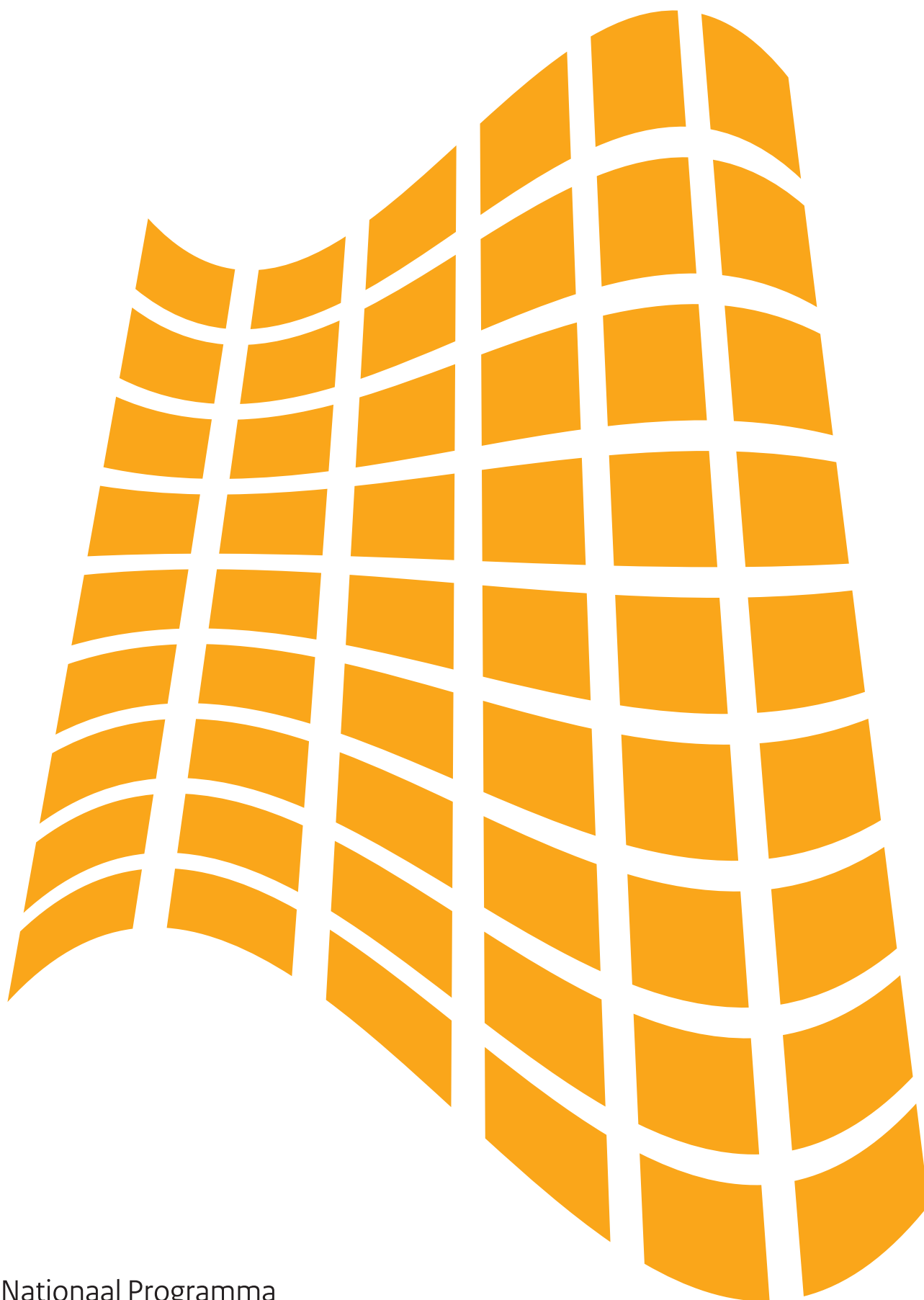


VIZIER OP LEEGSTAND

Een strategiebepaling voor gemeenten



Nationaal Programma
Herbestemming

Inhoudsopgave

<u>5</u>	Inleiding
<u>6</u>	Strategie en perspectief
<u>12</u>	1 Registratie afdwingen
<u>15</u>	2 Vraag en aanbod
<u>19</u>	3 Gegevens verzamelen
<u>23</u>	4 Publieke opinie
<u>26</u>	5 Expert Judgement
<u>30</u>	6 Topgebieden
<u>36</u>	Slot: Het weten in het perspectief van het handelen



Inleiding

In 2005 publiceren het NIROV en het Rijk de derde editie van de Nieuwe Kaart van Nederland. Op deze kaart met alle ruimtelijke ambities in Nederland staan 932.000 nieuwe woningen en staat 42.500 ha aan nieuw bedrijventerrein. In 2008 verschijnt de Oude Kaart van Nederland. De Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed spoort 900 leegstaande gebouwen op met monumentale waarde. Maar over de precieze omvang en aard van leegstand concludeert hij, is nauwelijks informatie te vinden. Het werkelijke aantal leegstaande monumenten schat hij dan ook op het tienvoudige: zo'n 10.000. Als even later de financiële crisis doorbreekt, barst de planologische zeepbel. Er is een forse overcapaciteit aan kantoren. Begin 2011 staat bijna 7 miljoen vierkante meter structureel leeg. Dat is 13,9 % van de totale voorraad aan kantoorruimte in Nederland. Voor winkelpanden is de leegstand gemiddeld 6 %, goed voor 13.000 winkels. Ook nu blijkt er op lokaal niveau nauwelijks inzicht in de aard en omvang van leegstand.

De brochure "Vizier op leegstand" biedt overheden en andere belangstellenden concrete handvatten om de leegstand in beeld te brengen aan de hand van verschillende methoden. De verschillen in aanpak vinden hun aanleiding in de ambitie van de initiatiefnemer. De ambitie om te willen weten wat er leegstaat, is zelden beperkt tot het weten alleen. Meestal wordt deze ingegeven door een wens tot handelen. Er is bijvoorbeeld recent een oude kerk gesloopt en de gemeente wil weten of dit een incident was of een voorbode van een groter probleem. Of een gemeente zoekt ruimte om arbeidsmigranten te huisvesten en wil weten welke kantoorpanden leegstaan en welke zich voor dit doel lenen.

Om die reden begint deze brochure met een positiebepaling aan de hand van een aantal keuzes: wat wil de initiatiefnemer doen met de uitkomsten van de leegstandsinventarisatie en binnen welke randvoorwaarden moet hij dat realiseren? Welk doel, welke schaal en welke termijn heeft hij in gedachten? Wat is zijn rolopvatting, welke middelen heeft hij tot zijn beschikking en welke focus wil hij aanbrengen? De antwoorden op deze vragen sturen de initiatiefnemer in de richting van één of meer toepasbare methoden. Elke methode bestaat uit een korte omschrijving, geïllustreerd met een aantal voorbeelden uit de praktijk.

De brochure is de weerslag van een onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van het Nationaal Programma Herbestemming. De gevonden methoden zijn toepasbaar voor alle soorten vastgoed, monumentaal of niet. Een uitgebreidere rapportage van het achterliggende onderzoek is te vinden op de website www.herbestemming.nu.

Strategie en perspectief

Zodra u aan de slag gaat met de aanpak van leegstand is het raadzaam na te denken over de strategie en het perspectief dat u voor ogen heeft. Onderstaande vragen helpen u daarbij. Door de vragen hieronder door te nemen, bepaalt u uw uitgangspositie. De nummers bij de keuzemogelijkheden verwijzen naar de zes verschillende methoden en benaderingswijzen om leegstand in beeld te brengen zoals die in deze brochure staan beschreven. De nummers die regelmatig terugkeren, passen het best bij uw uitgangspositie.

Wat wilt u bereiken? Doel

Ingrijpen

- U wilt de situatie (snel) veranderen en dus handelen
- Leegstand in beeld om te behouden, herbestemmen of herontwikkelen

>>> 1, 2, 4, 5, 6

Monitoren

- U wilt eerst ‘weet hebben van’
- U wilt kennis vergaren om daarna keuzes te maken

>>> 2, 3

De eerste keuze gaat over de vraag met welk doel u de leegstand in beeld wilt brengen. Dit helpt focus aan te brengen in wat u wilt weten over de leegstand. In feite zijn er twee hoofdkeuzes te benoemen: monitoren of ingrijpen. Bij monitoren is het doel gegevens verzamelen en ontwikkelingen volgen. Ingrijpen gaat een stap verder. U wilt ingrijpen in een leegstandssituatie (zoals behouden, herbestemmen of herontwikkelen) en wilt niet alleen weten wat er leegstaat, maar bijvoorbeeld ook hoe u hierin kunt prioriteren.

Welke rol neemt u aan? Rolopvatting

Zelf doen & sturen

- U wilt zelf de regie in handen hebben
- Invloed uitoefenen
- Resultaten boeken

>>> 1, 2 (ambitieuze variant), 5, 6

Samen met anderen / meer op de achtergrond

- U zet in op kennis en energie van anderen
- Een andere partij is mogelijk trekker

>>> 2 (minimumvariant), 3, 4

Een belangrijke keuze is de rol die u voor u zelf en anderen ziet bij de inventarisatie van leegstand, maar ook verderop in het herbestemmingsproces. Wilt u zelf sturen en regie voeren of juist stimuleren dat anderen in actie komen en hen hierin faciliteren? Wilt u bijvoorbeeld aan het begin zelf de regie nemen met als doel ter zijner tijd meer aan de markt over te laten of wilt u gedurende het gehele proces de regie te houden, dan kiest u voor “zelf sturen”. Wanneer u zichzelf niet als centrale trekker ziet, maar meer als katalysator, is het noodzakelijk daar in het begin van het proces rekening mee te houden en partners te zoeken. In het ene geval treedt u duidelijk op de voorgrond, terwijl u in het andere geval meer op de achtergrond blijft. Regie nemen vraagt veel eigen inzet, u zit aan het stuur van het proces. Bij het faciliteren van het proces hebben anderen de initiërende rol en kunt u minder invloed uitoefenen op het resultaat.

Welke middelen heeft u? Ingrediënten

Veel middelen

- U heeft politiek mandaat om leegstand aan te pakken
- Voor het project zijn middelen beschikbaar (capaciteit en budget)

>>> 1, 2, 6

Weinig middelen

- U wilt in een snelle slag leegstand op de kaart zetten
- Weinig capaciteit en budget beschikbaar
- Gebruik van kennis uit het veld

>>> 3, 4, 5

Aan het begin van het proces is het belangrijk te bepalen welke middelen u heeft. Met middelen worden (bestuurlijk) draagvlak, mandaat, instrumenten, beschikbare uren, budget, enz. bedoeld. Bij weinig middelen is het noodzaak de middelen efficiënt in te zetten zodat het maximale resultaat wordt bereikt, bijvoorbeeld door de inventarisatie te richten op de selectie van een beperkt aantal gebouwen waar het best op kan worden ingezet. Of door de beschikbare middelen in te zetten om het vraagstuk bij anderen te agenderen.

