Leegstand leeft

Vastgoed van de Toekomst



Rondetafel

Vijf experts in gesprek over visie, regie en aanpak van leegstand

4 x 10: de Beste van Brabant

Beeldessay

Zie wat er is, zie wat er komt

Ready for take-off: doorstart voor Flight Forum?

Eugène Thijssen over relatie tussen lectoraat en onderwijs

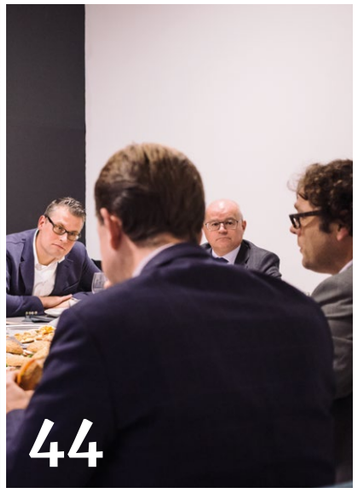
Fontys
Hogeschool
Management Economie en Recht













INTERVIEWS

16 **‘Het is belangrijk dat studenten vragen leren stellen’** Teamleider Eugène Thijssen over de relatie tussen onderzoek en onderwijs bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij
44 **‘Meer gezond verstand nodig in de vastgoedwereld’** Vijf experts in gesprek over de toekomstbestendigheid van de Nederlandse vastgoedmarkt
64 **‘Laat de vraag van de gebruiker leidend zijn’** Cees-Jan Pen geeft antwoord op zeven lastige vragen

ACHTERGROND

06 **Makelen en schakelen in de praktijk** Uitdagingen voor professionals in de publieke sector
20 **Binnensteden verdienen een eigen toekomstagenda** Een pleidooi voor meer beleidsaandacht voor stedelijke centra
38 **Een stille revolutie in het landelijk gebied** Vrijkomende agrarische bebouwing en de nieuwe vastgoedopgave van het buitengebied
52 **Ready for take-off?** Kantorenlocatie Flight Forum als voorbeeldcasus voor de Eindhovense kantorenmarkt
66 **Blijft de winkel nog wel interessant als vastgoedobject?** Verschuivingen in de retailmarkt en hun impact op het winkelvastgoed

COLUMNS

12 **Jan Doorakkers**
14 **Joep Janssen**
26 **Matthieu Zuidema**
63 **Wiel Verhaegh**
72 **Robbert Speksnijder**

BRABANTS BESTE

13 **Logistieke kernen**
19 **Indrukwekkende renovaties**
32 **Wonen en werken**
50 **Recreatie en toerisme**

PROFIEL

28 **Op zoek naar de nieuwe vastgoedprofessional** In gesprek met (oud-)studenten van de opleiding Vastgoed en Makelaardij over doelen en ambities

OPERATIE GESLAAGD!

27 **Aquinohuis** Bergeijk
51 **Willibrorduskerk** Deurne

OPINIE

33 **Je zal maar wethouder zijn** Gerben van Dijk legt wethouders drie duivelse dilemma’s voor

VERDER IN LEEGSTAND LEEFT

04 **Brieven**
36 **Scriptieanalyse**
58 **Beeldessay**
70 **Boekrecensie**
76 **Reflectie**

Baedekers en compendia

Een onderzoeksproject wordt traditioneel afgesloten met een publicatie. Ondanks alle eigentijdse multimediale mogelijkheden, blijft de ouderwetse schriftelijke uitgave onder onderzoekers nog altijd het populairste medium voor het dissemineren van kennis.

Dat is niet voor niets. Studenten van onze opleidingen leren dat een onderzoeksverslag drie doelen dient: het communiceren van aanbevelingen, het verantwoorden van de wijze waarop uitkomsten zijn verkregen en het presenteren van de conclusies in een aantrekkelijk product. Een eindrapport is, met andere woorden, gelijktijdig een communicatiemiddel, een bewijsstuk én een bewaarstuk. En vooral die laatste dimensie lijkt gediend met de oplevering van een tastbaar resultaat.

Toch was het voor ons van begin af aan duidelijk dat het onderzoeksprogramma ‘Vastgoed van de toekomst’ onmogelijk kon uitmonden in een boek. Een boek zou al te sterke associaties oproepen met analyse en theorie. Het soort kennis dat ligt opgeslagen in de ivoren torens van de wetenschap en zich moeilijk laat vertalen naar de handelingspraktijk van alledag.

In plaats daarvan hebben we gesproken over de publicatie van een handboek. Zo’n ‘Baedeker voor de publieke professional’ zou, zo dachten we, beter aansluiten bij het praktische karakter van het project en de kennisbehoefte van onze partners. Met een beetje geluk zou het zelfs een vaste waarde kunnen worden op het bureau van elke ambtenaar in de regio – ergens tussen de SER-ladder en het Bruine en Blauwe boekje.

Toch bleek ook dat een dood spoor. Als er één ding is dat we deze twee jaar geleerd hebben, dan is het dat de meerwaarde van projecten zoals deze gelegen is in hun vliegwielwerking. Niet de kennisstroom van onderzoeker naar professional staat centraal, maar het ombuigen van kennis uit de praktijk naar kennis vóór de praktijk. Hierdoor ontstaat een proces van reflectief leren en kunnen particuliere bevindingen worden opgewerkt naar algemeen geldende aanpakken.

Dit magazine is een bloemlezing van deze nieuwe inzichten. De diversiteit aan bijdragen weerspiegelt het inherent hybride karakter van praktijkgericht onderzoek en de rijkdom aan ideeën die het programma heeft opgeleverd. Het blad bevat opinies, reflecties en achtergronden, en van tijd tot tijd een verfrissende dissonant.

De pragmatische aard van het project is tevens terug te zien in de varieteit aan auteurs die hun medewerking hebben verleend en die wij allen zeer erkentelijk zijn. Een kleine veertig schrijvers, bloggers, columnisten en zelfs een enkele dichter hebben een bijdrage geleverd. Onder hen bevinden zich bestuurders, adviseurs, onderzoekers, docenten en studenten, en – niet te vergeten – vele vertegenwoordigers uit de publieke sector.

Vooral die laatste groep zijn wij bijzonder dankbaar. Zij waren in dit programma gelijktijdig opdrachtgever, onderzoeksobject en doelgroep – en een enkele keer zelfs proefkonijn. Wij hopen dat dit magazine een inspiratiebron kan zijn voor hun praktijk, of toch in ieder geval een aangename en leerzame onderbreking daarvan.

Namens de redactie, Bart de Zwart



‘Ook daar brandt weer licht!’

Beste lezer,

“Leegstand van werk- en winkellocaties vormt een groeiend maatschappelijk probleem”, las ik in een artikel over het project Vastgoed van de Toekomst. Een waarheid van jewelste, die niet alleen opgaat voor winkels en bedrijventerreinen, maar ook voor bijvoorbeeld agrarische bedrijven en maatschappelijk vastgoed, zoals scholen in krimpgemeenten. Vastgoedeigenaren, wiens grote lege panden een winkelkern behoorlijk kunnen ontwrichten, lijken nauwelijks wakker te liggen van het probleem. En waar de samenleving weinig acht slaat op een enkele leegstaande kleine winkel of boerderij, beleeft de kleine ondernemer slapeloze nachten. Met zijn pand lijkt zijn pensioen immers waardeloos te zijn geworden.

Natuurlijk is een verloederend pand elke voorbijganger een doorn in het oog. Toch kun je pas spreken van een maatschappelijk probleem als de veiligheid, het vestigingsklimaat, de leefbaarheid of gezondheid van mensen in het geding komt. Pas dan moeten gemeenten zich geroepen voelen om in actie te komen. Die noodzaak groeit echter op steeds meer plekken. Het leegstandsvraagstuk is complex en vraagt een integrale benadering door gemeenten. Ter ondersteuning werken we als provincie aan een ‘Brabantse methode’. Bijvoorbeeld door kansrijke experimenten op verschillende plekken mogelijk te maken, waarmee een gevarieerd palet aan Brabantse ‘best practices’ ontstaat. Maar ook door – met kennispartners als Fontys – onderzoek te doen, kennis en expertise uit binnen- en buitenland te vergaren en met u te delen.

Kijk naar winkelcentra. Waar mensen voor veel aankopen de deur niet meer uit hoeven, zoeken zij voor ontmoeting en beleving juist de fysieke wereld vaker op. De horeca spint er garen bij. Hoe zouden deze offline en online wereld met elkaar in verbinding kunnen worden gebracht? Daar liggen kansen voor creatieve oplossingen. Hoe onconventioneler, hoe liever! Laat je inspireren door de verrassende tweede levens die veel leegstaande gebouwen al hebben gekregen.

Ook daar ligt een schone taak voor de overheid, want om ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven zullen we vaker dan nu de teugels van de regelgeving flink moeten laten vieren. Oude ruimtelijke ordeningsprincipes, waarbij we functies als wonen en werken strikt gescheiden hielden, vragen om herbezinning. Herbestemming is echter geen toverwoord. Want als je dynamiek over alles wil uitsmeren, proef je er uiteindelijk weinig van. Scherpe, soms impopulaire, keuzes maken is nodig. Makkelijker gezegd dan gedaan, want dat vraagt niet alleen om bestuurlijk lef, maar ook een andere mindset. We moeten af van het ‘vastgoeddenken’, en de sloophamer vaker durven hanteren. Allereerst om slechte plannen die nog op de plank liggen te slopen. Door niet te denken in stenen maar in kansen, kunnen leegstaande ruwe diamanten in Brabant de kleur en glans krijgen die ze in zich hebben. En dan gaat ook daar het licht weer aan.

Erik van Merrienboer
is Gedeputeerde van de Provincie Noord-Brabant, hij heeft de portefeuille Ruimte en Financiën.



‘Kennisuitwisseling en doe kracht’

Beste lezer,

Dat leegstand leeft, dat behoeft voor u geen toelichting. Leegstand leeft, en dat merkten we zeker de afgelopen twee jaar binnen onze hogeschool en in de samenwerking met onze partners. Ik ben trots op hetgeen het project ‘Vastgoed van de Toekomst’ heeft opgeleverd.

Het project heeft ons meer gebracht dan alleen de inhoudelijke resultaten die we voor ogen hadden. Denk daarbij aan de deelname van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht in de werkplaatsen Ruimte en Economie van de Metropoolregio Eindhoven. Er is een levendige *community of practice* ontstaan, waar we dagelijks uit kunnen putten. Vijfentwintig partijen, waaronder een groot aantal gemeenten zoals Eindhoven, Veldhoven, Helmond, maar ook Stichting Centrummanagement Asten, Metropoolregio Eindhoven en natuurlijk Fontys Hogeschool MER, die de handen ineen geslagen hebben om te werken aan kansen voor werk- en winkellocaties in Zuidoost-Brabant.

Deze levendige community of practice stond in het teken van kennisuitwisseling en doekracht en heeft, door middel van onder andere werkbijeenkomsten en masterclasses, geleid tot aanpakken voor transformatie, leegstandsbeheer en vraaggericht ontwikkelen. Daarnaast heeft het programma geleid tot verrijking van het onderwijs en versterking van de onderlinge samenwerking.

Ik wil de partners van het project ‘Vastgoed van de toekomst’ bedanken voor de stappen die gezet zijn, voor hun coöperatieve houding en het gestelde vertrouwen in Fontys Hogeschool MER als partner. Wij zetten de samenwerking de komende jaren graag voort, zodat we elkaar als partners blijven vinden om kennis te ontwikkelen en te delen. En ons onderwijs blijvend te verrijken met inzichten die gezamenlijk opgedaan zijn.

Elke Oegema
is directeur van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht.



‘Meer dan vakmanschap alleen’

Beste lezer,

Hiermee geef ik graag gehoor aan het verzoek om een korte bijdrage te schrijven bij de eindrapportage van het RAAK-project ‘Vastgoed van de toekomst’ van het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht. De missie van Fontys is om als kennisinstelling met onderwijs en onderzoek bij te dragen aan de continuïteit en de innovatiekracht van bedrijven en maatschappelijke instellingen in de regio en daarbuiten.

Sinds het begin van deze eeuw investeert Fontys in praktijkgericht onderzoek. Praktijkgericht onderzoek is inmiddels een integrale (wettelijke) taak voor Fontys. Fontys heeft deze taak om bij te kunnen dragen aan het oplossen van die maatschappelijke uitdagingen en vraagstukken. De huidige maatschappelijke, sociale en technologische ontwikkelingen vragen om innovatieve professionals. Daarbij gaan innovaties over de grenzen van disciplines, sectoren en beroepspraktijken heen. Het ultieme doel is aansluiting houden bij een maatschappij waarin het belang van kennis steeds verder groeit en die van ‘onze professionals’ meer verwacht dan vakmanschap alleen. Van onze (ex) studenten wordt ook het vermogen gevraagd om nieuwe kennis en inzichten te genereren en te benutten om in complexe en multidisciplinaire verbanden samen te werken en om zichzelf opnieuw “uit te vinden” en te ontdekken waar inzichten in hun vak of beroep snel veranderen, verdwijnen of door andere inzichten worden vervangen.

De Fontysinstituten beschikken over één of meerdere lectoraten die het voortouw nemen in de organisatie en uitvoering van praktijkgericht onderzoek. Een belangrijk uitgangspunt voor beleid en organisatie van het onderzoek binnen Fontys is de verbinding met het onderwijs. Voorop staat dat het onderzoek bij Fontys dient bij te dragen aan de actualiteit en kwaliteit van de curricula en het onderzoekend vermogen van studenten (en docenten). Met het oog hierop zijn de lectoraten met hun kenniskring ondergebracht bij de instituten en worden onderzoeksvoorstellen beoordeeld op hun directe betekenis voor het onderwijs. Hiermee onderscheidt Fontys zich van de meeste andere hogescholen.

Het RAAK-project dat met de publicatie van dit magazine wordt afgesloten, is een illustratief voorbeeld van de manier waarop Fontys bovenbeschreven ambities wil realiseren: het onderwerp van het project is actueel en relevant voor de regio, het onderzoek wordt in de praktijk uitgevoerd samen met een groot aantal partners uit de praktijk en de aanstaande professionals die bij het project betrokken worden vanuit hun opleiding, worden optimaal voorbereid op hun beroepstoekomst. Dat is de manier waarop Fontys als kennisinstelling onderwijs en onderzoek wil inzetten om ook maatschappelijke vraagstukken te kunnen behandelen.

Graag feliciteer ik alle betrokkenen dan ook met het eindresultaat van dit project.

