



Integrated Action Plan (IAP)

Aanbevelingen voor tijdelijk gebruik van ruimte

AANBIEDERS VAN (TIJDELIJKE) LEGE RUIMTE

- Reuring in leegstaand vastgoed
- Stimuleren duurzaam, cultureel en innovatief klimaat
- Starters en start-ups aan je vinden
- Bijdragen aan een beter leefklimaat

AANBIEDERS VAN ACTIVITEITEN EN IDEEËN

- Dromen waar maken
- Over lokale concepten
- Planen
- Interactie ideeën
- Maaktoppelijke initiatieven
- Amblaten ontwikkelen
- Cultureel plannen
- Starters en start-ups

BESCHIKBARE RUIMTE BETER BENUTTEN

- Sociale en culturele dynamiek
- Gebiedsontwikkeling
- Veilige duurzame omgeving
- Minder regels in de stad
- Minder verlooding
- Waardecreatie: maatschappelijke waarde & economische waarde

Ruimte + ideeën = Succes

Verhalen

Amersfoort, 30 april 2018

Gemeente Amersfoort
Wijkplaats
Matchpoint Refill

Summary

'Recommendations for the temporary use of space' is written from the notion that temporary use is more than the temporary use of available space. Temporary use is not only important for the provider and the user of that space, but can also be of importance for the immediate surroundings and for Amersfoort as a whole; social, economic and cultural. Moreover, better use of space contributes to sustainability. Temporary use is like a knife that cuts on different sides.

Temporary use, however, is at odds with our spatial planning, which is based on the long term, of the definitive. In such a planning culture, temporary use can be perceived as a threat instead of an opportunity. After all, the temporary can get in the way of the final. To break this dilemma, we need new rules of behaviour. We have mentioned these recommendations in this document.

Refill

The recommendations are partly derived from the two - year exchange project Refill, where the municipality of Amersfoort together with nine other European cities has participated. In addition, the recommendations were based on the experiences in Amersfoort with projects with temporary use and from the conversations in the local network in Amersfoort of initiators, providers of real estate, aldermen and council members. Refill is part of the URBACT knowledge exchange program financed by the European Commission. URBACT focuses on sustainable integrated development of cities.

Reading Guide

In this document we first discuss the reason for temporary use. That is the availability of empty space on the one hand and the need for administrative renewal on the other. Then the assignment is placed in perspective; three goals are linked to this assignment. Then we will discuss the experiences we have gained in Amersfoort; a number of concrete cases are discussed. On this basis, a number of lessons learned are presented that form the prelude to the recommendations for temporary use, the heart of this document. These recommendations are not only based on Amersfoort experiences but are also larded with the insights gained in Refill context. This document ends with concrete actions with which we will further promote the temporary use. These actions relate to the knowledge and network infrastructure, the municipal role and pilots to learn from.

Culture change

As mentioned, temporary use is first and foremost about culture and attitude. Space for experiment, organic development and mutual trust are essential pillars of this new culture. Culture change, however, is a long and tough process that cannot be proclaimed by decree. With the one-off adoption of recommendations we are not there. This requires a cyclical process of trying, reflecting and (collective) learning. With the establishment of Matchpoint Refill, a foundation has already been laid for this. Let these recommendations function as a dynamic set of recommendations that are always evaluated and adjusted based on new experiences.

Inhoud

Summary	2
1. Inleiding	4
2. Aanleiding, opgave en doelstellingen.....	5
De opgave: van reactief naar proactief	6
Doelstelling in drievoud.....	7
3. Ervaringen in Amersfoort	8
De WAR.....	8
Huis van Bartels	8
Fietswerkplaats	9
Soulfood Emiclaer.....	9
Vintagestores van Kringloopcentrum Amersfoort Leusden.....	10
De Groene Schuur	11
Zandfoort aan de Eem	11
4. Geleerde lessen en aanbevelingen.....	13
Zeven algemene aanbevelingen voor gemeente	14
Zeven aanbevelingen voor de eigenaar	14
Zeven aanbevelingen voor initiatiefnemer	15
5. Maatregelen	16
Netwerk- en kennisontwikkeling.....	16
Communicatie	16
Experimenten	17
Borging in toekomst	17

1. Inleiding

'Aanbevelingen tijdelijk gebruik van ruimte' is geschreven vanuit besef dat tijdelijk gebruik meer is dan het tijdelijk benutten van beschikbare ruimte. Tijdelijk gebruik is niet alleen van betekenis voor de aanbieder en de gebruiker van die ruimte, maar kan ook van belang zijn voor de directe omgeving en voor Amersfoort als geheel; maatschappelijk, economisch en cultureel. Bovendien draagt een beter gebruik van ruimte bij aan duurzaamheid. Tijdelijk gebruik is als een mes dat aan verschillende kanten snijdt.

Tijdelijk gebruik staat echter op gespannen voet met onze ruimtelijke ordening die uitgaat van de lange termijn, van het definitieve. In zo'n planningscultuur kan tijdelijk gebruik als bedreiging worden ervaren in plaats van een kans. Het tijdelijke kan immers het definitieve in de weg gaan zitten. Om dit dilemma te doorbreken hebben we nieuwe gedragsregels nodig. In dit document hebben we die aanbevelingen genoemd. Dit document is de eindoplevering van de Amersfoortse projectgroep Refill.

