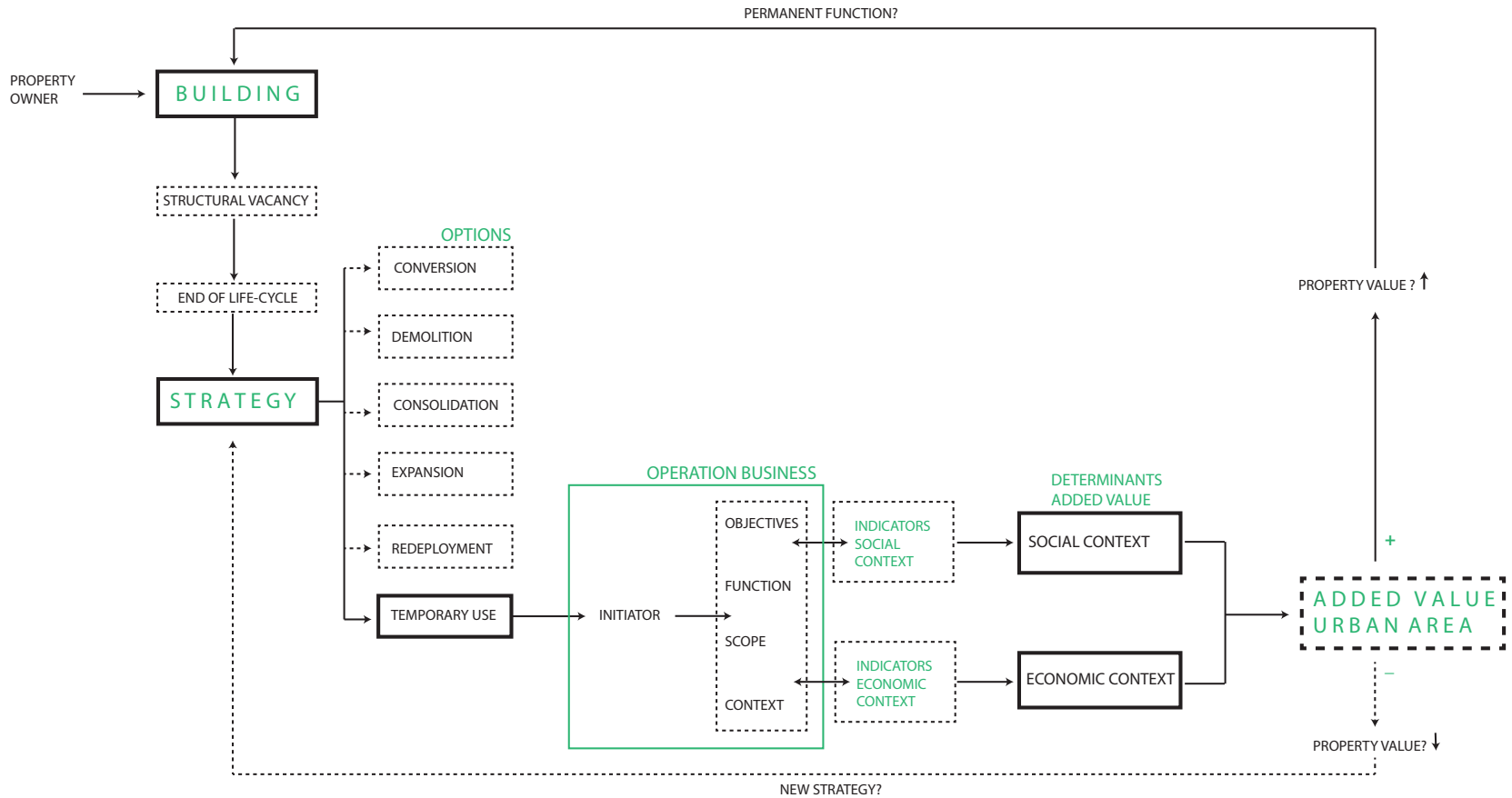
ONDERZOEKSVRAGEN

.....

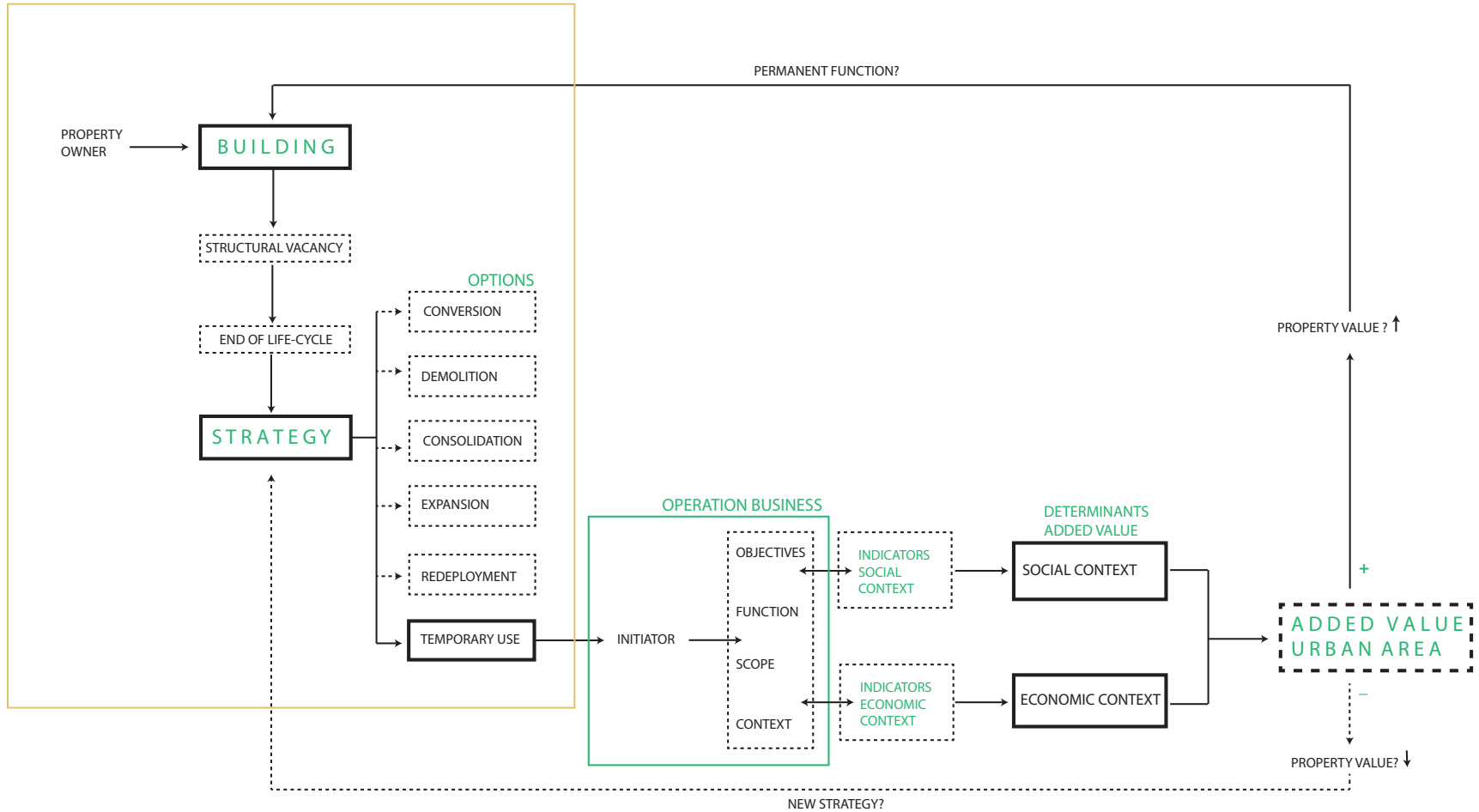
“Hoe kan **tijdelijk gebruik** van leegstaande ruimten een **toegevoegde waarde** hebben voor het **stedelijk gebied** en een bijdrage leveren aan de vastgoedwaarde? ‘

“Hoe kan een **strategie** worden ontwikkeld die deze **toegevoegde waarde** **optimaliseert**? ‘

