



Innovatie- Netwerk

InnovatieNetwerk genereert grensverleggende vernieuwingen in landbouw, agribusiness, voeding en groene ruimte en zorgt ervoor dat die door belanghebbenden in de praktijk worden gebracht.

Het ministerie van Economische Zaken nam het initiatief tot en financiert InnovatieNetwerk met participatie van bedrijfsleven en maatschappelijke partijen.

- ▶ Meer informatie over InnovatieNetwerk: www.innovatienetwerk.org

Een Conceptwijzer informeert u over beslissende momenten in de ontwikkeling van een grensverleggend concept. Bijvoorbeeld als het concept rijp is om in discussie te brengen. Of als realisatie in de praktijk in zicht is. Maar ook als een concept wordt afgesloten.



- ▶ Wilt u meer weten over de gastvrijheidssector en tijdelijkheid:
 - Hans Hillebrand, 06-31932884, h.hillebrand@innonet.agro.nl
 - Nico Beun, 06-48131099, n.j.beun@innonet.agro.nl
 - <http://tinyurl.com/o7v2dl8>

Tijdelijke Gastvrijheidsvoorzieningen

Tijdelijk Anders Gebruiken kan een goede keus zijn wanneer een terrein ligt te wachten op een meer definitieve bestemming, maar deze om allerlei redenen nog niet gerealiseerd wordt. Denk bijvoorbeeld aan ruimte die is gereserveerd voor stadsuitbreiding waar op dit moment vanwege de crisis geen gebruik van wordt gemaakt. Of aan gebieden langs de grote rivieren, waar op termijn maatregelen genomen gaan worden in het kader van waterveiligheid. Op dit soort plekken zou zich prima tijdelijk een recreatie- of horecaondernemer kunnen vestigen.

Placemaking op een bijzondere plek

Strandpaviljoen Blijburg in Amsterdam levert al een decennium een grote bijdrage aan de ontwikkeling van IJburg. Blijburg zit inmiddels al op de derde locatie en zorgt steeds opnieuw voor reuring waardoor het imago van een saaie woonwijk is verdwenen. IJburg is hierdoor aantrekkelijker geworden als woonplek.



Voordelen voor terreineigenaren

Zo'n tijdelijke voorziening kan extra inkomsten opleveren via de huur die de exploitant betaalt. Wellicht draagt de exploitant ook bij in de kosten voor beheer en onderhoud. Verder kan een tijdelijke recreatie- of horecaonderneming

positief uitpakken voor het imago van een terreineigenaar. Als het publiek de tijdelijke functie waardeert straalt dat immers af op deze terreineigenaar. Tot slot, en dat is wellicht het belangrijkste punt, kan een tijdelijke voorziening een gebied op de kaart zetten ('placemaking'). Juist de gastvrijheidssector is daartoe goed



Conceptwijzer September 2014

in staat. Vrijtijdsvoorzieningen trekken immers veel publiek en zij doen dit op basis van hun gastvrijheid ('Hier is het goed toeven'). Bezoekers gaan dan ook bijna per definitie met een goed gevoel naar huis en, zeker als ze een voorziening vaker bezoeken, gaan ze zich ook verbinden met de plek.

Ondanks deze voordelen zijn terreineigenaren veelal nog terughoudend om een tijdelijke functie toe te laten. Als ze het toelaten, willen ze doorgaans dat het tijdelijke gebruik weinig extra rompslomp en risico's met zich mee brengt. Ook moet het weinig belemmeringen geven bij de overgang naar de voorgenomen definitieve functie.

Interessant voor ondernemers

Zijn terreinen die slechts tijdelijk beschikbaar zijn interessant voor ondernemers? Dat kan zeker het geval zijn. Sterker nog: tijdelijke locaties kunnen voor ondernemers zelfs voordelen bieden ten opzichte van permanent beschikbare locaties. Zo zijn de grondkosten doorgaans lager, gaat het soms om hele bijzondere plekken, verlopen de procedures vaak sneller, kan het runnen van een tijdelijke onderneming een manier zijn om je als ondernemer te profileren met het oog op een vaste stek in de toekomst en biedt een tijdelijke locatie volop kansen om te pionieren. Daar staat tegenover dat er zeker ook nadelen verbonden zijn aan tijdelijkheid. De korte terugverdientijd en het beperkte langetermijnperspectief zijn de belangrijkste nadelen.