Refill

De aanbevelingen zijn deels ontleend aan het tweejarige uitwisselingsproject Refill waar de gemeente Amersfoort samen met negen andere Europese steden¹ aan mee heeft gedaan. Daarnaast zijn de aanbevelingen ontstaan op basis van de ervaringen in Amersfoort met projecten met tijdelijk gebruik en uit de gesprekken in het lokale netwerk in Amersfoort van initiatiefnemers, aanbieders van vastgoed, wethouders en raadsleden. Refill is onderdeel van het kennisuitwisselingsprogramma URBACT dat door de Europese Commissie wordt gefinancierd. URBACT richt zich op een duurzame geïntegreerde ontwikkeling van steden.

Leeswijzer

In dit document gaan we eerst in op de aanleiding voor tijdelijk gebruik. Dat is de beschikbaarheid van lege ruimte enerzijds en de behoefte aan bestuurlijke vernieuwing anderzijds. Daarna wordt de opgave in perspectief geplaatst; aan die opgave worden drie doelstellingen gekoppeld. Vervolgens wordt ingegaan op de ervaringen die we in Amersfoort hebben opgedaan; een aantal concrete casussen worden besproken. Op basis daarvan worden een aantal geleerde lessen gepresenteerd die de opmaat vormen naar de aanbevelingen voor tijdelijke gebruik, het hart van dit document. Die aanbevelingen zijn niet alleen op Amersfoortse ervaringen gestoeld maar zijn ook gelardeerd met de inzichten die in Refill verband zijn opgedaan. Dit document eindigt met concrete acties waarmee we het tijdelijk gebruik verder gaan bevorderen. Die acties hebben betrekking op de kennis- en netwerkinfrastructuur, de gemeentelijke rol en pilots om van te leren.

Cultuurverandering

Zoals gezegd gaat tijdelijke gebruik op de eerste plaats over cultuur en houding. Ruimte voor experiment, organische ontwikkeling en onderling vertrouwen zijn wezenlijke pijlers van die nieuwe cultuur. Cultuurverandering is echter een lang en taai proces dat zich niet per decreet laat afkondigen. Met het eenmalig vaststellen van aanbevelingen zijn we er dus niet. Daarvoor dient een cyclisch proces op gang te komen van uitproberen, reflecteren en (collectief) leren. Met de oprichting van Matchpoint Refill is daar reeds een fundament voor gelegd. Laat deze aanbevelingen functioneren als een dynamische set aanbevelingen die op basis van nieuwe ervaringen steeds wordt geëvalueerd en bijgesteld.

¹ Gent, Bremen, Nantes, Helsinki, Cluj Napoca, Ostrava, Poznan, Riga, Athene

2. Aanleiding, opgave en doelstellingen

Leegstand

Er is een aantal goede redenen om van tijdelijk gebruik werk te maken. Eén daarvan is de leegstand in Amersfoort. Hoewel deze als gevolg van transformatie en de aantrekkende economie afneemt, is deze nog aanzienlijk. In de kantorensector bedraagt de leegstand 19,8%.² Dat is meer zo'n 175.000 m². Naast kantoren staan er ook andersoortige gebouwen leeg (denk aan winkels, scholen, zorggebouwen, kerken e.d.) en liggen er terreinen braak. Daarnaast is er sprake van 'verborgen' leegstand. Gebouwen hebben weliswaar een officiële gebruiker maar worden slechts gedeeltelijk gebruikt of voor enkele dagdelen per week. De omvang van deze 'leegstand' is onbekend, maar is waarschijnlijk zeer aanzienlijk.

Leegstand is op de eerste plaats een probleem voor de eigenaar. Maar als door leegstand verloedering dreigt en de leefbaarheid onder druk komt staan, is het ook een probleem voor de buurt. Voor de stad is het een probleem omdat beschikbare voorzieningen (groen, parkeren, winkels enz.) worden onderbenut. Leegstand is niet alleen een privaat probleem maar een probleem van ons allemaal.

Nu de vastgoedmarkt is aangetrokken, dreigt het belang van tijdelijk gebruik weer op de achtergrond te raken. Waarom een ruimte tijdelijk in gebruik geven, als er elk moment een 'grote vis' langs kan komen? Dat geeft alleen maar moeilijkheden, zullen veel eigenaren en ontwikkelaars denken. Hoewel de markt aantrekt, mag niet verwacht worden dat de leegstand als vanzelf verdwijnt. Veel gebouwen passen kwalitatief niet bij de toekomstige vraag. Bovendien zal er altijd frictieleegstand blijven. Tijdelijk gebruik is dan een kans om die vraag al doende te verkennen.

Ruimte voor nieuwe initiatieven

Naast leegstand noemen we de bestuurlijke ontwikkeling als concrete aanleiding. Dat gaat over het aanbod van ideeën en activiteiten. Veel maatschappelijke initiatieven hebben ruimte nodig om tot ontwikkeling te komen. Niet alleen figuurlijk maar ook letterlijk. De Gemeente Amersfoort heeft grote verwachtingen van burgers en ondernemers als partners in maatschappelijke, culturele en stedelijke ontwikkeling. Het coalitieakkoord 2014-2018 heette niet voor niets "Samen maken we de stad". In die context kunnen lege gebouwen en terreinen een positieve rol vervullen. Ze vormen een kans voor initiatiefrijke burgers en ondernemers om iets te doen wat op andere plekken niet mogelijk is. Leegstand als potentiële katalysator van dynamiek en bestuurlijke ontwikkeling.

