

Tijdelijkheid als verademing voor de stad

Auteur(s) Sulsters, W.

Datum uitgifte 27 okt 2010

Bron YURPS-lab

Vandaag is mijn vader 95 jaar geworden. Hij heeft het tijdelijke gelukkig nog niet voor het eeuwige verruild. Mocht hij de 100 halen, dan is hij tijdelijk voor een eeuw op deze wereld geweest.

Ik wil maar zeggen: Tijdelijkheid is een relatief begrip.

In ons vakgebied van ruimte en vastgoed is het vocabulaire voor tijdelijke zaken ronduit moeizaam. Frictieleegstand, antikraak wetgeving; tijdelijkheid is verbonden met ongemak, pijn en verlies. Wij zijn Hollandse planners en denken in termen van vorm, tekenen een masterplan en maken daarop aansluitend 1 exploitatie met een tot op de euro nauwkeurig bepaalde opbrengst. Top down planning. Vervolgens verwarren we al snel de gevolgen van de overspannen, dus niet-functionerende vastgoedmarkt (altijd vraag = altijd prijs) met succesvol ondernemen. Met de huidige kapitaal-, economische- en vastgoedcrisis wordt het denken in scenario's en kaders i.p.v. eenduidige masterplannen noodzaak. Flexibilisering van gebruik ofwel een reeks van tijdelijk gebruikers i.p.v. permanent eindgebruik. Dit vormt ook een aanslag op de productie van specifieke vastgoedtypen; Solids are back! Wij moeten nieuwe instrumenten en een frisse cultuur ontwikkelen om met tijdelijkheid, onvoorspelbaarheid van de markt en echte duurzaamheid te werken.

Ik wil maar zeggen: Tijdelijkheid is voor gevorderden.

Steden zijn immers minstens zo dynamisch als financiële markten. Behoeftes, trends en ruimtebehoeften fluctueren als beurskoersen, gebruikersgroepen komen en gaan, identiteit en beleving komt steeds centraler te staan. We moeten de stad daarom vooral verstaan als een sociaal-economisch mechanisme en niet als een partij vastgoed en grondposities. Wij focussen nog teveel op de exploitatietermijnen van het vastgoed en zijn dan verbaasd over leegstand, veroorzaakt door die eigenwijze gebruikers en grillige consumenten. Alle traditionele, stabiele instituties krijgen momenteel echter met flexibilisering te maken en dat krijgt absoluut z'n weerslag in gemiddelde contractduur voor huisvesting. (waar gaan we 18 miljard vinden zonder verhoging van belastingdruk als voorwaarde voor economisch herstel? Juist, overheidsinstanties, precies die voorheen meest stabiele huurdercategorie in de ABP portefeuille met het laagste Bruto AanvangsRendement).

Ik wil maar zeggen: Permanentie staat door de crisis meer dan tijdelijk onder druk.

In het dagelijks leven geeft de vraag: Wat doen we in de tussentijd? vaak aanleiding tot heerlijk ontspannen momenten van zinloos tijdverdrijf of juist spannende, onverwachte ervaringen. Juist omdat ze niet gepland, zijn. In onze cultuur en traditie van planning and control kan die tussentijd dus een nuttig expansievat zijn in het jachtig stedelijk bestaan.

Ik wil maar zeggen: Tijdelijkheid kan een verademing zijn.

Kan de stad verademing gebruiken? Zeker. Ik beweer zelfs dat er een interessante, groeiende nichemarkt voor is. De behoefte van diverse leefstijlgroepen ontwikkelt zich sneller dan wij vermoeden, laat staan begrijpen. De Tussentijd kan letterlijk en figuurlijk ruimte bieden (eigenlijk een soort Tijdruimte) aan de bevrediging van die behoeften. Waar marktvrage is, is in principe ook cashflow en haalbare exploitatie. Wie heeft de onstuimige groei van dancefestivals voorzien? Het is nu een commercieel meer dan volwassen markt. Dat kun je nu juist niet plannen, maar er kan wel een kader worden geboden. Een kader, dat noodzakelijke zekerheden (zoals in dit geval veiligheid) biedt aan betrokkenen, maar vooral ruimte laat aan initiatiefnemers en hen ook prikkelt in beweging te komen. En die initiatiefnemers

zijn niet noodzakelijkerwijs altijd die eeuwig genoemde creatieve klasse. De stad en de stedelijke trends in haar samenleving bieden volop kansen voor tijdelijk gebruik van gebouwen en gebieden door heel verschillende groepen. Je moet het alleen herkennen, erkennen en werk van maken.

