



**Leegstand als
opgave**

**Herbestemming
als aanpak**

RCE/NPH
Machteld Linssen
9 april 2014



- Trends & ontwikkelingen
- Gemeenten aan zet



Urgent?



Leegstand

8 miljoen m2:	kantoren
20 miljoen m2 :	maatschappelijk
3 miljoen m2 :	winkels
30 miljoen m2 :	agrarisch
1.700 tot 2.000:	kerken

24 januari: Rabobank schrapt 1.000-2.000 banen



**Economisch
tij zit tegen**

Nog meer kantorenleegstand? Huidige stand: 8,3 mlj m²

24 jan Eindhovens Dagblad: leegstand winkels in Brandevoort naar 40%



**Economisch tij
+ anders leven**

In eerste zes maanden 2013: € 5 miljard online consumenten-bestedingen (8% meer dan in 2012)

Anders leven + nieuwe economie



Digitalisering

& Authenticiteit

Anders leven + nieuwe economie



Velden en daken vol zonnepanelen die Groningen voorzien van duurzame energie. Dat is het streven van de lokale energiecoöperatie Grunneger Power. Het doel is een grote stap dichterbij gekomen nu de coöperatie vandaag een energiebedrijf start. De verkoop van gas en elektriciteit moet geld opleveren om te investeren in duurzame energiebronnen. Alsof het Gemeentelijk Elektriciteits Bedrijf van weleer (1902) terugkeert in de vorm van een lokaal coöperatief energiebedrijf.

Door Frits Poelman



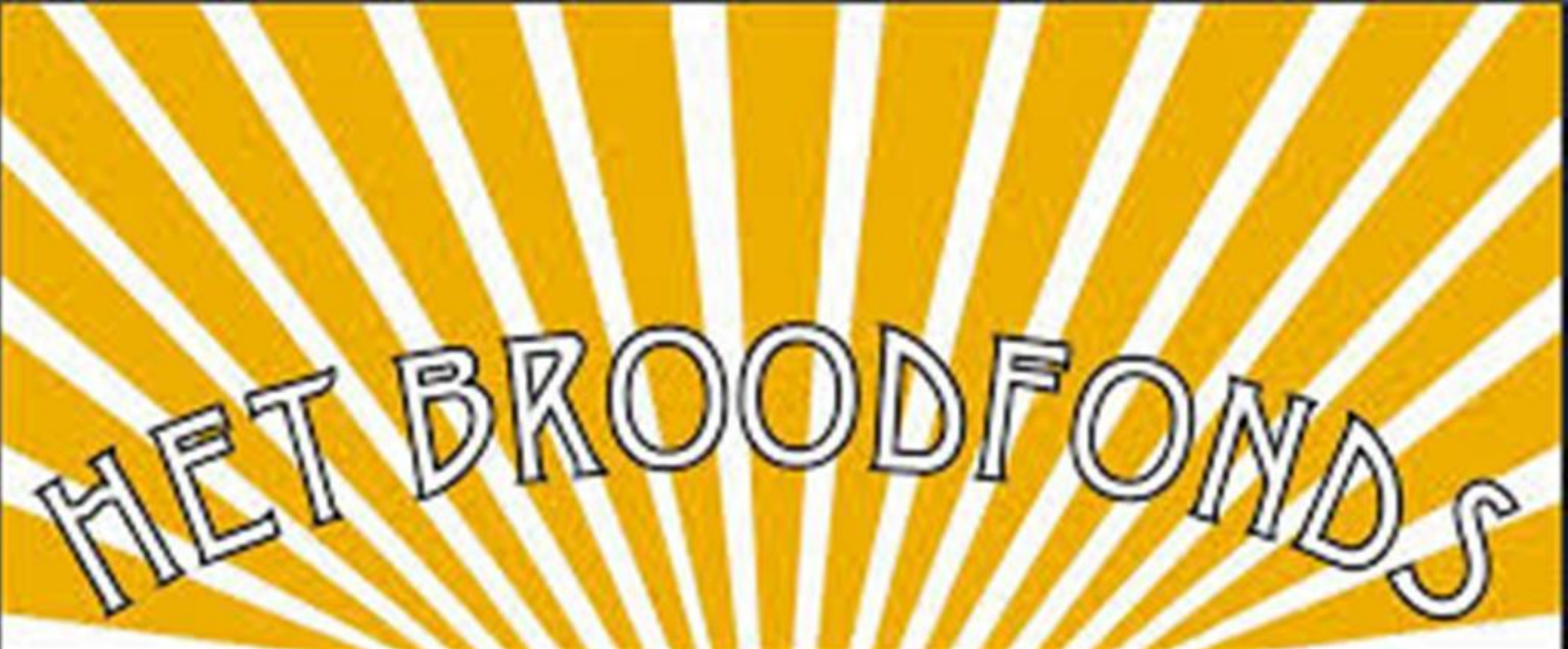
Illustratie: RAM illustratie/Wim Schoondorp