Op welke termijn wilt u iets bereiken?

Lange termijn

- U wilt leegstandsbeleid ontwikkelen
- Projectstructuur opzetten om leegstand op lange termijn aan te pakken

>>> 1, 2, 3, 6

Korte termijn

- Leegstand agenderen op de politieke en publieke agenda
- Concrete urgente aanleiding
- Quick-win als katalysator voor vervolg

>>> 4, 5

De beoogde termijn van het proces heeft veelal een directe relatie met het doel. Een aanpak voor de langere termijn houdt in dat beleid wordt ontwikkeld, of instrumenten zoals een stimuleringsregeling of een speciaal programmabureau. De korte termijn aanpak is gericht op een snelle slag, waar in vrij beperkte tijd de problematiek wordt geagendeerd, of een beperkt aantal initiatieven wordt gefaciliteerd.

Welke focus heeft u?

Thematisch

- U heeft een aanvliegroute die thematisch of programmatisch is
- Specifiek type leegstaande gebouwen aanpakken
- Functie zoekt gebouw

>>> 1, 2, 3, 4, 5

Breed

- U wilt de algemene leegstandsproblematiek in beeld brengen
- In beeld brengen van alle leegstaande gebouwen

>>> 1, 6

Voor het weten wat er leegstaat is het belangrijk van te voren te bepalen op welke vormen van leegstand u zich wilt richten. Dit brengt focus aan in het onderzoek en vergroot daarmee de effectiviteit van het onderzoek. Het onderzoek kan zich richten op thematische vormen van leegstand, dit kan vanuit de huidige functie van het gebouw (bijvoorbeeld religieuze gebouwen of kantoren) of vanuit een beoogd toekomstig programma (bijvoorbeeld vergroten van de hotelcapaciteit). Anderzijds kan ook breed geïnventariseerd worden, om zoveel mogelijk gegevens over leegstand te verzamelen.

Op welke schaal richt u zich

Gebiedsgericht

- U wilt de leegstand in een specifieke wijk of regio in beeld brengen

>>> 1, 4, 5, 6

Onbegrensd

- U wilt voor een of meer categorieën van gebouwen of ten behoeve van een specifiek programma de leegstand in beeld brengen. Uw ambitie of pragmatische overwegingen bepalen de reikwijdte van de zoektocht

>>> 2, 3, 4, 5

Een laatste aanscherping voor het onderzoek is het schaalniveau waarop u aan de slag wilt. Is dit gericht op specifieke objecten verspreid over de gehele gemeente (bijvoorbeeld industrieel erfgoed of vrijkomende postkantoren) of is de aanpak gebiedsgericht (specifieke wijken in de stad)?

Benaderingswijzen

De praktijk leert dat gemeenten op dit moment grosso modo zes verschillende benaderingswijzen hanteren om leegstand in beeld te brengen. De onderstaande benaderingswijzen worden hierna uitgebreid beschreven.

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| 1 | Registratie
afdwingen | <ul style="list-style-type: none"> » ingrijpen » zelf doen & sturen » veel middelen » lange termijn » breed / thematisch » gebiedsgericht |
| 2 | Vraag en
aanbod | <ul style="list-style-type: none"> » ingrijpen » zelf doen & sturen / samen met » veel middelen » lange termijn » thematisch » onbegrensd |
| 3 | Gegevens
verzamelen | <ul style="list-style-type: none"> » monitoren » samen met anderen » weinig middelen » lange termijn » thematisch » onbegrensd |
| 4 | Publieke
opinie | <ul style="list-style-type: none"> » ingrijpen » samen met anderen » weinig middelen » korte termijn » thematisch » onbegrensd & gebiedsgericht |
| 5 | Expert
Judgement | <ul style="list-style-type: none"> » ingrijpen » zelf doen » weinig middelen » korte termijn » thematisch » onbegrensd & gebiedsgericht |
| 6 | Topgebieden | <ul style="list-style-type: none"> » ingrijpen » zelf doen » veel middelen » lange termijn » breed » gebiedsgericht |

Foto: Hollandse Hoogte /
Sijmen Hendriks



1

Registratie afdwingen

Sinds kort is de Leegstandswet van kracht. Deze wet maakt het voor overheden mogelijk een leegstandverordening op te stellen, gekoppeld aan een leegstandsregister. Deze optie komt in beeld wanneer de markt niet zelf in beweging komt en leegstand leidt tot maatschappelijke problemen. Het is een stevig middel dat vraagt om een gedegen beleidskader, een monitoringsysteem en handhaving.

Wat wilt u bereiken? » Het doel is tweeledig; u wilt weten wat er leegstaat en u wilt bewust ingrijpen om eigenaren/beheerders van panden te dwingen iets aan de leegstand te doen.

Aanpak » De aanpak bestaat uit het opstellen van een leegstandverordening die eigenaren verplicht structurele leegstand te melden bij de gemeente (leegstandsregister), op straffe van een boete. De gemeente gaat vervolgens het gesprek aan met de eigenaar om te verkennen of hergebruik, tijdelijk gebruik of herbestemming mogelijk is. De gemeente kan daar ook sturend in optreden door een nieuwe huurder aan te dragen. De aanpak is dusdanig nieuw dat het op dit moment nog nauwelijks wordt toegepast. De VNG heeft een handleiding geschreven die de mogelijkheden en de werkmethode van de Leegstandswet aangeeft. Deze handleiding is te vinden op internet: www.vng.nl/leegstandtelijf. De gemeente Amsterdam heeft als eerste een leegstandverordening opgesteld. Zij wil de leegstand van kantoren in de gebieden Amstel III en Teleport terugdringen om zo de schaarse ruimte in de stad beter te benutten en verloedering tegen te gaan.

Welke rol neemt u aan? » De overheid grijpt actief in vanwege het falen van de markt. De toon van het instrumentarium is juridisch, maar de toon van de gesprekken met de eigenaren zal in eerste instantie constructief opbouwend zijn met de intentie er samen uit te komen. Bij tegenwerking kan de overheid sancties opleggen.

Welke middelen heeft u? » Naast het ontwikkelen van beleid vergt het energie (capaciteit en financiële middelen) om het register (en monitoringsysteem) op te zetten. Daarnaast zijn er middelen, zoals een leegstandverordening, nodig om eigenaren tot handelen aan te zetten en sancties te handhaven. Ook moet geïnvesteerd worden in kennis en vaardigheden van de ambtenaren die het gesprek met de eigenaren aangaan.

Op welke termijn wilt u iets bereiken? » Om de investeringen waar te maken, is dit een aanpak voor de lange termijn. De overheid is met dit middel in staat leegstand te monitoren en hergebruik/herbestemming van leegstaande gebouwen te beïnvloeden.

Welke focus heeft u? » Een leegstandsverordening kan ingezet worden wanneer de markt niet zelf in beweging komt, het gaat dan vaak om specifieke soorten vastgoed, zoals kantoren, waar de strategie van afwachten op betere tijden vaak het meest lucratief is voor de eigenaren. Om het register zo efficiënt mogelijk te maken, is het aan te raden om de verordening te richten op de specifieke situatie. De verordening kan ook generiek worden ingezet. Dit vraagt wel om een brede expertise bij de back-office.

Op welk schaalniveau richt u zich? » De verordening kan gelden voor het grondgebied van de gehele gemeente, maar ook voor bepaalde (prioritaire) gebieden en specifieke categorieën van gebouwen (zoals kantoren of winkels).

Voorbeeld

Leegstandsverordening

Per 1 oktober 2010 is de nieuwe Leegstandswet in werking getreden, ook wel de antikraakwet genoemd. Naast het strafbaar stellen van kraken geeft de nieuwe wet gemeenten mogelijkheden om leegstand aan te pakken. Gemeenten kunnen voortaan een leegstandverordening vaststellen, waarmee actief leegstandsbeheer mogelijk wordt. Ook kunnen ze langdurig leegstaande panden makkelijker inzetten voor bijvoorbeeld tijdelijke functies dan tot nu toe mogelijk was.

De gemeente Amsterdam is de eerste gemeente die sinds de inwerkingtreding van de wet een leegstandverordening heeft vastgesteld. Deze verordening geldt voor kantoren in de gebieden Amstel III en Teleport. Met de verordening wil de gemeente langdurige leegstand verminderen en tijdelijke verhuur of transformatie van verouderde en leegstaande gebouwen bevorderen.

Voor het instellen van een leegstandverordening moeten gemeenten een leegstandsregister opstellen, leegstandsbeleid ontwikkelen en dit vertalen in instrumenten. Het eerste onderdeel van de leegstandverordening is een gebiedsgerichte meldingsplicht van leegstaande panden. Op deze wijze krijgen gemeenten zicht op langdurig leegstaande gebouwen. Deze kennis stelt gemeenten in staat eigenaren aan te spreken op hun verantwoordelijkheid om invulling te geven aan hun leegstaande pand. De leegstandverordening biedt gemeenten ook de mogelijkheid om zelf een gebruiker voor te dragen aan de eigenaar en dit gebruik desnoods ook af te dwingen.

Om de meldingsplicht te kunnen handhaven wordt een leegstandsregister ingericht en worden controles op niet gemelde leegstand uitgevoerd. Hiervoor worden eigenaren aangeschreven die de meldingsplicht niet zijn nagekomen, en eventuele boeteprocedures doorlopen. Om de meldingsplicht ook daadwerkelijk te handhaven is het noodzakelijk dat de niet gemelde leegstand in beeld is. De gemeente Amsterdam onderzoekt op dit moment in hoeverre de WOZ-administratie van de Dienst Belastingen hiervoor ingezet kan worden. Bijvoorbeeld door leegstaande vastgoedobjecten in beeld te brengen, waarvan in de WOZ-registratie voor een bepaalde duur geen gebruiker bekend is c.q. geen gebruiker geregistreerd staat.

Om gemeenten te ondersteunen, heeft de VNG een handreiking en modelverordening gemaakt.

Voor meer informatie:

www.vng.nl/leegstandtelijf

www.oga.amsterdam.nl (zoekterm leegstandverordening)

De Leegstandswet wordt ook anti-kraakwet genoemd.
Foto: Hollandse Hoogte / Jan Boeve



Voorbeeld

Aanpak Rotte Kiezen Friesland

Stichting Doarpswurk is het project 'Aanpak Rotte Kiezen' gestart samen met vier Friese woningcorporaties; Woningcorporatie Dongeradeel (nu Thús Wonen), Welkom (nu Elkien), Wonen Noordwest Friesland en Woon Friesland. Zij hebben in 2008 de krachten gebundeld om de verpaupering van leegstaande panden aan te pakken.