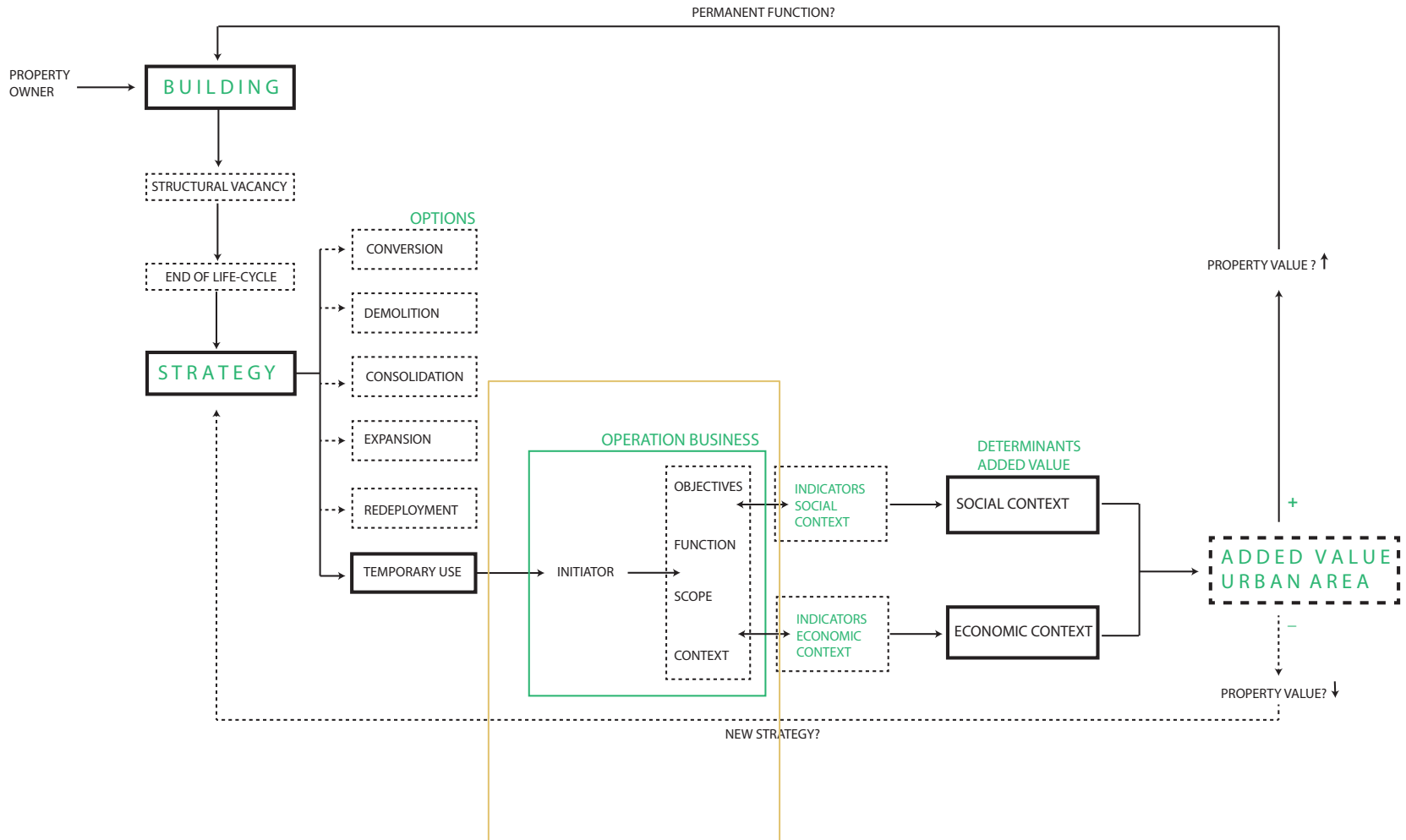
CONCEPTUEEL MODEL



CONCEPTUEEL MODEL

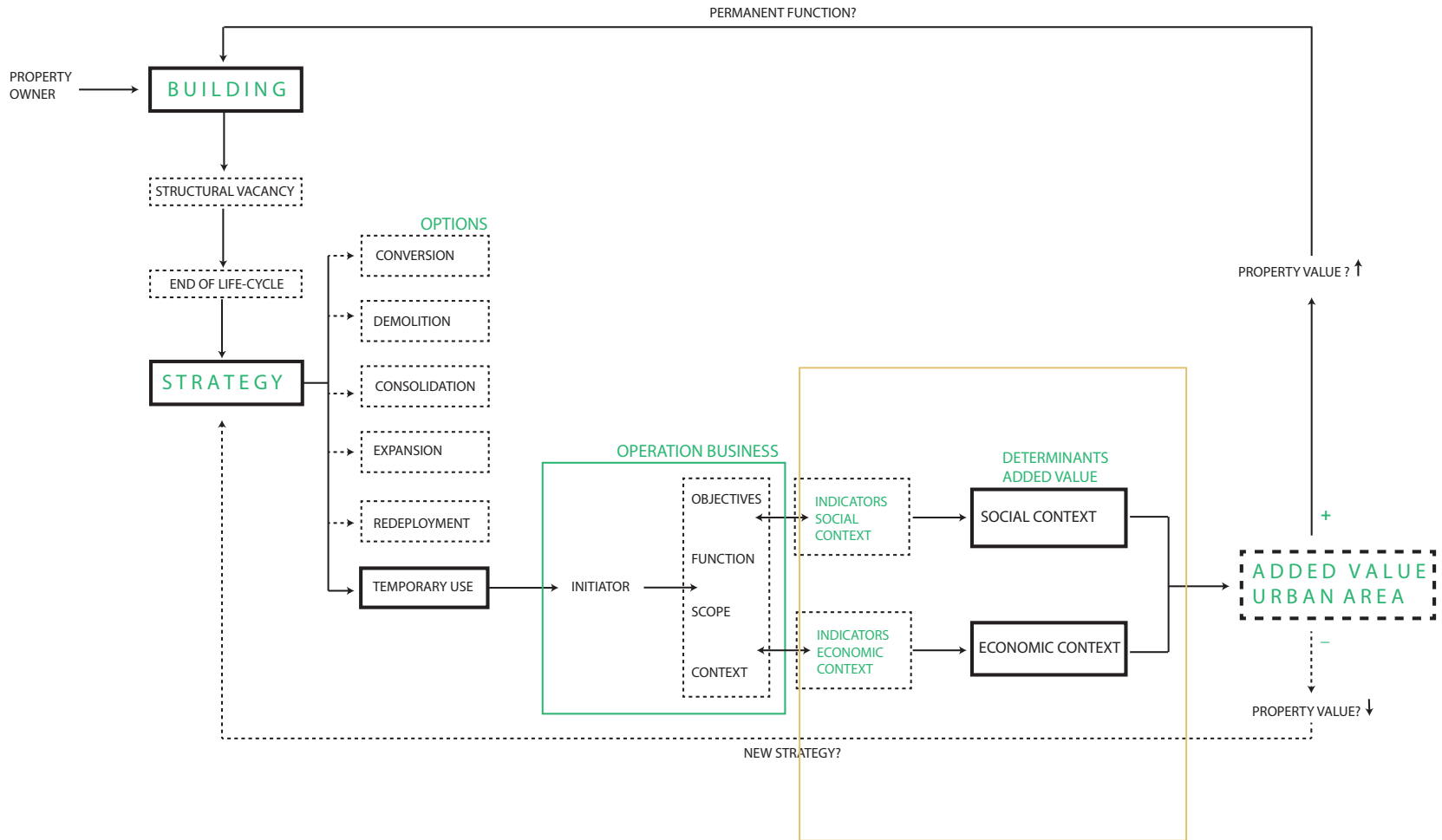


CONCEPTUEEL MODEL

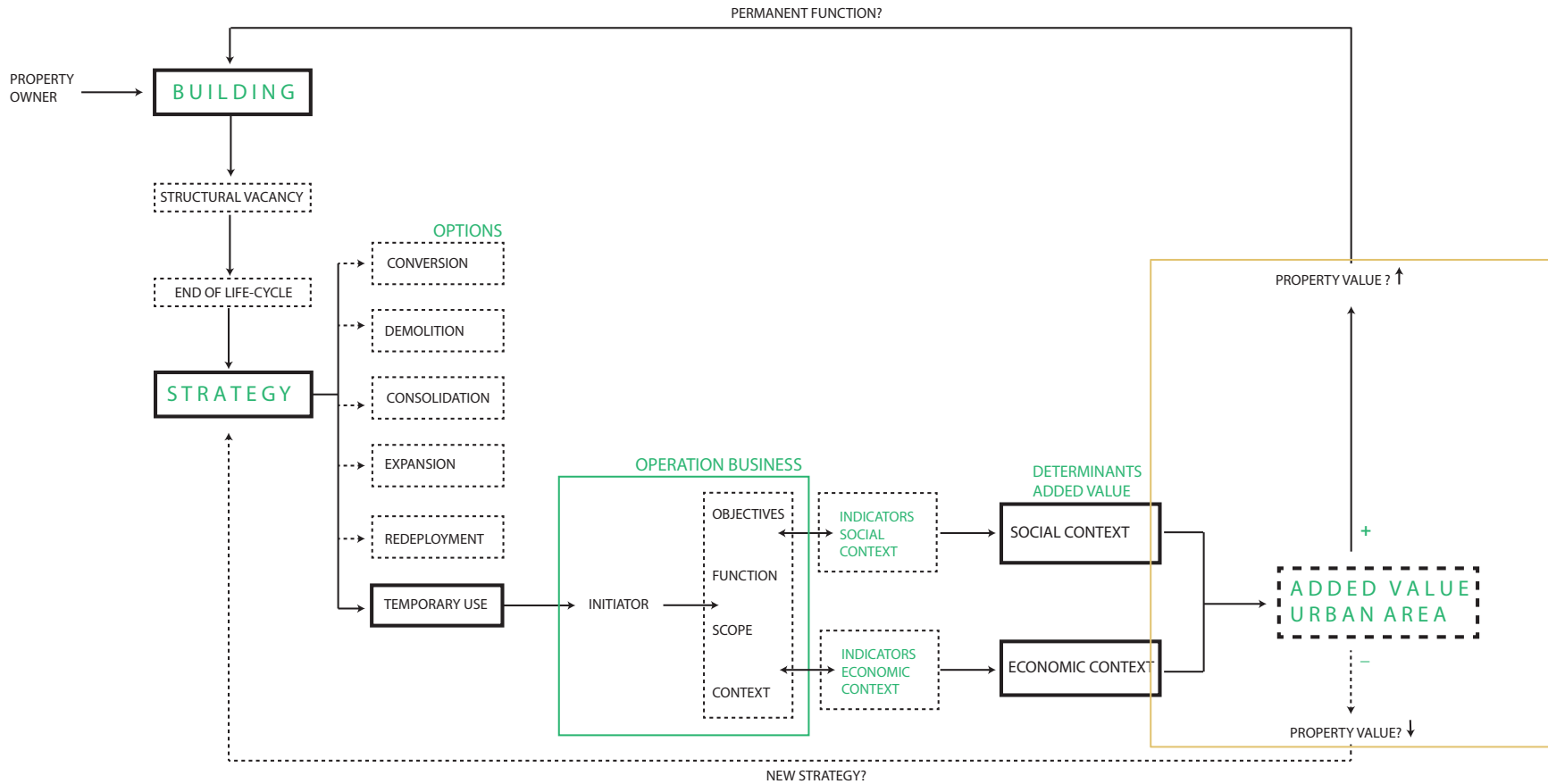


CONCEPTUEEL MODEL

.....