Het lokale energiebedrijf is terug

Global

& Local

Anders leven + nieuwe economie



HET BROODFONDS

 SCHENKKRING BIJ ARBEIDSONGESCHIKTHEID

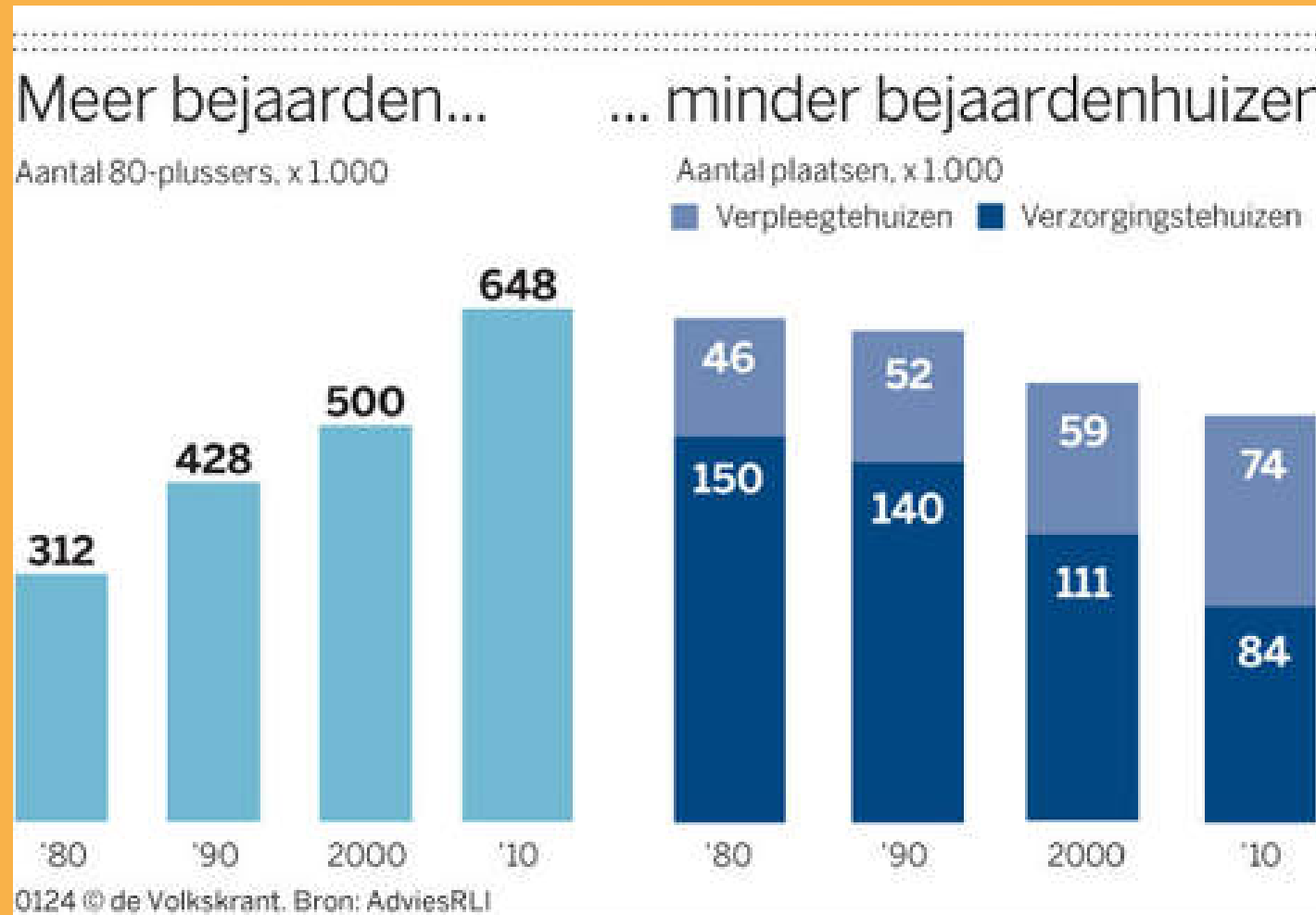
1 op de 10 mensen in de werkzame beroepsbevolking is zzp'er, tegen 1 op 14 in 2001 (cijfer CBS).