Doel van hun project was het ontwikkelen van een in heel Fryslân toepasbaar strategisch model waarmee verpaupering in Friese dorpen kan worden aangepakt zodat de leefbaarheid in en het aanzicht van deze dorpen wordt behouden en vergroot. De ontwikkelde methode gaat in beginsel uit van gemeentelijk beleid zonder dat de juridische weg wordt ingeslagen. Wel biedt de Woningwet gemeenten de mogelijkheid om verpaupering tegen te gaan door handhaving. Als vervolgstap, of tegelijkertijd wordt vanuit het project 'Aanpak Rotte Kiezen' geprobeerd om met een expertteam en de eigenaar tot een oplossing te komen.

In een drietal Friese dorpen is een pilot gestart, om de leegstand aan te pakken en de werkwijze te toetsen. Het feit dat het overgrote deel van de Friese gemeenten nog geen concreet handhavingsbeleid heeft op basis van de Woningwet, bemoeilijkte de aanpak van de leegstaande panden in de pilot.

De gemeente Franekeradeel heeft een dergelijk beleid wel opgesteld en heeft inmiddels de eigenaren van twintig leegstaande panden aangeschreven en gesommeerd een plan van aanpak in te dienen. Gebeurt dit niet, dan grijpt de gemeente zelf in en stuurt de rekening van het werk achteraf naar de eigenaar. De gemeente heeft middelen gereserveerd om de procedures in gang te zetten en voor eventueel benodigde voorfinanciering.

De nieuwe aanpak heeft tot gevolg dat een groot deel van de aangeschreven panden opgeknapt is of zal worden. Dit succesvolle resultaat, samen met een groeiend aantal rotte kiezen binnen de eigen grenzen, is voor andere gemeenten aanleiding om het onderwerp ook op de agenda te plaatsen. Zo zijn onder meer in Het Bildt, Wûnseradiel en Nijefurd de eerste stappen richting beleid gezet.

Na een eerste inventarisatie van leegstaande panden middels een enquête onder 53 dorpsbelangen in Friesland is de website www.aanpakrottekiezen.nl online gezet, met als doel informatieverspreiding over het project in het algemeen ('kennisplatform') en voor het aanmelden van panden in het bijzonder. Hieruit bleek dat er meer dan voldoende panden zijn om mee aan de slag te gaan.

Voor meer informatie:

www.aanpakrottekiezen.nl

Vervallen panden trekken ook hun omgeving mee in het slop.
Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



2

Vraag en aanbod

De kern van deze aanpak is het samenbrengen van vraag en aanbod. Dit makelaarsconcept is bruikbaar als uit een eerste inventarisatie blijkt dat er naast structurele leegstand ook vraag naar ruimte is, maar dat de koppeling tussen beide niet vanzelf tot stand komt. Het samenbrengen van vraag en aanbod kan vanuit verschillende invalshoeken worden ingevlogen. Vaak is het aanbod van leegstaande gebouwen de invalshoek, ook zijn er voorbeelden die vanuit de vraag (het programma) worden ingestoken. Het makelaarsconcept wint aan kracht als partijen die elkaar hebben gevonden ook in het vervolgtraject ondersteuning of medewerking krijgen bij de verdere planvorming.

Wat wilt u bereiken? » U wilt vraag naar en aanbod van leegstaande panden samenbrengen om leegstand terug te dringen, of om met de nieuwe functie bij te dragen aan andere beleidsdoelstellingen. Met het concept kunnen meerdere beleidsdoelstellingen worden gediend, zoals het tegengaan van leegstand en verloedering, het uitbreiden van hotelcapaciteit, het huisvesten van specifieke groepen, het stimuleren van kleinschalige bedrijvigheid, het creëren van nieuwe economische dragers voor een gebied, het faciliteren van broedplaatsen, behoud van monumentale panden, etc. Het achterliggende belang bepaalt voor een belangrijk deel uw werkwijze.

Aanpak » Door het instellen van een registratie- en coördinatiepunt voor vraag en aanbod faciliteert u het herbestemmingsproces. Een eenvoudige aanpak is bijvoorbeeld het opzetten van een website, waar vraag en aanbod elkaar kunnen ontmoeten (minimum variant). De betrokkenen maken zelf de match. Het project www.ruimtebijdeboer.nl is hiervan een voorbeeld. Bij een meer intensieve aanpak zoekt u (of een andere onafhankelijke partij) actief mee naar mogelijke allianties. Voorbeelden hiervan zijn de kantorenloods in Amsterdam en het project Herbestemming Drenthe. De website of de database is in deze gevallen een ondersteunend medium voor het actieve bemiddelingsproces door echte mensen. Soms is het nodig deze functie bij een onafhankelijke partij neer te leggen om de drempel voor de betrokkenen te verlagen. Vraag en aanbod worden dan in een relatief veilige omgeving gekoppeld. Ook na de match kan nog ondersteuning worden geboden, bijvoorbeeld bij de planvorming, het verkrijgen van subsidies of in het vergunningentraject.

Welke rol neemt u aan? » De overheid heeft vooral een intermediaire rol. U stelt op z'n minst een medium ter beschikking waardoor vraag en aanbod elkaar kunnen vinden. Om succesvol te zijn is echter ook vaak actieve persoonlijke bemiddeling nodig. Daarvoor is een aanjager (een gezicht) van belang die bekend is bij meerdere partijen, om vertrouwen te wekken bij zowel de initiatiefnemers als de (probleem)eigenaren. Ook de rol van netwerker is van toegevoegde waarde. Goede contacten binnen financiële instellingen en de eigen ambtelijke organisatie, zoals de vergunningverleners, komen daarbij van pas.

Welke middelen heeft u? » Allereerst heeft u voldoende financiële middelen, bestuurlijk draagvlak en een mandaat voor vrije handelingsruimte nodig. Daarnaast is een medium nodig om vraag en aanbod te kunnen registreren en publiciteit om potentiële initiatiefnemers en (probleem)eigenaren te laten aanhaken. Afhankelijk van de ambitie is ook capaciteit nodig (een persoon of een team) om het proces te begeleiden. De begeleider dient te beschikken over kennis

van terugkerende herbestemmingsthema's, zoals het ontwikkelingspotentieel van een type object, wet- en regelgeving, mogelijke oplossingen, etc.

Op welke termijn wilt u iets bereiken? » Dit concept vraagt om een lange termijn benadering. Een website is zo gebouwd, maar pas als het medium zich daadwerkelijk een positie heeft verworven op de 'markt' van vraag en aanbod is er sprake van een structurele bijdrage aan de aanpak van het probleem. Hetzelfde geldt voor actieve bemiddeling. Ook hier is er altijd wel sprake van laaghangend fruit, maar liggen de echte opbrengsten verder weg in de toekomst.

Welke focus heeft u? » Om kennis en ervaring gericht in te zetten heeft themagericht werken de voorkeur. Of het nu om cultuurhistorische monumenten, religieuze gebouwen of kantoren gaat. Themagericht werken draagt ook bij aan de 'toegankelijkheid' van het initiatief omdat het zich richt op een afgebakende doelgroep met een gezamenlijk belang.

Op welk schaalniveau richt u zich? » Vaak gaat het om substantiële aantallen leegstaande panden. De bemiddeling kan landelijk, provinciaal of regionaal georganiseerd worden.

Voorbeeld

Herbestemming Drenthe

Rijk en provincies investeren tot 2013 samen in de bouw om de economie te stimuleren; de zogeheten "Versnellingsagenda". De provincie Drenthe zet de versnellingsagenda samen met eigen middelen in om herbestemming en restauratie mogelijk te maken van monumenten in de categorieën Kerken, Boerderijen en Industrieel erfgoed

Centrale spil van de Drentse aanpak is de website www.herbestemmingdrenthe.nl. Eigenaren of belanghebbenden kunnen leegstaande panden daar aanmelden. Ook kunnen anderen die geïnteresseerd zijn in het gebruik van monumentale panden zich melden. De website brengt de leegstand in beeld en fungeert als makelpunt tussen vraag en aanbod.

Een selectie van de aangemelde panden wordt daarnaast intensief begeleid. Deze service wordt uitgevoerd door het Drents Plateau, de regionale welstands- en monumentenorganisatie. De organisatie maakt een herbestemmingsverkenning van het monument om alle uitgangspunten, wensen en mogelijke bestemmingen in beeld te brengen. Ook de vraagkant wordt onderzocht. Indien tot herbestemming wordt overgegaan, begeleidt Drents Plateau de vergunning- en subsidieaanvragen. Zo nodig wordt vanuit de regeling ook een bijdrage in de onrendabele top geleverd.

Bij de uitvoering van de herbestemmingsprojecten wordt nog een andere doelstelling aan het project gekoppeld. De provincie wil de herintreding van werklozen in de bouwsector stimuleren en vindt het van belang dat de restauratiekennis wordt doorgegeven aan volgende generaties. Om die reden worden de herbestemmingscasussen ingezet voor scholings- en werkgelegenheidsprojecten.

Hoewel de regeling tot 2013 zou lopen, is ze dermate succesvol dat het beschikbare budget al op is. Van de projecten die wel worden bemiddeld, zijn er inmiddels twaalf gerealiseerd, met een spin-off van 10 miljoen aan bouwinvesteringen. De succesvolle aanpak wordt in de toekomst mogelijk opgeschaald naar alle drie de noordelijke provincies.

Voor meer informatie:

www.herbestemmingdrenthe.nl, Drents Plateau, Jelle Langeland, 0592-305930.

Voorbeeld

De Amsterdamse loodsen

De gemeente Amsterdam is van mening dat de leegstand in de stad maatschappelijk ongewenst is. Zo levert de langdurige leegstand op de kantorenmarkt vermogensschade op, zowel op pand- als gebiedsniveau. Leegstand leidt tot verpaupering en verschraving van het aanbod. Dit heeft negatieve gevolgen voor het vestigingsklimaat, wat weer nadelig is voor de concurrentiepositie van Amsterdam. Daarnaast wordt de leefbaarheid van de locaties door leegstand aangetast en valt de grote ruimtebehoefte van allerlei functies en doelgroepen in de stad moeilijk te rijmen met de omvangrijke leegstand.

De gemeente Amsterdam heeft daarom een speciaal Accommodatieteam (de Amsterdamse loodsen). Dit is een samenwerkingsverband van een aantal professionals binnen de gemeente Amsterdam die werken aan een betere match tussen vraag en aanbod van allerhande typen ruimte in Amsterdam. De loodsen hebben een eigen werkterrein en expertise, een eigen aanpak, netwerk, middelen en procedures. Het gaat om een bedrijvenloods, hotelloods, kantorenloods, stadsloods, een programmamanager studenten- en jongerenhuisvesting en het hoofd Bureau Broedplaatsen.

Het Accommodatieteam begeleidt Nederlandse bedrijven en instellingen die een locatie zoeken in Amsterdam, of herbestemming van een locatie overwegen. Het team zorgt niet alleen voor de match maar ondersteunt ook het herbestemmingsproces. De loodsen werken in de gehele metropoolregio Amsterdam en hebben een nauwe band met de verschillende stadsdelen.