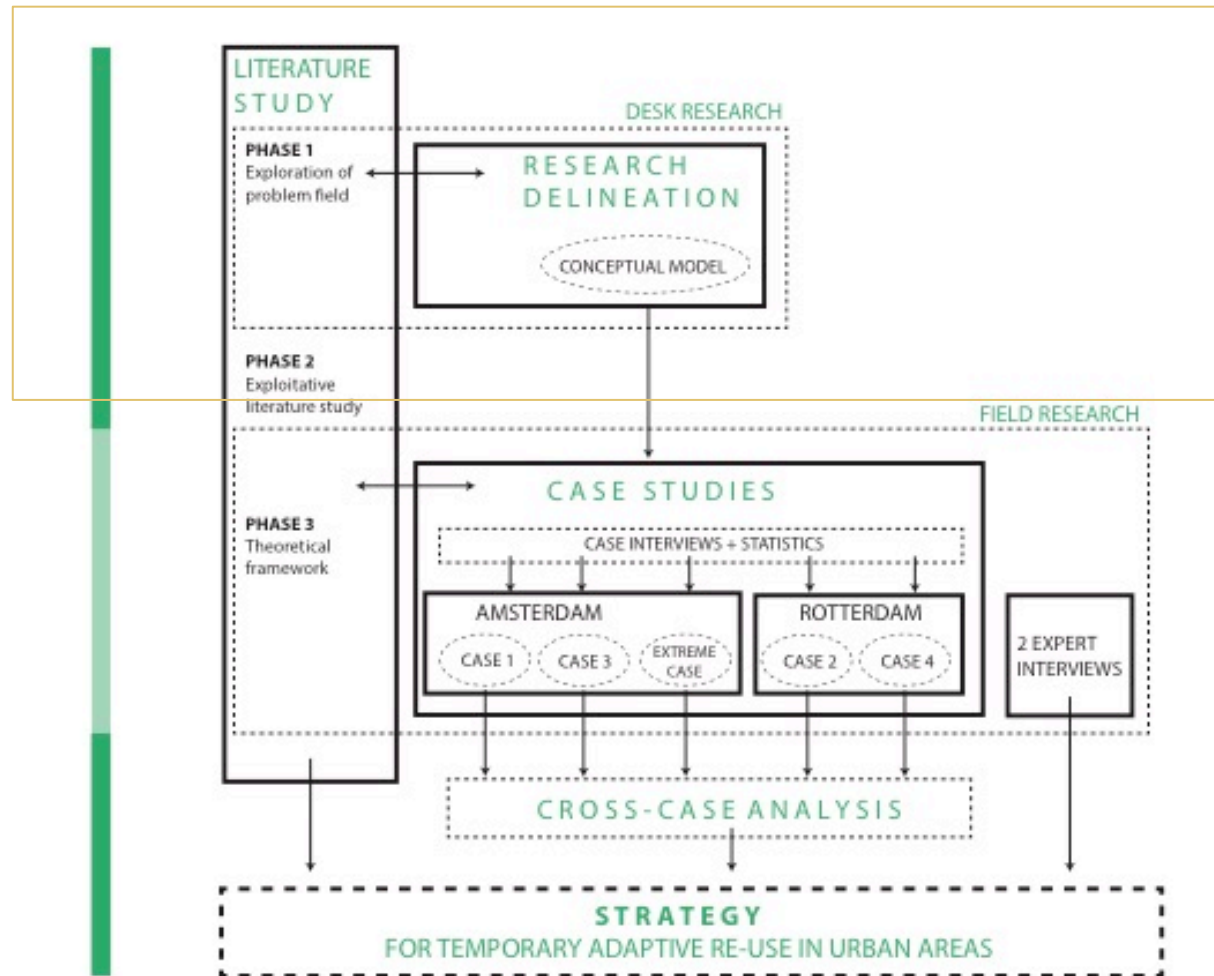


CONCEPTUEEL MODEL



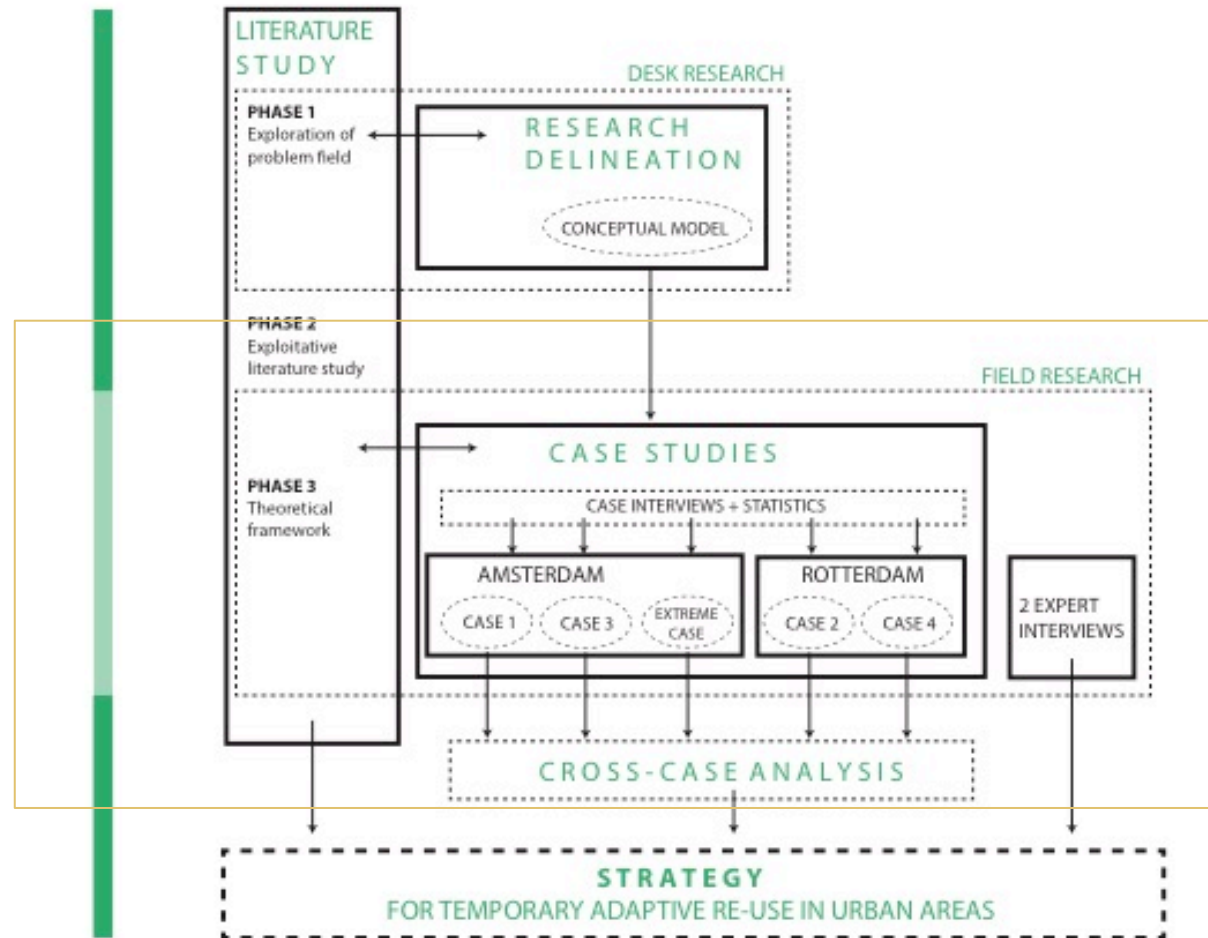
METHODOLOGIE

.....

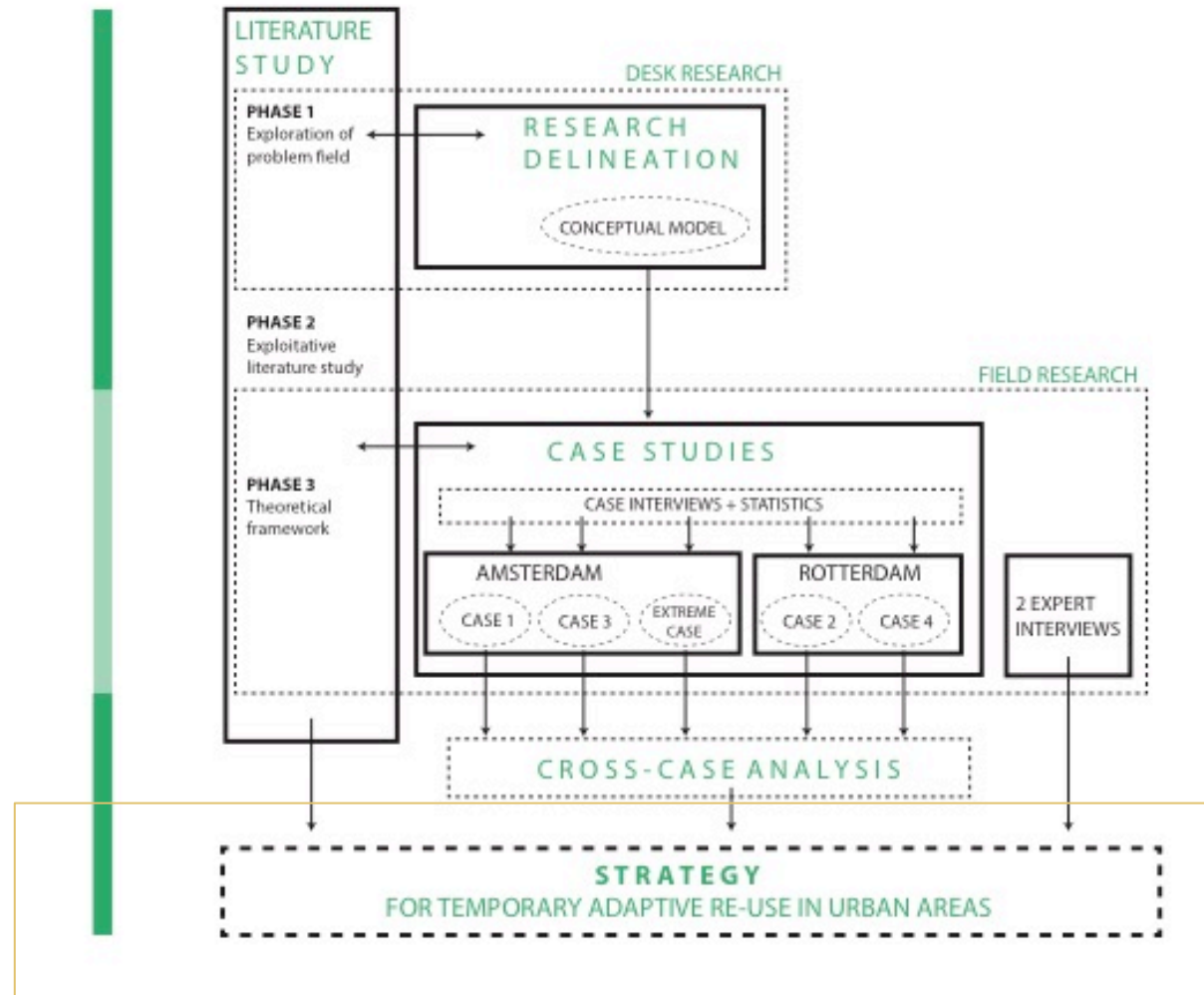


METHODOLOGIE

.....



METHODOLOGIE

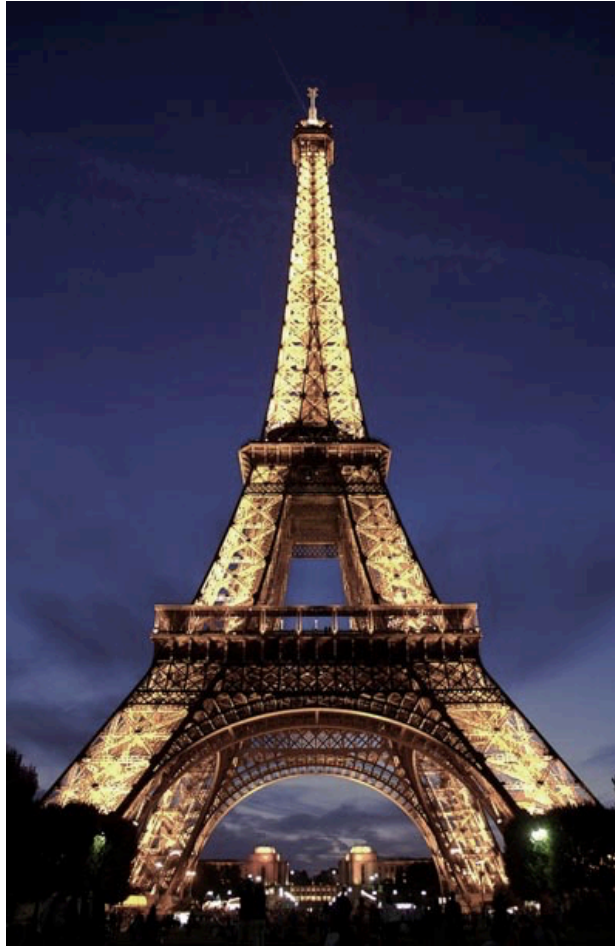


PART || DE CONTEXT

1 | TIJDELIJK GEBRUIK
2 | DE STEDELIJKE WAARDE

TIJDELIJK GEBRUIK

.....



“INTERIM” TIJDELIJK GEBRUIK

.....

“THE CITY IS NEVER AN END STATE, BUT IS PERCEPTUALLY
EVOLVING”

Bishop & Williams (2012)

“INTERIM” TIJDELIJK GEBRUIK

.....

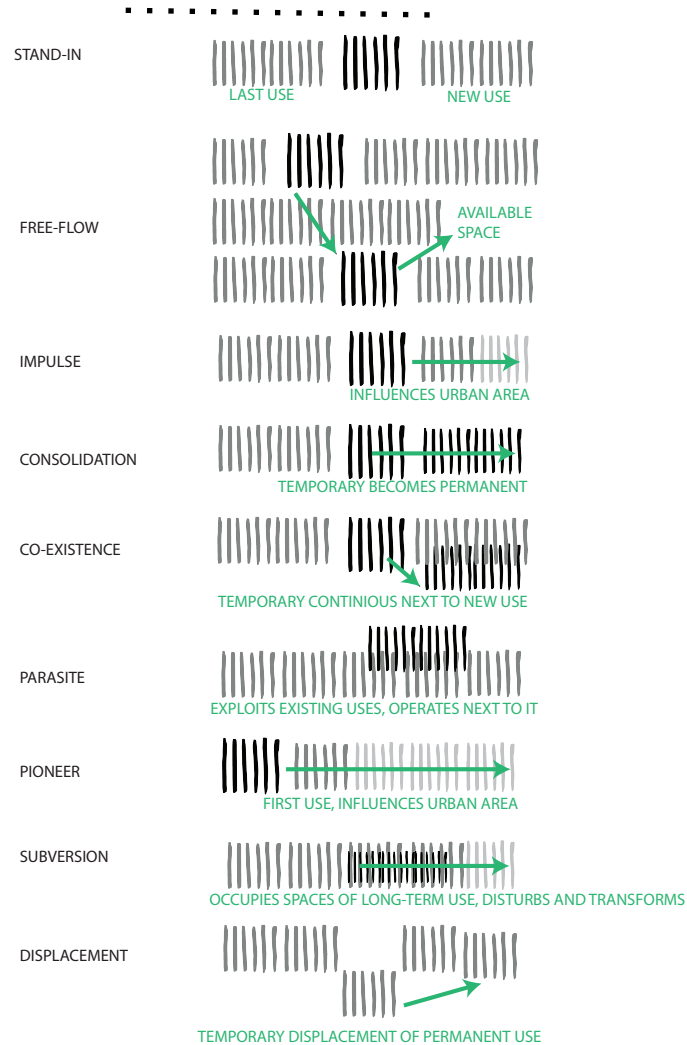
*“Een proces dat **secundair** is, **interim of tussentijds** gebruik voor een **ongebruik** geraakt gebouw, en is expliciet en **opzettelijk tijd gelimiteerd**, in situaties waar **commerciele verhuur** niet mogelijk is”*

TIJDELIJK GEBRUIK

.....