Demografische ontwikkelingen



- afgelopen 50 jaar is de bevolking gegroeid met 8 mln; komende 50 jaar nog maar met circa 1 mln
- steden trekken mensen aan; met name hoog opgeleide vrouwen (130 vrouwen op 100 mannen) & jonge gezinnen
- groeiend aantal eengezinshuishoudens

23 jan Cobouw: Renovatie of herbestemming van 4 mln² zorgvastgoed is op korte termijn noodzakelijk



Demografie + anders leven

**Het is niet de vraag: *of?*
maar de vraag: *hoe?***

Ruimtelijke ordening kantelt

Nieuwbouw -> beheer en hergebruik

Toelatingsplanologie -> uitnodigingsplanologie

Omvang en tempo nemen toe

ONTWIKKELEN vóór 2010

- Uitgetekende visie
- Top down planning
- Grootschalig ontwikkelen
- Geld zorgt voor beweging
- Snel & veel geld (*lawinekapitaal*)
- Complex; gestapelde belangen
- Aanbod gestuurd
- Organisaties die het doen
- Vooraf bepaalde PPS
- Overheid als ontwikkelaar
- Denken vanuit groei
- Vooral (sloop)/nieuwbouw
- Standaard ontwikkeling

ONTWIKKELEN vóór 2010

- Uitgetekende visie
- Top down planning
- Grootschalig ontwikkelen
- Geld zorgt voor beweging
- Snel & veel geld (*lawinekapitaal*)
- Complex; gestapelde belangen
- Aanbod gestuurd
- Organisaties die het doen
- Vooraf bepaalde PPS
- Overheid als ontwikkelaar
- Denken vanuit groei
- Vooral (sloop)/nieuwbouw
- Standaard ontwikkeling

ONTWIKKELEN na 2010

- Hoofdpijnenvisie; flexibele invulling
- Adaptief, aangroeiend
- Kleinschalig entrepreneurship
- Energie zorgt voor beweging
- Langzame waardecreatie
- Overzichtelijk houden
- Vraag ontwikkelend/volgend
- Mensen die het doen
- Coalitie zoekende samenwerking
- Overheid als facilitator
- Zoeken naar mogelijkheden
- Meer hergebruik
- Vakmanschap & maatwerk

Herbestemming is van alle tijden



Kraanspoor Amsterdam

2007



Westergasfabriek Amsterdam

1996-2008



Van Nellefabriek Rotterdam

2000



Dominicanerkerk Maastricht

2006

De realiteit van 2014 is stilstand



Rijkswerf Willemsoord
Den Helder



De Toekomst Scheemda



Zonnestraal Hilversum



Het Arsenaal Doesburg



De Timmerfabriek Vlissingen



Lambertuskerk Maastricht

Klassieke opdrachtgevers vallen stil

- **Overheden:** bezuinigen, kerntaken, grondbedrijf negatief
- **Corporaties:** regelgeving vanuit Brussel beperkt ontwikkelkracht, financiële problemen (oa Vestia), verhuurdersheffing
- **Ontwikkelaars:** nog slechts 1/3 aan capaciteit over, risicomijdend en risicospreidend



Klassieke functies vallen stil

- **Cultuur:** forse bezuinigingen, fusies
- **Maatschappelijke functies:** moeten zich opnieuw uitvinden



Financiering valt stil



**NU OOK
SPAREN MET
NEGATIEVE
RENTE**

Banken: investeringsvolume van:

2007 27 miljard

2011 7 miljard

2012 3-4 miljard

& steeds hogere eisen tav eigen vermogen (Basel III)

Subsidies/fondsen:

Nemen af in aantal & volume

Er worden hogere eisen gesteld aan aanvrager

Revolverende fondsen:

Businesscase & rendement wordt belangrijker

Nieuw type initiatiefnemers



**Zij doen
het wel**

24 jan De Stentor: Bethlehemsekerk
Zwolle wordt Sushi restaurant Blue
Sakura (fam. Deng)

Onverwachte initiatiefnemers; aantasting monument?



- Trends & ontwikkelingen
- Gemeenten aan zet



Utrecht blaast plannen voor Bieb++ af en zoekt onderkomen in bestaand gebouw

**MAANDAG BESLIST
DE GEMEENTERAAD
OVER BIEB++
VAN 100 MILJOEN EURO**



**19 MAART ZIJN ER
VERKIEZINGEN
WEET U AL
OP WIE U STEM?**

Sneak Preview
Elke zondagavond om 22.00u in
Springhaver Theater
Het 1ste deel van de documentaire over de Bieb++

Springhaver
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

LOUIS HARTLOOPER COMPLEX
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

THE BULLEN
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

HET DING
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

LA VIE D'ADÈLE
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

CHINESE
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

THE TRUMAN SHOW
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014

LHC FILMBOEK
Elke zondagavond om 22.00u in
19 maart 2014



A nighttime photograph of the Grote of Sint-Jacobskerk in Eindhoven. The church is a Gothic Revival style, featuring a large rose window and two tall, slender towers. It is illuminated with purple light, which highlights its architectural details. To the left of the church is a modern brick building with large windows and a glass entrance. The street in front of the church is dark, and a few people can be seen walking. The sky is black, and the overall scene is a mix of old and new architecture.