In Amsterdam is al sinds 1994 een stadsloods werkzaam (voorheen gemeentelijke loods genoemd). De stadsloods bemiddelt tussen locaties en allerlei soorten ruimtezoekers. Om hergebruik van kantoren die geen toekomst meer hebben te versnellen en ondersteunen heeft het gemeentebestuur per 1 oktober 2006 ook een gespecialiseerde 'kantorenloods' in het leven geroepen. In 2008 is de 'hotelloods' van start gegaan, met als doel de hotelcapaciteit van Amsterdam te vergroten. De hotelloods maakt, net als de stadsloods en de kantorenloods, deel uit van het Accommodatieteam. Ter ondersteuning van het team bouwt de gemeente aan een database om gegevens over vraag en aanbod op te slaan.

Voor meer informatie:

<http://www.amsterdam.nl> > ondernemen > bedrijfsruimte zoeken > de loodsen

Foto links:
Ontwerp voor herbestemming "zandstrooiboerderij" in Schoonebeek.
Illustratie: Hendrik F. Klinkhamer

Foto rechts:
Amsterdam kampt met een omvangrijke leegstand van kantoren.
Foto: Hollandse Hoogte / Jan Boeve



Voorbeeld

Makelpunt Utrecht

Makelpunt Utrecht koppelt vraag en aanbod naar maatschappelijke accommodaties in de stad Utrecht. Veel inwoners van Utrecht en (vrijwilligers)organisaties zoeken ruimte voor hun activiteiten. Ze willen sporten, dansen, repeteren, etc. Terwijl tegelijkertijd veel organisaties en bedrijven ruimtes of voorzieningen hebben die leeg staan of niet volledig worden benut. Het makelpunt is begin 2010 van start gegaan als onderdeel van de afdeling maatschappelijk vastgoed van DMO (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling) van de gemeente Utrecht. Binnen een jaar tijd werden meer dan 100 matches gemaakt, zoals flamenco-les in een integratiecentrum en een kunstutleen bij een zorgcentrum. In het eerste halfjaar van 2011 kwamen daar al weer 100 nieuwe geslaagde bemiddelingen bij.

Het makelpunt is ingesteld door de gemeenteraad om de dienstverlening te verbeteren. De raad oordeelde dat er te weinig inzicht was in de vraag naar en het aanbod van ruimtes. Meerdere partijen binnen de gemeente waren met dezelfde partij bezig en mensen werden van het kastje naar de muur gestuurd. De gemeenteraad legde ook een verbinding met de maatschappelijke opgaven van de stad. Het makelpunt is dan ook onderdeel van het actieplan 'Welzijnsaccommodatiebeleid' en de nota 'Vrijwillige inzet', beide uit 2009. Het makelpunt zorgt niet alleen voor een betere bezettingsgraad van de eigen gemeentelijke accommodaties en die van anderen, maar weet ook partijen aan elkaar te binden voor een gezamenlijk (her)ontwikkelingsproject. Bovendien levert het makelpunt de gemeente strategische informatie zodat gestuurd kan worden op nieuwe ontwikkelingen in vraag en aanbod.

Voor meer informatie:

www.utrecht.nl/makelpunt, makelpunt@utrecht.nl, 030-2865950.

Happietaria Utrecht vindt tijdelijk een onderkomen in zwembad Den Hommel. Happietaria is een project waarin studenten van christelijke studentenverenigingen op vrijwillige basis een restaurant openen voor 3,5 week en de daaruit komende opbrengsten aan een goed doel schenken.
Foto: Happietaria



3

Gegevens verzamelen

Als in korte tijd gegevens over leegstand verzameld moeten worden, maar deze kennis niet centraal opvraagbaar is, dan is onderstaand concept bruikbaar. Het brede publiek vormt de belangrijkste informatiebron in deze aanpak. Aansluiting bij een bepaald thema (bijvoorbeeld kerkgebouwen) kan zinvol zijn, omdat mensen vanuit hun betrokkenheid bij het onderwerp sneller geneigd zijn hun informatie te delen. Het resultaat is een verzameling zonder prioritering. De verzamelde gegevens kunnen worden ingezet ter ondersteuning van het agenderen van het vraagstuk, beleidsvorming en concrete vervolgacties.

Wat wilt u bereiken? » U wilt weten hoe urgent het probleem van leegstand is en waar het zich vooral manifesteert. U heeft inzicht nodig in de aantallen en locaties van leegstaande panden, bijvoorbeeld in een bepaalde regio of voor een bepaald type object. U heeft deze gegevens nodig om leegstand als probleem te kunnen agenderen, om aanspraak te kunnen maken op bepaalde fondsen, om zelf beleid op te maken of om een prioritering aan te kunnen brengen in uw aanpak.

Aanpak » Voor het verzamelen van de gegevens wordt meestal een website gebruikt met een geografische kaart en een daaraan gekoppelde databank; vergelijkbaar met de zoekfunctie in bijvoorbeeld google. Wie in dit zoekstelsel de zoekwoorden 'restaurant' en 'plaatsnaam' intikt, krijgt op een kaartje alle locaties te zien waar een restaurant gevestigd is. Wie doorklikt op de betreffende locatie krijgt meer informatie. Ditzelfde systeem wordt in veel van de onderzochte casussen gebruikt om de leegstand te inventariseren en visualiseren. De website krijgt bekendheid door diverse vormen van publiciteit. Via nieuwsbrieven, advertenties en bijvoorbeeld evenementen wordt het brede publiek opgeroepen inbreng te leveren. Individuele burgers kunnen via de website leegstand aanmelden aan de hand van een korte vragenlijst. Desgewenst kunnen ze er inhoudelijke informatie en foto's aan toevoegen. Een dergelijke inventarisatie levert een veelheid aan bruikbare informatie, maar geen volledig en compleet beeld van de totale leegstand. Doordat iedereen gegevens kan aanleveren, is de informatie bovendien niet altijd betrouwbaar. De uitkomst is dus vooral een generiek beeld. Wanneer de gegevens gebruikt worden voor objectgerichte maatregelen, is het verstandig ze aan de hand van een aantal criteria te beoordelen. Leegstand is slechts één van de gegevens die met dit concept kunnen worden ingezameld. Reliwiki.nl bijvoorbeeld, richt zich in eerste instantie op inhoudelijke informatie over religieus erfgoed en pas in de tweede plaats op het inventariseren van leegstandsgegevens. Voordeel van het breder uitvragen van gegevens is dat in een later stadium de database ook bruikbaar is voor nader onderzoek naar de problematiek.

Welke rol neemt u aan? » De overheid kan zorgen voor de ontwikkeling en het beheer van het medium waarop alle gegevens worden verzameld. Uiteraard kan de rol van de overheid zich op de langere termijn niet beperken tot alleen onderzoeker. Wie een dergelijk brede uitvraag doet naar informatie wekt ook verwachtingen. Mensen zullen in ieder geval willen weten wat de betreffende overheid (op termijn) met die informatie gaat doen.

Welke middelen heeft u? » Voor het verzamelen van de informatie is een coördinatiepunt nodig, in de vorm van een website, (achterliggende) database, GIS, etc. Omdat de input van het brede publiek wordt gevraagd, zijn er additioneel middelen nodig om de website breed onder de aandacht te brengen. Afhankelijk van de urgentie, de reikwijdte van het thema en inzet van eigen of ingehuurde capaciteit kunnen de benodigde financiële middelen verschillen.

Op welke termijn wilt u iets bereiken? » Een eerste indruk van de aard en omvang van leegstand is op deze manier eenvoudig en snel te realiseren. Indien de informatievergaring een meer structureel karakter moet krijgen, moet de website worden ingebed in een breder kader. Immers, als het publiciteitsmoment voorbij is, neemt ook de belangstelling van het publiek af. Behalve als er iets te halen valt. Te denken valt aan bemoeienis van de gemeente met het specifieke object (Leegstandswet), een stimuleringsregeling voor haalbaarheidsonderzoek voor herbestemming, een zoekfunctie voor partijen die ruimte zoeken, de uitreiking van een jaarlijkse trofee voor de meest jammerlijke leegstand, e.d.

Welke focus heeft u? » Dit concept is toepasbaar op alle leegstaande panden, maar ook op specifieke thema's zoals agrarische of industriële gebouwen. Om kennis van derden te verkrijgen is het handig hen aan te spreken op hun betrokkenheid, bijvoorbeeld op een specifiek thema of gebied waar zij zich in herkennen.

Op welk schaalniveau richt u zich? » Dit concept past bij alle schaalniveaus: landelijk, provinciaal, regionaal of gemeentelijk.

Voorbeeld

De oude kaart van Nederland

Het project 'De oude kaart van Nederland' is een inventariserend onderzoek naar de leegstand van historisch waardevolle terreinen, complexen en gebouwen en de mate waarin daar in de Nederlandse planologie op wordt ingespeeld. De inventarisatie is opgezet vanuit de vragen: Wat weten we eigenlijk van leegstand, wie doet iets met leegstand, welke leegstand is de komende jaren te verwachten en wat kunnen we er aan doen? Het onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van Fons Asselbergs, toenmalig Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed. Pilots voor het project zijn in 2005 en 2006 gehouden en het vervolg van het project is uitgevoerd door de regionale welstandorganisaties in 2007 en 2008.

De onderzoekers spoorden bijna 900 bekende locaties op in heel Nederland waar sprake is van leegstand of in de toekomst wordt verwacht. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven op een digitale locatiekaart (geprojecteerd op Google Maps), die weer is gekoppeld aan een database. Daarnaast is een trendkaart ontwikkeld waarop trends, statistieken en redenen van leegstand en herbestemming aangegeven staan. Naar aanleiding van het onderzoek heeft de rijksadviseur een pleidooi gepubliceerd met de belangrijkste bevindingen, conclusies en aanbevelingen voor de toekomst.

Voor meer informatie:

www.oudekaartnederland.nl

Voorbeeld

Reliwiki

In 2008 tijdens het jaar van het Religieus Erfgoed is door verschillende organisaties een jaar lang aandacht gevraagd voor het feit dat de komende jaren honderden gebouwen en vele duizenden objecten hun religieuze functie gaan verliezen. Het jaar is georganiseerd door de "Stichting 2008 Jaar van het Religieus Erfgoed", bestaande uit partijen als de kerkgenootschappen, de Stichting Kerkelijk Kunstbezit in Nederland, de VNG en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Een van de acties die de stichting heeft opgezet is het stroomlijnen en beheren van de informatie over religieuze gebouwen in Nederland. Bestaande databases zijn gebundeld in een wiki-variant op het internet, gekoppeld aan googlemaps: www.reliwiki.nl. Onder meer de uitgebreide collectie van Jan Sonneveld, de Inventarisatie Kerkelijke Gebouwen in Nederland, is te vinden op de website. Reliwiki moet gaandeweg uitgroeien tot een landsdekkend bestand van religieus erfgoed in Nederland. Bezoekers van de website kunnen zelf nieuwe informatie over religieuze gebouwen toevoegen. Mensen hebben soms gigantische verzamelingen van vooral oude en zelfgemaakte foto's die ze graag met anderen delen. De hoge raadpleegcijfers van de website laten zien dat de open database een schot in de roos is. De vrije beschikbaarheid van de data is ook interessant voor beleid, handhaving, voor het onderwijs en voor onderzoek naar het erfgoed.