Wat is tijdelijk gebruik van ruimte

In dit actieplan wordt niet geprobeerd om tijdelijk gebruik eenduidig te definiëren. In het geval van Pop-up Restaurant 033 is tijdelijk gebruik niet meer dan een halve dag. In het geval van Zandfoort aan de Eem is tijdelijk al meer dan vijftien jaar. Tijdelijk gebruik is niet een tijdseenheid; het is vooral een benadering die uitgaat van experiment en organische ontwikkeling.

Leegstand heeft overigens niet alleen betrekking op gebouwen. Ook terreinen, zowel openbaar als privaat, worden niet altijd benut. Daar liggen ook mogelijkheden voor tijdelijk gebruik.

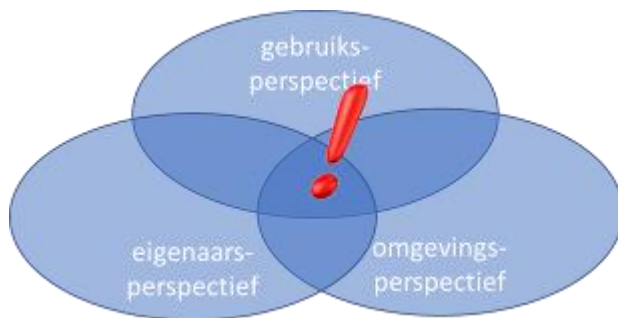
Er zijn grofweg drie perspectieven om naar tijdelijk gebruik te kijken:

- Eigenaarsperspectief centraal; tijdelijk gebruik draagt bij aan de bescherming en het behoud van het vastgoed. Dit is de meest bekende vorm van tijdelijk gebruik. In de volksmond ook wel "anti-kraak" genoemd. Vaak betreft het tijdelijk gebruik door bewoning, maar in sommige gevallen wordt alleen tijdelijk bedrijfsmatig gebruik toegestaan. Er zijn inmiddels tal van beheerders die zich op deze vorm van tijdelijk gebruik hebben toegelegd. Tijdelijk gebruik kan bijdrage bij aan een positieve uitstraling van een gebouw.

² Cushman & Wakefield, januari 2018

- Gebruiksperspectief centraal; tijdelijk gebruik draagt in eerste instantie bij aan de ambities en behoeftes van de gebruiker. Tijdelijk gebruik is een kans voor doelgroepen die elders niet aan de bak komen omdat ruimte te duur of te schaars is. Denk aan kunstenaars, startende ondernemers en maatschappelijke initiatiefnemers.
- Omgevingsperspectief centraal; tijdelijk gebruik draagt bij aan de leefbaarheid en ontwikkeling van het gebied eromheen. Dat kan variëren van de straat die veiliger wordt door het tijdelijk gebruik tot de impact op een heel gebied. In het laatste geval wordt vaak gesproken over placemaking. Tijdelijk gebruik als katalysator van gebiedsontwikkeling. Tijdelijk gebruik kan overigens ook een negatief effect hebben op de omgeving als het overlast gevende activiteiten betreft.

In feite bestaan de drie perspectieven altijd naast elkaar. Maar vaak domineert één van die perspectieven. Een begrip als ‘anti-kraak’ getuigt daarvan. Het beschermen van het gebouweigendom staat daarin centraal; de andere perspectieven zijn ondergeschikt. Maar juist door de perspectieven in balans met elkaar te brengen, ontstaat een belang dat uitstijgt boven één van de partijen. In het schema hieronder wordt dat besef gevisualiseerd. Op het snijvlak van de ovals kan de grootste synergie behaald worden.



De opgave: van reactief naar proactief

Amersfoort heeft een aantal negatieve ervaringen met tijdelijk gebruik gehad. Dossiers als De War, Weggeefwinkel en Huis van Bartels hebben veel commotie veroorzaakt. Vooralsnog heeft dat bij verschillende partijen tot een defensieve houding geleid. Bij tijdelijk gebruik is men in het Stadhuis voorzichtig. Maar ook andere eigenaren stellen zich terughoudendheid op.

Om profijt van tijdelijk gebruik te hebben, is een omslag in denken en handelen nodig. Die omslag moet ertoe leiden dat tijdelijk gebruik gezien wordt als kans in plaats van een bedreiging. Een manier om iets te bereiken, in plaats van iets dat je ‘overkomt’. Zo’n omslag vraagt op de eerste plaats de herkenning van tijdelijk gebruik als instrument voor waardecreatie, een potentiële bijdrage aan een betere en mooiere stad.. Het benutten van tijdelijk gebruik vraagt alertheid en een voortdurende communicatie met de tijdelijke gebruikers en eventueel andere partijen.

Resumerend is de kern van de (gemeentelijke) opgave: van een reactieve naar een proactieve houding tegenover tijdelijk gebruik en voor partijen zichtbaar maken dat er een gezamenlijke winst te behalen valt. Succes ontstaat door aanbieders van ruimte en aanbieders van activiteiten en ideeën samen te brengen, zoals de illustratie hieronder laat zien!



Doelstelling in drievoud

Met tijdelijk gebruik kunnen drie verschillende doelen gerealiseerd worden, namelijk:

- Beschikbare ruimte in Amersfoort beter benutten uit oogpunt van duurzaamheid³ en een beter gebruik van beschikbare infrastructuur en voorzieningen.
- Maatschappelijke en commerciële initiatieven letterlijk de ruimte geven om daarmee bij te dragen aan een attractief cultureel, maatschappelijk en economische klimaat van Amersfoort.
- Vergroten leefbaarheid en ruimtelijke dynamiek van buurten en wijken, eventueel ook inzetbaar bij gebiedstransformatie.