Jan Welmers
is lid van het College van Bestuur van Fontys Hogescholen, hij is verantwoordelijk voor de primaire processen Onderwijs (kwaliteitszorggerelateerde zaken) en Onderzoek.

| achtergrond |

Makelen en schakelen in de praktijk

De verschuivende rol van de publieke professional in de aanpak van leegstand

| Tekst: Bart de Zwart en Jos Janssen |

Leegstand domineert het debat en de beeldvorming over de vastgoedmarkt in Nederland. Vrijwel dagelijks berichten media over de ernst en toename van incourante en inefficiënt gebruikte kantoren, winkels en bedrijventerreinen, de daaraan gekoppelde waardedaling van het vastgoed en de ruimtelijke, economische en sociale gevolgen van leegstand voor zowel de betrokken vastgoedpartijen als de samenleving als geheel.
In deze bijdrage verkennen we welke posities de overheid inneemt bij de aanpak van leegstand en welke implicaties deze opstelling heeft voor het handelen van medewerkers van gemeenten, provincies en regionale samenwerkingsverbanden: de publieke professional. We bespreken de praktische obstakels, kennis- en uitvoeringsvragen waar publieke professionals bij hun taakuitvoering tegenaan lopen en reflecteren aan de hand hiervan op de verschuivende verhoudingen tussen publieke en private actoren in de aanpak van werk- en winkellocaties.
Het artikel sluit af met een pleidooi voor de vorming van een regionale 'community of practice', waarin publieke professionals ondersteund kunnen worden bij de ontwikkeling en uitwisseling van kennis, data en gereedschappen.

Commerciële leegstand, een maatschappelijk vraagstuk?

Over de omvang en oorzaken van leegstand is reeds veel gepubliceerd. Rode draad door deze studies, voor zowel werk- als winkellocaties, is dat overaanbod niet alleen een conjunctureel verschijnsel, maar tevens symptomatisch lijkt voor een aantal structurele problemen. Hoewel de overheid op de hoogte is van deze oorzaken en zij in bepaalde gevallen de negatieve omgevingseffecten van leegstand – in termen van economie, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit – onderkent, is politiek draagvlak voor ingrijpen niet vanzelfsprekend.

Communis opinio stelt dat leegstand in de eerste plaats een probleem is van de vastgoedeigenaar. Deze heeft risicodragend geïnvesteerd en wordt derhalve de aangewezen partij geacht om de eerste stap te zetten richting een duurzame oplossing, in de vorm van herstructurering van de voorraad, afwaardering, aanpassing van huurprijzen, transformatie of sloop. Gemeenten hebben op hun beurt te maken met wisselende prioriteiten. Het omvangrijke takenpakket dat de lokale overheid per januari 2015 van het Rijk heeft overgenomen ('de 3 D's') – jeugdzorg, participatie en WMO – stelt gemeenten voor een ingrijpende en, zo is de verwachting, kostbare operatie die een groot deel van de bestuurlijke aandacht opeist.



Een eerder door ons uitgevoerde inhoudsanalyse van partijprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 wees uit dat politieke partijen in de regio Zuidoost-Brabant het thema leegstand slechts in beperkte mate agenderen. Voor zover het onderwerp aan de orde komt in de programma's, wordt vooral gesproken over de transformatie van kantoren naar studenten- en starterswoningen, hotel-, zorg- en/of bedrijfsverzamelfuncties. Ook (het investeren in) de kwaliteit van het centrum en het verminderen van regeldruk voor het MKB zijn gedeelde thema's in veel partijprogramma's, hoewel hierbij veelal een uitvoeringsperspectief ontbreekt. Ingrijpende politieke keuzes zoals een nieuwbouwstop, beperking van PDV/GDV-locaties of krimpstrategieën voor winkelcentra zijn nagenoeg afwezig.

Ambivalente houding

Al met al kan de positie van de lokale overheid met betrekking tot leegstand getypeerd worden als een opstelling omgeven met ambivalentie. Enerzijds is de gemeentelijke politiek weinig geneigd zich te mengen in de oplossing van wat in essentie ervaren wordt als een vraagstuk van de private sector, anderzijds raakt het leegstandsvraagstuk ook direct aan de gemeentelijke beleidsdoelen op ruimtelijk en economisch terrein. Deze raakvlakken kunnen samengevat worden in een drietal taakstellingen waarbinnen de overheid actief beleid voert in relatie tot (leegstaand) bedrijfsmatig vastgoed:

Beheer van bestaande locaties

De negatieve omgevingseffecten die uitgaan van leegstand kunnen voor gemeenten een aanleiding zijn om een vinger aan de pols te houden bij objecten en gebieden die kampen met incourantie (VNG, 2011). Dit geldt in versterkte mate voor beeldbepalende (centrum)locaties en hoogwaardige bedrijventerreinen die als gevolg van leegloop het risico lopen te degraderen. De spoorzone in Helmond is hiervan een sprekend voorbeeld. Hier wordt sinds 2011 door investeringen in infrastructuur en de openbare ruimte een hoge leegstand (>25%) van kantoorgebouwen te lijf gegaan. De investeringen worden gecombineerd met het scheppen van ruimte voor nieuwe woonfuncties, welke moeten leiden tot een levendiger stationsgebied.
Voor de invulling van beheertaken wordt door overheden bovendien steeds vaker samengewerkt met semipublieke en publiek-private entiteiten, waaronder centrummanagement- en parkmanagementorganisaties. Nieuwe functionarissen zoals winkelstraatdokters, kantorenloodsen en centrumstewards hebben als taak de afstand te overbruggen tussen ondernemer en overheid, terwijl gelijktijdig wordt gezocht naar hands-on oplossingen voor 'rotte kiezen' en tijdelijke invulling van sleutellocaties.

Faciliteren transformatie en functiewijziging

Wanneer de leegstand van een object een structureel karakter krijgt, gaan eigenaren en exploitanten soms op zoek naar een nieuwe bestemming. Deze functiewijzigingen kunnen gepaard gaan met fysieke transformaties, waarin de overheid in meer of mindere mate faciliterend kan optreden. Voor gemeenten geldt als afweging dat het hergebruik moet passen binnen de vigerende juridisch-planologische kaders, dan wel dat de situatie aanleiding moet geven om hiervan gemotiveerd af te wijken. Een meer ingrijpende manier waarop gemeenten betrokken kunnen zijn bij functiewijziging is de herontwikkeling van complete gebieden. Een voorbeeld hiervan uit de Zuidoost-Brabantse context is de gemeente Deurne die samen met Fontys heeft onderzocht in hoeverre stedelijke herverkaveling een geschikt instrument kan zijn voor het realiseren van de gemeentelijke detailhandelsvisie. Dergelijke nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling staan op dit moment in de belangstelling van diverse gemeenten omdat ze de mogelijkheid lijken te bieden om met relatief beperkte middelen een grote kwaliteitsslag te maken (Van der Stoep *et al.*, 2013).

Reguleren van aanbod

Het derde niveau waarop de lokale overheid acteert in de aanpak van leegstand is het voeren van restrictief ruimtebeleid. Deze regulering vindt plaats door prioritering van ruimtelijke ontwikkelingen en de strategische uitgifte van locaties. In de benadering van nieuwe ontwikkelingen is – naast het kwantitatief schrappen van plancapaciteit – een beweging waarneembaar richting een meer kwalitatieve matching van vraag en aanbod.
Een voorbeeld hiervan is de aanpak 'Vraaggericht ontwikkelen' van de gemeente Helmond en de BOM, in samenwerking met bedrijfsleven, provincie en regio (Vogelsangs, 2013). Binnen dit traject wordt geprobeerd om ruimtevragen van bedrijven inzichtelijk te maken en waar mogelijk op de bestaande locatie in te passen. Pas wanneer de ruimtevraag ter plaatse niet kan worden ingevuld wordt gekeken naar nieuwe locaties, waarbij gestreefd wordt naar een maximaal gefaseerde inrichting (De Zwart & Pijs, 2014). Dergelijk maatwerk veronderstelt evenwel dat de overheid zicht heeft op een 'reële' marktvraag en daarnaast ook de belangen van de verschillende actoren kan meewegen.

Uitdagingen

Op alle bovenstaande terreinen vormt de publieke professional – als kadersteller, toetser of handhaver – een cruciale schakel in de beleidsuitvoering. Deze rol wordt evenwel in de praktijk in toenemende mate gecompliceerd door de veranderende condities waarbinnen het ambtelijk apparaat opereert. Hierbij speelt, behalve het eerder genoemde politiek-bestuurlijke draagvlak, ook een aantal meer operationele uitdagingen. Zonder volledigheid te pretenderen kunnen deze uitdagingen in een drietal thema's worden gegroepeerd:

Uitdaging 1: inzicht

Het eerste obstakel waarmee publieke professionals geconfronteerd worden in hun taakuitvoering is het kennisniveau van de organisatie. Hierbij speelt zowel de veroudering en de fragmentatie van kennis, alsook een achterblijvende expertise van vastgoedkunde in het algemeen. Naast kennis speelt bovendien een bredere vraag naar strategisch inzicht, in zowel de eigen rol als die van andere actoren in het speelveld. Dit vraagstuk komt onder meer naar voren in de dialoog tussen overheid en vastgoedeigenaren en -beleggers (Voorn, 2014). Voor publieke professionals blijken deze partijen niet altijd gemakkelijk identificeerbaar en aanspreekbaar. En daar waar zij wel bereikt worden, spreken publieke en private professionals vaak andere talen.
Eén van de mogelijkheden om inzicht te krijgen in deze verschillende uitgangsposities is het werken met simulaties. Voorbeelden van rollenspellen en 'serious games' waarin de rolverdeling tussen publieke en private spelers aan de orde komt zijn RealExchange van Heijmans Vastgoed en Rezone van het Bosch Architectuur Initiatief en de Digitale Werkplaats (Dalhuisen, 2014).

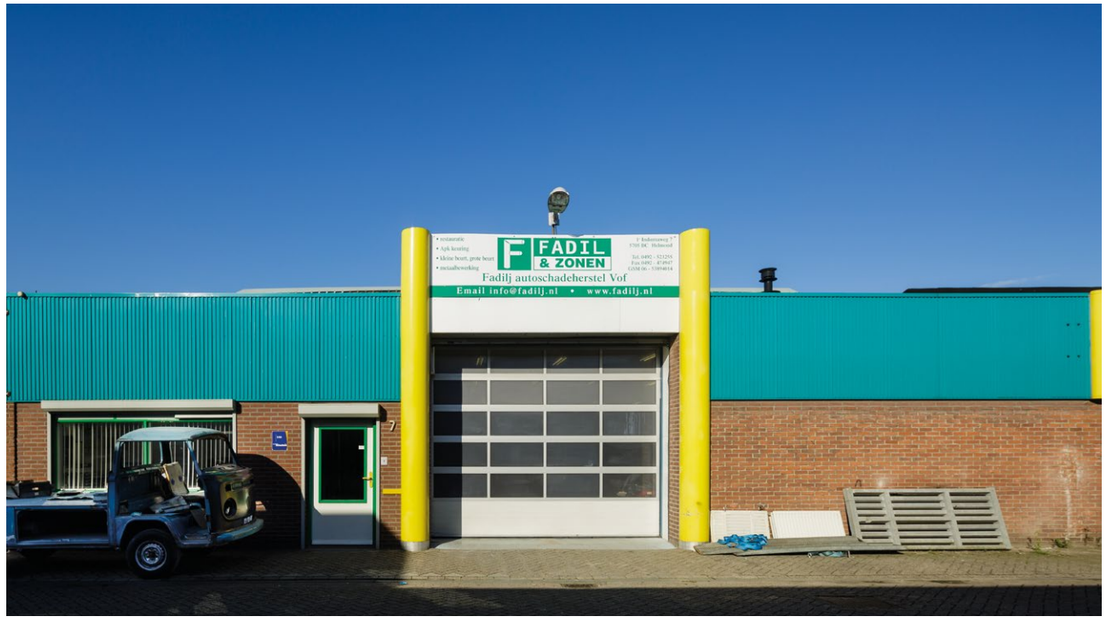
Uitdaging 2: informatie

Voorts blijkt er ook sprake van een informatievraag in institutionele zin. Dit kennisdeficit manifesteert zich met name in de roep om 'evidence based policies': de behoefte aan meer betrouwbare, actuele en kwalitatieve (vastgoed)data voor het nemen van beleidsbeslissingen. Effectief beleid veronderstelt in de eerste plaats een goede diagnose van de problematiek (Huizinga & Ossokina, 2014). Hierbij volstaat het niet slechts om te beschikken over actuele en betrouwbare cijfers. Ook de manier waarop de gegevens zijn verzameld is van belang. Een probleem dat hierbij speelt is dat publieke professionals in hun werk geconfronteerd worden met datasets die voor uiteenlopende doelen zijn samengesteld. Dit leidt tot ruis over de exacte omvang, aard en urgentie van de leegstand in verschillende segmenten en maakt het leegstandsvraagstuk vatbaar voor (politieke) interpretatie. Tevens blijkt er in de monitoring van werk- en winkellocaties een behoefte te bestaan aan meer kwalitatieve vormen van meten. Dit in aansluiting op de trend van vraaggericht maatwerk in de dienstverlening van de overheid.

Uitdaging 3: instrumentarium

Op het niveau van instrumentarium ten slotte, blijkt dat de gereedschappen waarvan de overheid zich traditioneel bedient in veel gevallen niet zijn meegegroeid met de dynamiek van de actuele vraagstukken van de vastgoedpraktijk. Verschillende experts hebben in dit verband erop gewezen dat er niet zozeer behoefte bestaat aan aanvullende (juridische) gereedschappen, maar eerder aan uitwisseling van ervaringen rond de inzet van bestaand instrumentarium (Bekkers, 2013).
Een voorbeeld hiervan is de Ladder Duurzame Verstedelijking die de overheid moet helpen om kwalitatieve afwegingen te maken bij de allocatie van nieuwe ontwikkelingen. In de praktijk blijkt weinig overeenstemming te bestaan over de wijze waarop dit





instrument kan worden gehanteerd. Dit leidt tot onduidelijkheid voor ondernemers en regionale verschillen in de uitvoering. Een ander voorbeeld is het beleid in relatie tot webwinkels en pick-up points op bedrijventerreinen. Ook hier is sprake van uiteenlopende afwegingskaders tussen gemeenten.