Op de site is begin 2010 een meldpunt aangemaakt, waar bezoekers leegstand van gebouwen kunnen melden. Het doel is meer inzicht te krijgen in het grote aantal leegstaande religieuze gebouwen. De opnamecapaciteit door de markt van deze vrijkomende objecten vormt een reëel probleem. Meer inzicht in de omvang van de problematiek helpt om het op de agenda te houden en steun te krijgen voor maatregelen in de toekomst.

Aan de achterzijde van de website is een database gekoppeld om beleidsinformatie te verzamelen, zodat men zicht krijgt op de toekomst van alle religieuze gebouwen. Deze Beleidsdatabase Religieuze Gebouwen (BRG) is een afgeschermd website, alleen voor beleidsmakers toegankelijk.

Voor meer informatie:

www.reliwiki.nl

Voorbeeld

Toekomst kerkgebouwen

De Task Force Toekomst Kerkgebouwen is een landelijk opererend burgerinitiatief dat zich inzet voor behoud van kerkgebouwen en kloosters. De Task Force Toekomst Kerkgebouwen werd in maart 2006 opgericht. De taskforce bundelt informatie en advies en maakt die toegankelijk via de website www.toekomstkerkgebouwen.nl.

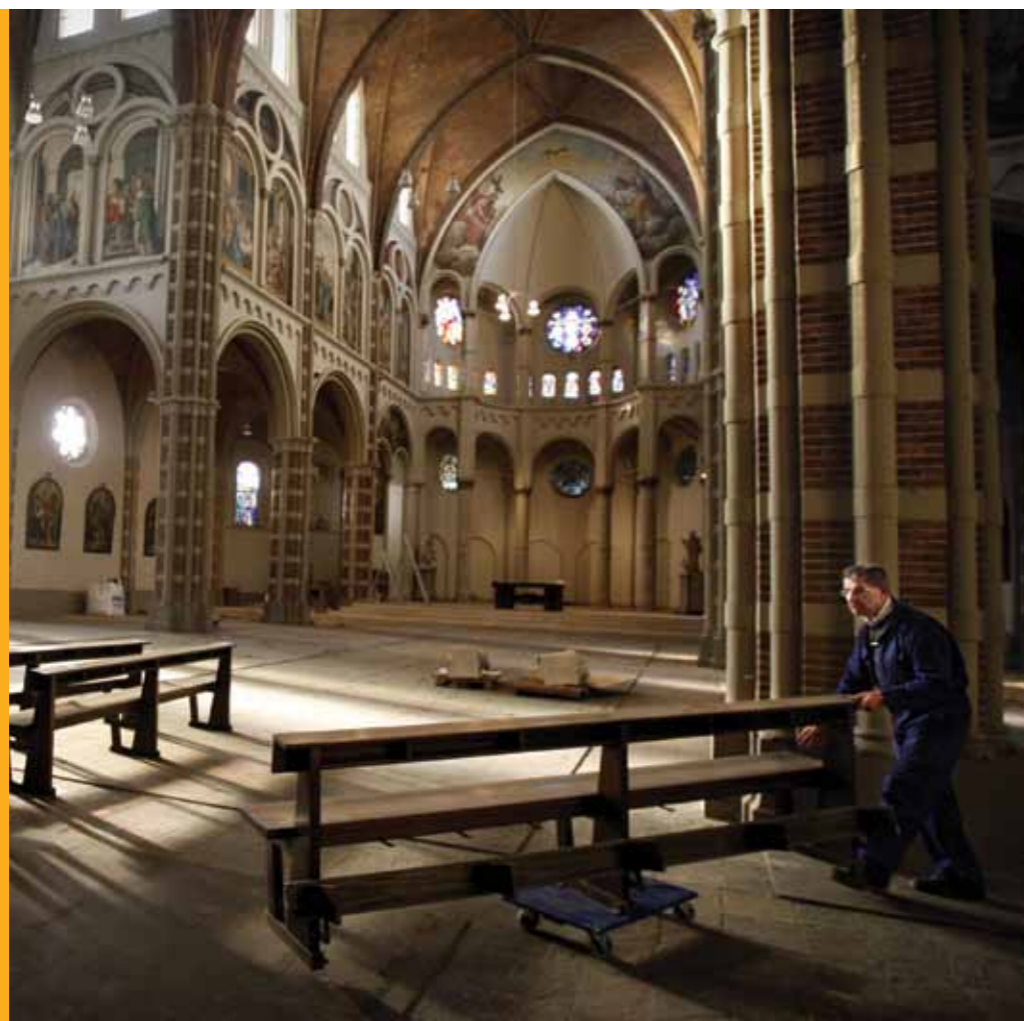
De taskforce vraagt actief aandacht van maatschappij, bestuur en politiek voor het behoud van kerkgebouwen. Ook helpt zij met het geven van informatie, steun en expertise aan lokale groepen en instellingen die zich op een bevlogen manier voor behoud van kerkgebouwen en kloosters inzetten.

De taskforce gebruikt de burger als “ogen en oren” in de regio om de informatie op de site te vullen. Ze vraagt burgers haar te informeren, wanneer een kerkgebouw in de gevarenzone dreigt te komen. Op de site staan voorbeelden van behoud, revitalisering en herbestemming en staat informatie over bedreigde kerkgebouwen, financieringsmogelijkheden, en organisaties en instellingen die van belang zijn bij behoud, restauratie, beheer of herbestemming van kerkgebouwen.

Voor meer informatie

www.toekomstkerkgebouwen.nl

Leegstaande kerk in Vught.
Foto: Hollandse Hoogte /
Koen Verheijden



4

Publieke opinie

Dit concept mobiliseert de publieke opinie en is daarmee uitermate geschikt wanneer u wilt weten wat er in uw gemeenschap leeft en welke gebouwen volgens bewoners en gebruikers aandacht vragen. Doordat de problematiek meer als een gezamenlijke opgave wordt neergezet - in plaats van alleen het probleem van de eigenaar of van u als overheid - ontstaat een klimaat waarin mensen elkaar ontmoeten, ideeën en creativiteit kunnen opbloeien, kansen in beeld komen en potentiële initiatiefnemers worden bereikt.

Wat wilt u bereiken? » U wilt de leegstand van specifieke objecten onder de aandacht brengen bij het brede publiek, ontwikkelaars en andere potentiële initiatiefnemers. U wilt bereiken dat op zijn minst rond een beperkt aantal objecten initiatieven ontstaan voor herbestemming en dat langdurige leegstand of zelfs sloop wordt voorkomen. Meer in het algemeen wilt u een klimaat bevorderen waarin hergebruik en herbestemming vanzelfsprekender wordt en mensen met elkaar in contact komen die hier een enthousiasmerende rol in kunnen vervullen. Uiteraard kunnen de bevindingen ook een plek krijgen in beleid.

Aanpak » De inventarisatie maakt deel uit van een breder plan van aanpak. De eerste fase richt zich op het in beeld brengen van de leegstand die mensen aan het hart gaat, of waar zij zich aan ergeren. Dit kan op verschillende manieren, variërend van bijvoorbeeld een oproep op een website tot uitgebreide publieksacties met evenementen, tentoonstellingen, enquêtes, etc. De verbondenheid met het gebied of een specifiek thema is essentieel bij dit concept. Alleen dan hebben campagnemiddelen (zoals folders, een website of een enquête) nut. Van belang is ook dat meteen aan het begin wordt gecommuniceerd over de vervolgstappen, zodat geen verkeerde verwachtingen worden gewekt. Mogelijke vervolgstappen richten zich bijvoorbeeld op het stimuleren en faciliteren van een aantal concrete herbestemmingen met een aanjaagteam, interactieve ontwerpessies of bijvoorbeeld uitvoeringsgeld.

Welke rol neemt u aan? » De onderzochte praktijkcases laten zien dat dit concept niet per definitie door de overheid zelf geïnitieerd en uitgevoerd hoeft te worden. Een particuliere organisatie kan hierin ook het voortouw nemen (al dan niet met financiële steun van de overheid). Vaak is er sprake van een samenwerking tussen overheid en diverse belangenorganisaties om de publieke opinie te mobiliseren.

Welke middelen heeft u? » In de eerste fase zijn financiële middelen nodig voor een klein projectteam en een werkbudget voor het organiseren van evenementen, het opzetten van een website, publiciteit, e.d. In de vervolgfase kan de inzet zich focussen op een beperkt aantal geselecteerde casussen. Dit kan klein gehouden worden met een aanjaagteam van mensen uit de eigen organisatie, maar kan ook samen met deskundigen of met het publiek worden vormgegeven. Bijvoorbeeld met een ideeënprijsvraag, een ontwerpatelier, e.d. Door de inzet van vrijwilligers en ambassadeurs kunnen de kosten in de hand worden gehouden.

Op welke termijn wilt u iets bereiken? » Het concept “Publieke opinie” is bijzonder geschikt voor een eerste korte termijn actie. U krijgt in een korte slag in beeld waar (volgens het publiek) de grootste urgentie ligt op het gebied van leegstand. Al zullen de vervolgacties

meer tijd nemen. De actie kan éénmalig zijn, maar kan ook periodiek worden herhaald. Het inzicht in de meest urgente gebouwen, kunt u inzetten om op korte termijn specifieke leegstandsproblemen op te lossen. Deze inzet kan als katalysator dienen voor vervolgacties in de beleids- en instrumentele sfeer.

Welke focus heeft u? » De focus kan zowel breed, als thematisch of gebiedsgericht zijn. Uit de onderzochte praktijkcases blijkt dat dit concept vooral geschikt is voor het identificeren van gebouwen waar bewoners en gebruikers waarde aan hechten. In de praktijkcases gaat het dan ook om monumentale en beeldbepalende gebouwen.

Op welk schaalniveau richt u zich? » Het schaalniveau waarop dit concept kan worden ingezet, is zeer divers; vanaf een landelijke schaal (denk aan het tv-programma 'de Restauratie' van SBS6 en Bank Giroloterij) tot het niveau van de wijk of een specifiek gebied. Een belangrijke voorwaarde is dat degenen waar inbreng van wordt verwacht zich kunnen herkennen in de vraag. Bijvoorbeeld door verbondenheid met de plek. De actie "Nieuw leven voor oude gebouwen", van Agora sluit aan bij typische gebouwen in Amsterdam, die voor de bewoners en gebruikers waarde hebben.