Nichemarkt met groeipotentie

Er zijn in ons land momenteel enkele tientallen voorbeelden van tijdelijke benutting van terreinen door gastvrij-

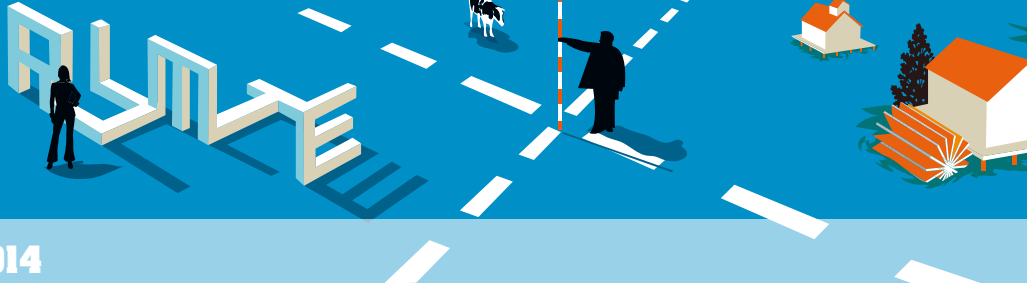
heidsondernemers. Daarmee vormen de gastvrijheidsondernemingen die op een tijdelijke locatie gevestigd zijn slechts een klein deel van de totale sector. En van de terreinen die in potentie beschikbaar zijn voor tijdelijk gebruik (alleen al bij de gemeenten ligt minimaal 18.500 ha langere tijd braak) biedt slechts een heel

klein deel een tijdelijke gastvrijheidsonderneming plek. Naar verwachting zal tijdelijkheid altijd een nichemarkt blijven maar een groei lijkt zeker mogelijk; het heeft immers zowel voor ondernemers als terreineigenaren/overheden interessante kanten.

Kwartiermaken voor de toekomst

In het Markermeer ligt Vuurtoreneiland. Staatsbosbeheer (de beheerder) zocht voor dit kleine, ruige eilandje een exploitant die het wil opknappen en exploiteren. Vooruitlopend op de definitieve exploitatie was er in de zomer van 2013 een tijdelijk restaurant op het eiland. Goed voor Staatsbosbeheer omdat het eilandje nog voor de eigenlijke exploitatie al bekendheid kreeg bij recreanten. En goed voor de exploitanten van het tijdelijke restaurant die wilde tonen dat zij geschikt zijn om een rol te spelen in de definitieve exploitatie van het eiland. En dit werkte; Staatsbosbeheer koos voor hen als toekomstig exploitant.





Wet- en regelgeving

Het tijdelijk anders gebruiken van gronden is binnen de huidige wetgeving tot maximaal vijf jaar relatief eenvoudig te regelen. In het najaar wordt die termijn waarschijnlijk 10 jaar. Voor de laatste informatie zie <http://tinyurl.com/ol84mn4>. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat er fiscale risico's (vervroegde BTW-afdracht) kunnen kleven aan het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen, met name waar de gemeente eigenaar is. Dit risico is vooral aanwezig als er sprake is van het aanbrengen van verhardingen of van bouwwerken. En dit is bij de vestiging van een recreatie- of horecavoorziening doorgaans het geval.

Overigens is er op onderdelen ook nog onduidelijkheid over wat binnen de bestaande wet- en regelgeving wel en wat niet kan rond tijdelijk gebruik. De kennis die er is, is matig ontsloten. Voor gemeenteambtenaren, projectontwikkelaars en ondernemers geldt dat het hierdoor tijdrovend kan zijn om uit te zoeken wat in een specifieke situatie is toegestaan en hoe dit precies geregeld moet worden.

Kwaliteitsimpuls

De vrijetijdsondernemers die momenteel tijdelijk op een locatie ondernemen zijn veelal mensen die graag willen pionieren. Ze hebben vaak een creatieve, idealistische inslag en zijn misschien nog wel beter als cultureel ondernemer te beschrijven dan als vrijetijdsondernemer. Dit, in combinatie met het feit dat de terugverdientijd kort is en daardoor het investeringsniveau laag, leidt doorgaans tot bedrijven met een wat andere uitstraling dan de reguliere ondernemingen; ongepolijster, ruiger. Deels zit hierin de kracht: mede hierdoor onderscheidt het tijdelijke aanbod zich van 'regulier' aanbod. Maar als tijdelijk gebruik voor een wat

langere periode relatief eenvoudig te regelen is (dus tot tien jaar), wordt het ook voor een 'ander type' ondernemer interessant om voor tijdelijkheid te kiezen. En dan kunnen voorzieningen gerealiseerd worden met een andere kwaliteit, waardoor de waarde als placemaker voor de toekomst en als kwalitatief aantrekkelijke 'tussenfunctie' nog toeneemt. Wat de maatschappelijke waarde van het tijdelijk gebruik ook kan versterken, is als een tijdelijke gastvrijheidsonderneming wordt gecombineerd met andere tijdelijke functies. Dit vraagt om regie op tijdelijk gebruik door een terreineigenaar of een gemeente. Dit gebeurt al op enkele plaatsen, bijvoorbeeld op voormalig Vlieggkamp Valkenburg en in delen van Amsterdam. Bij veel gemeenten en terreineigenaren staat tijdelijkheid echter nog

helemaal niet op de agenda of bestaat het beleid er slechts uit dat mogelijke locaties zijn benoemd en dat een ieder wordt opgeroepen met ideeën te komen. Dat is iets anders dan het doelgericht activeren van de grond mede met het oog op waardecreatie op langere termijn.