Tijdelijk gebruik is voor de volgende doelgroepen van betekenis:

- Voor aanbieders van ruimte biedt tijdelijk gebruik de kans om het eigen vastgoed op een positieve manier te promoten, startende ondernemers en andere pioniers aan zich te binden, en vergoot op die manier de verhuurkansen van het object, locatiewaarde en vitaliteit van eigen netwerk.
- Voor starters en andere pioniers biedt tijdelijk gebruik de kans om eigen dromen en ambities te realiseren op verrassende locaties tegen gunstige voorwaarden.
- Voor buurt, wijk en stad kan tijdelijk gebruik bijdragen aan een veilige en duurzame omgeving, sociale en culturele dynamiek, en een gunstig vestigingsmilieu voor startende ondernemingen.

³ Intensiever ruimtegebruik vermindert noodzaak om te slopen en weer nieuw te bouwen; dat zijn CO₂-belastende processen.

3. Ervaringen in Amersfoort

In de gemeente Amersfoort is er in de afgelopen jaren ervaring opgedaan met een aantal projecten met tijdelijk gebruik van vastgoed. Die ervaringen waren aanleiding om deel te nemen aan het Refill Urbact project. Over De War en Huis van Bartels is in het verleden veel te doen geweest. Er waren heftige discussies waarbij veel energie is weggelekt, zowel bij de initiatiefnemers als bij de Gemeente. Tegenover deze ervaringen staan ook andere ervaringen. Hieronder bespreken we een aantal voorbeelden, waaruit we in het vervolghoofdstuk de belangrijkste lessen trekken.

De WAR

De War is een bottom-up initiatief in een voormalige verffabriek aan de Eem. Het biedt een ruime en waaier aan activiteiten: een 'pseudo-universiteit van Amersfoort' die de stad uitdaagt; een zelfbouwproject dat psychotische patiënten helpt te re-integreren in een zelfstandig leven; een Fablab of open werkplaats met het project "Meet je Stad"; een collectief dat werkt rond lokaal voedsel; experimenten met bijenkasten en het kweken van champignons op koffiegruis; werkruimtes voor creatieve en artistieke start-upprojecten; culturele festivals en optredens enz.

De War heeft gedurende 10 jaar het gebied gehuurd en wilde het terrein kopen en heeft daarvoor een crowdfundingproject georganiseerd. In eerste instantie heeft de War daarbij een preferente positie gekregen voor de koop van het gebied. Na een lange periode van onderhandelen heeft het gemeentebestuur de preferente positie beëindigd en een openbare tender uitgezet om het terrein te verkopen waarbij geselecteerd werd op kwaliteit van het idee en de prijs voor de grond en gebouwen. Deze tender is gewonnen door een andere lokale partij die het gebied gaat ontwikkelen met woningen, atelier en horeca. De War was het niet een smet de uitkomst van de tender en heeft actie gevoerd tegen de verkoop aan een andere partij. Het stadsbestuur zoekt nu in samenwerking met de WAR een andere locatie waar de WAR zich kan vestigen.



Huis van Bartels

In het kader 'Amersfoort vernieuwt' moest het voormalige tuincentrum langs de Hogeweg plaats maken voor woningbouw. Onder meer al gevolg van de economische crisis vertraagde het proces. Medio 2013 heeft De Alliantie als eigenaar van het gebied enkele actieve wijkbewoners de mogelijkheid geboden om het pand en erf van voormalige bloembinderij Frans Bartels voor twee jaar te gebruiken als tijdelijke ontmoetingsplek voor oude en nieuwe bewoners van de wijk Liendert-

Rustenburg en Schuilenburg. In de periode is onder de naam ‘Huis van Bartels’ een buurtinitiatief ontstaan dat uiteenlopende activiteiten ontplooid met groen en sociaal als uitgangspunten.



Huis van Bartels met serre

Toen woningcorporatie De Alliantie in 2016 mogelijkheden zag om de beoogde woningbouw daadwerkelijk te gaan realiseren, wilde de initiatiefgroep aanvankelijk niet wijken. Een zoektocht naar alternatieve locaties leverde in eerste instantie niets op. In tweede termijn kon de initiatiefgroep in de nabijgelegen praktijkschool Accent terecht. Uiteindelijk was dat een positief resultaat van een proces dat veel strubbelingen heeft gekend. Wie terugblijkt op het proces, kan vaststellen dat de problemen vooral terug te voeren zijn op een gebrek aan communicatie. Als de periode van tijdelijk gebruik stilzwijgend wordt verlengd ontstaan er verwachtingen die gemakkelijk uiteen kunnen gaan lopen.

Fietswerkplaats

Het verhaal van de werkplaats herhaalt zich een aantal keren. Ze zijn drie keer verhuisd in minder dan 5 jaar. De Fietswerkplaats is gestart in 2013 als een project van de kringloopwinkel. Ze zijn gestart met het herstellen en repareren van fietsen die daarna weer verkocht konden worden. Er werken vooral mensen met een beperkte toegang tot de arbeidsmarkt, die op deze manier weer een baan hopen te vinden.



The bike repairshop in Amersfoort

In de afgelopen jaren zijn ze drie keer verhuisd. Begonnen in een voormalige school zijn ze in oktober 2014 verhuisd naar een voormalige bibliotheek. Deze bibliotheek werd in 2015 verkocht aan het Leger des Heils om daar een kerk te starten.