Voorbeeld

Nieuw leven voor oude gebouwen

In 2007 en 2009 organiseerden Agora Europa en het Atelier van Bouwmeesters samen met vele tientallen vrijwilligers twee stadsbrede publiekscampagnes in Amsterdam. Onder de titel 'Nieuw leven voor oude gebouwen' vroegen ze aandacht voor de leegstand van gewaardeerde gebouwen en mobiliseerden ze oplossend vermogen. Meer dan 7.500 Amsterdammers brachten een stem uit op het in hun ogen meest behoudswaardige gebouw en deden voorstellen voor nieuwe bestemmingen.

De campagnes hadden tot doel om (dreigende) leegstand in beeld te brengen en om te zoeken naar nieuwe functies, liefst met een meerwaarde voor de buurt of het stadsdeel waarin de gebouwen gelegen zijn. Heel bewust werd ervoor gekozen om daarvoor het maatschappelijk potentieel aan creativiteit aan te boren. Men wilde zoveel mogelijk Amsterdammers betrekken bij de herbestemming of het hergebruik van de karakteristieke gebouwen.

De campagnes bestonden uit vier stappen. Allereerst werd een veertigtal maatschappelijke en bewonersorganisaties uitgenodigd gebouwen aan te dragen die met voorrang in aanmerking zouden moeten komen voor hergebruik. Hieruit kwam een groslijst voort van zo'n honderd gebouwen. Uit deze groslijst selecteerde een commissie van deskundigen een kleine dertig gebouwen voor de campagne. Vervolgens werden de Amsterdammers onder meer via de lokale omroep opgeroepen om hun stem uit te brengen op één van deze gebouwen. Ook konden ze aangeven welke ideeën zij hadden voor een nieuwe functie. Voor de Top Tien van gebouwen werd een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van verschillende herbestemmingsmogelijkheden. De door de Amsterdammers aangedragen oplossingen werden daar uiteraard in meegenomen.

De twee publiekscampagnes hebben inmiddels een meer structureel vervolg gekregen. Op de website www.nieuwlevenvooroudegebouwen.nl is een digitale kaart opgenomen met een daaraan gekoppelde database. Burgers kunnen daar leegstand melden. Eigenaren van leegstaande gebouwen kunnen hun ideeën voor hergebruik in de etalage zetten. Ruimtezoekers kunnen er grasduinen door het aanbod.

Voor meer informatie:

www.nieuwlevenvooroudegebouwen.nl

De Amsterdamse zender AT5 heeft voor beide campagnes een tv-programma 'Een nieuw leven voor oude gebouwen' gemaakt: www.at5.nl/tv/nieuw-leven-voor-oude-gebouwen/aflevering/3183

Voorbeeld

GroenLinks Leiden

De lokale afdeling van GroenLinks in Leiden startte in februari 2010 een online-actie om erachter te komen hoe omvangrijk de leegstand is in de stad. "Elke meter telt in Leiden. Daarom is het onaanvaardbaar dat er zoveel leegstaat. Die ruimte moeten we benutten", aldus toenmalig kandidaat-raadslid Walter van Peijpe. Op de website van GroenLinks kan op een plattegrond van Leiden worden aangegeven waar panden leegstaan, voorzien van een aantal gegevens (adres, type gebouw, duur van de leegstand en het aantal m²). Iedereen kan daar aan bijdragen via googlemaps, twitter of email. Met de resultaten wilde GroenLinks in de komende raadsperiode aan de slag gaan om te kijken hoe de leegstaande panden weer benut kunnen worden.

De online-actie is voortgekomen uit de verkiezingscampagne van Groen Links. Zij wilde op dat moment de leegstandsproblematiek van Leiden publieke aandacht geven en op de politieke agenda krijgen. De kaart laat medio 2011 circa 30 meldingen zien. Het raadslid heeft diverse acties georganiseerd om leegstand bestuurlijk onder de aandacht te brengen, zoals diverse moties, lobby in de regio, enz. Op dit moment heeft het onderwerp nog geen prioriteit bij het college. Het meldpunt wordt nu niet meer actief gebruikt, wel worden af en toe objecten op de site geplaatst om ze onder de aandacht te brengen.

Voor meer informatie:

leidseruimte.wordpress.com

<http://www.leiden.dwars.org/nieuwsitems/view/11>

De website [nieuwlevenvooroudegebouwen.nl](http://www.nieuwlevenvooroudegebouwen.nl) vervult een sleutelrol in de Amsterdamse publiekscampagnes.



5

Expert Judgement

“Expert judgement” kunt u inzetten wanneer u met een aantal vooraf opgestelde criteria door onafhankelijke experts leegstand in beeld wilt brengen. Deze methode is vooral bruikbaar bij het in beeld brengen van de leegstand van specifieke cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het voordeel is dat direct een selectie op basis van kennis plaatsvindt en het onderzoek niet beïnvloed wordt door de publieke opinie. De inventarisatie kan aangevlogen worden vanuit een te vestigen programma of vanuit een bepaald type gebouwen.

Wat wilt u bereiken? » U wilt een onafhankelijk advies over de aard en omvang van de leegstand met een doorkijk naar de ontwikkelmogelijkheden en een prioritering in aanpak. Het onderzoek van de deskundigen wordt aangestuurd vanuit uw beleidsdoelstellingen of visie op het gebied van cultuurhistorie, stadsontwikkeling, kantoren, recreatie en toerisme, etc. De wetenschap dat kerkelijke organisaties het moeilijk hebben, kan bijvoorbeeld aanleiding zijn om uit te zoeken welke kerken op termijn leeg komen te staan en wat daarvan de ontwikkelmogelijkheden zijn. Ook een nijpend tekort aan bijvoorbeeld studentenhuysvesting kan aanleiding zijn om leegstand in beeld te brengen en specifiek te zoeken naar panden waarin huysvesting voor deze doelgroep gerealiseerd kan worden. Door vooraf criteria te formuleren waarvoor u als gemeente het belang ligt, krijgt het onderzoek focus en stelt het u in staat om op basis van de uitkomsten vervolgkeuzes te maken voor concrete maatregelen.

Aanpak » Voorafgaand aan het onderzoek wordt benoemd waar het belang van de overheid ligt. Aan de hand daarvan wordt een onderzoekskader opgesteld. Bijvoorbeeld bij het Kanjerplan in Groningen is gericht gezocht naar monumentale gebouwen met een specifieke functie die naar verwachting leeg zouden komen te staan, zoals postkantoren en industrieel erfgoed. In Deventer is men met een bepaald programma (huysvesting gemeentelijke organisatie, bibliotheek, theater en filmhuis) en bijbehorende eisen op zoek gegaan naar geschikte leegstaande gebouwen.

Welke rol neemt u aan? » Als overheid bent u in eerste instantie opdrachtgever van het onderzoek. Op uw verzoek wordt een inventarisatie gemaakt, wordt een aantal gebouwen nader onderzocht en wordt desgewenst een prioritering aangebracht. De vervolgacties (en rollen) die gekoppeld worden aan de uitkomsten van het leegstandsonderzoek kunnen heel divers zijn. In het voorbeeld van Groningen heeft de gemeente een actieve faciliterende rol bij het aanpakken van de leegstand. In het voorbeeld van Lab Tussentijd is dit nog niet uitgewerkt.

Welke middelen heeft u? » U heeft bestuurlijk mandaat nodig voor het uitzetten van het onderzoek en de daarbij behorende financiële middelen. De middelen voor eventueel handelen naar leegstand, kunnen op basis van de uitkomsten van het onderzoek uitgewerkt worden.

Op welke termijn wilt u iets bereiken? » Met deze aanpak bereikt u op korte termijn resultaat; u heeft in beeld welke gebouwen prioriteit krijgen volgens de gestelde criteria. Op basis daarvan kunt u vervolgstappen zetten en keuzes maken.

Welke focus heeft u? » Er is over het algemeen sprake van een thematische of gebiedsgerichte aanpak. Uw onderzoeksvraag kan zich bijvoorbeeld richten op de vraag bij welke objecten in een gebied met veel leegstand, de condities voor herbestemming het meest gunstig zijn (locatie, bouwkundige staat, uitstraling, motivatie eigenaar, etc.). De focus in het onderzoek kan ook liggen bij de vraag welke gebouwen u per se wilt behouden op basis van een cultuurhistorische waardestelling.

Op welk schaalniveau richt u zich? » Het schaalniveau waarop deze methode ingezet kan worden is verschillend. Het onderzoek naar leegstand kan zich richten op de gehele stad, maar ook op specifieke gebieden. Dit is sterk afhankelijk van de vooraf gestelde onderzoekscriteria.

Voorbeeld

Kanjerplan Gemeente Groningen

De gemeente Groningen voorzag begin jaren negentig al dat veel grote functionele gebouwen uit de periode 1850-1940 hun functie zouden verliezen, zoals postkantoren, pakhuizen en laboratoria van de universiteit. Om leegstand te voorkomen en te anticiperen op de ontwikkelingen initieerden de toenmalige wethouder en het team monumentenzorg en archeologie het zogeheten Kanjerplan. Met het Kanjerplan wilden ze deze bijzondere, vaak monumentale gebouwen voor de stad behouden door er een passende en solide nieuwe functie aan te geven.

In eerste instantie heeft de gemeente door deskundigen een vakinhoudelijke selectie laten maken van grote min of meer problematische gebouwen die hun (oorspronkelijke) functie verloren hadden of op korte termijn zouden verliezen. Met behulp van een consumentengidsmethode (++, +, -, --) werden de belangrijkste criteria in beeld gebracht. Daarna is de selectie voorgelegd aan de burgers van Groningen om te onderzoeken welke gebouwen het meeste draagvlak hadden in de samenleving en welke gebouwen zij nog wilden toevoegen aan de lijst. Hiervoor is een tentoonstelling georganiseerd en een enquête in het huis aan huis blad verspreid. Op de enquête kwamen ruim 2000 reacties binnen. Uiteindelijk lag er een groslijst van ruim honderd gebouwen.

De aanpak van de geselecteerde panden is verdeeld in drie soorten; een actieve aanpak (samen oplossen), een passieve aanpak (moet uit markt komen) en geen aanpak (behoud op eigen kracht). In eerste instantie heeft de gemeente 30 Kanjers aangewezen voor een actieve aanpak, maar dat aantal is enkele jaren later wegens succes uitgebreid. Elk project is vervolgens met maatwerk (financiële ruimte, goede relaties en een bijzondere functie) tot uitvoering gebracht. Voor de projecten is nauw samengewerkt met ontwikkelaars, corporaties, scholen en particulieren.