Veranderende rollen

Een groot deel van de vraagstukken uit de hedendaagse ambtelijke praktijk is terug te voeren op een bredere verschuiving van rollen en verhoudingen in het krachtenspel tussen publieke en private actoren. De heroriëntatie van de publieke professional kan in dit perspectief gezien worden als exponent van twee onafhankelijke maar gelijktijdig verlopende transitieprocessen, waarbij enerzijds de publieke sector en anderzijds de vastgoedwereld een cultuuromslag doormaakt.

Aan de ene kant wordt de publieke professional geconfronteerd met een overheid die bezig is haar takenportefeuille te reorganiseren en zich terughoudender opstelt waar het gaat om het initiëren van en investeren in ruimtelijke ontwikkelingen. Een overheid ook, die moet werken met een slinkend uitvoeringsapparaat waarin van ambtenaren een steeds bredere inzetbaarheid – en dus een ruimere kennisscope – wordt verwacht.

Aan de andere kant heeft de publieke professional te maken met een snel veranderende vastgoedsector (Nozeman, 2014). Een sector die een transitie meemaakt van object- naar gebruikersgerichte ontwikkeling en beheer, welke op zoek is naar nieuwe verdienmodellen en gelijktijdig zijn gevestigde belangen wil veiligstellen. In deze sector lopen de posities en belangen van verschillende spelers sterk uiteen, hetgeen ook zijn weerslag heeft op de mate waarin partijen zichzelf herkennen als probleemeigenaar.

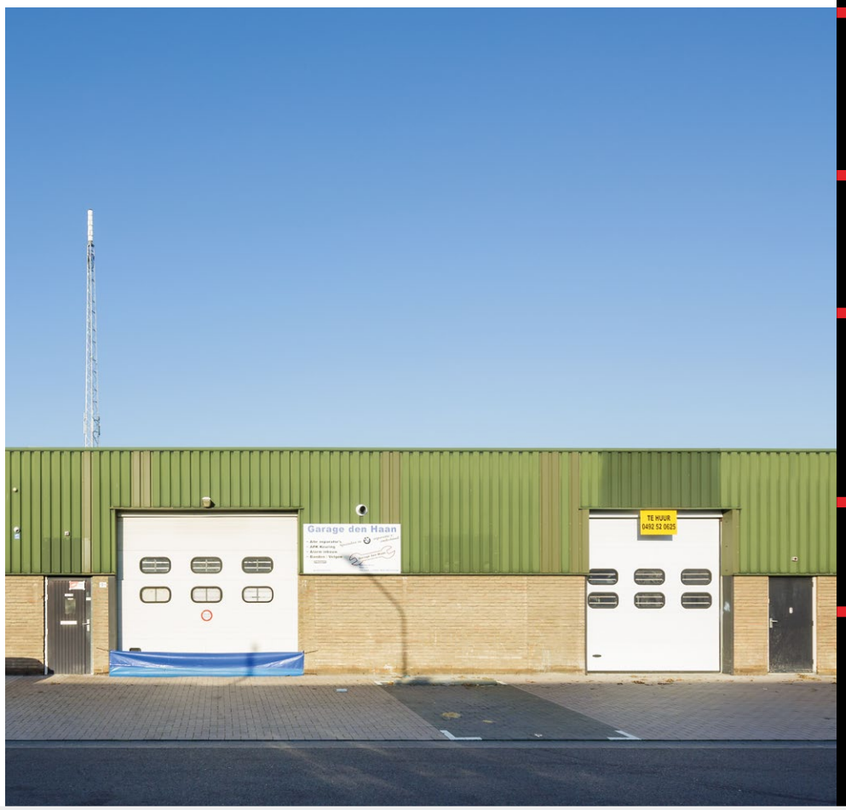
De nieuwe realiteit vraagt van publieke professionals dat zij in staat zijn om maatschappelijke doelen te realiseren door deze te verbinden met de belangen van andere actoren. Deze 'makelende en schakelende' manier van werken vergt niet alleen specifieke competenties van de professional zelf – kennis, inzicht, empathisch vermogen – maar ook een gereedschapskist met geschikte instrumenten en een uitgekiende informatievoorziening. Het voorzien in deze behoefte lijkt zowel in het belang van de overheid als in dat van private vastgoedspelers.

De ervaringen uit de Zuidoost-Brabantse context wijzen erop dat publieke professionals ondersteund kunnen worden bij hun taakuitvoering en rolbepaling door het delen van operationele kennis en ervaring. In eerste instantie onderling, om vertrouwen te kweken, maar in tweede instantie ook in interactie met commerciële vastgoedpartijen. Het gaat daarbij niet in de eerste plaats om nieuwe vormen van bestuurlijk overleg, maar om het voortbouwen op bestaande praktijkinzichten en het doorontwikkelen van deze best practices tot meer algemeen werkende aanpakken. Een dergelijke 'community of practice' kan, wanneer uitgewerkt op de regionale schaal, tevens geschikt zijn als platform voor het afstemmen van werkwijzen en het gezamenlijk organiseren van informatievoorziening. Zo wordt enerzijds de gereedschapskist gevuld en ontwikkelt anderzijds de publieke professional zich van timmerman tot allrounder.

Deze tekst is een bewerking van een gelijknamig artikel van de auteurs dat eerder verscheen in het tijdschrift *Real Estate Research Quarterly* (juni 2014, pp. 17-22).

Bart de Zwart is docent/onderzoeker bij het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht en coördinator van het onderzoeksprogramma Vastgoed van de toekomst.
Jos Janssen is docent vastgoedeconomie aan Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, hij is verbonden aan het programmateam Vastgoed van de toekomst.





Literatuur

- Bekkers, H. (2013). Juridische instrumenten hooguit deeloplossing leegstand. *Binnenlands bestuur*, 34 (13), pp. 7-8
- Dalhuisen, A. (2014). *De architect en ontwikkelaar als intermediair op de kantorenmarkt?* Geraadpleegd op 9 november 2015, http://www.bna.nl/Nieuws/Nieuwsoverzicht/Nieuwsdetail/2544/Anneke-Dalhuisen-over-aanpak-kantorenleegstand
- Huizinga, F., Ossokina, I. (2014). Leegstand: Een opgave voor beleid? *Real Estate Research Quarterly*, 1, pp. 18-25
- Nozeman, E. (2014). De vastgoedonderzoekagenda. *Real Estate Research Quarterly*, 1, pp. 10-17
- Stoep, H. van der, Groot Nibbelink, J., Bonke, M., Krabben, E. van der (2013). Stedelijke herverkaveling als aanjager van stedelijke herontwikkeling. *Real Estate Research Quarterly*, 2, pp. 40-51
- VNG, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2011). *Leegstand te lijf: Handvatten voor een langetermijnstrategie*. Den Haag: VNG
- Vogelsangs, A. (2013). Samenwerken voor een optimale economie. In J.W. Wesselink et al. (red.), *Kennisdossier Bedrijventerreinen: Het Nieuwe Bedrijventerrein* (pp. 10-13). Amersfoort: Elba Media
- Voorn, E. (2014). Vastgoedsector in transitie maar nog niet klaar. *Vastgoedmarkt*, mei 2014, pp. 26-27
- Zwart, B. de, Pijs, T. (red.) (2014). *Leegstand Leeft #1* (achtergronddocument tweede werkbijeenkomst Vastgoed van de toekomst, Helmond 10 april 2014). Eindhoven: Fontys Hogeschool Management Economie en Recht

Column Jan Doorakkers

Functieverruiming is geen wondermiddel



Onze economie verandert continu en in een steeds hoger tempo. Nieuwe trends en ontwikkelingen vragen om andere ruimtelijke oplossingen. De leegstand van bedrijfsmatig vastgoed is hoog. Functieverruiming kan een rol spelen om deze leegstand te lijf te gaan. Maar dan wel als middel om meerwaarde te creëren voor het gehele bedrijventerrein.

Bedrijventerreinen zijn al jaren aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor andere (economische) activiteiten en functies dan waarvoor ze oorspronkelijk zijn, en nog steeds worden, aangelegd. In bestemmingsplannen wordt niet of nauwelijks rekening gehouden met deze veranderende vraag. En dus gaan (te) veel gemeenten op pandniveau op zoek naar oplossingen.

Uiteraard baart de leegstand op bedrijventerreinen ons zorgen. Het is de hoogste tijd om actie te ondernemen. Functieverruiming lijkt het ei van Columbus. Op zich ligt dit voor de hand, want er wordt nadrukkelijk vraag uitgeoefend vanuit verschillende activiteiten en functies die ter plekke prima gehuisvest zouden kunnen worden. Maar zo eenvoudig werkt het niet.

Kiezen voor functieverruiming enkel en alleen om leegstand terug te dringen is geen juiste ontwikkeling. Het is ad hoc, gericht op de korte termijn en beperkt zich tot de aanpak van individuele panden. Bovendien kan een gevolg zijn dat belendende bedrijven vertrekken omdat ze overlast ondervinden van deze 'nieuwe' activiteiten. Denk aan studentenhuisvesting of een onderwijsinstelling in een leegstaand kantoorgebouw midden op een regulier bedrijventerrein, of aan een afhaalpunt op een bedrijventerrein met veel vervoersbewegingen.

Als gekozen wordt voor functieverruiming dan moet dit weloverwogen gebeuren.

> "Centraal bij de afweging moet staan dat de komst van andere activiteiten een meerwaarde oplevert voor het functioneren van het gehele bedrijventerrein."

Het doel moet zijn het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen en zo de leegstand terug te dringen en niet andersom. Het toelaten van andere activiteiten is hiervoor slechts één van de mogelijkheden. Mede daarom is een visie nodig van de gemeente en het bedrijfsleven op de toekomstige positie van het betreffende bedrijventerrein. Zeker als een gemeente beschikt over meerdere bedrijventerreinen is een bedrijventerreinenstrategie essentieel. Hierin wordt aangegeven welke (economische) activiteiten en functies op welke (delen van) bedrijventerreinen al dan niet worden toegestaan. De bedrijventerreinen krijgen allemaal een eigen profiel waardoor gemeentebreed zo optimaal mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan de verschillende vestigingsverzoeken.

Een onderwijsinstelling of kleinschalige vestigingen van gezondheidszorg en welzijnsorganisaties in een zone van het bedrijventerrein die grenst aan een woonwijk zou bijvoorbeeld tot de mogelijkheden kunnen behoren. Daarbij moet de inzet zijn dat bijvoorbeeld de opleidingsrichtingen van de betreffende instelling zoveel mogelijk aansluiten bij de aard van de bedrijven. Dit in verband met stageplaatsen en potentiele medewerkers. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

Als duidelijk is waar functieverruiming een meerwaarde vormt is het natuurlijk van belang dat dit in het bestemmingsplan goed geregeld wordt. Maar daarmee zijn we er niet. Goed onderzocht moet worden welke gevolgen het toestaan van bepaalde activiteiten heeft voor bijvoorbeeld de fysieke ruimte. Zo kan het nodig zijn om extra parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte, om vrijliggende fietspanden aan te leggen of om vrachtverkeer te scheiden van personen- en langzaam verkeer.

Functieverruiming behelst dus meer dan het afgeven van een vergunning voor een op het eerste gezicht wellicht goed idee.

Jan Doorakkers is directeur van Doorakkers Advies, hij adviseert op het gebied van ruimtelijk-economische vraagstukken.

BRABANTS BESTE

DE 10 GROOTSTE LOGISTIEKE KERNEN VAN BRABANT

Iedereen weet Tilburg te noemen als logistieke hotspot. Maar niet alleen in de Kruikenstad rijden de vrachtwagens af en aan. De andere negen plekken mogen niet onvermeld blijven.

1 TILBURG
2 EINDHOVEN
3 BREDA
4 WAALWIJK
5 OOSTERHOUT
6 VEGHEL
7 MOERDIJK
8 ROOSENDAAL
9 BERGEN OP ZOOM
10 'S-HERTOGENBOSCH

Locus Magazine 2015 noemde drieëndertig logistieke gebieden waarvan er tien in Noord-Brabant liggen. Waalwijk mag dan niet de grootste markt zijn; er is geen enkel gebied in Nederland waar de opname ten opzichte van het aanbod groter was.



Column Joep Janssen

Theorie vs. Praktijk van het vraaggericht ontwikkelen

We gaan de leegstand proactief te lijf. Dit doen we met *adaptieve strategieën*, *modulaire systemen*, *storyflow methodes* en *organische procesaanpakken*. Dit is ook wel nodig, want er heeft niet alleen een crisis plaatsgevonden; er is een nieuwe werkelijkheid ontstaan. Deze gaat ook nog eens gepaard met een duidelijke verandering in gemeenteland, waarbij men steeds meer gericht is op de *participatiemaatschappij*. Het is sterker dit te duiden

> "Gemeenten, wacht niet af. Samenwerken werkt."

als een *paradigmashift*, dan snappen we tenminste waar we het over hebben. Dan komt de '*sense of urgency*' beter tot uiting. We moeten ons oriënteren en herbezinnen op de nieuwe taken en kijken welke rol we aannemen als gemeenten. Je haalt de resultaten niet meer op het moment dat je de projecten als *regelaar* en *regisseur* alleen maar managet. We moeten als *facilitator* van het proces de ondernemers de regie én het eigenaarschap over hun leefomgeving kunnen (terug?) geven. Om grip te krijgen moeten we de *nul-situatie* in beeld brengen en de zaken kwalitatief in kaart brengen. Wanneer je het licht alleen kwantitatief op de zaak laat schijnen, kom je er uiteindelijk niet meer mee weg. Alleen al vanwege de *ladder duurzame verstedelijking*, om maar iets te noemen. We hebben een aantal goede monitoringssystemen bedacht zoals bijvoorbeeld een *DPL-BT*, maar je kunt natuurlijk ook een onderzoeksbureau een kwalitatief rapport laten schrijven. Daarna richt je *co-creatief* een aantal *pilots* en *proeftuinen* in, liefst met de *verzakelijkingsaanpak* geïntegreerd. Je biedt ondernemers en vastgoedeigenaren een aantal businesscases aan, om een *geoptimaliseerd huisvestingsscenario* te laten meewegen in het stedelijk herverkavelingstraject. Natuurlijk doen we dit cyclisch om de '*lessons learned*' steeds opnieuw in de praktijk te kunnen brengen. Bij deze processen vergeten we ook niet onze economische speerpunten en ambities te laten meewegen. We hebben er een heel aantal; op het gebied van innovatie, economische meerwaarde, Brainport Next Gen, Brainport Avenue, Brainport City, Brainport Oost, high tech systems, Automotive, food, agrifood, design, health en smart mobility en richten al die multimodaal ontsloten projecten zo duurzaam mogelijk in volgens het principe van de *circulaire economie*…

Het zou me niets verbazen dat u ergens tijdens het lezen van de voorgaande alinea afgehaakt bent. Misschien bent u een doorzetter en denkt u; waar heeft die Janssen het over en waar wil hij heen met zijn verhaal? Of, en dat kan verbazingwekkender wijs ook; duidelijk verhaal, ga door! Als ik bovenstaande niet zelf geschreven zou hebben, zou ik denken, die schrijver van dit stuk is compleet losgeslagen van de realiteit. De teksten komen echter allemaal uit door mijzelf geproduceerde stukken. Ze zijn rechtstreeks geplukt uit beleidsdocumenten voor de gemeente Helmond, de projectopdracht voor-, of evaluatie van- de pilot vraaggericht ontwikkelen, als input voor het verandertraject die moet zorgen voor een verandering in houding en gedrag, of uit de trainingen die ik aan de trainees Ruimte van BMC geef.