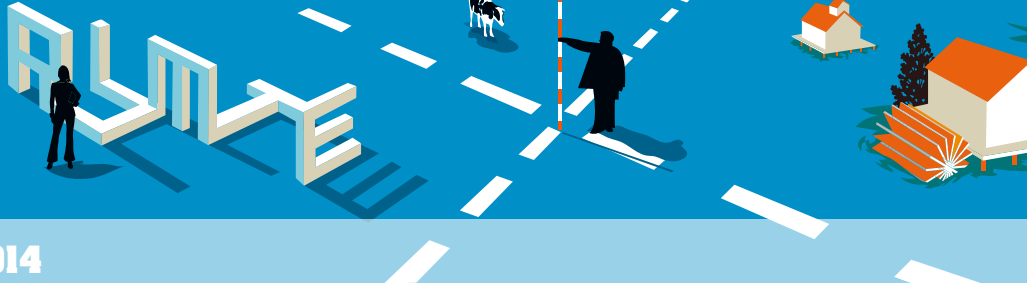
Bekendheid vergroten en aan de slag

Om de potenties die er zijn beter te benutten dienen betrokken partijen zich er bewust van te worden dat tijdelijke gastvrijheidsvoorzieningen mogelijkheden bieden. Het actief verspreiden van inspirerende voorbeelden en van kennis (bijvoorbeeld over de voor- en nadelen, wet- en regelgeving, verdienmodellen, bouwinnovaties) is daarom een belangrijke stap.

Maatschappelijke meerwaarde

Zeilwagenpark Wind 'n Wheels in Amsterdam vormt voor de gemeente een aantrekkelijke tijdelijke invulling van een braakliggend perceel: er wordt meerwaarde gecreëerd voor de buurt zonder dat het de gemeente geld kost. Voor de ondernemer is de locatie interessant: veel ruimte, dichtbij de stad en dat tegen lage kosten.





Tijdelijke camping

Midden in Berlijn, op korte afstand van het centraal station, was gedurende enkele jaren (2006 – 2011) de camping Tentstation gevestigd. Het terrein van 2 ha was een voormalig zwembad en was in afwachting van de definitieve ontwikkeling. Behalve een plek om te overnachten was de camping ook een plek voor culturele activiteiten. De initiatiefnemers waren niet zozeer geld gedreven, het was hen vooral een doorn in het oog dat zo'n mooie plek op zo'n centrale locatie in de stad ongebruikt bleef.



Bron: <http://dancelis.blogspot.nl/2011/07/tentstation.html>.

Daarnaast verdient het aanbeveling om zo snel mogelijk concreet aan de slag te gaan: nieuwe gastvrijheidsondernemingen realiseren op tijdelijk beschikbare locaties. Eventuele problemen kunnen dan al werkende aangepakt worden. Het zou goed zijn als er rondom een aantal projecten enige coördinatie is, dat er een lerende omgeving wordt gecreëerd, waardoor de betrokkenen bij de projecten optimaal van elkaar kunnen leren. En waardoor de leerervaringen ook worden verspreid naar anderen die in de toekomst met dit onderwerp aan de slag willen.

Langdurige tijdelijkheid

De te verwachten verlenging van de tijds-spanne waarvoor tijdelijk gebruik relatief eenvoudig geregeld kan worden, maakt

dat aanzienlijk meer businesscases haalbaar worden en er een hogere kwaliteit gerealiseerd kan worden. Echter, voor sommige plekken is ook tien jaar nog onnodig beperkend. Dit geldt bijvoorbeeld voor gebieden met reserveringen voor waterveiligheid. De daadwerkelijke waterveiligheidsmaatregelen vinden daar soms pas in 2030 of 2040 plaats. Door in zo'n gebieden de tijdelijkheid op te rekken tot bijvoorbeeld vijftien of twintig jaar, kan ondernemers nog meer perspectief geboden worden en kunnen recreanten nog meer genieten van het gebied. En als 'langdurige tijdelijkheid' mogelijk wordt kan ook de placemaker-functie nog krachtiger worden benut.

InnovatieNetwerk zal het voortouw nemen bij het nader in kaart brengen op welke wijze om gegaan kan worden met tijdelijk gebruik voor periodes langer dan tien jaar en welke consequenties en risico's dat in zich heeft. Ondertussen kunnen andere partijen al volop aan de slag met tijdelijk gastvrij ondernemen.

Colofon

Auteurs: Rob Berkers (Berkers Advies), Hans Hillebrand en Nico Beun (InnovatieNetwerk).

Foto's: Rutger Eltink (Wind 'n wheels), Annelore van Herwijnen (Vuurtoreneiland) en Katie Lips (Blijburg).