Eindhoven zoekt:

- Herbestemming voor negen kerken

Breda is druk met:

- **Brouwerij De Hoefijzers**
- **Klooster Nieuwstraat**
- **Heilig Hartkerk**
- ...





Maastricht overweegt:

- Alleen meewerken aan functieverandering in kerngebieden, daarbuiten niet
- Uitzonderingen daargelaten
- Maar niet alle rijksmonumenten behoren tot de uitzonderingen



**Oirschot wil sloop toestaan
(Groot Bijsterveld)**

Leiden:

- Vroeg burgers de herbestemming van een conservenfabriek ter hand te nemen





Transformatieteam gemeente Rotterdam moet:

- De weg effenen voor herbestemmers



Kabinet wil regels voor tijdelijk gebruik soepeler:

- Van 5 naar 10 jaar
- Tijdelijkheid niet meer aantonen
- Wet Geluidhinder nvt

**Transformatieteam kantoren
(BZK) kijkt verder dan
kantoren**

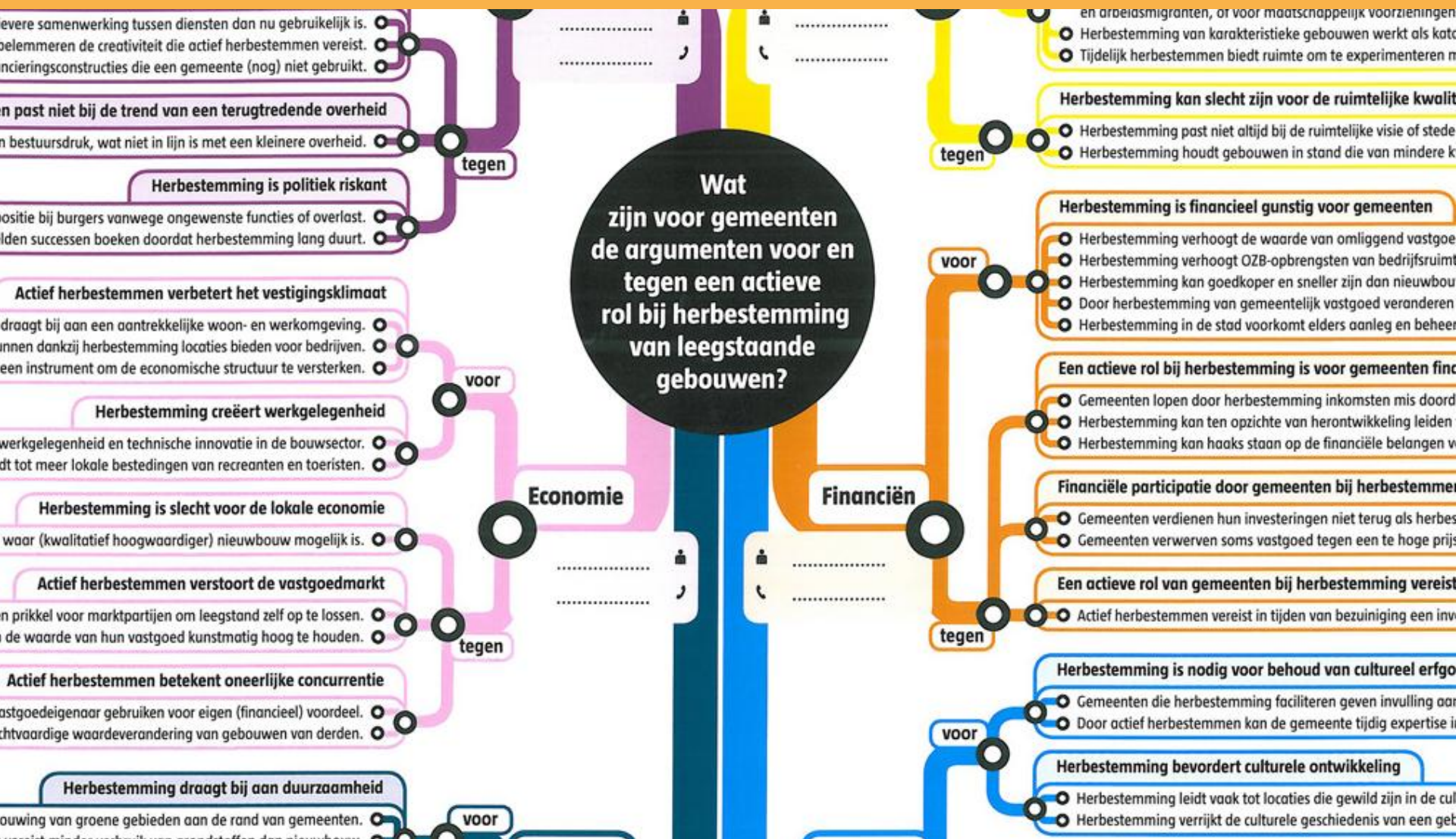


Provincies:

- Restauratiegeld gekoppeld aan herbestemming



Is herbestemming een opgave voor gemeenten?