Waarom hebben we die ingewikkelde woorden toch nodig? Is het om MT's en secretarissen ervan te overtuigen dat over dat wat we doen toch echt is nagedacht? Is dit soort taal nodig om het belang van investeren in het proces te onderstrepen? Is het nodig om risico's in woorden te vangen? Soms weet ik het zelf niet meer…

Gelukkig hebben we de ondernemers zelf nog! Als je samen met de Helmondse ondernemers aan de slag bent, wordt deze taal niet gepikt. Dan wordt alles weer praktisch, teruggebracht tot de kern. Dan hoor ik: "Leuk hoor, al die moeilijke woorden en zo, maar 80 tot 90% van de bedrijvigheid is geen speerpunt en onderneemt gewoon en daar moet ruimte voor zijn! Benut de bestaande bedrijventerreinen beter, dan los je leegstand gelijk op!" Heerlijk, die proeftuinen herstructurering Induma- Oost en West. Het praktische is nog het meest bijzonder. Ondernemen is een kwestie van durven en doen. Dus gemeenten, wacht niet af. Begin simpel, zorg voor resultaten. Succes geeft vertrouwen. Luister naar wat ondernemers en eigenaren echt willen. Vraag door. Besteed voldoende tijd en aandacht. Investeer in vertrouwen tussen mensen en partijen. Ga aan de slag! Dit zijn teksten die veel beter passen bij Helmond: een stad vol harde werkers, zonder pretenties en met beide benen op de grond. En de belangrijkste geleerde les? Samenwerken werkt.

Gelooft u me niet? De resultaten zijn na te lezen in het onderzoek over vraaggericht ontwikkelen of terug te vinden in de nieuwe scores van de DPL-BT. En u bent natuurlijk altijd welkom een kijkje te komen nemen, om te zien hoe vraaggericht ontwikkelen in de praktijk werkt.

Joep Janssen is adviseur/projectmanager bij BMC Implementatie en beleidsmedewerker Bedrijventerreinen bij de gemeente Helmond.

De toekomst van uw stad hangt aan een stalen draad!

'Eigenlijk zijn er geen negatieve dingen over te vertellen'
burgemeester E. d'Hondt, Nijmegen 1995
(Gesponsord door de Nederlandse Vereniging van Kabelbaanimporteurs)

Heeft uw gemeente last van leegstand? Is de bereikbaarheid van de binnenstad slecht? Komen de bezoekers van IKEA de stad niet in? Zoekt u een toeristische trekker of een uniek beeldmerk? Een kabelbaan kan al deze problemen oplossen. En ondanks de grote belangstelling uit heel Nederland voor dit nieuwe vervoersmiddel kan uw gemeente of bedrijf zich nog steeds profiteren. Maar luister vooral niet naar ons, maar naar iedereen die u voorging.

Schoon en duurzaam alternatief

Zoals in Groningen, waar een aantal enthousiastelingen al jaren actief is. Een kabelbaan *'ontsluit de binnenstad, is milieuvriendelijker en stiller dan elk ander vervoerssysteem, heeft een grote vervoerscapaciteit én een hoge attractiewaarde'*. In deze stad zijn al drie verschillende tracés onderzocht. Ook Leefbaar Delft ziet een kabelbaan als een oplossing voor de 248.000 toeristen die de stad elk jaar per bus bezoeken. Een kabelbaan *'geeft geen overlast. Misschien een beetje zoemen'*. Het doortrekken van deze kabelbaan naar IKEA is daarnaast *'een win-win situatie voor Delft en IKEA. De IKEA heeft 2,2 miljoen bezoekers per jaar. Als 20% daarvan ook de kabelbaan nemen zijn dat 440.000 extra bezoekers voor de binnenstad van Delft'*. En dat op een duurzame en schone wijze.

Duurzaam, milieuvriendelijk, schoon!

Nieuwe aanvullende vervoersmodaliteit

Eigenzinnig, interessant en leuk!

Voor Den Bosch, Groningen en Doetinchem zien de lokale initiatiefnemers de kabelbaan als alternatief voor de dure tram of lightrail. En in Amsterdam denkt men al voorzichtig na over kabelbanen als extra netwerk voor het maken van ontbrekende verbindingen en het verlichten van de drukte op straat- en pontniveau. Maar ook op langere afstanden kunnen kabelbanen een volwaardig alternatief bieden ten opzichte van andere vervoersmodaliteiten. Zo heeft men in Limburg voorgesteld de geplande kabelbanen in Roermond en Venlo te verbinden. Zo ontstaat een prachtig regionaal traject (langs de Maas) en worden de wegen ontlast.



Ideale verbinding tussen centrum en attractie buitenwijk



Ook in middelgrote plaatsen als Nijmegen, Arnhem en Assen liggen er plannen. Een kabelbaan is perfect voor het verbinden van binnensteden met attracties buiten de stad, zoals een IKEA (Delft, Zaandam, Groningen) of dierenpark (Emmen). Door deze verbinding zullen de vele bezoekers ook weer naar uw binnenstad komen. In Roermond zegt Groenlink-politicus Cees Moison het zo: *'Uitgaande van ruim vijf miljoen mensen die jaarlijks het outletcentum bezoeken, is er genoeg klandizie voor zo'n kabelbaan'. 'Het is geen grap maar een serieuze gedachte. We moeten toch blijven nadenken over de toekomst van Roermond en hoe we het centrum en zijn omgeving aantrekkelijk kunnen houden. Roermond zal onderscheidend moeten blijven'*. Een kabelbaan is bij uitstek geschikt voor het leggen van verbindingen waar deze op de grond niet aanwezig zijn, zoals in Enschede. VVD-er Enklaar wil ook een kabelbaan tussen buitenwijk en binnenstad: *'We moeten onorthodoxe wegen bewandelen om de mensen uit hun auto te krijgen. Je benut dan een ruimte die nu nog niet gebruikt wordt: De lucht'*.

Geen toekomst zonder kabelbaan!

Toeristisch hoogtepunt

Kabelbanen zijn toeristische trekkers. Volgens de Rotterdamse wethouder Dominic Schrijer (in 2007) kan de verbinding tussen de SS Rotterdam op Katendrecht en de Euromast duizenden extra bezoekers opleveren; net zoals de London Eye de Zuidoever van de Thames revitaliseerde. Ondernemer Wim Bijsterbosch zoekt een vergelijkbaar effect in het dorpje Welsum. *'Als je ziet dat het Kozakkenveer tussen Fortmond en Veessen, even verderop, in het zomerseizoen 20.000 passanten heeft, dan zal er voor een kabelbaan ook voldoende belangstelling zijn.'* Hij is nog in afwachting van subsidies om de kabelbaan over de IJssel daadwerkelijk te bouwen. Ook de Gondola Groep wacht nog op toestemming voor de bouw van de bijzondere kabelbaan tussen Lelystad en het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer bij de Oostvaardersplassen. Deze route biedt een uniek perspectief op de natuur van het gebied. Je zal het grofwild ongestoord van bovenaf kunnen bekijken.

Een kabelbaan is vooral leuk

Wat al deze plannen gemeen hebben is het inzicht dat een kabelbaan plezier biedt. Elke dag weer. Of je nu voor je werk over de stad zweeft of in een haaiengondel de dierentuin van Emmen betreedt. Het is even een stap buiten de dagelijkse realiteit.

Tim de Boer



| Tekst: Bart de Zwart |

‘Het is belangrijk dat studenten vragen leren stellen’

Eugène Thijssen stond aan de basis van opleiding Bank- en Verzekeringswezen (nu: Financial Services Management), waarvan hij 12,5 jaar teamleider was. In 2013 maakte hij de overstap naar de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Een overgang van de “wereld van het grote geld”, zoals hij het zelf typeert, “naar de wereld van het héle grote geld”. Maar ook een wereld die “bol staat van de dynamiek” en een opleiding die voortdurend moet inspelen op die veranderende realiteit.

We spreken Thijssen op een moment dat de opleiding Vastgoed & Makelaardij volop in transitie is. De crisis, de leegstandsproblematiek en de opkomst van het gebruikersperspectief hebben niet alleen hun uitwerking op het vastgoed zelf, maar ook op het vastgoedonderwijs. “Er is een adagium dat stelt dat in het hbo het beroepsprofiel het opleidingsprofiel bepaalt. Op grond van die logica kun je de ‘move’ die we met de opleiding aan het maken zijn verklaren.”

De beweging waar Thijssen op doelt, is de ontwikkeling van een nieuw onderwijscurriculum. Daarbij worden de kerncompetenties van de toekomstige vastgoedprofessional scherp tegen het licht gehouden. “We komen in een fase waarin we moeten gaan benoemen wat de nieuwe competenties zijn waarvoor we opleiden. We hanteren er nu acht. Werkwoorden zoals ontwikkelen, beheren en bemiddelen. Het is de vraag in hoeverre die competenties nog steeds actueel zijn en, áls ze dat al zijn, hoe je ze inhoud wilt geven.”

Regionale betrokkenheid

Een belangrijke motor van dat veranderingsproces zijn de contacten met de buitenwereld. Het valt Thijssen op dat Vastgoed & Makelaardij een opleiding is met een sterke externe gerichtheid: “Gemiddeld twee keer per week krijg ik wel een vraag op mijn bureau van een gemeente of een private partij die studenten zoekt voor een praktijkopdracht. Die dynamiek brengt veel actualiteit in de opleiding en creëert een positieve spin-off.”

De samenwerking tussen overheid, ondernemers en onderwijs – de “drie O’s”, zoals Thijssen het graag noemt – draagt ook bij aan regionale verankering. “Ik vind het belangrijk voor de positionering van een opleiding dat je toewerkt naar inbedding in de regio. Binnen het onderwijs, door samenwerkingsverbanden met regionale partners en op institutioneel niveau.” Een goed voorbeeld van dat laatste zijn de vertegenwoordigers van de gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant die sinds enige tijd in de beroepenveldcommissie van de opleiding zitten.

"Door die link met de praktijk kun je ook voor de docent de state-of-the-art beter ontsluiten. Dat is gewoon een win-win."
Het lectoraat speelt bij onderhouden van deze contacten een belangrijke rol. "De dynamiek die we nu zien, komt vooral door het lectoraat. Dat is de verdienste van de lector en het team dat achter hem staat." Via het lectoraat blijft de opleiding bij de tijd. Dat is uiteindelijk ook in het belang van de student. "Het is de bedoeling dat docenten die actualiteiten ook weer doorgeven in de les. Dat je studenten op die manier weet te binden en te boeien. Met problematieken bij hen uit de buurt, zodat de wereld dichterbij komt. Dat leidt ook tot meer engagement."

Het belang van onderzoek

"Onderzoek is in het hbo een belangrijke pijler om het eindniveau mee aan te tonen. Afstudeerscripties, daar mondt het allemaal in uit. Dat is echt onderzoek doen." Voor het versterken van de vaardigheden die daarvoor nodig zijn, werkt de opleiding aan een leerlijn. Hierin worden studenten vanaf de propedeuse tot aan de afstudeerstage geschoold in onderzoeksmethodologie.
Kennis van methoden en technieken is voor Thijssen echter niet voldoende: "Persoonlijk vind ik dat onderzoek ook een kwestie is van houding. Je moet kritisch zijn en je moet nieuwsgierig willen zijn. Die houding leg je niet alleen aan de dag bij een afstudeerscriptie, maar ook bij een project, of wanneer je in de les zit en vragen stelt. Dat versta ik onder onderzoek."
Een onderzoekende attitude wordt in de nieuwe realiteit van het vastgoed steeds belangrijker, zo signaleert Thijssen. De vastgoedprofessional van de toekomst moet wendbaar zijn. "Voor de studenten die je opleidt, betekent dat niet alleen de oplevering van klassieke beroepsproducten, zoals een taxatierapport, maar ook veel meer het toespitsen op rollen. Het gaat erom dat je als student je weg weet te vinden in netwerken."

Ruimte voor experiment

"Misschien moeten we eens na gaan denken of er meer dan één weg is die leidt naar het diploma. Het standaardcurriculum daar is niets mis mee, maar om snel en goed antwoord te kunnen geven op vragen van buiten, komen ook andere didactische mogelijkheden voorbij." Thijssen is een voorstander van het experimenteren met dergelijke nieuwe werkvormen, zoals "labachtige constructies en werkplaatsen". "Naast de uitdaging waar we sowieso al voor staan – het integreren van ICT in het onderwijs – vind ik dat een interessante manier om innovatie binnen de opleiding te halen."



BRABANTS BESTE

DE 10 INDRUKWEKKENDSTE RENOVATIES

Welke gebouwen in Noord-Brabant hebben na renovatie - met behoud van hun oorspronkelijke functie - weer een aantoonbare, duurzame toekomstwaarde gekregen? We presenteren de 10 die het meest in het oog springen.

1 CINE CITTA - TILBURG
2 BRANDLOYALTY - DEN BOSCH
3 BRANDWEERKAZERNE - ROSMALEN
4 EUROPASTRAAT - DEURNE
5 RACHELSMOLEN R3 - EINDHOVEN
6 ODULPHUS LYCEUM - TILBURG
7 PEROSIFLAT - TILBURG
8 PORTIEKETAGEFLATS - VELDHOVEN
9 VESTINGSTRAAT - BREDA
10 HOOFDGEBOUW TU/E - EINDHOVEN

Als de functie nog relevant is maar het gebouw verouderd, is het tijd om te renoveren. Cinecitta was runner-up bij de uitreiking van de NRP Gulden Feniks en ook de andere acht nominaties tonen aan dat in Noord-Brabant tal van solide gebruikers te vinden zijn die graag in een duurzamer pand willen vertoeven. Daarnaast is er een eervolle vermelding voor de - dit jaar gestarte - renovatie van het Hoofdgebouw van de TU/e. Daar gaan we zeker nog meer van horen bij de oplevering in 2018.

| achtergrond |

Binnensteden verdienen eigen toekomstagenda

| Tekst: Jaap Kaai en Leo Grunberg |

Straatnamen in binnensteden verwijzen vaak naar de functie die een straat vroeger had of wat er zich afspeelde. Denk aan de Kalverstraat in Amsterdam, de Veemarktstaart in Breda of de Lijnbaan in Rotterdam. Steden waren knopenpunten waar handel en nijverheid samenkwamen. Vaak gelegen op strategische plekken langs handelsroutes en bevaarbare rivieren en op een veilige plek om te wonen. De uitgelezen plek om warenmarkten te houden. Kortom een smeltkroes van activiteiten. De afgelopen twee eeuwen is deze functie steeds meer uitgehold. Voor nijverheid, fabrieken en wonen was geen plek meer in de binnenstad. Steden groeiden vooral buiten de binnenstad.