- » Tijdelijk gebruik kent voornamelijk een publiek karakter
- » *“Creatives are fashion setters and innovators”. (Tallon, 2012)*
- » Sociale en culturele functies zijn vaak gerelateerd aan commerciële functies, dit maakt het initiatief haalbaar.

TYPOLOGIE



TYPOLOGIE

.....

IMPULSE



PIONEER



TIJDELIJK GEBRUIK

.....

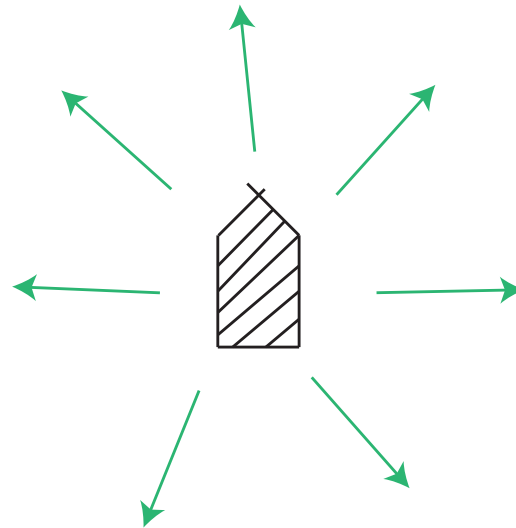


PIONIER

DE STEDELIJKE WAARDE

.....

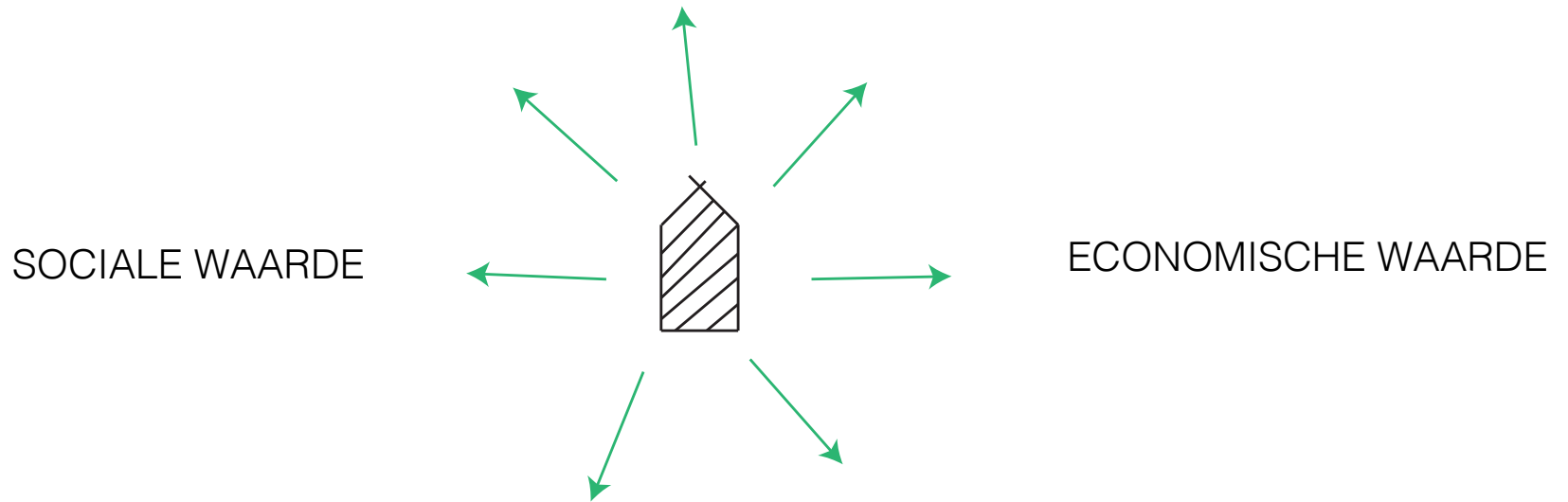
STEDELIJKE WAARDE 



DE STEDELIJKE WAARDE

.....

STEDELIJKE WAARDE 



DE STEDELIJKE WAARDE

.....

SOCIALE WAARDE 

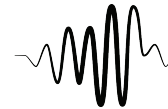
- » Sociale interactie of sociale netwerken in de gemeenschap
- » Participatie in collectieve groepen en netwerken in de gemeenschap
 - » Stabiliteit gemeenschap
 - » Trots en het gevoel bij een plaats
 - » Veiligheid en bescherming

(Bramley & Power, 2009)

DE STEDELIJKE WAARDE

.....

ECONOMISCHE WAARDE



Het versterken van de economische positie van een buurt door:

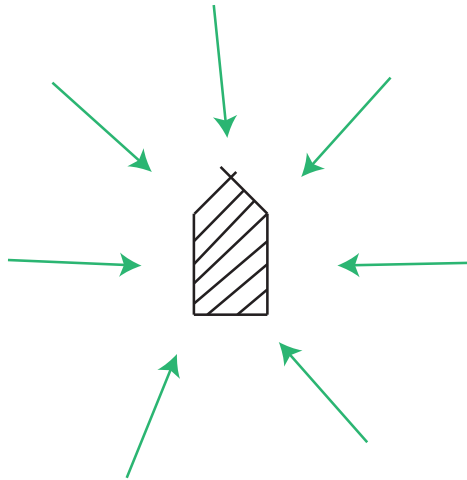
- » De creatie van een positieve identiteit
- » De promotie van veiligheid
- » Mixed-use functies

(Seinpost Adviesbureau BV & Onderzoeksinstituut OTB / TU Delft, 2010)

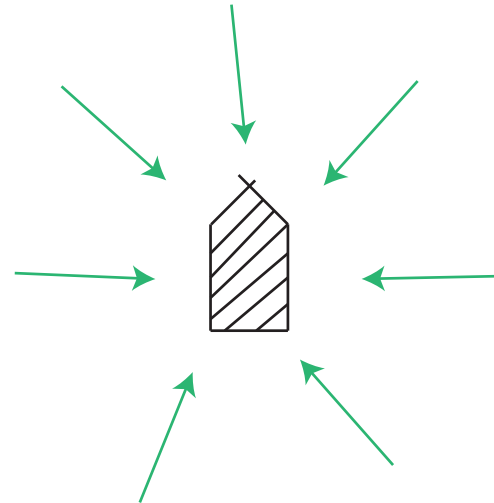
DE STEDELIJKE WAARDE

.....

SOCIALE CONTEXT 



ECONOMISCHE CONTEXT 



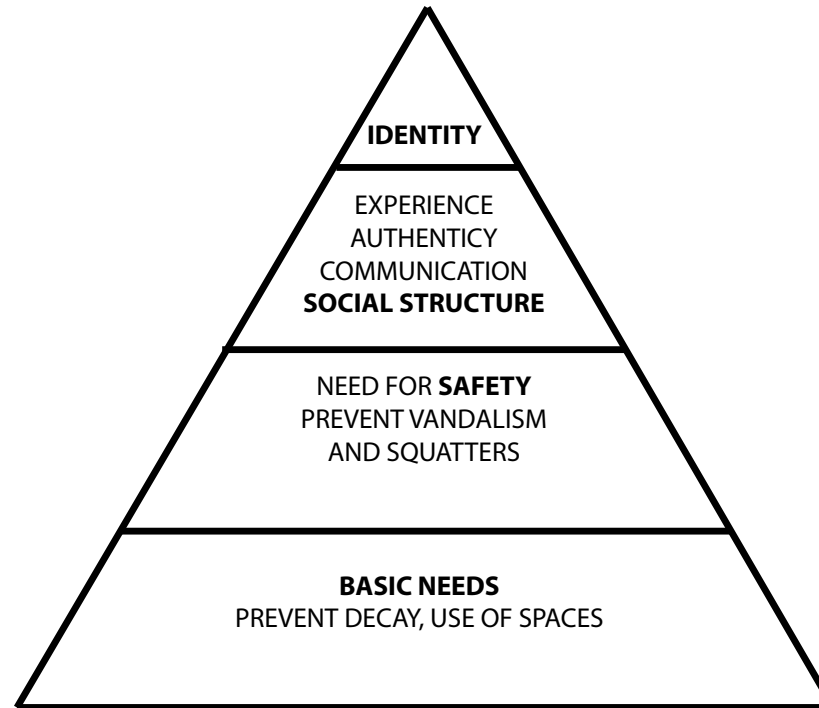
DE HUIDIGE SOCIALE CONTEXT

.....



DE HUIDIGE SOCIALE CONTEXT

.....

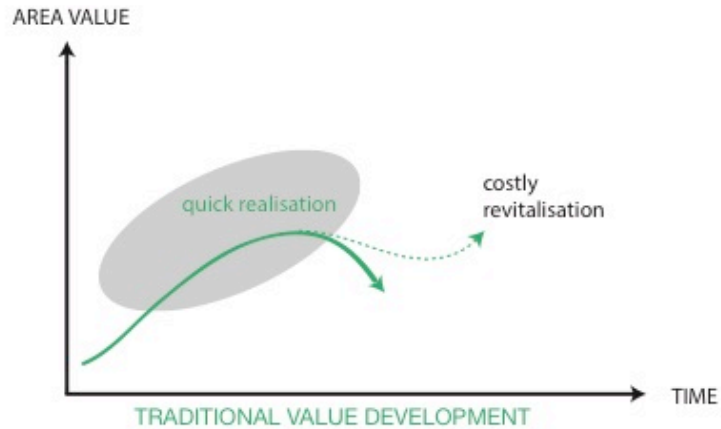


DE HUIDIGE ECONOMISCHE CONTEXT

.....