De gemeente heeft met behulp van de Stadsmakelaar de Fietswerkplaats een nieuwe plek aangeboden in het voormalig buurtcentrum “De Drietand”. Dit buurtcentrum is daarna in 2017 verkocht aan een projectontwikkelaar voor de realisatie van een winkel. Uiteindelijk is de

Fietswerkplaats definitief terecht gekomen in het gebouw van de Kringloopwinkel op de Isselt. Daarmee ontstond er een einde aan het aantal keren dat de Fietswerkplaats kon verhuizen. De vele verhuizingen waren een grote opgave voor de mensen van de Fietswerkplaats omdat ze een grote opslag van fietsen hadden.

Soulfood Emiclaer

1 September 2017 kreeg een startende ondernemer Bos de beschikking over een centraal gelegen ruimte in Emiclaer. Na bemiddeling van Matchpoint werd deze ruimte beschikbaar gesteld door de vastgoedeigenaar. De eigenaar rekende geen huur, maar wel de reguliere service- en promotiekosten. Aanleiding was een challenge van Pop-up Pallets, zelf een voormalig tijdelijke gebruiker, met als hoofdprijs twee maanden beschikking over de complete inrichting van een pop-up store. Winny won die challenge. Die twee maanden werden met instemming van Pop-up Pallets en Wereldhave uiteindelijk vier maanden. Inmiddels is de locatie weer regulier verhuurd. Winny kijkt met plezier op deze periode terug. Ze heeft daar veel geleerd. In het bijzonder dat het runnen van een winkel niet bij haar past. “te beperkend voor haar creativiteit”. Het aspect van placemaking, een ‘thuis bieden’, sprake haar wel erg aan; daar gaat ze beslist meer mee doen. Ook Wereldhave en Pop-up pallets zijn positief.



De ondernemer voor haar tijdelijke shop in Emiclaer

Vintagestores van Kringloopcentrum Amersfoort Leusden

In 2016 is het Kringloopcentrum Amersfoort Leusden gestart met Pop-up stores in verschillende winkelcentra onder de naam Oud Nieuws. De eerste winkel werd geopend aan het Jorisplein. Vervolgens werd dit concept steeds verplaatst; eerst naar Emiclaer in Kattenbroek, daarna naar Hamershof in Leusden en tenslotte naar de Arnhemsestraat. Steeds gebruikt het Kringloopcentrum deze ruimtes op bruikleenbasis. Er wordt geen huur betaald. Wel een vergoeding voor eventuele service- en marketingkosten. Voor het Kringloopcentrum zijn deze pop-up shops een mogelijkheid om zich te presenteren aan een breder publiek. Het vergroot haar naamsbekendheid. Voor de eigenaar van de lege panden zorgt het Kringloopcentrum voor levendigheid; er ontstaat geen ‘dooië’ plekken in het winkelfront. Dat is ook een groot belang van de medewinkeliers. Kringloopcentrum staat bekend als een betrouwbare partner die haar afspraken stipt nakomt. Dat maakt de drempel voor eigenaren om tijdelijk gebruik toe te staan lager.



Opening Pop-up store Kringloopcentrum Arnhemseweg



De Groene Schuur

Vinkenhoef is een bedrijventerrein in de ontwikkeling dat in de oksel van knooppunt Hoewelaken is gesitueerd. Het zal nog een aantal jaren duren voordat dit terrein volledig in gebruik zal worden genomen. Tegenover de voormalige campingwinkel van Duinkerken ligt een kavel van 20.000 m² die eigendom is van de gemeente. Op deze kavel staat een eenvoudige loods van 800 m². De gemeente heeft ervoor gekozen om kavel en loods voor drie jaar in tijdelijk gebruik uit te geven. Daarvoor heeft de gemeente in najaar 2017 een open oproep gedaan, mede geïnspireerd door de Stad Gent die dat voor haar oude bibliotheek had gedaan. Op die oproep kwamen bijna 50 gegadigden af. Een beoordelingskommissie heeft daar een selectie uit gemaakt op basis van een aantal vooraf geformuleerde criteria waaronder placemaking en circulaire economie.

De geselecteerde partijen hebben vervolgens gezamenlijk een plan gemaakt. Tevens hebben zij een stichting opgericht, de Groene Schuur, die als contractpartij van de gemeente optreedt. De stichting stelt de ruimte weer beschikbaar aan de afzonderlijke initiatiefnemers.



De Groene Schuur tijdens NL-Doet en tijdens informatiebijeenkomst

Bij de Groene Schuur hebben we geleerd dat er een groot aanbod van initiatiefnemers in Amersfoort is. Er leven veel ideeën en ambities. En er zijn ook veel competenties beschikbaar om die ideeën en ambities in daden om te zetten. In het selectieproces is gepoogd om deze competenties nader samen te brengen. Voorlopig lijkt dat succesvol.

Zandfoort aan de Eem

In 2005 startte een ervaren ondernemer zijn horecaonderneming in het Amersfoortse Oliemolenkwartier. Er was toen alleen een kale zandvlakte. Hij was gevraagd vanwege zijn ervaringen met eigentijdse horeca in Amsterdam, buurtbewoner bovendien. Aanvankelijk kreeg hij de ruimte

om niet. Om daar iets succesvol te beginnen waren immers aanzienlijke investeringen van zijn kant nodig. Na vijf jaar liep het eerste contract af. Wat te doen? Doorgaan was regeltechnisch eigenlijk geen optie. Toenmalige wethouder zette toch door en Zandfoort aan de Eem kon voor de stad behouden blijven. Hij verlengde het contract maar nu met een te betalen vergoeding. Er werd een nieuwe overeenkomst opgesteld en vanaf dat moment gold er ook een financiële verplichting voor het initiatief. Met deze ontwikkeling werd een flinke impuls gegeven aan de ontwikkeling van het gehele gebied, nu vooral bekend als De Nieuwe Stad. In 2023 komt er een definitief einde aan de situatie zoals we die nu kennen. Dan wordt Zandfoort aan de Eem onderdeel van een nog te realiseren appartementencomplex. De ondernemer heeft als bestaande huurder een preferente positie gekregen en mag een marktconform aanbod doen.