Na de tweede wereldoorlog is deze trend doorgezet. De binnenstad werd vooral een plek waar geconsumeerd 'moest' worden. Historische straten werden omgeturnd tot winkelstraten, nieuwe passages en malls werden aan de binnenstad toegevoegd, autostraten werden voetgangersgebied, historische stenenpuien werden vervangen door glas en de zondag als 'niet winkeldag' is grotendeels verleden tijd. Alles ten behoeve van de commerciële retailsector. De binnenstad is één groot winkelcentrum geworden. Wat is, met alle veranderingen en nieuwe ontwikkelingen, de houdbaarheid van deze situatie en wat is de toekomst van de binnenstad? Deze discussie werd gehouden tijdens de verdiepingssessie over centrummanagement in het kader van het RAAK programma Vastgoed van de Toekomst. Leo Grunberg, binnenstadsmanager, heeft aan de hand van vier stellingen de discussie op gang gebracht. Centraal thema voor de dag: "Onze Binnensteden zijn de afgelopen jaren gekaapt door de retail-agenda, een binnenstad is nu en in de toekomst meer dan retail."

Misschien is de situatie van nu wel allemaal de erfenis van de Duitse geograaf Walter Christaller. Hij bracht in de jaren 30 van de vorige eeuw de theorie van de Centrale Plaatsen naar voren. In dit model zijn binnensteden de top van de verzorgingspiramide, waarin ook stadsdeelcentra, wijk- en buurtcentra zijn opgenomen. Binnensteden zijn geïncorporeerd in het systeemdenken over de spreiding van retail en winkelgebieden. Jarenlang heeft dit model ons ruimtelijk-economisch beleid voor winkelgebieden en de binnenstad gedomineerd. De binnenstad is het synoniem geworden voor retailbelangen en heeft zich genesteld in binnenstadsvisies, bestemmingsplannen en beleidsnota's. Bezoekers aan de binnenstad zijn in deze beleidsdocumenten consumenten. Consumeren is een doel op zich geworden. Het adagium voor elke binnenstad was, en is vaak nog steeds, het 'versterken' van de winkelfunctie. Met als doel hogere omzet en hogere koopkrachtbindingen, dit alles om de winkelfunctie te ondersteunen.
Deze situatie wordt mede in stand gehouden door de organisaties en instituten die zich actief met de binnenstad bezighouden en er mee verbonden zijn: de retailsector, maar zeker ook de daar aan verwante retailvastgoedsector, vastgoedbeheerders, makelaars en





de gemeentelijke overheden. Deze onderlinge afhankelijkheid is in veel steden zo vanzelfsprekend dat het moeilijk is er aan te ontsnappen. De systemen houden elkaar in stand en is een aanbodgerichte denkwijze. Dat is precies waar de schoen wringt en waar verandering in het denken over binnensteden urgent is, immers:

- De retail maakt een turbulente periode door. Veel (landelijke) winkelketens vallen weg, nieuwe (internationale) spelers doen hun intrede en het consumentengedrag verandert onder invloed van sociaal-demografische ontwikkelingen, opkomst van het online kanaal en een toenemende fysieke en virtuele mobiliteit. Of je deze ontwikkeling nu disruptief noemt of niet. Feit is dat er iets wezenlijks aan het veranderen is bij publiek en aanbieders van producten;

- Uiteindelijk is retail niet meer dan een schakel in de logistieke keten tussen vraag en aanbod. De klassieke fysieke winkel heeft niet meer de dominante rol in distributie van producten. Kortweg de klant hoeft niet meer naar de winkel als hij of zij iets nodig heeft;

- Vastgoedeigenaren bewegen niet of hooguit langzaam mee met de nieuwe retailrealiteit en laten panden verkommeren. Dit heeft te maken met de fysieke ‘vaste’ praktijk van vastgoed, maar soms ook met de starre mentaliteit van de eigenaar zelf. Eigenaren zijn onbekend, en onbemind, met de nieuwe ontwikkelingen en huiverig voor experimenten;

- Vastgoed- en beheermaatschappijen komen steeds vaker in buitenlandse handen waar op corporate niveau minder binding is met lokale Nederlandse problemen en belangen;

- Gemeenten leggen de toekomst van de binnenstad vast in visies die vaak geen visie zijn maar een optelsom van bestaande wensen en belangen zonder een echte doorkijk naar de toekomst.



Binnensteden zitten dus opgescheept met een disfunctionele orde die niet bijdraagt aan de uitdagingen waar ze nu voor staan. Langdurige leegstand in verwaarloosde of niet geactualiseerde panden zijn het gevolg. Dit is natuurlijk een onwenselijke situatie. Hierover waren alle deelnemers aan de bijeenkomst het eens. De binnenstad verdient haar eigen agenda. De denktrend moet van consument naar bezoeker en van klant naar verblijver.’ Retail zal natuurlijk een belangrijke functie hebben in binnenstad. Fysieke retail is het uitgelezen instrument voor contact tussen de consument en de producent. Dit instrument staat alleen niet meer op zichzelf. Retail in binnensteden zal zich anders gaan manifesteren. Er komen meer combinatiesmet andere functies, er zijn minder en andere vierkante meters nodig. De winkel is er niet meer alleen voor de transactie, de verkoop, maar ook voor klantcontact, showrooming, interactie, noem maar op. Is dit erg? Nee natuurlijk niet. Dit is marktwerking. De huidige tijd en leefstijlen vragen om andere invullingen en functies van onze binnensteden. Daar kunnen we beter gehoor aan geven dan dit negeren.

Kansen maar ook onzekerheden. Dit houdt onder andere in dat er ruimte komt voor functies en voorzieningen die niet altijd zullen passen in de huidige verdienmodellen van het vastgoed.

Enkele voorbeelden:

De creatieven en local heroes lijken er klaar voor te zijn. Ook daar zal het kaf zich van het koren scheiden. De creatieve sector en kleine productiebedrijven vinden steeds vaker hun weg van oude bedrijfsterreinen naar locaties in de binnenstad. Hierbij is sprake van nieuwe concepten waarbij productie en verkoop worden geïntegreerd. Er is niets mis met kleinschalige productie in het centrum van een stad. In Zuid-Europese steden is dit vaak het straatbeeld.

De evenementen- en festivalsector is levendig en groeiend en neemt een steeds grotere plek in binnen de stedelijke economie. Deze groei lijkt ten koste te gaan van de reguliere clubs , maar ook daar zullen de verdienmodellen herijkt moeten worden. Door langere openingstijden van cafés is het voor clubs al jaren moeilijk het hoofd boven water te houden.

Musea (met uitzondering van de internationaal bekende musea in de Randstad) kampen al jaren met teruglopende of stagnerende bezoekersaantallen. Subsidiestromen worden teruggebracht of musea fuseren. Tegelijkertijd kunnen kunst en cultuur via ‘storytelling’ een bijdrage leveren aan het betekenisvol maken van onze centra. Particuliere musea zijn internationaal in opkomst en doen langzaam hun intrede in Nederland. Een voorbeeld hiervan is het museum voor modern realisme (MORE) in Gorssel.







Nederland wordt steeds meer een land van éénpersoonshuishoudens. Het CBS voorspelt dat we in Nederland toegroeien naar 44% éénpersoonshuishoudens in 2060. Nu is dat reeds 36%. Deze trend zal effecten hebben op het sociale leven dat zich steeds meer lijkt te verplaatsen naar binnensteden en horeca. Ook de groei van het aantal zelfstandigen (zzp-ers) leidt tot toenemende ontmoetingen, vergaderingen en presentaties in binnensteden en buiten de traditionele kantorenparken. Het aantal co-workingspaces of bedrijfsverzamelgebouwen neemt nog steeds toe. Of ze allemaal renderen is evenwel nog maar de vraag. Hoeveel centrumvisies spelen in op deze ontwikkelingen of anticiperen hier op?

De hotelsector staat ook niet stil. Het hotel van de toekomst hecht steeds meer waarde aan functioneel en betaalbaar design, smart technology en lobby's met een multifunctioneel karakter. Daar waar duurzame en lokale producten ingekocht kunnen worden zal men dat steeds meer doen.

Daarmee is nog niets gezegd over mobiliteitsontwikkelingen en innovatie voor onze binnensteden, duurzaamheid, smart cities die inspelen op de digitale revolutie. Er is zoveel te doen voor een centrummanager naast alles wat retail omvat.

De ontwikkelingen die zich nu voordoen zijn talloos, gaan snel en zijn veranderlijk. Dit maakt het moeilijk te voorspellen waar we over vijf of tien jaar staan. Met dit in gedacht doen gemeente er goed aan om binnenstadsvisies ook echte visionair te maken en geen optelsom van bestaande beleidsnota's en belangen. Tegelijk is het door de onzekerheden nodig niet alles vast te leggen in de visies. Zet een stip aan de horizon maar laat de weg er naar toe open. Laten we de transitie, disruptie en/of crisis benutten om ons denken over steden te voorzien van frisse mentale zuurstof. Wat ons daarbij zeker kan helpen is de input en creativiteit van 'branchevreemde' sectoren die nog onvoldoende aan bod komen in het binnenstadsdebat.

Leo Grunberg is binnenstadsmanager en directeur van Plan 22.
Jaap Kaai is retailonderzoeker en directeur van Emma Retail.



Column Matthieu Zuidema

Het is tijd voor een tweede ronde in de leegstandsaanpak

De eerste ronde in de leegstandsaanpak is geweest. De afgelopen jaren werden gekenmerkt door een directe aanpak van uiteenlopende lege gebouwen en het schrappen van allerlei nieuwbouwplannen. Deze aanpak lijkt effectief. Het aantal herbestemde gebouwen is sterk toegenomen en de nieuwbouw van met name commercieel vastgoed is teruggevallen. De oorzaak voor dat laatste is overigens vooral het gebrek aan vraag en de moeizame business cases; niet het schrappen van plannen.

Voor bijvoorbeeld kantoren zijn de huren gemiddeld met 33 procent gedaald sinds de piek in 2008. Zelfs ten opzichte van 1999 liggen de huren nog 16 procent lager. Dit zet rendementen op nieuwe projecten onder druk. Tegelijkertijd maakt deze waardedaling het gebouw in de functie van kantoor minder aantrekkelijk. Het wordt aantrekkelijk om het gebouw een andere bestemming te geven en dus te transformeren.

Hoewel de leegstandsaanpak ermee is geholpen, heeft de marktcorrectie een keerzijde. Lage marktprijzen maken nieuwe investeringen onrendabel. Dat treft niet alleen de nieuwbouw, maar ook de renovatie van bestaande gebouwen. De investeringen leveren eenvoudigweg te weinig op. Ambities op het gebied van verduurzaming van de gebouwen raken mogelijk buiten bereik. Verwachte schaalvoordelen uit het clusteren van bedrijvigheid worden niet gerealiseerd of gaan zelfs afnemen. Dit kan op locaties het benodigde draagvlak voor (publieke) voorzieningen en infrastructuur onder druk zetten.

Deze verschraling van de markt zal blijven bestaan zolang sprake is van overaanbod. Die situatie kan zonder ingrijpen lang duren. In de meeste regio's buiten de Randstad groeit de vraag niet meer. Het overaanbod kan dan alleen teruglopen als de gebouwen dusdanig verouderen, dat zij niet meer in aanmerking komen voor een gebruiker en daarmee feitelijk uit de markt verdwijnen. Gebouwen verouderen echter slechts langzaam. In veel regio's zal het zonder ingrijpen lang duren voordat marktverhoudingen, en daarmee het investeringsklimaat, weer verbeteren.

De directe aanpak van lege gebouwen helpt, maar is onvoldoende. Deze aanpak richt zich vaak juist op de verouderde gebouwen, die toch al niet meer van belang zijn voor de marktverhoudingen. Bovendien bevindt de meeste leegstand zich in deels nog gevulde gebouwen. Deze zogenaamde bezettingsgraadleegstand blijft nagenoeg buiten schot. Zolang eigenaren hun gebouw voor 30 procent gevuld weten te houden, is het in de huidige situatie aantrekkelijk om de exploitatie voort te zetten. De resterende 70 procent van het gebouw blijft dan als aanbod op de markt en drukt daarmee de prijzen.

> Het gebrek aan vernieuwing leidt tot kwaliteitsverlies en kan het imago van gemeenten of zelfs regio's als aantrekkelijke werklocatie aantasten.

Om langdurig overaanbod en het verschralen van werklocaties tegen te gaan, is een tweede ronde nodig in de leegstandsaanpak. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen. Momenteel zijn er veel pilots rond de stedelijke herverkaveling. Dit instrument kan worden ingezet om gebruikers uit deels lege gebouwen te laten verhuizen en deze gebouwen daarna te transformeren.