Gedifferentieerde visie op leegstand

Leegstand = ‘neutraal’ (onderdeel van huidige ‘transitie’)

- geen acuut probleem, leegstand accepteren
- geen directe reden om te handelen

Leegstand = probleem

- bij verloedering of onveiligheid
- als dit op ongewenste plekken ontstaat
- als dit financiële consequenties heeft

Leegstand = kans

- herbestemming
- tijdelijke invulling
- gebieden toevoegen aan groenstructuur



NB: de ene overheid is de andere niet.

Organisatiecultuur, opvattingen over rol gemeente

Wethouders

Aantal en achtergrond ambtenaren (0,2 fte), interactie andere sectoren

Financiële situatie

Aantal en soort monumenten

Wel / geen krimp

Druk van buiten

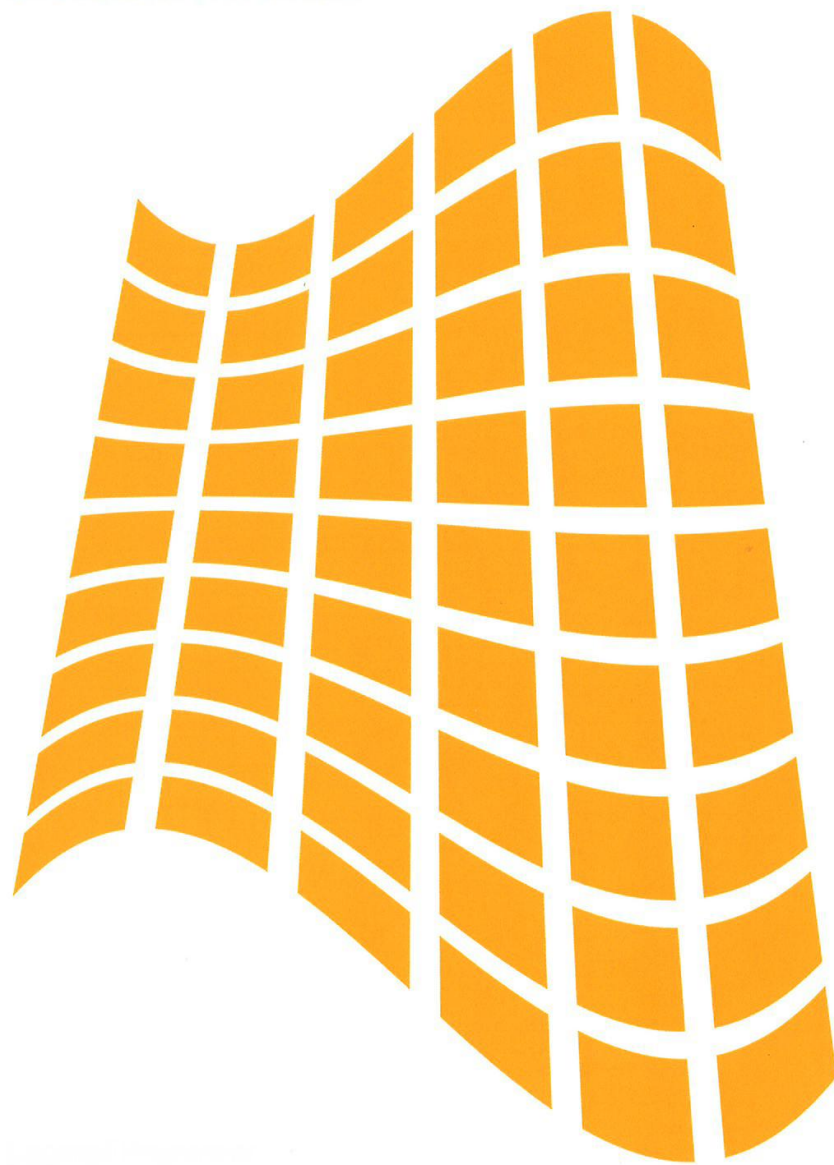
Politieke kleur

.....

.....

Vizier op Leegstand

Een strategiebepaling voor gemeenten



Rollen van de gemeente

1. Makelaarsrol:

- inzicht in en verbinden van vraag en aanbod
- verleiden en stimuleren
- maatwerk en experimenteren

2. Publiekrechtelijke rol:

- structuurvisie
- leegstandsvisie als afwegingskader op basis van structuurvisie
- bestemmingsplannen
- plancapaciteit

3. Privaatrechtelijke rol:

- eigen vastgoedportefeuille
- voorbeeldfunctie (afboeken, experimenteren, afbreken?)