In 1994 is het idee van het Kanjerplan voor het eerst geopperd, in 1996 is het door de Raad vastgesteld. Sindsdien heeft het College elk jaar een bestedingsprogramma vastgesteld voor de uitvoering van 3 tot 4 projecten. Het benodigde budget werd vrijgespeeld door de subsidie voor particuliere eigenaren van monumenten drastisch te verminderen. 15 jaar later zijn meer dan 50 gebouwen succesvol gerevitaliseerd en zal de gemeente het Kanjerplan stopzetten.

Voor meer informatie:

www.gemeente.groningen.nl > wonen en leven > Kunst en cultuur, monumenten > Beleid en regelgeving

Voorbeeld

Lab Tussentijd

Tijdens de Triënnale van 2008 in Apeldoorn werd een aantal leegstaande panden gebruikt als tentoonstellingsruimte. Onbedoeld drong daardoor het besef door dat er eigenlijk best veel bijzondere panden leeg staan in de gemeente. Daar bovenop kwam de schok van de kantoren-leegstand. Die kwam hard aan in Apeldoorn. De gemeente zag met het uitnodigen van LAB tussentijd een kans om nieuwe ideeën voor de aanpak van leegstand op te doen. Lab Tussentijd maakt deel uit van het rijksproject Nederland wordt anders. Binnen dit rijksproject konden werkzoekende ontwerpers in 13 zogeheten Labs ontwerpend onderzoek doen naar ruimtelijke vraagstukken die een vernieuwende impuls kunnen gebruiken.

LAB Tussentijd heeft zich verdiept in de systemen, belangen en belemmeringen rond leegstand, maar ook in de potenties en wensen. Ook werd een strategie ontwikkeld voor het bepalen van nieuwe waarden vanuit het idee dat het niet puur om economische waarden gaat, maar juist om de samenkomst van maatschappelijke waarden: ondernemerschap, ecologie, sociale cohesie en gezondheid.

Om deze waarden met betrokken partijen in kaart te brengen heeft LAB Tussentijd een bordspel ontwikkeld: 'Zaaien zonder Graaien'. Om te komen tot voorstellen voor mogelijke (tijdelijke) invullingen die een waardecreatie voor de stad op kunnen leveren, is het spel toegepast voor 3 specifieke locaties: het ROC-gebouw, de Netten-fabriek en het braakliggende Tivoli-terrein. Op initiatief van het LAB is de tijdelijke invulling voor het Tivoli-terrein daadwerkelijk tot uitvoering gebracht. Vier dagen lang werd het braakliggende terrein in gebruik genomen als groene variant van de open kantoortuin, met als doel bewustwording van de leegstandsproblematiek. In de zogeheten Green Open Office (GOO!) is onder andere het bordspel gespeeld met ontwikkelaars, beleggers, eindgebruikers en architecten om nieuwe voorstellen te genereren voor de andere leegstaande gebouwen in de stad. Door de informele setting van het spel kregen de gesprekken tussen de verschillende partijen een open en creatief karakter en kon een basis worden gelegd voor de nodige vervolgacties.

Voor het ROC-gebouw en de Nettenfabriek is door de experts van LAB Tussentijd en betrokken partijen gezocht naar nieuwe (tijdelijke) functies, die een waardecreatie voor de stad zouden opleveren. Een bijzonder experiment heeft plaatsgevonden op het braakliggende Tivoli-terrein, dat voor 4 dagen in gebruik is genomen als groene variant van de kantoortuin, met als doel bewustwording van de leegstandsproblematiek. In de zogeheten Green Open Office (GOO) is onder andere het bordspel gespeeld met ontwikkelaars, beleggers, eindgebruikers en architecten om nieuwe ideeën op te doen.

Voor de gemeente Apeldoorn is Lab Tussentijd aanleiding geweest om een werkdocument Tussentijd op te stellen. De gemeente heeft een inventarisatie gemaakt van leegstaande karakteristieke objecten en kantoren. Ook zijn stimulerende maatregelen genomen. Zo laat de gemeente zelf onafhankelijke adviezen opstellen over de herbestemmingsmogelijkheden van deze panden. Ze hoopt zo potentiële nieuwe eigenaren te interesseren. Daarnaast wordt ook het brede publiek aangesproken. De gemeente stelt ook een (gemeentebreed) projectplan op. In dit plan worden thema's en een top 5 van kansrijke projecten benoemd. Voor deze kansrijke projecten worden de financiële en planologische mogelijkheden onderzocht.

Voor meer informatie:

www.nederlandwordtanders.nl/lab10/ en www.greenopenoffice.nl

Illustratie: Lab Tussentijd



Voorbeeld

Inventarisatie leegstand in binnenstad Deventer

De gemeente Deventer heeft in 2009 Fons Asselbergs en Jo Coenen, voormalig Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed en Rijksbouwmeester, gevraagd een ambitiedocument op te stellen voor de binnenstad. Bij de start van het project riepen beide heren op tot het ontwikkelen van een leegstandsk kaart. Door leegstand objectief in kaart te brengen wordt volgens hen duidelijk hoeveel onbenutte ruimte er in de binnenstad nog voorhanden is. Vervolgens kan gericht worden gekeken hoe deze ruimte wordt benut ter versterking van de kwaliteit en vitaliteit van het stedelijk weefsel.

Experts (ambtenaren) van de gemeente hebben door de straten van de binnenstad gefietst, om op die manier de leegstand in beeld te brengen. Van de leegstaande objecten is aan de hand van globale criteria (maatvoering en cultuurhistorische waarde) aangegeven wat de culturele waarde ervan is. In de binnenstad bleken 35 panden leeg te staan. De mening van het publiek is vervolgens gevraagd om in beeld te brengen welke panden de bewoners van belang vinden.

Naar aanleiding van het publieke debat is voor vijf leegstaande panden onderzocht of herbestemming haalbaar is. Daarbij is ook gekeken naar specifieke huisvestingsopgaven voor de gemeentelijke organisatie, een bibliotheek, een theater en een filmhuis. Voor de gemeentelijke organisatie ligt er inmiddels een eerste ontwerp dat nieuwbouw met bestaande bouw combineert tot een stadhuiskwartier in een gebied dat hierdoor een impuls kan krijgen. Voor de bibliotheek heeft de gemeente haar oog laten vallen op herbestemming van een voormalig bankgebouw aan de Stromarkt. Voor de realisatie van een nieuw film & theaterhuis is er een voorkeur voor een voormalig schoolgebouw aan de Nieuwe Markt. Daadwerkelijke realisatie zal blijken in de toekomst.

Dankzij de leegstandsk kaart staat leegstand nu stevig op de bestuurlijke agenda: in het coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente leegstand en herbestemming structureel gaat aanpakken.

Voor meer informatie:

www.deventer.nl/visiebinnenstad

De SNS Bank in de binnenstad van Deventer is een van de gebouwen waar de gemeente serieus naar kijkt als bestemming voor de bibliotheek.
Foto: Hans van Bockel



6

Topgebieden

Deze aanpak richt zich op het identificeren en analyseren van specifieke gebieden waar leegstand leidt tot maatschappelijke problemen zoals sociale onveiligheid of een slecht ondernemersklimaat. Het kan gaan om structurele leegstand op kantoorlocaties, bedrijventerreinen of bijvoorbeeld in een historische binnenstad of in het landelijk gebied. Op basis van de analyse van de problematiek wordt een pakket van maatregelen samengesteld om transformatie van het gebied te bevorderen. Herbestemming vormt daarbinnen een belangrijke katalysator.

Wat wilt u bereiken? » In een bepaald gebied geeft de leegstandproblematiek aanleiding voor overheidsbemoeienis. Aanleiding is bijvoorbeeld de afname van de sociaal economische of ruimtelijke kwaliteit van een gebied, soms aangezwengeld door acties van ontevreden burgers en gebruikers. De leegstandsinventarisatie heeft tot doel de omvang en aard van de problematiek in beeld te brengen. De interventies zijn er vervolgens op gericht eigenaren te interesseren voor hergebruik of herbestemming van de gebouwen met functies die passen bij het gebied of bij de beoogde transformatie van het gebied.

Aanpak » De leegstand kunt u in beeld brengen aan de hand van een straatschouw, informatie van makelaars, ondernemersverenigingen of bijvoorbeeld op basis van de OZB-gegevens. Door belanghebbenden te betrekken bij de inventarisatie ontstaat meteen ook een doorkijk naar de achterliggende problematiek en mogelijke oplossingsrichtingen. Over het algemeen hebben zij goed zicht op de (on)mogelijkheden van een gebied, bijvoorbeeld als het gaat om de infrastructurele ontsluiting en potentiële gebruikersgroepen. Met de maatregelen richt u zich op een specifiek gebied. Daardoor heeft u korte lijnen naar de daadwerkelijke problematiek. De interventies richten zich op het uitlokken en faciliteren van initiatieven uit de markt. U maakt bijvoorbeeld met een wijziging van het bestemmingsplan nieuwe functies mogelijk, u treft voorzieningen waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor andersoortige functies, of u stelt bijvoorbeeld middelen beschikbaar voor een aantal pilots. Ook kunt u als overheid invloed uitoefenen op de vestiging van bepaalde gesubsidieerde functies in het gebied, of bemiddelen tussen ruimtevragers en eigenaren. In het uiterste geval gaat u zelf tot aankoop over en subsidieert u de herbestemming van een aantal voor het gebied belangrijke objecten.

Welke rol neemt u aan? » Als overheid heeft u een belangrijke regierol. Zeker in de beginfase bent u de trekker. U besluit dat bepaalde gebieden prioriteit hebben op basis van een globale scan van de leegstand, een analyse van de achterliggende problematiek en een visie op de toekomstige ontwikkelingsrichting. Voor deze gebieden ontwikkelt u in overleg met de betrokkenen specifiek beleid, waarop u gericht stuurt. Bij de eerste transformaties bent u actief betrokken om deze snel tot resultaat te brengen. In de meeste gevallen wordt de rol van de overheid gaandeweg meer faciliterend en ondersteunt u met reguliere instrumenten en middelen initiatieven uit de markt.

Welke middelen heeft u? » Vooral bij de start zijn inzet en financiële middelen nodig bij de keuze voor prioritaire gebieden en het uitlokken van de eerste transformaties. U kunt daarbij denken aan de inzet van uw planologisch instrumentarium, vergunningenbeleid, voor-wat-hoort-wat-regelingen, een kenniscentrum, of een stimuleringsregeling. Als de eerste ingrepen leiden tot een gunstiger investeringsklimaat kunt u het proces faciliteren en ontwikkelkosten aan de markt overlaten.

Op welke termijn wilt u iets bereiken? » Aan de hand van een leegstandsinventarisatie kunnen op vrij korte termijn prioritaire gebieden worden benoemd. Soms kan met een eenmalige interventie al een omslag worden bereikt, soms gaat het om meer structurele maatregelen met een lange termijn horizon. Dit is onder meer afhankelijk van de vraag of u actief moet ingrijpen of dat u zich kunt verlaten op initiatieven uit de markt. Als er sprake is van sluimerend initiatief, kan over het algemeen op korte termijn een aantal voorbeeldprojecten worden geïdentificeerd en ondersteund. Deze projecten kunnen dienen als katalysator voor nieuwe projecten met een lange termijn doelstelling om de kwaliteit van een specifiek gebied in de stad te verbeteren.