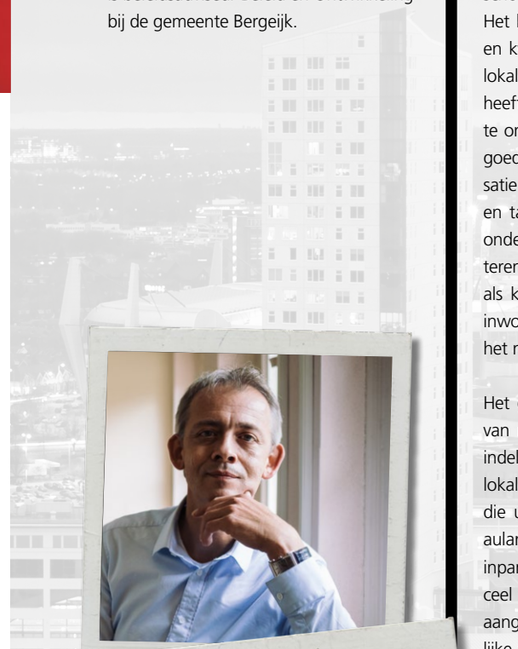
Een andere interessante denkrichting is om verouderingsprocessen te versnellen. In negatieve zin kan daarbij worden gedacht aan het hoger belasten van bestaande gebouwen. De exploitatie van gebouwen met gedeeltelijke leegstand wordt hierdoor eerder verliesgevend, wat sneller tot actie van eigenaren zal leiden. In de Verenigde Staten worden wel varianten op dit principe in de praktijk toegepast. Een positievere benadering is het gericht stimuleren van de (her)ontwikkeling op bepaalde locaties. Een kwaliteitsimpuls op de ene locatie kan door het wegtrekken van gebruikers het verouderingsproces op een andere locatie versnellen. De overheid kan gericht op locaties ingrijpen maar er zijn ook verschillende participatievormen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van investeringszones.

Een tweede ronde in de leegstandsaanpak in onontbeerlijk om terug te keren naar gezonde marktverhoudingen. Dat laatste is van belang, want alleen met een aantrekkelijk investeringsklimaat kan optimaal geprofiteerd worden het economische herstel.

Matthieu Zuidema is programmaleider bij het Economisch Instituut voor de Bouw.

Operatie *geslaagd!*

Peter Smolders
is beleidsadviseur Beleid en Ontwikkeling bij de gemeente Bergeijk.





Aquinohuis, Bergeijk

Het Aquinohuis is gevestigd in een voormalig schoolgebouw in de Bergeijkse kern 't Hof. Het karakteristieke gebouw dateert uit 1951 en kwam als gevolg van een fusie van twee lokale basisscholen leeg te staan. In 2013 heeft de gemeente het initiatief genomen om te onderzoeken of dit maatschappelijke vastgoed kan worden ingezet om de decentralisatie van zorgtaken op het gebied van jeugd en taken in het kader van maatschappelijke ondersteuning en de participatiewet te faciliteren. De decentralisatie is door de gemeente als kans gezien om op lokaal niveau op de inwoners toegesneden zorg te bieden, onder het motto: 'Bergeijk zorgt voor elkaar'.

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van ruim 1500 vierkante meter en volgt de indeling van een klassiek schoolgebouw. De lokalen zijn gelegen aan een centrale corridor die uitmondt in een grote aula. Naast deze aularuimte beschikt het gebouw over een inpandige gymzaal. Het gebouw en het perceel zijn op grond van het bestemmingsplan aangewezen voor een brede maatschappelijke functie, inclusief onderschikte detailhandel ten dienste hiervan.

Nieuwe doelgroep

Voor de herbestemming van het pand is een projectplan opgesteld. In dit projectplan zijn, op basis van brainstormsessies met de beoogde (maatschappelijke) partners, de doelgroepen van het inloop- en participatiehuis omschreven. Daarnaast is door de gemeente een kwartiermaker aangesteld met de opdracht om, in samenwerking met deze partners, een start maken met de 'bouw' van het Aquinohuis.

Inmiddels is sprake van een breed programma en zijn trekkende partners voor de programmaonderdelen gecontracteerd. In principe worden de ruimten in het gebouw op basis van een huurovereenkomst beschikbaar gesteld. Grofweg is gekozen voor twee tarieven: een marktconform tarief voor commerciële partijen en een tarief voor al dan niet gesubsidieerde maatschappelijke stichtingen en instellingen. De huurinkomsten en doorberekende servicekosten zijn onvoldoende voor een sluitende begroting. De exploitatie wordt daarom door de gemeente sluitend gemaakt in de overtuiging dat, door de realisering van het Aquinohuis, de kosten die verbonden zijn aan de overgehevelde taken in de toekomst lager zullen uitvallen.

Kracht door samenwerking

Een belangrijke succesfactor in de aanpak van het Aquinohuis is de nauwe betrokkenheid van de omgeving. Door in een vroegtijdig stadium het gesprek aan te gaan met omwonenden is draagvlak gecreëerd voor de nieuwe functie van het gebouw. Praktische zaken konden in goed overleg en onderling vertrouwen worden opgelost en vanuit de gemeenschap meldden zich spontaan inwoners voor vrijwilligerswerk. Een initiatief voor de oprichting van een lokale voedselbank kon hierdoor bijvoorbeeld op brede steun rekenen.

In 2015 is het Aquinohuis formeel geopend. Het inloop- en participatiehuis blijft echter volop in beweging. De kracht van het Aquinohuis ligt besloten in betrokkenheid van de deelnemende partners. Elke partner komt iets 'halen' voor zijn doelgroep, maar komt ook iets brengen in de vorm van deskundige begeleiding of activiteitenaanbod waarvan alle gebruikers kunnen profiteren. Op die manier is het mogelijk om met gemeentelijk vastgoed als faciliteit de gemeenschap zélf te mobiliseren. En dat zou de kern moeten zijn waar maatschappelijk vastgoed om draait.

| profiel |



Op zoek naar de nieuwe vast goedprofessional

| Tekst: Tara Pijs |

Fontys Hogeschool Management Economie en Recht leidt breed inzetbare vastgoeddeskundigen op, met als pijlers de economische, juridische en vastgoedspecifieke (taxatieleer, bouwkunde en planologie) kennisdomeinen. Afgestudeerden kunnen als startbekwame professional aan de slag op het terrein van Vastgoed & Makelaardij en bezitten de graad van Bachelor of Business Administration (BBA).
De opleiding daagt studenten uit om voortdurend de actualiteiten bij te houden, en ontwikkelingen en trends te vertalen naar het vastgoed van morgen. Van vastgoedprofessionals wordt verwacht dat zij werken vanuit een visie op de beroepspraktijk en beschikken over een helikopterview op de huidige situatie en de ontwikkelingen daarin.

Ciske Muijzers, Britt Corbijn en Marco Baetsen zijn drie *young professionals* die zijn afgestudeerd via het lectoraat Brainport bij de opleiding Vastgoed & Makelaardij.



Ciske Muijzers
'To EASE': het vergemakkelijken van het leven van de vastgoedeigenaar

Ciske Muijzers studeert momenteel af bij het lectoraat Brainport. In zijn onderzoek kijkt hij naar de mogelijkheden van gamification bij de overheid in vastgoedgerelateerde vraagstukken. Daarnaast is hij ondernemer en eigenaar van het bedrijf: EASE.

"Mijn onderzoek gaat in op de problemen die beleidsambtenaren Economische Zaken (EZ) ondervinden als het gaat om vastgoedgerelateerde vraagstukken." Door veranderingen in de maatschappij, de economische crisis, de verandering van regie- naar participatiegemeente en de komst van allerlei nieuwe media en technologieën, is de rol van beleidsambtenaren veranderd. Daarnaast is de vraag vanuit de burger ook anders geworden: deze wil zelf ideeën aandragen in plaats van deze aannemen van de overheid. "Gemeenten zijn zoekende naar de invulling van die nieuwe rol en de juiste middelen daarbij. Daar kunnen we die nieuwe technologieën natuurlijk ook voor gebruiken", vertelt Ciske verder. "Ik onderzoek wat daarin de mogelijkheden zijn met *gamification*. Een vorm daarvan is het gebruik van *Serious Games*. Je kunt door middel van het nabootsen van processen, analyses maken voor de toekomst of juist maatregelen evalueren".

Naast het afstuderen is Ciske druk aan de slag met zijn eigen bedrijf, dat hij samen met een oud-studiegenoot heeft opgezet: EASE. Als vastgoedmanagers beheren ze panden in de regio Eindhoven. Dit doen zij zowel onderhoud-technisch als financieel-administratief. "Het gaat om het op zeer persoonlijk niveau managen van vastgoed. We bieden geen standaardpakket, maar willen echt een gevoel hebben bij de persoon van wie het pand is", vertelt Ciske. "Leren hoe iemand denkt en werkt en daardoor precies in kunnen vullen waar hij behoefte aan heeft." Het vergemakkelijken van het leven van de vastgoedeigenaar is namelijk het doel. "Zie het zo: we willen de eigenaar die dat vastgoed heeft vergaard voor zijn pensioen, ook echt zijn pensioen geven. Het is de bedoeling dat de vastgoedeigenaar niet meer mee bezig hoeft te zijn met beheer." You own. We manage, dat is de belofte.

De komende vijf jaar wil Ciske zich voornamelijk focussen op zijn bedrijf. "Ik hoop dat ik heel veel kan leren van de taken die ik de komende jaren ga doen, maar dat ik over vijf jaar wel een stap verder ben. Meer advies, minder uitvoerend. Dat ik in vijf jaar genoeg kennis heb opgedaan om mensen te adviseren wat ze wel en niet kunnen doen met hun vastgoed, en met hun investering."



Britt Corbijn
Op naar wonen 2.0

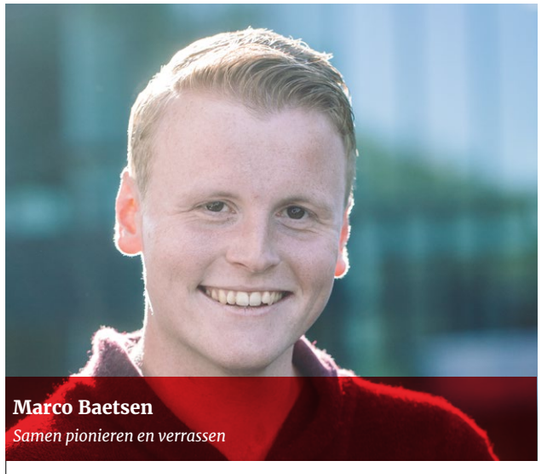
Britt Corbijn is na haar afstuderen eerst naar Australië gegaan. Daar heeft ze rondgereisd en werkervaring opgedaan in de financiële sector. Nadat ze terugkwam, heeft ze de resultaten van haar vastgoedscriptie weer opgepakt en een werkgroep opgericht die zich bezighoudt met de woonbehoefte van jongeren. "Ik denk dat het een mooie ontwikkeling zal zijn en ik ben benieuwd naar hoe dit uitpakt." Daarnaast heeft ze gesprekken met een vastgoedpartij om daar parttime te gaan werken, dus naast de uitwerking van haar onderzoek doet ze ook praktijkervaring op. "Ik doe van alles wat."

"Met mijn afstudeeronderzoek heb ik inzichtelijk proberen te maken wat de woonbehoefte is van jongeren (generatie Y)." Daar wordt niet per se de materiele woonbehoefte mee bedoeld, maar meer de vrijheid versus zekerheid, vertelt Britt. "Dus wat voor soort contractvorm wil generatie Y en voldoet het huidige aanbod daaraan? De maatschappij en de economie zijn veranderd. Generatie Y draagt de normen en waarden die daaruit voortkomen uit."

In haar onderzoek beschrijft ze drie pijlers die invloed hebben op deze normen en waarden: het nieuwe werken, van een passieve economie naar een deeleconomie en het steeds mobieler worden van de samenleving. "Flexibiliteit is belangrijk geworden. Dat was ook de hypothese van mijn scriptie: generatie Y heeft meer behoefte aan alternatieve koop- en huurvormen, omdat deze alternatieve vormen flexibiliteit kunnen geven."

Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat er nog geen juist product is dat aansluit bij deze woonbehoeftes. Daar probeert Britt op in te spelen. "Ik heb een werkgroep opgezet genaamd: Next Home Generation. Binnen deze werkgroep willen we een dergelijk product maken: een woonproduct dat antwoord kan geven op de woonbehoeftes van jongeren. Met andere woorden, wat het leven en de kwaliteit van het wonen beter kan maken voor generatie Y. Het moet echt aansluiten bij hun levensstijl. Zeg maar een soort 'Wonen 2.0'."

"Waar ik mezelf in de toekomst zie? Dat vind ik altijd een lastige vraag", zegt Britt.
"Ik hoop dat in wat ik ook ga doen, ik in ieder geval datgene kan blijven doen wat ik leuk vind en waar ik energie van krijg. Ik vind werken heel erg leuk en ik hoop dat ik dat op deze manier kan volhouden."



Marco Baetsen
Samen pionieren en verrassen

Marco Baetsen is al tijdens zijn studie begonnen met ondernemen. Met zijn idee voor de Stratumse Poort - een communicatieplatform voor de uitgaansstraat Stratumseind in Eindhoven - won hij in 2014 de Brains Award Samenwerkingsprijs. Sindsdien is het idee uitgegroeid tot onderneming en heeft hij ook zijn afstudeeronderzoek gekoppeld aan het Stratumseind.

Het doel van zijn afstudeeronderzoek was om een actuele strategie voor stedelijke gebiedsontwikkeling te vormen. Uit dit onderzoek heeft Marco de conclusie getrokken dat de bekende top-down- en bottom-up-benaderingen van gebiedsontwikkeling losgelaten moeten worden. "Er is namelijk een nieuw speelveld ontstaan. Een speelveld waarbij personen uit zowel de 'bottom-up-benadering' als de 'top-down-benadering' vorm geven aan hun leefomgeving. Er is niet langer sprake van gebiedsontwikkeling vanuit één partij."

Dit nieuwe speelveld noemt Marco hybride stedelijke gebiedsontwikkeling. "De stad wordt op dit moment vormgegeven door vele initiatieven; van invulling van leegstand tot stadslandsbouw op braakliggende kavels", vertelt Marco. Het doel van zijn strategie is om een aantrekkelijke stad te creëren. "Deze aantrekkelijke stad zet aan tot ontmoeting, inspireert, daagt uit, is veerkrachtig én creëert verbondenheid." Om dit doel te bereiken, heeft Marco vijf kritische succesfactoren geformuleerd. Deze factoren zijn: maatschappelijk draagvlak, diversiteit, brede waardecreatie, zichtbare verandering en kennisontwikkeling.

Deze strategie, en de daarbij horende succesfactoren, heeft hij vertaald naar een eigen project: Stratumseind Experimental Zone (SEZ). De uitgaanstraat Stratumseind kampt met leegstand, een negatief imago, teruglopende bezoekersaantallen en een eenzijdige doelgroep. De straat maakt overdag en doordeweeks een verlaten indruk omdat de horeca buiten het weekend voor het overgrote deel gesloten is. Stratumseind heeft dus eigenlijk een groot leegstandsprobleem: buiten de reeds leegstaande panden worden de overige panden voor nog geen 20% van de week gebruikt.