DE HUIDIGE ECONOMISCHE CONTEXT



PART III DE TOEGEVOEGDE WAARDE



DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

Definities



DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

Definities



Indicatoren van deze definities



DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

Definities



Indicatoren van deze definities



Beoordeling van de case studies



DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

Definities



Indicatoren van deze definities



Beoordeling van de case studies



Bevindingen van de case studies & expert interviews

DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

“Toegevoegde waarde kan vertaald worden als verbetering of toevoeging, wat iets meer waard maakt dan de originele situatie.” (Cambridge dictionary, 2016)

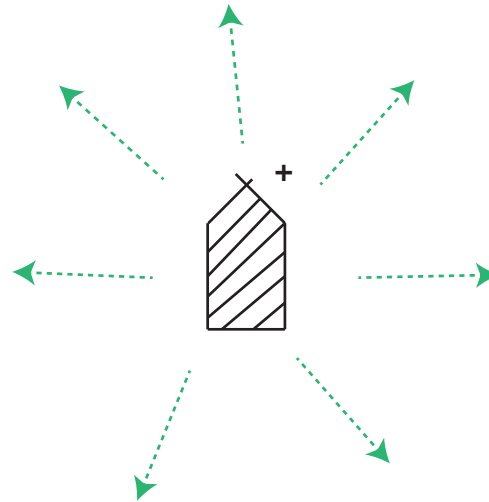
DEFINITIE

“Als er een stijging van waarde voorkomt in de sociale en / of economische context, dan draagt de oorzaak - (tijdelijke) project of de ontwikkeling - waarde bij aan de stedelijke omgeving”

DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

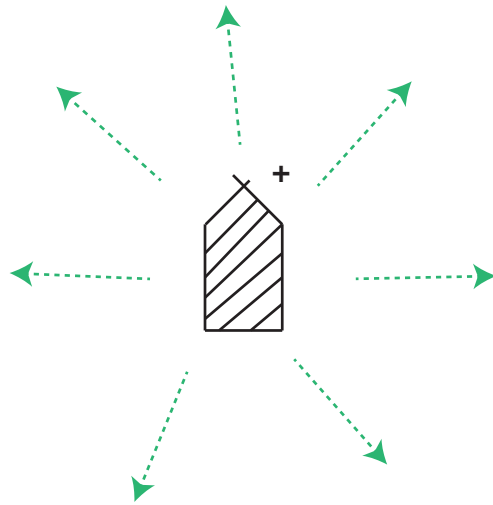
STEDELIJKE WAARDE 



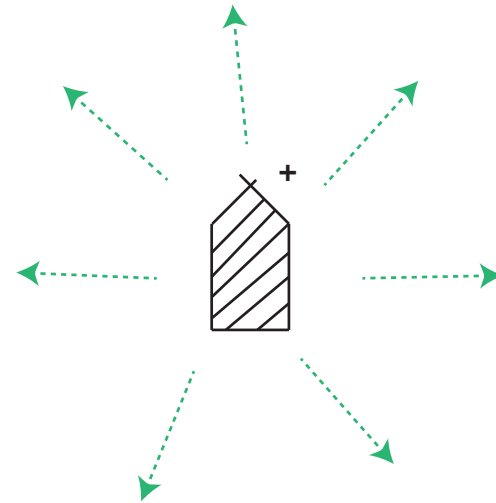
DE TOEGEVOEGDE WAARDE

.....

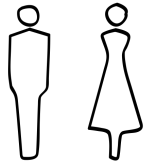
SOCIALE WAARDE



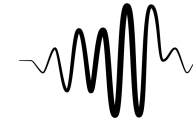
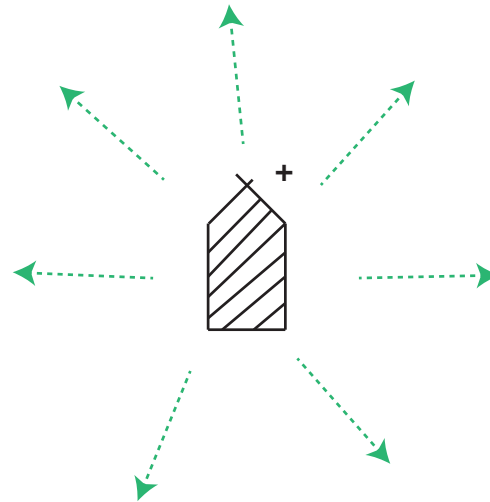
ECONOMISCHE WAARDE



DE TOEGEVOEGDE WAARDE

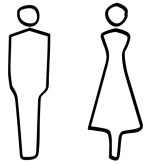


Er is **sociale toegevoegde waarde** als tijdelijk gebruik bijdraagt aan de dimensies van duurzame gemeenschappen, wanneer gebruikers en bewoners een positieve identiteit, sociale cohesie en veiligheid binnen de buurt ervaren.

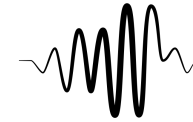
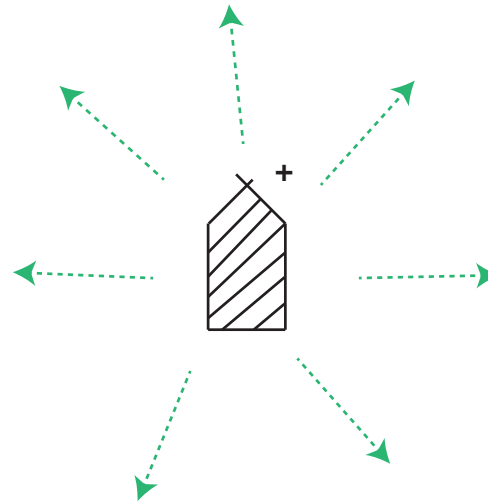


Er is **economische toegevoegde waarde** als tijdelijk gebruik bijdraagt aan het sociaaleconomisch welzijn van een wijk, wanneer de economische diversiteit tot een verbetering zorgt van een positieve identiteit, de veiligheid en vitaliteit van bedrijven in het stedelijke gebied.

DE TOEGEVOEGDE WAARDE



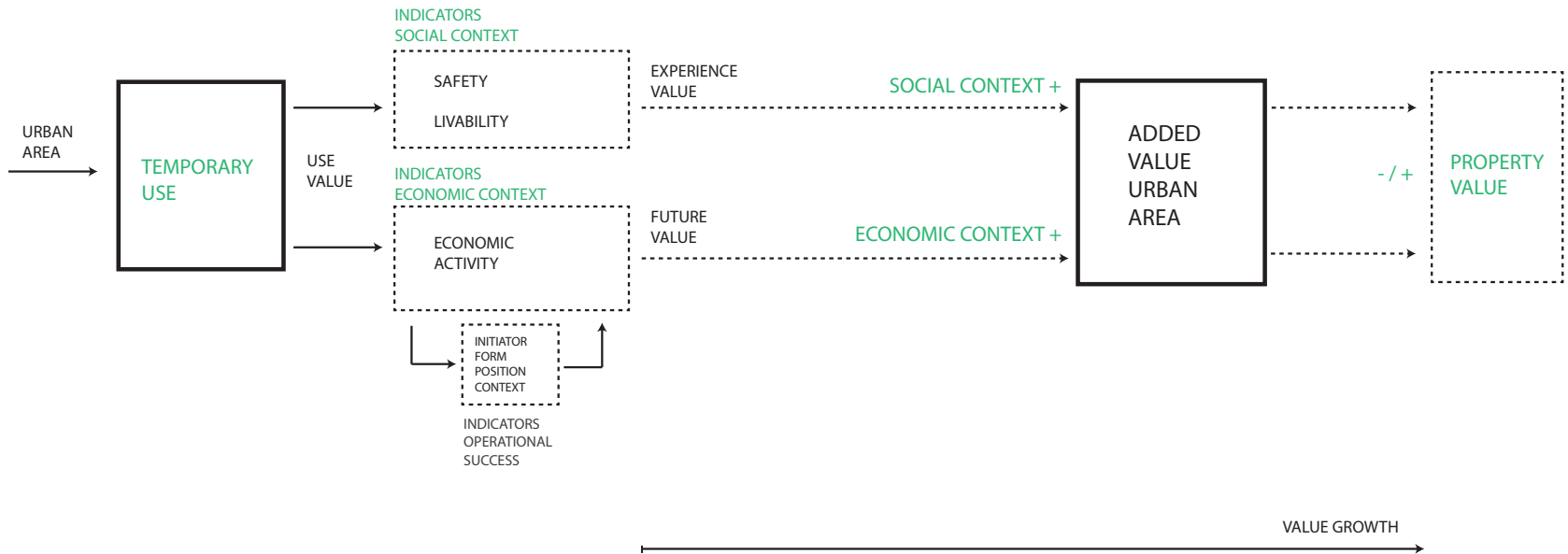
Er is sociale toegevoegde waarde als tijdelijk gebruik **bijdraagt aan de dimensies van duurzame gemeenschappen, wanneer gebruikers en bewoners een positieve identiteit, sociale cohesie en veiligheid binnen de buurt ervaren.**



Er is economische toegevoegde waarde als tijdelijk gebruik **bijdraagt aan het sociaaleconomisch welzijn van een wijk, wanneer de economische diversiteit tot een verbetering zorgt van een positieve identiteit, de veiligheid en vitaliteit van bedrijven in het stedelijke gebied.**

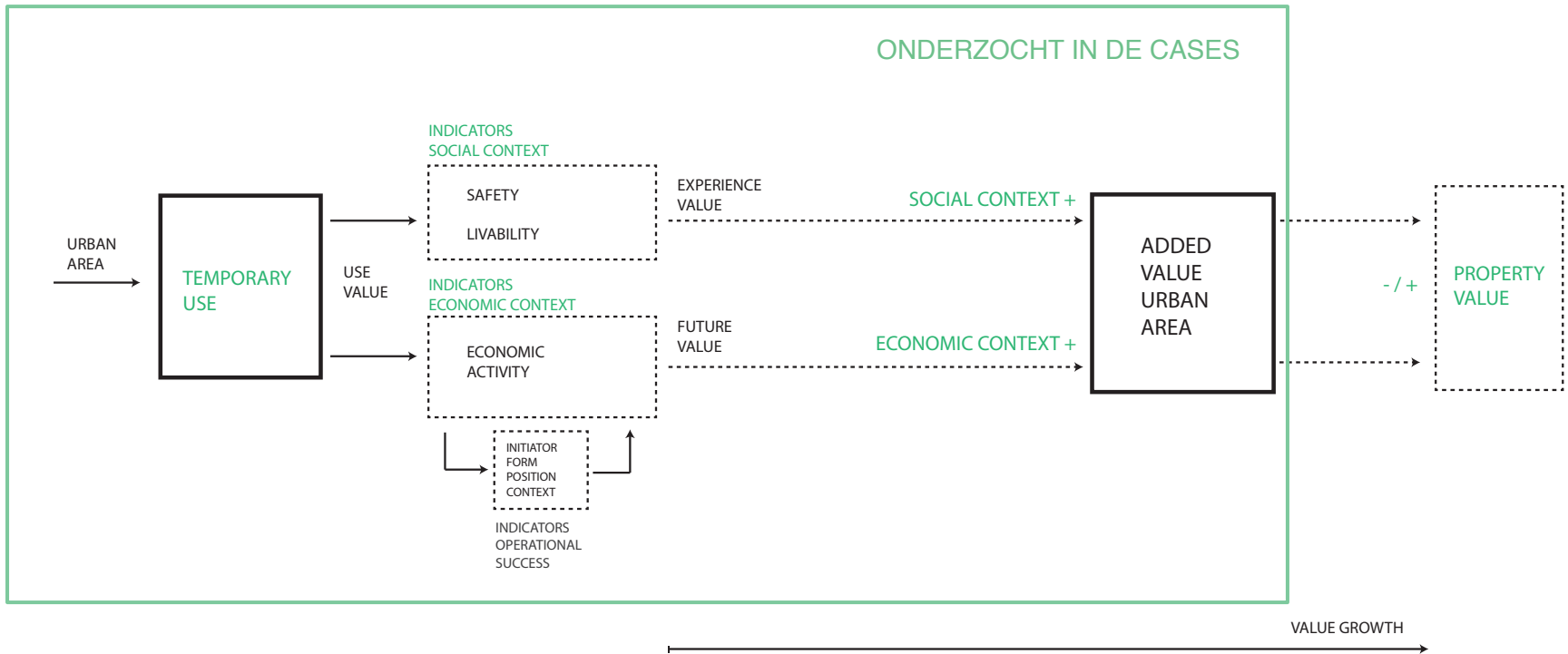
INDICATOREN & RELATIES

.....