Zandfoort aan de Eem met initiatiefnemer

4. Geleerde lessen en aanbevelingen

In het vorige hoofdstuk zijn een aantal casussen kort besproken. Dat zijn beslist niet de enige voorbeelden van tijdelijk gebruik; er zijn er meer. Toch moeten we vaststellen dat tijdelijk gebruik niet vanzelf gaat. Anders was dat in Amersfoort - met zoveel leegstand en zoveel initiatieffkracht – waarschijnlijk op veel grotere schaal ontstaan. Er zijn blijkbaar belemmeringen die weggenomen moeten worden. We noemen hieronder de belangrijkste.

Tijdelijkheid zit niet in ons 'systeem'

In Nederland staat de ruimtelijke ontwikkeling sterk in het teken van eindbeelden. Ontwikkel- en bouwactiviteiten zijn doorgaans gericht op het realiseren van een 'definitieve' situatie. Zolang er niet concreet begonnen kan worden aan die definitieve situatie, wordt - om welke reden dan ook - het te ontwikkelen gebied of gebouw afgesloten. Soms gaat het gebouw of gebied letterlijk op slot. De focus op het definitieve is diep verankerd in de routines en reflexen van de publieke en private organisaties die bij ruimtelijke ontwikkeling betrokken zijn. Dat geldt ook voor omwonenden. Die houding verandert niet vanzelf. Dat vraagt bewustwording en het systematisch stimuleren van ander gedrag. Zodat men inziet dat tijdelijke initiatieven de gewenste ontwikkeling kunnen stimuleren door te experimenteren met nieuwe invullingen, placemaking.

"Ze gaan niet meer weg"

In veel gevallen leeft de angst dat tijdelijke gebruikers, als ze zich eenmaal gevestigd hebben, niet meer weggaan. Op basis van ervaringen in het verleden is deze angst niet geheel ongegrond. Deze belemmering kan niet weggenomen worden door deze angst te ontkennen of te bagatelliseren. Wel is het mogelijk om harde (contracten e.d.) en zachte (proces en overleg) instrumenten aan te reiken waarmee de situatie bespreekbaar en beheersbaar wordt.

Regelgeving knelt

Een deel van de problematiek rond tijdelijk gebruik heeft te maken met (starre) regelgeving. Op het gebied van tijdelijkheid zijn de afgelopen jaren de mogelijkheden overigens wel verruimd. Denk aan het toestaan van tijdelijke huurcontracten bij wonen en de vereenvoudigde en meer flexibele mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van bestemmingsplannen. Huurbescherming blijft niettemin een aandachtspunt. Daarnaast vraagt ook de vergunningverlening aandacht. Veel maatschappelijke initiatiefnemers en starters zien in tijdelijk gebruik een proefperiode voor hun activiteiten. Zij stellen zich vragen als: zal het mij bevallen en gaat het wel lukken? Als ze in die fase al worden geconfronteerd met alle eisen die aan eventueel benodigde vergunningen worden gesteld, kan dat een grote belemmering vormen.⁴

Onbekend maakt onbemind

Tijdelijk gebruik is in Amersfoort bekend geworden door controversiële dossiers als De War en de Weggeefwinkel. Deze dossiers domineren de beeldvorming rond tijdelijk gebruik. Er zijn echter andere voorbeelden van tijdelijk gebruik, buiten maar ook binnen Amersfoort, die juist een positief effect hebben gesorteerd⁵. Die voorbeelden zijn echter minder bekend of worden niet met tijdelijk gebruik in verband gebracht. Door deze voorbeelden actiever uit te dragen kan de beeldvorming rond tijdelijk gebruik worden verbeterd.

⁴ De in Amersfoort beoogde Stadswormerij is daar een concreet voorbeeld van

⁵ Kringloopwinkel op Jorisplein en in Emiclaer, Startersruimten Havikshorst in Liendert, Werkstek in de Hoef, Zandfoort aan de Eem, enzovoort.

Koudwatervrees door gebrek aan kennis

De 'angst' voor tijdelijk gebruik wordt mede ingegeven door gebrek aan kennis over wat wel en niet mag. Dat gebrek aan kennis komt voor bij zowel eigenaren als initiatiefnemers. Dan wordt tijdelijk gebruik geen lust maar een last; het wordt ervaren als 'gedoe'. Het laagdrempelig beschikbaar stellen van gespecialiseerde kennis kan die koudwatervrees wegnemen. Aansprakelijkheid dient één van de kennisonderwerpen te zijn.

Partijen weten elkaar onvoldoende te vinden

Makelaars zijn er duidelijk over. Aan tijdelijk gebruik kunnen ze niks verdienen. Er wordt immers geen lucratief huurcontract afgesloten waarvan zijn een percentage kunnen toucheren. Blijkbaar zijn zij niet de natuurlijke partij waar aanbieders en vragers van tijdelijke ruimte terecht kunnen. Bij wie dan wel? Onder de noemer van Matchpoint Refill vervult Matchpoint Amersfoort deze rol op proef. Voor 2017 en 2018 zijn daarvoor afspraken met de Gemeente gemaakt. In dat kader heeft Matchpoint onder meer de site Makelpunt Amersfoort overgenomen van SRO en deze geactualiseerd.