Makelaarsrol gemeente

De stadsloods verbindt ruimtezoekers en ruimtevragers

De stadsloods weet waar ruimte vrij is of beschikbaar komt en begeleidt ruimtezoekers met specifieke wensen - van commerciële dienstverlening tot maatschappelijke, culturele en religieuze organisaties - langs de gemeentelijke instellingen en regels naar hun bestemming. Ook zoekt de stadsloods invulling voor leegstaande panden en stimuleert ze de herontwikkeling van nieuwe gebieden in Amsterdam.

Heeft u een ruimte beschikbaar of zoekt u een ruimte in Amsterdam en wilt u hierbij begeleiding van de stadsloods? Download dan één van onderstaande formulieren:

- [Ik heb ruimte beschikbaar \(XLS, 65 kB\)](#)
- [Ik zoek ruimte \(XLS, 62 kB\)](#)
- [Ik zoek een terrein \(XLS, 62 kB\)](#)

Vul het formulier in en mail het naar stadsloods@amsterdam.nl.

Meer informatie: download het [jaarverslag](#) van de stadsloods.



Contact



- Aukje Teppema
06 5344 9456
- Laura van Dijk
06 8364 6421
- Hubertine Peters
06 1033 2528
- stadsloods@amsterdam.nl

Vraag en aanbod



- [Ruimte gezocht](#)
- [Ruimte aangeboden](#)
- [Ruimte gevonden](#)

Bekijk voorbeelden van gerealiseerde matches op de [Stadsloods-kaart](#)

Meer informatie

- Algemene informatie over [bedrijfsruimte in Amsterdam](#)
- Overzicht [bedrijfsverzamelgebouwen](#)
- [Verhuur van bedrijfsruimte](#) door woningbouwcorporaties
- Adressen van [leegstandsbeheerders](#)
- [Aanbod vastgoed](#) van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
- Overzicht van [evenementenlocaties](#)
- Kaart [braakliggende terreinen](#)
- Geslaagde bijeenkomst 'No time to waste land'

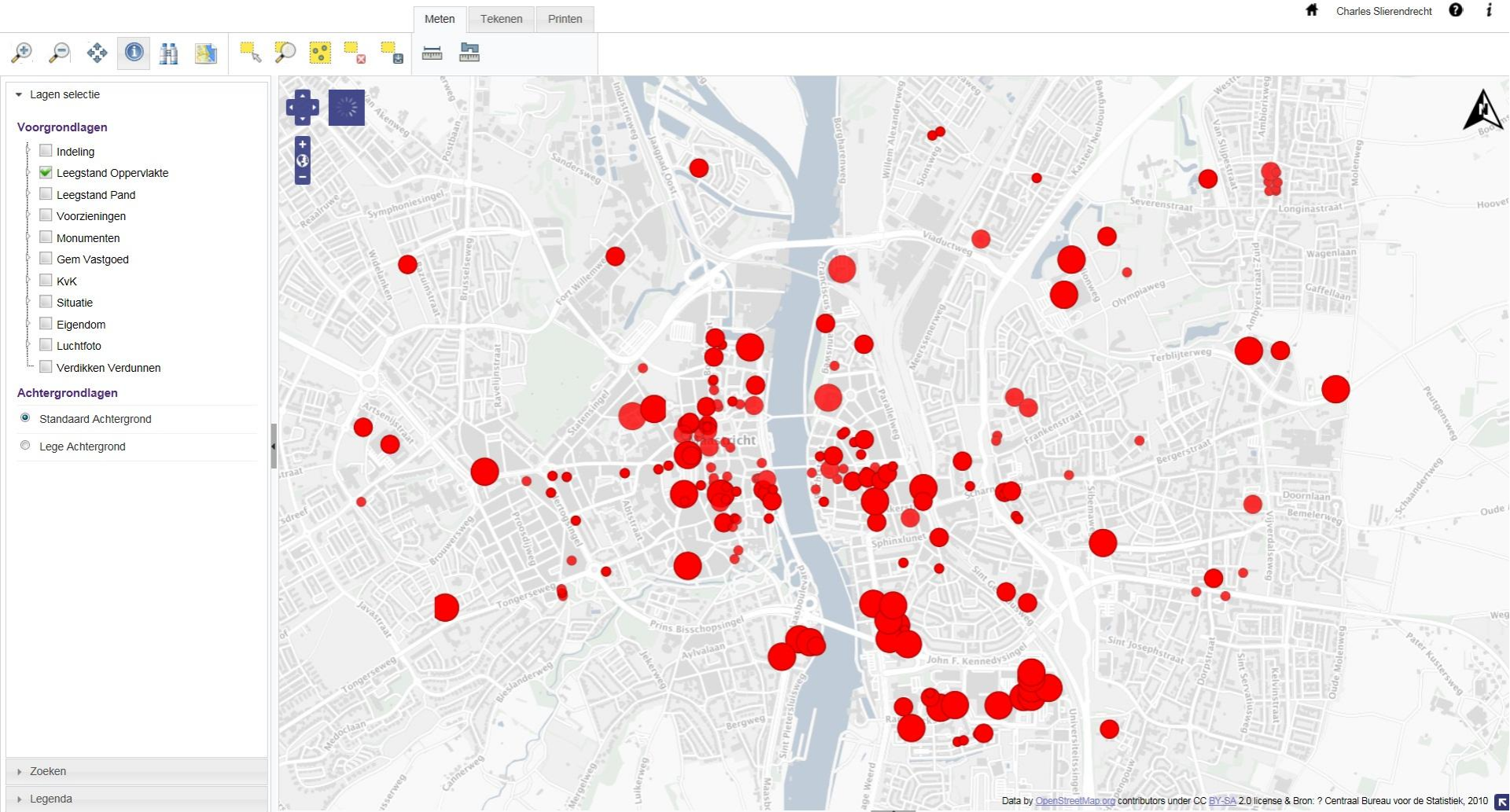
Tweets over "@#stadsloods"