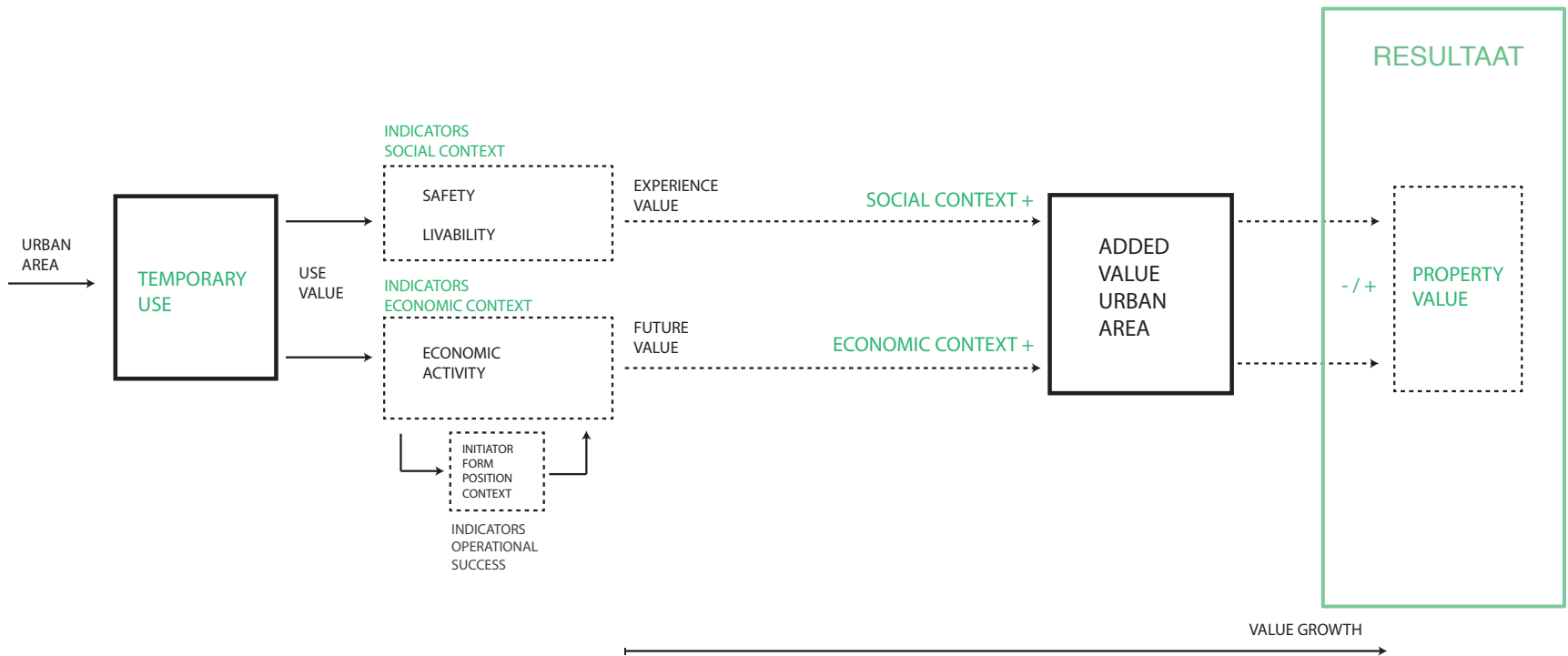
INDICATOREN & RELATIES

.....



INDICATOREN & RELATIES

.....



DE BEOORDELING VAN DE CASES

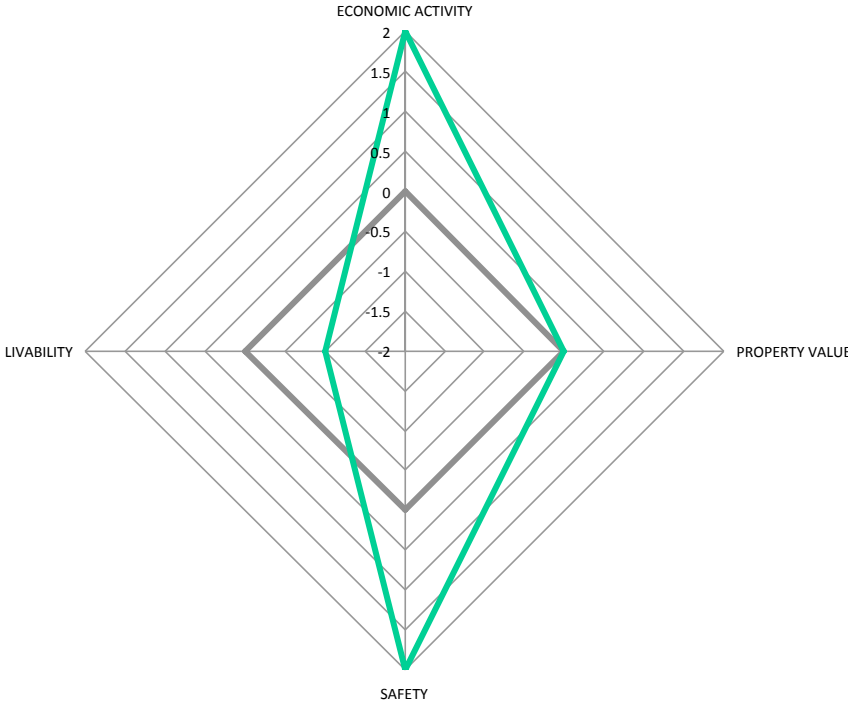
.....

- » “Voor-en-na” situatie van de sociale en economische context
- » Betrouwbaarheid vergroot door kwalitatieve en kwantitatieve methode
- » Kwalitatief: Case interviews, betrokken bij het project
- » Kwantitatief: Statistieken beschikbaar bij gemeentes

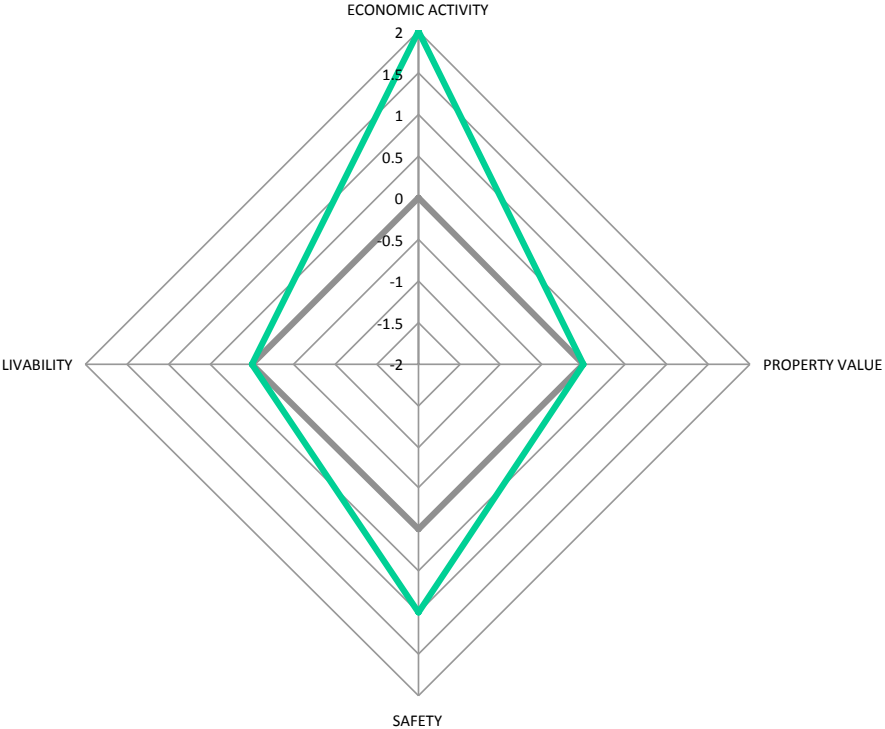
DE BEOORDELING

.....

Subjectief



Objectief



DE BEOORDELING

.....

	INDICATORS	QUANTITATIVE		QUALITATIVE		TOTAL SCORE
SOCIAL	EXPERIENTAL VALUE					
IMAGE	SAFETY	- + %	+	Subjective safety	- + -	- +
	LIVABILITY NUISANCE PHYSICAL SOCIAL	- + %	+	Subjective livability, nuisance, physical and social environment	+ + - -	- +
ECONOMIC	FUTURE VALUE					
CLUSTER OF ACTIVITY	AMOUNT OF COMPANIES ECONOMIC CLIMATE	- + %	-	Subjective economic activity, climate	+ - +	- +
PROPERTY VALUE	AVERAGE WOZ-VALUE	- + %	-	Subjective property value	- +	- +

CASE STUDIES

.....



TROUW



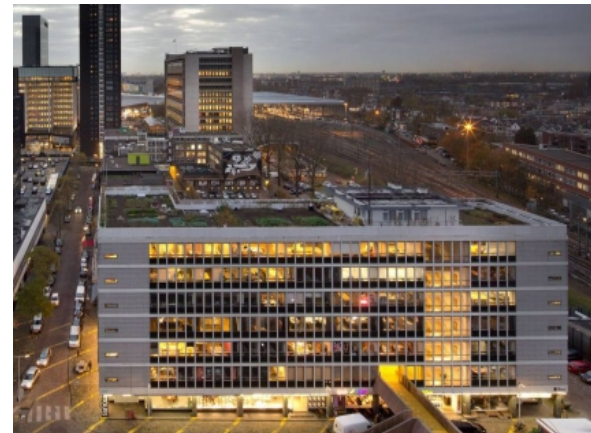
CANVASOPDE7E



EXTREME: HANNEKES BOOM



BIRD



SCHIEBLOCK

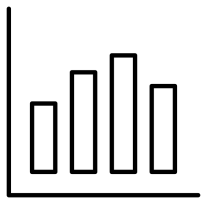
BEVINDINGEN CASES

.....

VALUES	INDICATORS	CASE 1 TROUW	CASE 2 CANVAS	CASE 3 SCHIEBLOCK	CASE 4 BIRD	CASE 5 HANNEKES BOOM
SOCIAL - EXPERIENTAL						
IMAGE	SAFETY	++	+	+	+	++
	LIVABILITY	+	-	+	++	+
ECONOMIC – FUTURE						
ECONOMIC ACTIVITY	ACTIVITY CLUSTERING	++	-	++	0	+
PROPERTY VALUE	WOZ-VALUE	0	+	--	+	+
SCORE		++	0	++	++	++
ADDED VALUE	YES OR NO	YES	NO	YES	YES	YES

BEVINDINGEN EXPERT INTERVIEWS

.....



Statistieken



Aantrekkingskracht



Gastronomie



Leefbaarheid



Claimen

DE STRATEGIE

.....

Literatuur



Definities



Bevindingen case studies



DE STRATEGIE

.....

Literatuur



Definities



Bevindingen case studies



Expert interviews



Bevindingen expert interviews



DE STRATEGIE

.....

Literatuur



Definities



Bevindingen case studies



Expert interviews



Bevindingen expert interviews

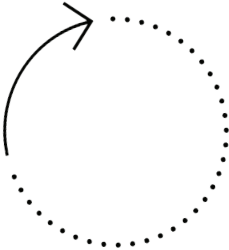


INPUT VOOR DE STRATEGIE

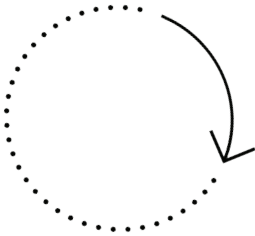
DE STRATEGIE

.....