Op basis van deze lessen en de ervaringen van de andere Europese partnersteden zijn hieronder de belangrijkste aanbevelingen geformuleerd voor de verschillende partijen.

Zeven algemene aanbevelingen voor gemeente

- Zet in op een innovatieve cultuur waarin ook wel eens wat mis mag gaan; maak dingen die minder goed lopen bespreekbaar en leer daarvan.
- Richt een intermediaire organisatie in die aanbieders van ruimte en initiatiefnemers actief samenbrengt en - op verzoek - begeleidt.⁶
- Zorg ervoor dat initiatiefnemers duidelijk begrijpen welke publiekrechtelijke stappen (RO-procedure etc) zijn die moeten worden doorlopen en wat de planning daarvan is. Probeer de procedures zo lean mogelijk te maken; zorg voor een vast aanspreekpunt.
- Maak een 'kanskaart' die inzicht geeft in leeg en leegkomend vastgoed en geef derden de gelegenheid die kaart aan te vullen en te verrijken met ideeën.
- Bewaak het belang van private eigenaren die het 'aandurven' om vastgoed tijdelijk in gebruik te geven.
- Creëer een fonds om (eenvoudige) fysieke voorzieningen te treffen waarmee lege gebouwen tijdelijk gebruikt kunnen worden.
- Zorg voor een voorraad gemeentelijk vastgoed die permanent beschikbaar is voor tijdelijk gebruik.

Zeven aanbevelingen voor de eigenaar

- Spreek als eigenaar een duidelijke termijn met gebruikers af; laat zaken niet op zijn beloop.
- Als blijkt dat er meer tijd beschikbaar is voor tijdelijk gebruik, bespreek dat met elkaar en herzie eventueel de afspraken expliciet.
- Evalueer regelmatig met de gebruikers hoe het tijdelijk gebruik verloopt en wat de wederzijdse verwachtingen en ambities zijn.
- Benut bij grotere objecten het instrument van een Open oproep met duidelijke criteria om te zorgen dat iedereen een eerlijke kans krijgt en de beste plannen de ruimte krijgen.
- Benut tijdelijk gebruik om (ook zelf) te experimenteren met nieuwe vormen van maatschappelijke en/of economische waardecreatie.
- Besef dat tijdelijke gebruikers zich kunnen doorontwikkelen tot volwassen huurders; maak eventueel omzetterelateerde afspraken.

⁶ Voor 2017 en 2018 vervult Matchpoint Refill deze rol en is de financiering daarvan geregeld; daarna is financiering nog onzeker

- Geef ruimte nooit voor niks weg. Vraag altijd een tegenprestatie, maar let goed op de beperkingen van de huurwetregelgeving.

Zeven aanbevelingen voor initiatiefnemer

- Zorg dat je een goed plan hebt waarmee je de eigenaar kan overtuigen van de ernst en haalbaarheid van je initiatief.
- Zet je betrouwbaarheid niet op het spel en kom je afspraken na; daar heb je profijt van bij eventueel nieuwe initiatieven.
- Maak een overzicht van de andere partijen die voordeel behalen uit jouw initiatief en vraag wat ze voor jou kunnen betekenen.
- Evalueer periodiek met de eigenaar over hoe zaken lopen en stem veranderende ambities en verwachtingen af.
- Laat je goed bijstaan door deskundigen op financieel en juridisch gebied; maak gebruik van de experts van netwerk van Matchpoint Refill.
- Besef dat door de gemeente een veelheid aan belangen moet worden afgewogen en dat hiervoor wettelijke procedures gelden met vastgestelde termijnen.
- Betrek raadsleden bij je initiatief. Ze willen doorgaans graag met je meedenken

5. Maatregelen

In aansluiting op de lessen en aanbevelingen worden in dit hoofdstuk de concrete maatregelen benoemd die nodig zijn om tijdelijk gebruik duurzaam mogelijk te maken.

Netwerk- en kennisontwikkeling

Op de eerste plaats is het noodzakelijk dat er een goed kennisinfrastructuur wordt opgebouwd. Onder de noemer van Matchpoint Refill is daar al een begin mee gemaakt. Het is gewenst om deze verder uit te bouwen en deze organisatorisch en financieel te borgen.

De gemeente Amersfoort heeft Matchpoint ingehuurd voor 2017 en 2018 voor het ontwikkelen en beheer van en een netwerk van initiatiefnemers en aanbieders van leegstaand vastgoed. Ook de kennisontwikkeling en professionalisering van de partijen is een onderdeel van hun opdracht.

Matchpoint Refill zet zich voor volgende zaken in:

- aanbieders en vragers van tijdelijke ruimte kunnen elkaar via web en andere kanalen gemakkelijk vinden;
- tijdelijke gebruikers kunnen actief begeleid worden bij de ontwikkeling van hun maatschappelijk initiatief of hun (nieuwe) onderneming;
- tijdens regulieren netwerkbijeenkomsten van Matchpoint (matchbeurzen) kunnen aanbieders en vragers elkaar face-to-face kunnen ontmoeten;
- actualiteiten en voorbeelden worden gedeeld via nieuwsbrieven en website;
- praktische instrumenten rond tijdelijk gebruik zijn samengebracht in een Pop-up Toolbox;
- laagdrempelige toegang tot experts op gebied van contractering, beheer en exploitatie, en business coaching.