Voor deze functie zijn cookies

nodig. ☒ Cookies inschakelen?

Makelpunten, 'loodsen', herbestemmingsteams etc.

Leegstandskaart Maastricht

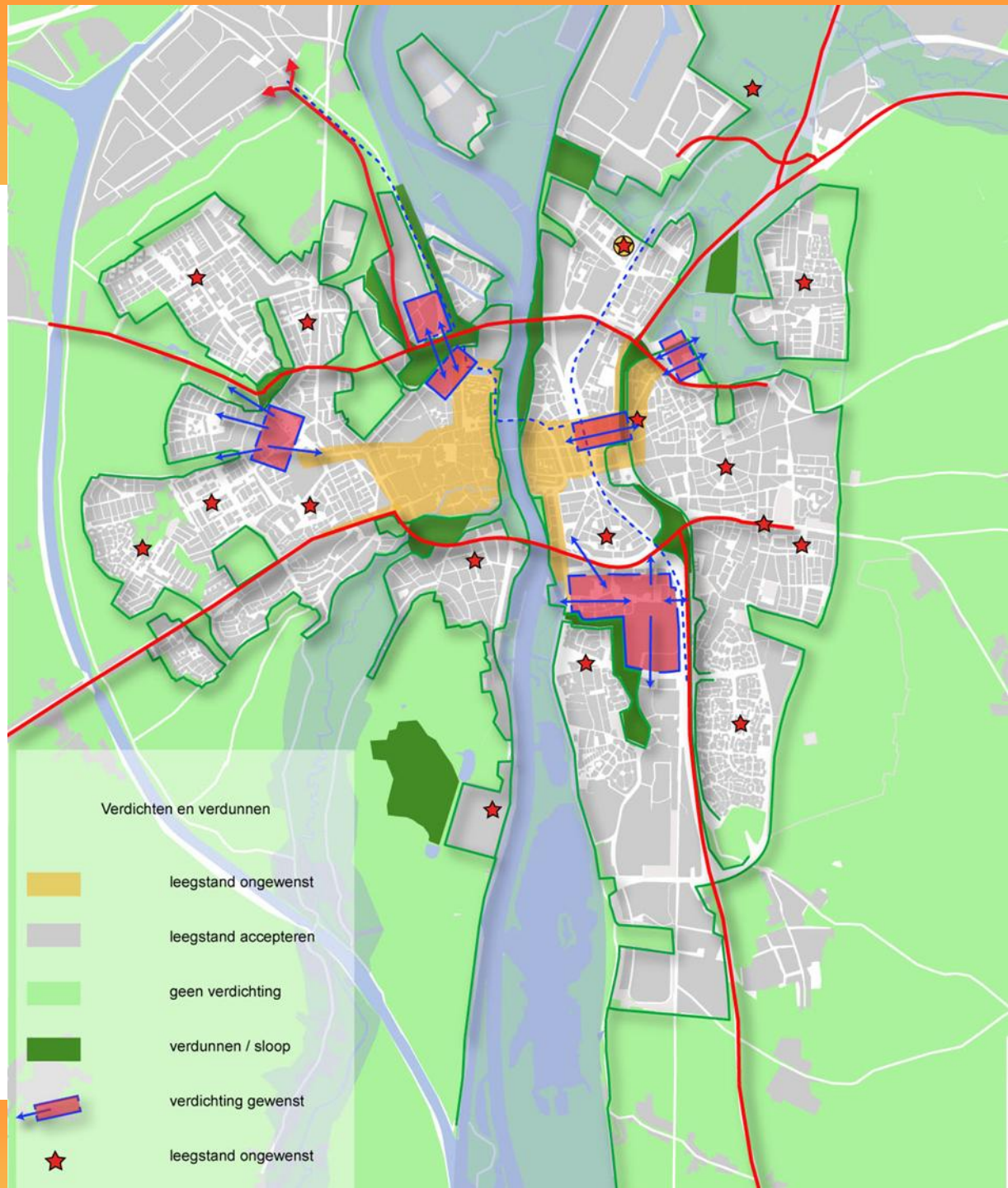


Makelaarsrol: burgers inzicht geven in wat kan

Publieke rol

*Sturen op
waar je wel
en niet
leegstand
accepteert cq
herbestemming
bevordert.*

Kan dat?