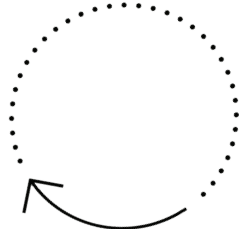
TIME



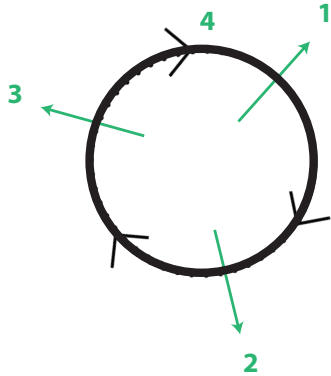
ECONOMIC
VALUE



SOCIAL
VALUE



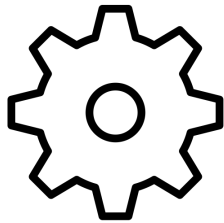
PROPERTY VALUE



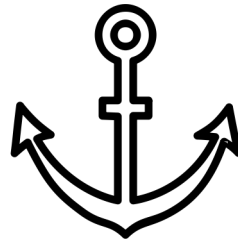
RETURNING PROCESS

DE STRATEGIE

.....



DYNAMO



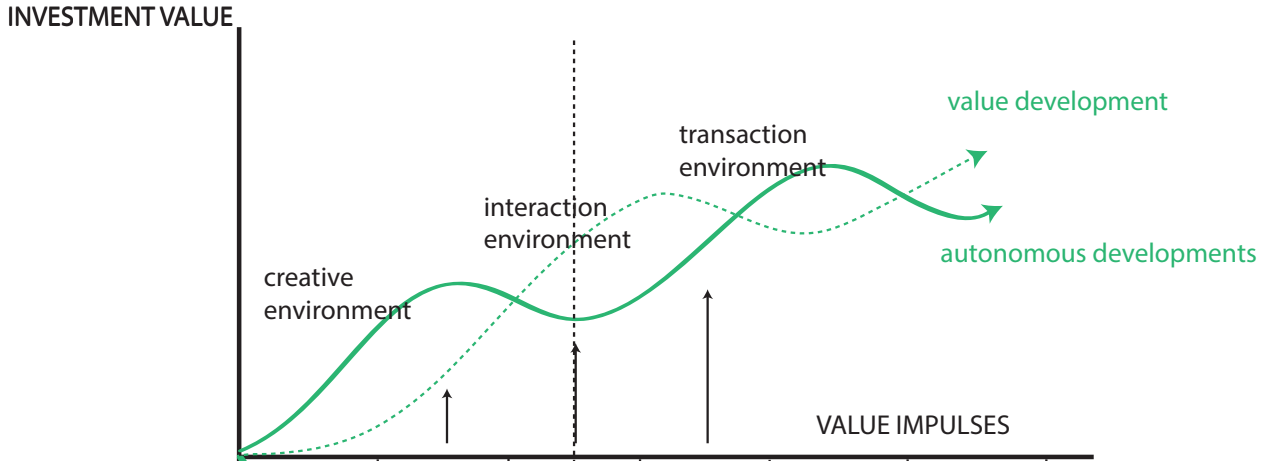
ANKER



SLEUTEL

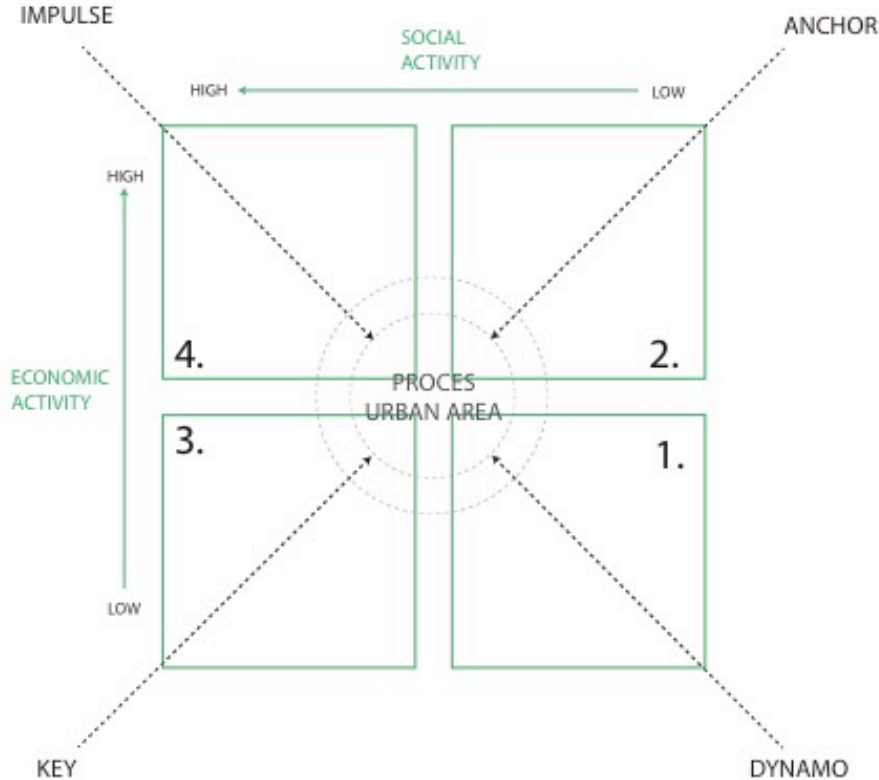
DE STRATEGIE

.....



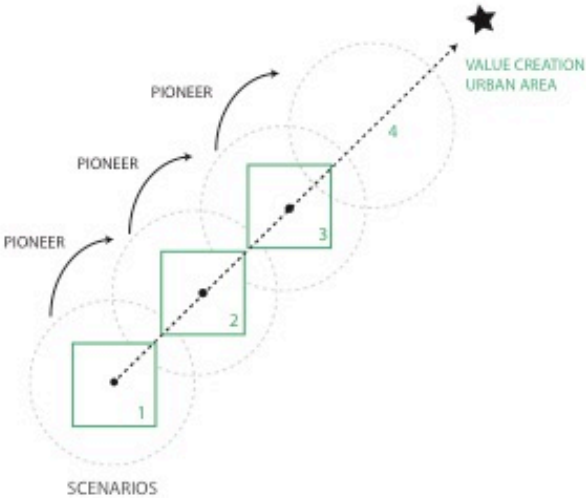
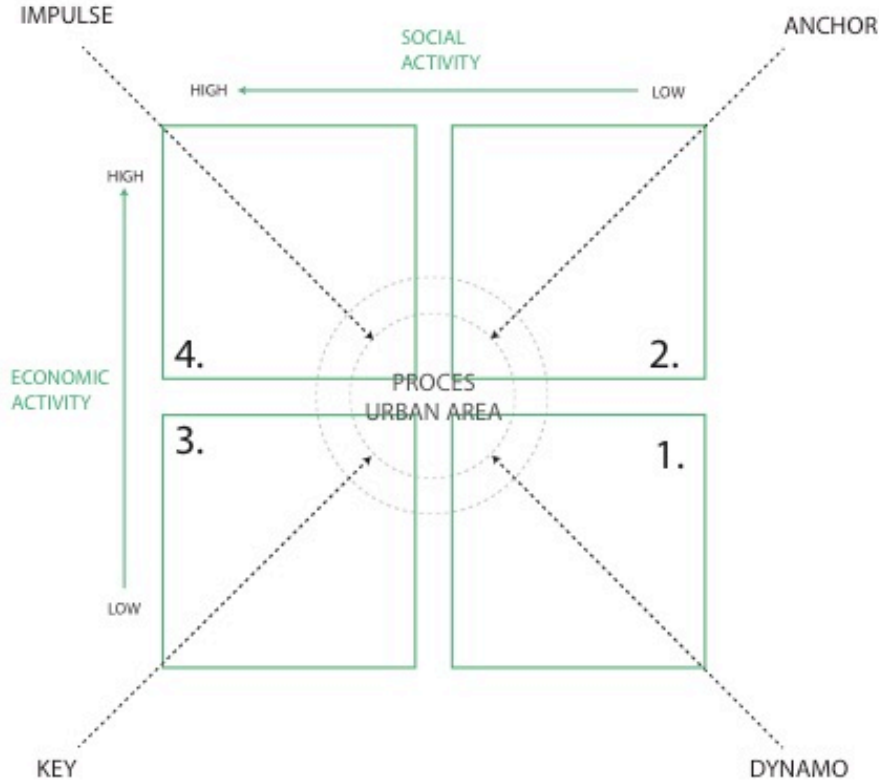
DE STRATEGIE

.....



DE STRATEGIE

.....



PART IV CONCLUDING



CONCLUSIE

.....

“Hoe kan **tijdelijk gebruik** van leegstaande ruimten een **toegevoegde waarde** hebben voor het **stedelijk gebied** en een bijdrage leveren aan de vastgoedwaarde? ‘

“Hoe kan een **strategie** worden ontwikkeld die deze **toegevoegde waarde** **optimaliseert**? ‘

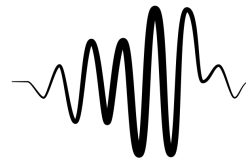
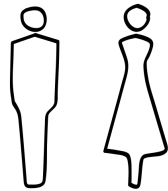
- » Wat kan gedefinieerd worden als toegevoegde waarde voor een stedelijk gebied?
- » Hoe kan tijdelijk gebruik toegevoegde waarde hebben voor een stedelijk gebied?
- » Op wat voor manier kan tijdelijk gebruik toegepast worden in stedelijke gebieden en bijdrage aan de vastgoedwaarde?

CONCLUSIE

.....

Wat kan gedefinieerd worden als toegevoegde waarde voor een stedelijk gebied?

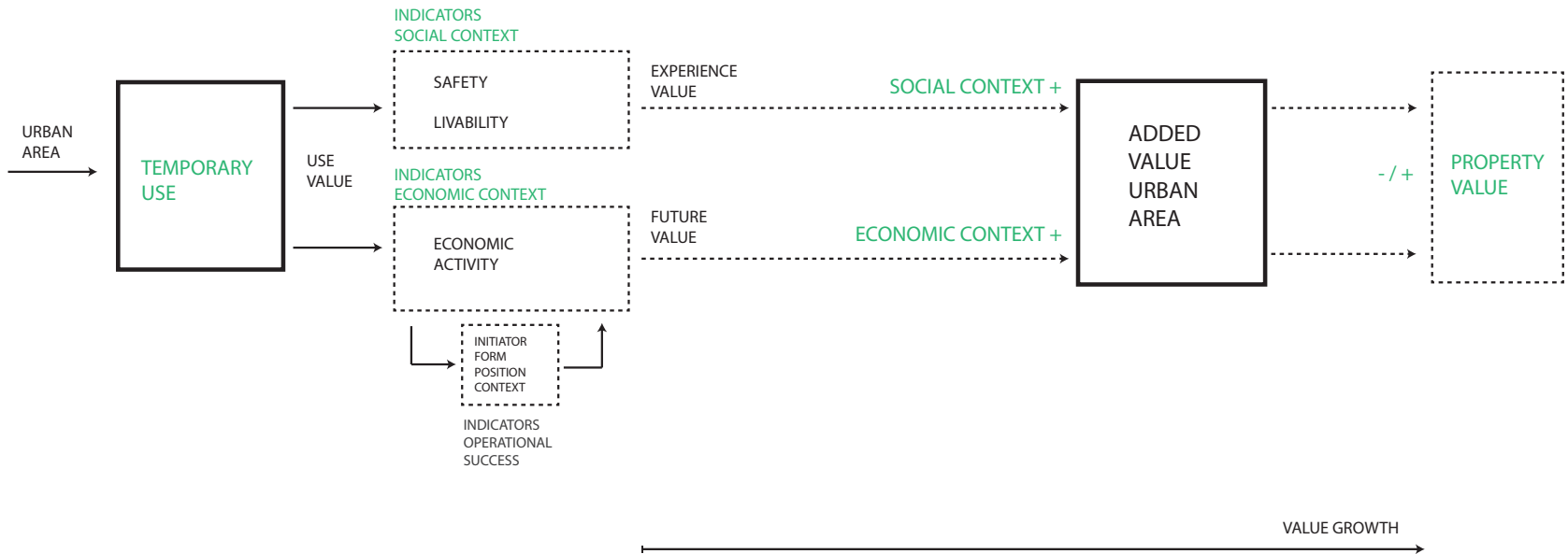
“Als er een **stijging van waarde** voorkomt in de **sociale en / of economische context**, dan draagt de oorzaak - (tijdelijke) project of de ontwikkeling - waarde bij aan de stedelijke omgeving”



CONCLUSIE

.....