Uitvoering onder leiding van Matchpoint

Financiering: Gemeente Amersfoort en andere co-financierende partners van Matchpoint (gemeente: € 25.000 en Lithos: € 12.000)

Planning: vanaf 2017

Communicatie

Bij de communicatie worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Matches komen tot stand in persoonlijk contact op basis van vertrouwen van ruimteaanbieder in initiatiefnemer en of intermediaire organisatie (Matchpoint Refill).
- Initiatiefnemers kunnen in beeld gebracht worden (op website, op papier); ruimtebieders moeten persoonlijk gezocht en gevonden worden via één-op-één gesprekken of bijeenkomsten waar ze van nature komen.
- Succesverhalen (binnen en buiten Amersfoort) zijn belangrijk om aanbieders van ruimte en andere betrokkenen in het netwerk te interesseren.
- Beschikbare ruimte is naast zelfstandig bruikbare ruimte (met eigen toegang) ook: plek voor opslag, (ruimte voor) één of twee lege bureaus, kavel, loods,
- Matchpoint Refill is de afzender van de communicatie.

Bijbehorende acties zijn:

- Pitches houden bij bijeenkomsten waar ruimteaanbieders komen.
- Eén-op-één gesprekken met potentiële ruimteaanbieders.
- Samenstellen communicatiemiddelen waaronder een insteekmap met aanbevelingen en de succesverhalen volgens herkenbaar format.

Uitvoering onder leiding van Matchpoint

Financiering: onderdeel contract Gemeente Amersfoort plus eenmalige aanvulling voor maken van drukwerk van € 4000,-

Planning gereed: zomer 2018

Experimenten

Zoals eerder betoogd vraagt tijdelijk gebruik een cultuurverandering die alleen maar slaagt door er in gezamenlijkheid mee bezig te zijn. Dat vraagt projecten die

- exemplarisch zijn, dus waar één of meer facetten van tijdelijk gebruik goed aan bod komen,
- breed van opzet zijn, zodat verschillende partijen kunnen aanhaken en ervaring kunnen opdoen, en
- actief worden geëvalueerd; niet alleen aan het eind, maar voortdurend.

Op die manier ontstaat een leercyclus die Amersfoortse belanghebbers gezamenlijk in staat stelt een nieuwe praktijk in tijdelijk gebruik te vestigen. Concreet worden volgende experimenten gestart:

- Tijdelijk gebruik van loods en terrein aan Oude Lageweg (Vinkenhoef)
- Rechtbankgebouw
- Pop-up Parkhuis

Deze experimenten worden actief gemonitord. Via de kanalen van Matchpoint wordt er periodiek verslag van gedaan. In 2020 worden deze experimenten gezamenlijk geëvalueerd.

Uitvoering onder leiding van projectmanagers

Financiering: vanuit projectexploitatie Wieken-Vinkenhoef of andere exploitaties

Planning: 2018 - 2020

Borging in toekomst

Om van tijdelijk gebruik een succes te maken, is onder andere een actieve rol van de gemeente op allerlei terreinen noodzakelijk. Daarnaast ontwikkelt Matchpoint aan een structureel verdienmodel om ook na 2018 voldoende middelen te hebben om het netwerk Refill te onderhouden en ondersteunen.

Bestuurlijke Ontwikkeling

Gelet op het belang van tijdelijk gebruik voor bestuurlijke ontwikkeling, is het huidige programma Bestuurlijke Ontwikkeling een natuurlijke en duurzame ankerplaats voor dit gedachtegoed. Vanuit dit programma kan opdrachtverlening aan Matchpoint Refill plaatsvinden. Bestuurlijke Ontwikkeling zorgt er tevens voor dat sleutelspelers van verschillende afdelingen, Matchpoint en eventueel SRO periodiek samenkomen om voortgang te bespreken.

Vastgoedbeheer

Als eigenaar van vastgoed kan de gemeente uiteraard het goede voorbeeld te geven. Daarom is tijdelijk gebruik verankerd in het gemeentelijke vastgoed beleid. Bij leegkomend vastgoed wordt tijdelijk gebruik systematische als één van de opties overwogen. Ook in de aansturing van SRO krijgt tijdelijk gebruik een duidelijke plaats. Binnen Vastgoedbeheer wordt een contactpersoon benoemd die het gedachtegoed binnen Vastgoedbeheer uitdraagt en participeert in het boogde overleg onder leiding van Bestuurlijke Ontwikkeling.

Vergunningen

Initiatiefnemers lopen meer dan eens aan tegen de veelheid en complexiteit van (publieke) regels en heffingen. Dit vraagt specifieke aandacht. Eén van de denkbare maatregelen is het aanstellen van

een initiatievenloots waar initiatiefnemers een beroep op kunnen doen. De initiatievenloots participeert actief in het beoogde overleg onder leiding van Bestuurlijke Ontwikkeling.

Beleidsafdeling

Initiatieven voor tijdelijk gebruik kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente. De verschillende beleidsafdelingen kunnen initiatieven, projectmanagers en andere wijzen op de mogelijkheden van tijdelijk gebruik. Daarnaast kunnen zij hun relaties met vastgoed aanboren om leegstaande ruimtes te ontsluiten. Om dit te stimuleren zal op verschillende moment Refill onder aandacht gebracht worden. Uitvoering onder regie van bestuurlijke ontwikkeling?

Financiering: vanuit programma Bestuurlijke Ontwikkeling

Planning: 2018 - 2020