Welke focus heeft u? » De focus is allereerst gebiedsgericht, maar kan daarnaast nog een extra dimensie krijgen vanuit de gewenste ontwikkeling. Zo is de focus in het voorbeeld van Arnhem aangebracht door zich te richten op het aantrekken van kleinschalige modebedrijfjes, andere creatieve bedrijvigheid en ambachten in de wijk Klarendal. In Eindhoven is breder ingezet. Daar gaat het om een integrale aanpak van de prioritaire gebieden en wordt vooral gestuurd via het vergunningenbeleid.

Op welk schaalniveau richt u zich? » U richt zich op een specifiek gebied waar de urgentie van de problematiek het grootst is. Het kan bijvoorbeeld gaan om kantoorgebieden met veel leegstand of cultuurhistorisch waardevolle gebieden waar behoud van de karakteristieke gebouwen voorop staat.

Voorbeeld

Modekwartier Klarendal

Het Modekwartier Klarendal is een door de gemeente Arnhem en door Europa ondersteund initiatief van woningbouwcorporatie Volkshuisvesting (de eigenaar van de meeste panden in het gebied). Van de gemeente Arnhem zijn het College van B&W, de Afdeling wijkzaken en de Afdeling economische zaken betrokken. Daarnaast spelen ook Stichting Het Hoofdkwartier, economisch adviesbureau Seinpost, Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Stichting wijken voor Kunst en Wijkopbouwwerk (Rijnstad, aansluiting naar bewoners) een rol in het project.

Met het project Modekwartier Klarendal wil de gemeente in de wijk aantrekkelijke nieuwe bedrijvigheid realiseren op het gebied van mode, creativiteit en ambachten. De wijk krijgt stukje bij beetje een andere sfeer en nieuwe vitaliteit door in te zetten op opgeknapt panden met mooie etalages langs de hoofdassen van de wijk, het bieden van een instaphuur, het realiseren van een nieuw '100% modecentrum' en een zorgvuldig opgebouwde promotie. Het project is in 2005 gestart. Medio 2011 hebben 27 mode-ondernemers zich gevestigd in het nog steeds groeiende Modekwartier.

In Klarendal speelden de problemen die bij een achterstandswijk horen; hoge werkloosheid, drugsoverlast, gevoelens van onveiligheid en jeugdcriminaliteit. Eén van de gevolgen daarvan was leegstand en verloedering van het woningbezit. Daarnaast werd op stadsniveau een ander probleem ervaren: er was te weinig bedrijfsruimte voor creatieven die een volgende stap als ondernemer wilden maken.

In Arnhem zijn deze twee problemen in Klarendal gematched tot oplossing. De leegstandsproblematiek voor dit specifieke gebied is door de gemeente in beeld gebracht om beleid

te kunnen ontwikkelen. Het bestemmingsplan is herzien, waarbij de gemeente meer ondernemerschap mogelijk heeft gemaakt langs de hoofdassen van de wijk. Modekwartier Klarendal wordt uitgevoerd in samenhang met andere projecten in de wijk zoals Buiten Gewoon Beter (opknappen openbare ruimte), Ondernemer in de wijk (begeleiding en microkrediet voor startende ondernemers) en de voorbereiding van de Wijkaanpak voor de Vogelaarwijken.

Onderliggend idee was het principe van co-clustering: het actief samenbrengen van creatieve geesten op alle terreinen van de toegepaste kunst. De stedelijke belangstelling voor mode (o.a. de Mode biënnale van 2005) bleek een katalysator. Spil van het nieuwe modekwartier is het oude postkantoor dat vroeger naast het Centraal Station stond. Het pand is herbouwd als een multifunctionele ruimte voor presentaties, netwerken, verkoop, recreëren en horeca.

Voor meer informatie:

www.modekwartier.nl

Op de catwalk in modekwartier Arnhem.
Foto: Giuseppe Ruberti



Voorbeeld

Prioriteitennota Eindhoven

De vraag naar woningen, kantoorruimte en bedrijvenlocaties in Eindhoven is sterk teruggelopen. Het aanbod van met name kantoren en appartementen is vele malen groter dan de vraag, zo constateerde de gemeente in 2010 op basis van een globale inventarisatie. Met de prioriteitennota 2011-2014 wil Eindhoven het tij keren.

In de prioriteitennota formuleert de gemeente via de vergunningen een actief sturingsbeleid op nieuwbouw. Om het (toekomstige) aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag heeft de gemeente om te beginnen een prioritering aangebracht in de lopende plannen. Van een aantal plannen is besloten ze voorlopig stop te zetten. Daarnaast heeft de gemeente toetsingscriteria opgesteld voor de beoordeling van nieuwe initiatieven die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen. De gemeente zal alleen medewerking aan deze initiatieven verlenen als er een aantoonbare vraag is die niet wordt gedekt door aanbod elders. Ook mag het initiatief niet concurreren met lopende projecten. Alleen als de beoordeling positief uitvalt, dan verleent de gemeente medewerking aan wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan.

Tot slot heeft de gemeente een aantal prioritaire gebieden aangewezen. Deze gebieden zijn van strategisch belang voor de ontwikkeling van de stad. Deze gebieden zijn: Meerhoven, Stationsgebied, Centrum, Striip-S en een aantal wijkvernieuwingsgebieden. Op basis van de inventarisatie is voor deze gebieden aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Maar ook binnen deze gebieden let de gemeente wel op het evenwicht tussen vraag en aanbod. Initiatieven en projecten in deze gebieden hebben dus een streepje vóór, maar hebben niet "automatisch" prioriteit.

Voor meer informatie:

www.eindhoven.nl > inwonersplein > bouwen en wonen > toetsing bouwinitiatieven

Striip-S, een van prioritaire gebieden in Eindhoven.
Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Foto: Hollandse Hoogte /
Luuk van der Lee



Slot: Het weten in het perspectief van het handelen

Met deze brochure willen wij u concrete handvatten bieden om leegstand in beeld te brengen. Om u een indruk te geven van de bandbreedte van mogelijkheden hebben we de bestaande praktijkvoorbeelden gevat in een aantal strategieën en concepten. Het WETEN wat er leeg staat is echter slechts één aspect in een bredere aanpak. Op basis van de in het vooronderzoek onderzochte praktijkcases zijn vier processtappen bij het herbestemmen onderscheiden; starten, weten, willen en handelen. Per processtap zijn in het kader hiernaast de kenmerken en voorwaarden kort geschetst.

Het weten van wat er leeg staat is één van deze stappen. Om een stap verder te komen in het herbestemmingsproces moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Afhankelijk waar een project zich in het proces bevindt en welk doel de initiatiefnemer voor ogen heeft zijn andere voorwaarden aan de orde.

Uit de praktijkcases blijkt dat de stappen vaak iteratief worden doorlopen. Soms start een project met een publiekscampagne, waardoor de problematiek op de politieke agenda komt (starten). Dit kan aanleiding zijn om een leegstandsonderzoek te doen en leegstandsbeleid te ontwikkelen (weten en handelen). In andere voorbeelden is publieke aandacht de aanleiding om een aantal gebouwen daadwerkelijk te herbestemmen (handelen). Deze gebouwen kunnen vervolgens als katalysator dienen voor verder onderzoek naar leegstand en de aanpak hiervan (weten).

Het weten wat er leeg staat is een belangrijke stap om uiteindelijk te kunnen handelen naar leegstand. Met het inzicht in wat er leegstaat, bent u in staat keuzes te maken over uw rol en inzet bij het aanpakken van leegstand. U kunt leegstandsbeleid ontwikkelen door te bepalen welke rol u neemt, wat u aan de markt over laat, waar u prioriteit aan geeft en welke instrumenten en middelen u inzet.

Processtappen

Op hoofdlijnen zijn in het herbestemmingsproces vier processtappen te onderscheiden; starten, weten, willen en handelen. Hiernaast zijn de belangrijkste kenmerken van deze vier stappen weergegeven.

1

Starten	
Kenmerk	initiatief nemen en agenderen van herbestemming
Doel	herkenning en erkenning van de noodzaak
Succesfactor	organiseren medestanders
Inspanning	met weinig middelen groot bereik
Resultaat	urgentie voor de aanpak van herbestemming

2

Weten	
Kenmerk	inventarisatie- en onderzoeksfase, leegstand in beeld brengen
Doel	weten wat je hebt!
Succesfactor	focus in het onderzoek aanbrengen, passend bij toekomstige doelen
Inspanning	creatief inzetten van kennisdragers
Resultaat	inzicht in leegstand

3

Willen	
Kenmerk	kiezen wat, met wie en hoe herbestemming aan te pakken
Doel	weten waar je energie op gaat inzetten
Succesfactor	organiseren van bestuurlijk draagvlak
Inspanning	zwaartepunt herbestemmingsproject
Resultaat	(bestuurlijk) vastgestelde aanpak herbestemming

4

Handelen	
Kenmerk	realiseren van herbestemming
Doel	verandering aanbrengen: een pand herbestemmen of van de sloop redden, duurzaam herbestemmen
Succesfactor	enthousiasme bij initiatiefnemers
Inspanning	organiseren en stimuleren
Resultaat	daadwerkelijke herbestemming, plan van aanpak/strategie/programma

Colofon

Deze brochure is opgesteld door Land-id, in opdracht van het Nationaal Programma Herbestemming, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Leegstandswet. De inhoud van de brochure vormt de weerslag van een analyse van al langer bestaande initiatieven om leegstand in beeld te brengen. Dit vooronderzoek is op te vragen bij info@herbestemming.nu

Land-id Mauvestraat 66 | 6813 JN Arnhem | www.land-id.nl | Contactpersoon Loes van der Vegt

Nationaal Programma Herbestemming p/a RCE | Postbus 1600 | 3800 BP Amersfoort | info@herbestemming.nu | www.herbestemming.nu | Contactpersoon Machteld Linssen

Vormgeving en-publique.nl

Nationaal Programma Herbestemming » Het Nationaal Programma Herbestemming wordt mogelijk gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en beoogt vanuit het architectuur- en monumentenbeleid van de rijksoverheid herbestemming van karakteristiek waardevolle gebouwen te bevorderen. Bij het programma zijn tal van organisaties aangesloten met een passie of urgentie voor herbestemmen van cultureel erfgoed. Binnen het programma delen zij als partners hun kennis en ervaring en ontplooien zij gezamenlijk activiteiten. De activiteiten richten zich op het bevorderen van de praktijk van herbestemming, het opbouwen van een breed kennisdomein en het agenderen van de thematiek. Meer informatie over de partners, de activiteiten en gedeelde kennis is te vinden op www.herbestemming.nu

Amersfoort, oktober 2011