"Mijn initiatief SEZ, speelt in op de huidige problematiek van de straat en richt zich op het gebrek aan invullingen in de dagfunctie van het Stratumseind."
Binnen SEZ gaan startende ondernemers zes maanden aan de slag met hun concept in een bestaande horecagelegenheid, ze krijgen de ruimte om te experimenteren met nieuwe concepten in detailhandel, kunst, cultuur of horeca onder gunstige voorwaarden. Na deze zes maanden kan een blijvende samenwerking zijn ontstaan tussen de ondernemers of wordt er een nieuw concept geplaatst. Het experiment stimuleert ondernemers om te pionieren en te innoveren met nieuwe concepten. Hierdoor ontstaat een mix van functies, ook wel blurring genoemd. Deze concepten bieden een nieuw perspectief op bestaande horecagelegenheden."

"Mijn afstudeerstage bij het lectoraat Brainport heeft ervoor gezorgd dat ik vorm kon geven aan mijn eigen onderzoek én waarde toe heb kunnen voegen aan het vakgebied."

BRABANTS BESTE

DE 8 BESTE STEDEN OM TE WONEN EN TE WERKEN



De beschikbaarheid van banen kan gezien worden als de belangrijkste factor voor een aantrekkelijke woongemeente. Den Bosch scoort, van de acht grootste gemeenten in Noord-Brabant, het beste op bereikbaarheid van banen binnen acceptabele autoreisafstand. Zelfs Breda en Tilburg doen het beter dan de grootste gemeente: Eindhoven. In het westen van de provincie kunnen mensen minder gemakkelijk een gevarieerd aanbod van banen bereiken.

1 ’S-HERTOGENBOSCH

2 BREDA

3 TILBURG

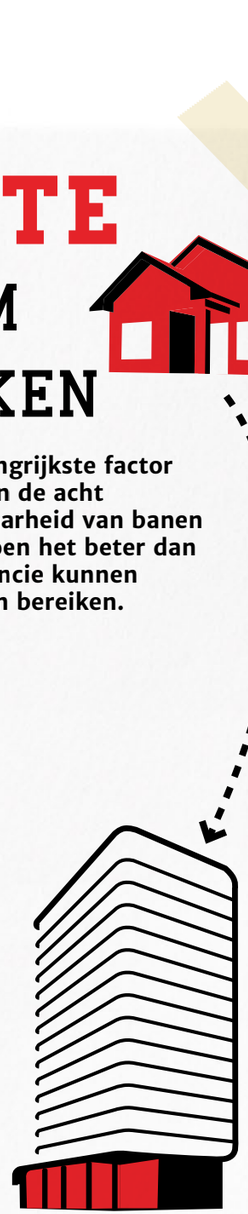
4 EINDHOVEN

5 OSS

6 ROOSENDAAL

7 HELMOND

8 BERGEN OP ZOOM



Bovenstaande score, op basis van de Atlas voor Gemeenten 2015, gaat uit van reizen buiten de spits. Wanneer er gereisd moet worden in de spitsuren is Breda de verliezer die terugzakt tot de zesde plaats. Banenkanon Eindhoven klimt dan op tot plaats twee. De centrale ligging in Nederland houdt ’s-Hertogenbosch fier aan kop, de Bisschopsstad is zelfs de enige Brabantse stad in het ‘linker rijtje’ van de 50 grootste gemeenten in Nederland.



“Je zal maar wethouder zijn”

| Tekst: Gerben van Dijk |

Je zal maar wethouder zijn. Vele gemeenten kampen met leegstand van kantoren en bedrijventerreinen, en dat lijkt nauwelijks minder te worden. Naast kantoren komen er ook steeds meer monumenten leeg te staan. Gemeenten moeten gaan kiezen tussen monumenten of kantoren, zo valt regelmatig te horen. Begrijpelijk genoeg valt de keuze uit in het voordeel van monumenten. Het zijn gebouwen met karakter en ze maken vaak warme gevoelens bij omwonenden, gebruikers en toeristen los.
Kiezen tussen een monument of een kantoor. Was de keuze maar zo simpel. Het lijstje van keuzes kent voor veel wethouders een aantal duivelse dilemma’s. Dilemma’s die in de meeste gevallen portefeuille overstijgend zijn en waarvan de uitkomsten een enorme impact hebben op de ontwikkeling van een stad of dorp.

Drie dilemma’s:

Nieuwbouw of bestaande bouw?

Een bedrijf wil zich vestigen in uw gemeente. Wijst u hem op een reeks geschikte panden die beschikbaar zijn of probeert u een mooi kavel op het bedrijventerrein te verkopen? Het eerste levert u als gemeente financieel betrekkelijk weinig op. Wel draagt het bij aan een aantrekkelijke gemeente en zorgt het voor het op peil houden van de vastgoedwaarde. De verkoop van het kavel kunt u goed gebruiken en ook de regionale bouwsector zal u dankbaar zijn. De grondexploitatie is al enige tijd zwaar verlieslijdend en dit zorgt tenminste voor een beetje lucht. Wat doet u?

Wat te doen met ons eigen vastgoed?

Bezuinigingen zijn ook in uw gemeente aan de orde van de dag. Minder mensen aan het werk betekent dat er minder ruimte nodig is. Het gemeentehuis is al een wat te ‘ruime jas’ geworden, en sluiting van buurthuizen en andere voorzieningen in de wijk zorgt daar voor leegstand. Gaat u het vastgoed op de markt brengen en zo ja, voor welke prijs? Of houdt u het aan in afwachting van betere tijden, omdat u de toch al slechte markt niet wilt ‘verstoren’? Dan maar gewoon leeg laten staan? Of voor weinig of niets startende ondernemers gaan huisvesten? Wat doet u?

Aantrekkelijke binnenstad?

Dan is er nog het winkelcentrum. Inmiddels loopt leegstand op naar zorgelijke proporties. Niet alleen in de aanloopstraten, maar ook in het centrum vallen gaten. De concurrentie met de omliggende plaatsen is moordend. De winkeliers klagen steen en been. Gaat u de concurrentie aan met een forse investering waarbij het aanbod wordt uitgebreid? In de hoop dat de huurders en de klanten dan wel komen? Of gaat u via herverkaveling werken aan een kleiner en onderscheidend winkelcentrum. Wat doet u?
Herontwikkelen of weilandbouw?

Last but not least: de woningmarkt trekt aan. Binnenstedelijk zijn er nog heel wat mogelijkheden, maar snel zal het niet gaan. Dat terwijl de vraag in hoog tempo toeneemt. De instroom van vluchtelingen zet de zaak nog eens extra onder druk. Bovendien zal

het vanwege sloop- en saneringskosten vaak niet makkelijk zijn om binnenstedelijk een haalbare businesscase te realiseren. Gaat u dan toch maar weer aan de slag met uitleglocaties en woningen in het weiland bouwen? Dat lenigt de nood relatief snel en is goed voor de inkomsten van de gemeente. Wat doet u?

Je weet dat het beter is, maar...

Voor deze dilemma's, of varianten ervan, zijn geen makkelijke oplossingen. Waarom eigenlijk niet? Alle overleg, afspraken en convenanten ten spijt lijken de oplossingen in de afgelopen jaren nog niet echt dichterbij gekomen. Instant succes gaat te vaak nog voor de beste oplossing op langere termijn. Misschien werkt het wel net als bij afvallen: je weet dat het beter is voor je gezondheid, maar voor je daadwerkelijk de stap zet om er écht wat aan te doen… en voor je 't weet val je weer terug in je oude vertrouwde patroon. We zijn toe aan een *'WeightWatchers'-programma*. Dat is volgens hun website geen dieet, maar een gezonde manier van leven. Een utopie zult u wellicht zeggen. Maar als we er geen begin mee maken weten we zeker dat het niet lukt. Wat doet u?



Gerben van Dijk is blogger en opiniemaker, hij is directeur van het Vastgoedjournaal Netwerk Platform.

Heezerweg

Er worden baby's geboren, er worden mensen 100 of ouder
Wie hier woont vertrekt niet graag
Ze vertelt me dat ze speelde op de heide achter haar huis
En dat je over een zandpad naar Geldrop kon lopen
Huizen werden opgebouwd en afgebroken
Waar weiland was ligt nu een akker midden in de stad

Ook de winkels kwamen en gingen
Oom agent stond in een zijstraat op zijn motor
Te wachten op het tuig dat de juwelierszaak uit kwam stuiven
Want je ligt lekker in het zicht voor je tevreden klanten
Maar ook vlakbij de snelweg en dan zijn ze snel weg
En dan hedde pech gehad

We proberen het opnieuw, de hele strip gaat in de renovatie
Nóg een Albert Heijn, een Lidl, een Blokker, hier en daar
Misschien een nieuw particulier gezicht
Iets met identiteit, iets warms, iets nieuws maar toch vertrouwd
Zo ziet de Heezerweg maar steeds opnieuw het licht

Deze straat, die als een feniks zich steeds afbreekt en weer opbouwt

Nienke Esther Grooten is stadsdichter van Eindhoven.

| scriptieanalyse |

Leegstand in de scripties

Een selectie van enkele opvallende uitspraken van studenten

"Een oplossing voor de leegstand is verhuur"

Elvira Versantvoort 2015

"Een voorbeeld van zo'n nieuw flex-en ontmoetingskantoor [...]biedt op full service basis flexibele kantoor- en vergaderruimte aan, waarbij de communitygedachte belangrijk is. In de basis vormt deze businesscenter-achtige bedrijfsactiviteit een damage control model voor structureel leegstaande kantoorgebouwen. "

Nico Punter 2015

"Door de huidige leegstand en andere gevolgen van de crisis, worden objecten niet altijd tegen de zogenaamde markthuur verhuurd"

Nicky Markerink 2014

"De taxateur heeft veel negatieve aandacht gekregen in de media en in de vakpers. Dit komt doordat de gangbare waarderingsmethodieken ontoereikend blijken te zijn op de huidige turbulente markt, omdat het hele traditionele proces van het verkopen en aankopen van vastgoed nagenoeg tot stilstand is gekomen. Door deze ingrijpende kanteling in de markt, met enorm veel leegstand [...] is de roep om een betere waardebepaling alleen maar harder geworden."

Nicky Markerink 2014

"Het is echter niet precies duidelijk wat de kosten voor de tijdelijke leegstand van deze projecthal bedragen"

Hilde Termeer 2014

"De huidige marktsituatie, waarbij hoge leegstand heerst en markthuurprijzen en beleggingswaardes als gevolg daarvan gaan zakken, zorgt voor geschonden convenanten en faillissementen van vastgoedondernemingen. Daardoor raakt vastgoed in een distressed situatie. "

Karlon Kox 2015

"Functietransformatie kan, maar vergt een lange weg en kan uiteindelijk een verschuiving van het probleem veroorzaken. De leegstaande winkelpanden die omgevormd worden tot horeca kunnen in de toekomst ook leeg komen staan, omdat er dan misschien te veel horeca aanwezig is."

Gerrit-Willem Vervoort 2015

"De ondernemers in deze gemeente hebben niet in alle gevallen direct iets aan de aanpak van winkelleegstand."

Gerrit-Willem Vervoort 2015

"Tijdens interviews met verschillende partijen [...], waaronder ondernemers[...]is gesproken over een onderzoek naar de mogelijkheden van stedelijke herverkaveling als instrument om de leegstand in het centrum [...] te verbeteren. Juist omdat stedelijke herverkaveling op sommige plaatsen als mogelijke oplossing voor leegstand zal worden gezien is het bestemmingsplan erg belangrijk. [...]. Hier zal dan de gemeente met het bestemmingsplan mee moeten werken aan een bestemmingswijziging. [Maar er is] bij verschillende vastgoedpartijen niet voldoende gevoel van ''noodzaak'' om een stedelijk herverkavelingsproces op te starten."

Hendri Franssen 2015

"Sinds 2008 wordt er meer aandacht besteed aan de waardering van commercieel vastgoed. Onder meer door toenemende leegstand in deze sector [...] zijn taxatierapporten en de onderbouwing van de taxateur onder druk komen te staan. "

Celine Frusch 2015

"Een deel van de kantoorruimten [...] is in gebruik door bedrijven die geplaatst zijn door de leegstandsbeheerder. Hier vloeien geen inkomsten uit voort, maar dit zorgt wel voor extra kosten voor gas-water-licht"

Karlon Kox 2015

"Geef nieuwe initiatieven de kans Als dit niet gebeurt, gebeurt er waarschijnlijk ook weinig met de winkelleegstand. "

Erik Roosen 2015

"Je kan een "state of the art" kantoor hebben maar als het te groot is of op een verkeerde plek ligt dan kan je het nog steeds niet verhuren. Prachtige complexen en fantastisch mooie installaties maar het staat wel leeg"

Bas Simons 2014

"De centrummanager geeft aan dat de daling van de winkelleegstand niet alleen toe te schrijven is aan de website die online gegaan is. Met name de samenwerking die hier aan vooraf is gegaan en de bijhorende promotie hebben met name gezorgd een positieve ontwikkeling van het centrum."

Gerrit-Willem Vervoort 2015

| Samenstelling: Nico Schram |

| achtergrond |

Een stille revolutie in het landelijk gebied?



| Tekst: Jos Janssen en Sjoerd Swinkels |

Inleiding

Het Nederlandse landelijk gebied krijgt in de vastgoedwereld nauwelijks aandacht, en dat terwijl natuur, milieu en het agrarisch gebied zoveel waarde vertegenwoordigen. Waar zou dat nou aan liggen? Hoe ontwikkelt de Nederlandse agrarische sector zich eigenlijk? Wat bebouwing betreft is een duidelijke trend waarneembaar. Veel boerderijen en stallen in Nederland hebben hun agrarische functie verloren. Het gaat daarbij om een proces dat al decennia bezig is en ook de komende tientallen jaren zal doorzetten. Alterra – kennisinstituut voor de leefomgeving in Wageningen – verwacht dat tot 2030 gebouwen met een oppervlak van tenminste 32 miljoen m² hun agrarische functie geheel zullen verliezen (Alterra, 2014); vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) heet dat in vaktermen. Van die 32 miljoen zal ongeveer de helft een andere invulling kunnen vinden. De resterende 15 miljoen m² zal leeg komen te staan. *Die leegstand is substantieel en groter dan de verwachte leegstand in 2030 als het gaat om kantoorruimte of winkelruimte in Nederland*.