Wat kan gedefinieerd worden als toegevoegde waarde voor een stedelijk gebied?



CONCLUSIE

.....

Hoe kan tijdelijk gebruik toegevoegde waarde hebben voor een stedelijk gebied?

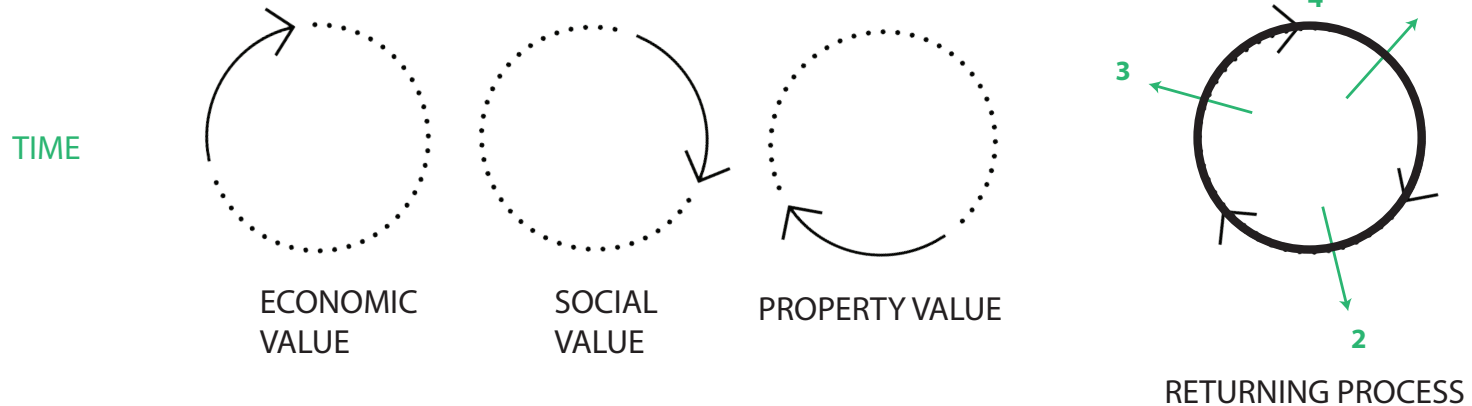
Draagt bij aan de belevingswaarde door:

- » Veiligheid
- » Leefbaarheid

CONCLUSIE

.....

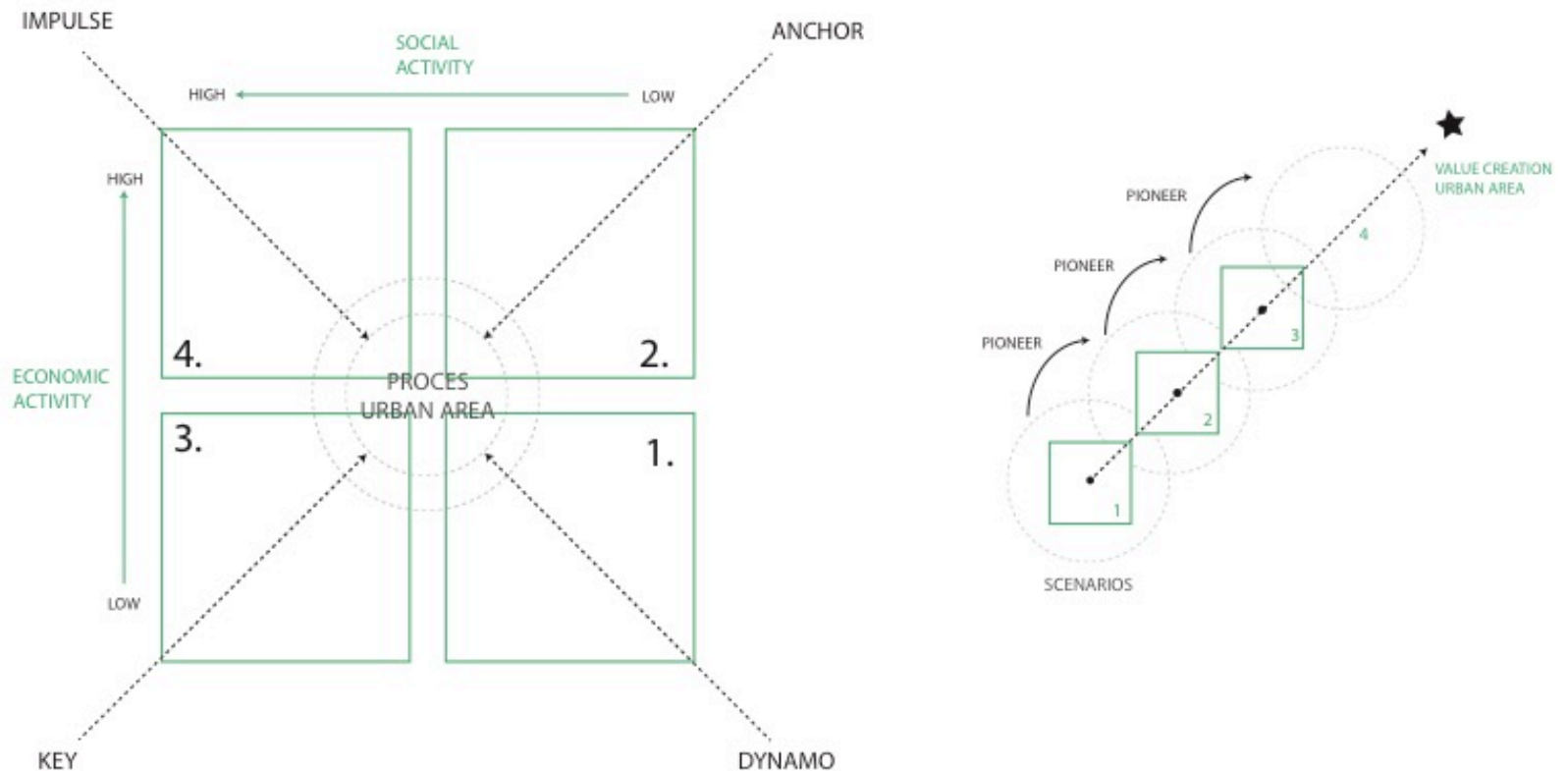
Hoe kan tijdelijk gebruik toegevoegde waarde hebben voor een stedelijk gebied?



CONCLUSIE

.....

Op wat voor manier kan tijdelijk gebruik toegepast worden in stedelijke gebieden en bijdrage aan de vastgoedwaarde?



AANBEVELINGEN

.....

VASTGOEDEIGENAREN

- » Ontwikkel waarde en daarin de **waarde van operaties** van functies mee en **faciliteer tijdelijk gebruik**.
- » Neem in de strategie op dat **elk initiatief individueel beoordeelt moet worden op mogelijkheden**. Sommige initiatieven zijn beter om een jaar te faciliteren terwijl ander juist voor langere duur getest moeten worden om resultaat te zien.
- » **Houdt actief toezicht op de bijdrage en de toegevoegde waarde** van de tijdelijke functie op gebied van leefbaarheid, veiligheid en economische diversiteit voor de gebruiker/ bewoner. **Monitor deze waardes** door middel van statistieken die beschikbaar zijn bij de gemeenten.

DANK VOOR JULLIE AANDACHT!

DAMN FOOD
WASTE
RESTAURANT



KEUZES STEDEN WAAROM?

.....

- The city image and the attitude towards the creative industry and cultural activities determine the development and (positive) output of projects.
- Traditionally Amsterdam was experienced as a more favorable city. Amsterdam has been known in the Netherlands as the “creative capital” as it has a lot of cultural activities and the city presents openness, social diversity and tolerance (Romein and Trip, 2009).
- Recent years the municipality of Rotterdam invested a lot into the creative industry, which again stimulated the local economy by connecting with traditional sectors (Platform 31, 2013).
- Together with the fact that rental prices in Rotterdam are lower than in Amsterdam, this created a favorable climate for housing bottom-up and small creative entrepreneurs. Romein and Trip made an overview of differences between these two cities based upon key elements of the creative industries (APPENDIX 3).
- Due to these developments, many temporary projects have been established in the two Dutch cities and offer a wide range of choice for the cases.

WAAROM CLUBS RESTAURANTS FOCUS?

.....

» Tijdelijk gebruik kent voornamelijk een publiek karakter

» *“Creatives are fashion setters and innovators”*. (Tallon, 2012)

» Sociale en culturele functies zijn vaak gerelateerd aan gastronomie, dit maakt het initiatief haalbaar.

DUS Sociale en culturele activiteiten + club & restaurant

Combinatie met hospitality maakt het feasible, omdat het project al even moet draaien is dit het meest logisch om te onderzoeken wat de toegevoegde waarde is...

Vastgoedwaarde gestegen?

.....

- Algemeen depreciatie door economische crisis
 - Correctie op stadsdeel & stad
- Dus dit gebied presteert beter ten opzichte van

VALUES	INDICATORS	CASE 1 TROUW	CASE 2 CANVAS	CASE 3 SCHIEBLOCK	CASE 4 BIRD	CASE 5 HANNEKES BOOM
SOCIAL - EXPERIENTAL IMAGE	SAFETY	++	+	+	+	++
	LIVABILITY	+	-	+	++	+
ECONOMIC – FUTURE						
ECONOMIC ACTIVITY	ACTIVITY CLUSTERING	++	-	++	0	+
PROPERTY VALUE	WOZ-VALUE	0	+	--	+	+
SCORE		++	0	++	++	++
ADDED VALUE	YES OR NO	YES	NO	YES	YES	YES

AANBEVELINGEN VERDER ONDERZOEK

.....

1. Meer onderzoek naar indicatoren en definities, deze zullen veranderen in tijd maar kunnen handig zijn voor strategieën in de toekomst
2. De uitvoering van metingen gedurende een langere periode bijv 5 jaar om te kijken hoe tijdelijk gebruik effect heeft op de vastgoedwaarde
3. Meer onderzoek naar geleidelijke organische waardeontwikkeling. Heeft het bijvoorbeeld ook effect als tijdelijk gebruik weer verdwijnt, blijft die waarde dan behouden of kan je weer opnieuw beginnen?

CASE STUDIES



1. TYPE: Pioneer or impuls

To be able to measure long-term added value in the urban area

2. PHYSICAL CONNECTION

Has to be placed within a physical building or space to be part of the urban ensemble and enabling the possibility of a long-term relation with the urban area

3. FUNCTION

The function of the temporary project should consist of a mixed program of cultural activities in combination with a hospitality or gastronomy function.

4. OPERATION TIME

The operation time of the temporary project should at least be three years to create the ability to measure a change or impact in the urban area.

5. TIME DEPENDENCY

Another criteria to eliminate variables of trends in time: the project had to operate in the last 5 years or is still operating.

6. LOCATION

The location of the temporary project near the center of the city, making the accessibility for all cases the same.