Ik wil maar zeggen: Tijdelijkheid biedt kansen

De fysieke transformatie van grote, binnenstedelijke gebieden duurt vaak een decennium of langer. In deze overgangsfase moeten het gebied en haar gebruikers hun gezamenlijke toekomst opnieuw uitvinden. Tijdelijk gebruik kan hiervoor een soort pioniersfase zijn en de toon zetten voor de toekomst. Het maakt de weg vrij voor meer duurzaam, stabiel, langdurig gebruik.

Ik wil maar zeggen: Tijdelijkheid is placemaking

Waar moeten we op letten, voor wie doen we het, hoe doen we het? Mijn advies om SMART in te gaan op de volgende aspecten:

Aanbod. Centrale vraag is: wat heeft dit terrein en haar gebouwen te bieden? Wat zijn hier de unieke identiteitsdragers? Kunnen we hier: (1) iets tentoonstellen (Dutch Design), mensen ontvangen (dak en thuislozen of de rotary, of beiden), muziek maken (is de akoestiek goed), eten en drinken (past de mobiele keuken door de deur), spullen opslaan (gestolen waren), slapen (budget hotel), ondernemen (werkstudio's startups), massaal parkeren, alles tegelijk?

Vraag. Het wemelt van de mogelijke gebruikers als potentiële doelgroepen. Centrale vraag is: wat is hun behoefte en sluit deze optimaal aan bij het aanbod? Wie wonen en ondernemen er eigenlijk in en rond Den Bosch, hoe is hun mobiliteit? Ligt het gebied op hun routes? Welke groepen emigreren, we in deze stad? Bestaan die wel in de regio en zouden ze hier naar toe willen komen? Wat kunnen ze betalen? Wat willen ze überhaupt; huren, kopen, huurkoop? Zoeken ze deze omgeving?

Gebruiksconcept. Ik beweer, dat in een helder gebruiksconcept vraag en aanbod bijeen komen. Welke functies en gebruikers staan centraal in het gebruiksconcept. Is te onderbouwen of daar wel een al dan niet lokale behoefte aan is. Welke maatschappelijke trend is hier bewijslast voor? Kun je de leefstijl van de typische gebruiker/ bezoeker beschrijven?

Investering en investeerder. Wie wordt nu geacht te investeren in tijd, geld of andere middelen om het gebruiksconcept mogelijk te maken? De tijdelijke exploitant zelf, de eigenaar of komt de rekening meestal bij de consument/bezoeker. Of gaat dat mislukken omdat geen hond in Den Bosch entree wil betalen voor een kunst en kitschmarkt en de tijdelijke exploitant uit Haarlem direct failliet gaat? Is nagenoeg niets investeren juist de basis voor optimaal rendement? Hoe hard tikt de rentemeter en kunnen de tijdelijke gebruikers dat ophoesten? Hebben we dan een groot aantal kleine gebruikers nodig met geringe bijdrage of juist een groot event? Welk risicoprofiel hebben we bij een event, dat wellicht mislukt?

Baat en baathebbers. Wie heeft uiteindelijk baat bij het tijdelijk gebruik? De stadsinwoner, de tourist, de fiscus, de eigenaar, de ontwikkelaar, de gemeentelijke instanties? Welke vorm heeft dat voordeel; financieel, sociaal, economisch? Gaan we baatbelasting heffen, of juist initiatief en risico belonen?

Waardecreatie. Aan welke waarde draagt het voorgesteld gebruik bij? Vastgoed-, grond- of belevingswaarde. Is het gebruikconcept een linking pin tussen historie en beoogde toekomst van deze plek in de stad en verhoogt het betekenisvolle belevingswaarde?

Placemaking. Hoe draagt het tijdelijk gebruik bij aan de naamsbekendheid van het gebruik, dat op termijn voorzien is. Trekt het de voorlopers van de beoogde doelgroepen aan? Komt het gebied op de mental map van deze groepen?

*Willem Sulsters, WSA Stedelijke Ontwikkeling
column uitgesproken tijdens YURPS-lab Tussentijd, GZG-terrein op 8 september in
Den Bosch*