Private rol gemeente

Proactieve strategische portefeuillebenadering eigen vastgoed

- analyse bezit
 - ligging, functie en boekwaarde
 - toegevoegde waarde t.o.v. beleidsdoelstelling
- waardecreatie t.o.v. waardevermindering
- voorbeeldfunctie (afboeken, experimenteren, afbreken,...)

Nieuwe generatie werkwoorden nodig

Terugplannen: creëer schaarste, plancapaciteit heroverwegen, bouwtitels in tijd beperken

Communiceren: wees trots op wat je hebt

Weten: weet wat er leegstaat of dreigt leeg te komen

Kiezen: breng focus aan, durf ook te kiezen voor sloop

Opschalen of clusteren: Zoek schaal/thema om specifieke leegstand op te pakken

Bemiddelen: breng vraag en aanbod bij elkaar: makelaar – koffie drinken bij wethouder

Koppelen: zoek gezamenlijke belangen met andere beleidsafdelingen: zoek de mankementen in het functioneren van de stad, dorp of regio

Faciliteren: begeleid initiatiefnemers door de procedures

Instrumenteren: Maak ruimte in bestemmingsplannen voor herbestemming

Programmeren: verplaats functies, dirigeer gesubsidieerde instellingen

Uitlokken: eigen voorbeeldrol, goed gedrag belonen

Ondernemen: grondposities nemen, investeren in openbare ruimte en voorzieningen

Nationaal Programma **Herbestemming**

www.herbestemming.nu

www.kennisbankherbestemming.nu



De Nationale Agenda Herbestemming



Praktijk bevorderen

- Financiën
- Wet- en regelgeving

Kennis & innovatie

- Dossiers & voorbeeldprojecten
- Instrumenten & scholing

Herbestemming agenderen

- H(erbesteddings)-team
- Bijeenkomsten oa Biënnale Leegstand & Herbestemming



Financiële regelingen

Subsidieregeling Herbestemming

- Alle beschermde & *niet*-beschermde karakteristieke gebouwen
- Geen woonhuizen
- 3,4 mln beschikbaar

Uitgangspunten

Haalbaarheidsstudies

- min 7 – max 17.500 bijdrage

Wind en waterdicht

- min 7 – max 35.000 bijdrage
- Tijdelijke maatregelen; *geen restauratie*

- Indienen: vanaf 1 oktober

Restauratiefonds-plus Hypotheek

- Rijksmonumenten
- Geen woonhuizen
- 17 mln pj (oplopend tot 100 mln in 2018)

Uitgangspunten

- Revolverend fonds (rente en aflossing vloeien terug)

- Laagrentende leningen voor 30 jaar
- max 2.500.000 lenen

- Indienen: altijd

Agenda Toekomst Religieus Erfgoed

	Waardering & Selectie	Behoud & Conser- vering	Exploitatie & Financiering	Draagvlak & Communi- catie
K&K in religieus gebruik	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren
K&K in de tussentijd	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren
K&K in de herbestemming	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren	Acties & trekkers met medeactoren

herbestemmen als gebiedsopgave *in krimpgebieden*

Visie Erfgoed en Ruimte

- In krimpgebieden kom je er niet met een objectbenadering: gebiedsgericht denken noodzakelijk
- Werelden van erfgoed & krimp aan elkaar verbinden
- Adhv voorbeeldprojecten & studies, bijvoorbeeld:
 - Kenniscentrum Herbestemming Noord (ism Groningen, Friesland, Drenthe; Libau & Steunpunt Monumentenzorg Friesland)
 - Omgaan met historische winkelstraten (ism Seinpost)
 - Kerken, krimp & kans (ism Zeeland & gemeente Sluis)
 - Sturen op leegstand & herbestemming op het niveau van de stad (ism Gemeente Maastricht)
 - Nieuwe economie in dorpen (ism Platform 31)
 - Bestuurlijke arrangementen rondom krimp (ism WUR/Telos)
 - Internationale aanpak krimp & erfgoed: vergelijkende studie Duitsland, Frankrijk & Engeland (ism hoogleraren Erfgoed & Ruimte & GJ Hospers)