Is dat erg? Of anders gezegd, wat merken we daar nu eigenlijk van? De cijfers liegen er in ieder geval niet om. Leegstand op grote schaal betekent sec verlies aan kapitaal én verlies aan cultuurhistorisch waardevol erfgoed als er geen functieverandering plaatsvindt. Ook het aantal stenen in het buitengebied groeit gestaag doordat andere agrarische bedrijven gewoon doorgroeien. En in sommige delen verdwijnt met de agrariër ook de traditionele economische drager in het gebied. Echt zichtbaar is dit niet. Een lege en volle stal zien er van de buitenkant in eerste instantie hetzelfde uit. En veel aandacht voor een stoppende boer en de achterblijvende stallen is er ook niet. Het proces gaat langzaam en stapje voor stapje. De revolutie op het platteland voltrekt zich in stilte…

Dit artikel gaat niet alleen over leegstand en de effecten daarvan. Ook de kansen die vrijkomende boerenerven bieden voor nieuwe activiteiten in het landelijk gebied verdienen de aandacht. We schetsen daarom ook een eerste gedachtegang over het stimuleren van transformaties om de vitaliteit in het buitengebied te borgen.

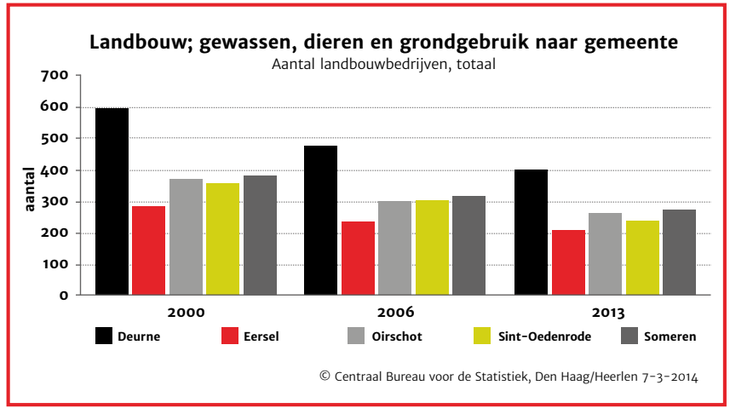


Gestage stroom van stoppers tot 2030

Het aantal agrarische ondernemers dat ermee gestopt is, schommelt nu al tien jaar rond de 3 en 3,5 % per jaar (Geerling-Eiffe en van der Meulen, 2008). In 2012 waren er bijna 64.000 agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouw) in Nederland. Ten opzichte van het jaar 2000 zijn er tot 2012 ruim 22.000 bedrijven gestopt (CBS 2013). Trekken we deze trend door naar de toekomst, dan zullen er vanaf nu tot 2030 tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Van de circa 64.000 bedrijven in 2012 zijn er circa 24.000 waarvan het bedrijvenhoofd ouder is dan 50 jaar en geen opvolger heeft, en 19.000 bedrijven met een economische omvang kleiner dan € 25.000 Standaard Opbrengst. Deels overlappen deze categorieën elkaar, bij elkaar opgeteld gaat het om 33.000 bedrijven. Dit type bedrijven zijn potentiële stoppers. Het is echter aannemelijk dat niet elk bedrijf zonder opvolger en/of met een kleine bedrijfsomvang zal stoppen. De belangrijkste indicator daarbij is de leeftijd van bedrijvenhoofd. Kortom, is de boer ruim in de 50 en heeft hij geen opvolger dan is de kans groot dat het bedrijf op termijn gaat stoppen.

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling vanaf 2000 weer voor een aantal willekeurig gekozen gemeenten in de provincie Noord-Brabant.

Tabel 1. Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven in 5 gemeenten Noord-Brabant (Bron: CBS)



De tabel geeft duidelijk de tendens weer van een afnemend aantal bedrijven. Gemiddeld is tussen 2006 en 2013 het aantal agrarische bedrijven met 17% afgenomen. In totaal zijn dat 263 gestopte boeren in deze vijf gemeenten. In de gemeente Oirschot is de daling het laagst met 13% en in St. Oedenrode juist het sterkst met 20%. Deze gemiddelden zijn vergelijkbaar met de cijfers voor Zuidoost-Brabant (afname van 17%), Noord-Brabant (16%) en heel Nederland (15%).

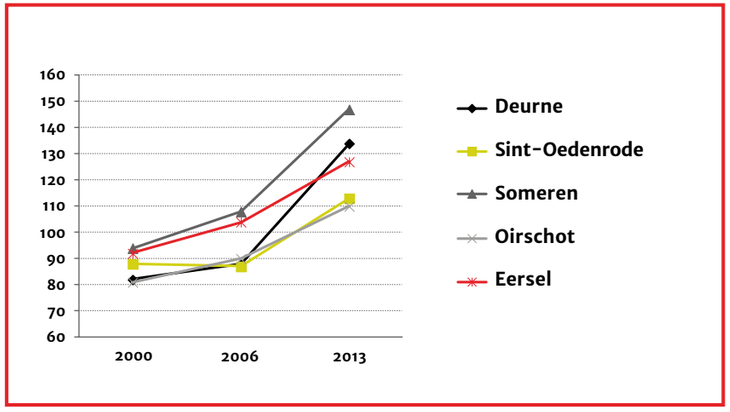
Gemeenten in Brabant verwachten een versnelde toename van het aantal stoppers. Dit komt onder meer door de *Stoppersregeling Actieplan Ammoniak Veehouderij*. Deze regeling maakt het voor intensieve veehouders mogelijk om hun bedrijf in de periode 2013-2020 nog enkele jaren voort te zetten zonder een emissiearm stalsysteem, zoals vereist in het Besluit Huisvesting. Richting 2020 gaan deze bedrijven echter stoppen, waardoor het percentage stoppers naar verwachting stijgt. Op basis van de bedrijfsontwikkelingsplannen wordt voor de gemeente Deurne bijvoorbeeld duidelijk dat 20% van de veehouders zo goed als zeker gaat stoppen (Swinkels & Janssen, mei 2014). Eén op de 5 agrarische ondernemers dus! Daar gaan zeker nog agrariërs bij komen die nu nog door willen, maar dat uiteindelijk tot 2020 niet voor elkaar krijgen. Een percentage van 30% is daarom geen onredelijke aanname. De gemeente Boekel komt na een rondgang bij boeren zelfs tot zo'n 40%!

Tegenover deze afname van het aantal bedrijven blijft schaalvergroting staan. Het aandeel grote bedrijven is in 2013 18% tegenover 5% in 2006. Als deze tendens doorzet dan is het aandeel grote bedrijven in 2020 rond de 30%. Als een agrarisch bedrijf stopt dan is het niet zo dat de agrarische bestemming en de vergunning voor het houden van dieren automatisch vervalt. De mogelijkheid voor veehouderij blijft planologisch gezien gekoppeld aan de locatie en dus bestaan. Het is niet eenvoudig dit te wijzigen. Bovendien blijft een boer vaak op de locatie wonen, waardoor een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat. Wonen is immers niet toegestaan en het toekennen van een woonbestemming levert vaak ook problemen op met milieucirkels. Als een woonbestemming geen optie is, wat dan?

Schaalvergroting en intensivering zet door

Ook de ontwikkeling van schaalvergroting en intensivering is al jaren bezig in de agrarische sector. Gemeten in economische omvang constateren we vanaf 2000 de volgende ontwikkeling.

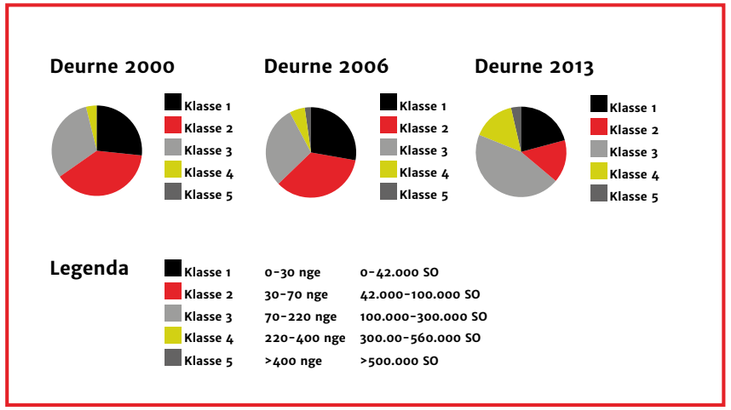
Tabel 2. Ontwikkeling gemiddelde economische omvang agrarische bedrijven in 5 gemeenten in NGE (Bron:BVB) [1].



1 De cijfers zijn afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (BVB). Dit is een openbaar bestand dat wordt bijgehouden op basis van gemeentelijke cijfers. Hierin zijn gegevens van de veehouderijen in Brabant geïnventariseerd. NGE is een economische maat dat de economische omvang van een bedrijf weergeeft. Eén NGE staat voor €1.400,- aan standaard opbrengst (SO) van een bedrijf.

In de onderzochte gemeenten is een duidelijke tendens te zien van schaalvergroting bij agrarische bedrijven. Het totaal aantal bedrijven neemt af, maar de gemiddelde omvang neemt toe. In 2000 was het gemiddeld aantal NGE van een bedrijf 86. Dit is gegroeid naar 95 NGE in 2006 en 128 NGE in 2013. Ook hier is te zien dat met name tussen 2006 en 2013 een versnelde ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Tabel 3. Ontwikkeling economische omvang agrarische bedrijven Deurne in NGE (Bron:BVB)



Hieronder is voor de gemeente Deurne in tabel 5 de schaalvergroting nog eens in beeld gebracht. De 'taartpunten' van de omvangrijke bedrijven worden duidelijk groter, terwijl de kleine bedrijven steeds meer terrein verliezen. In Deurne is het aandeel bedrijven dat in klasse 4 en 5 valt tussen 2006 en 2013 gegroeid van 5% naar 18%. In de andere vier gemeenten zien we een vergelijkbare ontwikkeling. Opgemerkt moet worden dat de omvang van de bedrijven gemiddeld lager ligt dan in andere delen van Noord-Brabant.

Wat zijn de effecten?

Er is duidelijk iets aan de hand in het buitengebied. De cijfers spreken voor zich. Toch is bij veel partijen nog niet helder in beeld wat er nu precies gebeurt. De terugloop van het aantal agrariërs is al decennia gaande maar wat weten we er feitelijk van? En nog belangrijker wat merken we er eigenlijk van?

We weten dat, gezien de hoeveelheid aan vierkante meters stal die vrijkomt de komende jaren, leegstand onvermijdelijk is. Het risico op verloedering is daarbij sterk aanwezig. Bovendien dreigt verstening als oude stallen niet gesloopt worden, maar bedrijven elders groeien. Het aantal bedrijven neemt af, maar het aantal stenen neemt toe. Daarnaast zal de agrarische sector in delen van het buitengebied verdwijnen als economische drager, terwijl de bedrijven in andere delen juist groeien. In het ene gebied is een nieuwe impuls wenselijk voor de vitaliteit, in het andere is het

juist zaak thema's als een duurzame veehouderij, volksgezondheid en milieueffecten goed te beheersen.

De processen gaan stapje voor stapje. Een lege stal ziet er in eerste instantie van buitenaf hetzelfde uit als een volle stal. En ook het langzaam wegvallen van de agrarische sector als economische drager blijft relatief onopgemerkt. Op die manier voltrekt zich een stille revolutie, waarbij men af en toe wakker schiet als er iets prikkelends gebeurd. Denk aan een nieuwe zorgboerderij of juist de bouw van een megastal. Aandachtspunt blijft vooralsnog dat we het niet precies weten. Er zijn geen cijfers over het aantal succesvolle herontwikkelingen en ook is niet op grote schaal bekend wat er gebeurt met al die lege stallen. Hier valt met goed onderzoek dus nog een wereld te winnen.

Herontwikkeling leegstaande stallen

De afgelopen 20 jaar leert ons dat leegstaande stallen niet zomaar verdwijnen of getransformeerd worden naar iets nieuws. Als een agrariër stopt blijven de gebouwen vaak gewoon staan. Ook al zijn deze volledig afgeschreven, de stallen vertegenwoordigen voor de boer doorgaans een economische waarde waardoor deze niet gesloopt worden. Hier dient gevoelsmatig iets tegen over te staan. Denk aan regelingen als een sloopfonds, de 'ruimte voor ruimte regeling', ontwikkelruimte voor nieuwe functies, staldering e.d. Zo vond in de periode 1996-2002 weinig sloop plaats van vrijkomende agrarische bebouwing. Daar waar gebouwen werden gesloopt, ging het meestal om transformaties naar woonboerderijen, waarbij overbodige schuren verdwenen (Gies et al., 2007). In de periode daarna heeft in het kader van de Ruimte Voor Ruimteregeling wel behoorlijke herontwikkeling plaatsgevonden. Uit de evaluatie van de regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) blijkt dat tot 2010 circa 3 miljoen m² stallen gesloopt is in de provincies Limburg, Noord-Brabant, Gelderland, Overijssel en Utrecht (Anonymus, 2010). Kortom, er lijkt een prikkel van buitenaf nodig om transformatie (sloop en/of nieuwe functie) mogelijk te maken.

Natuurlijk kennen we ook succesvolle transformaties van agrarische bedrijven naar nieuwe functies. Bekend zijn de B&B (bed & breakfast) onderkomens, caravanstallingen en zorgboerderijen. Daar zijn in elk dorp wel voorbeelden van. Met het oog op de aantallen is het echter niet mogelijk alle VABs met dezelfde nieuwe functies te kunnen herontwikkelen. De universiteit van Wageningen geeft in haar onderzoek aan te verwachten dat voor 50% van de VABs herontwikkeling mogelijk is[2].

2 Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, Alterra Wageningen UR (maart 2014), p. 5



Jos Janssen is docent vastgoedeconomie aan Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, hij is verbonden aan het programmateam Vastgoed van de toekomst.
Sjoerd Swinkels is senior adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij Beeckk Adviseurs.

Revitalisering, maar hoe?

Revitalisering is nodig om de vitaliteit van het landelijk gebied op peil te houden. Ontwikkeling biedt daarnaast kansen om veranderingen mogelijk te maken en knelpunten op te lossen. Een nieuwe functie betekent biedt de mogelijkheid oude stallen te slopen en zorgt voor een (economische) impuls. Kortom, het van de grond krijgen van nieuwe initiatieven is de sleutel.

Dit is makkelijker gezegd dan gedaan. Het aantal nieuwe initiatieven ligt niet voor het oprapen en er zijn altijd wel financiele en/of juridische obstakels te vinden. Het is dus tijd voor een aanpak waarbij **nieuwe allianties** worden gesmeed en een **uitnodigend perspectief** wordt geschetst voor de ontwikkeling van het buitengebied. Een perspectief dat aantrekkelijk is voor ondernemers met concrete plannen en dat herkenbaar is voor het gebied waar het om draait. Geef als overheid richting, maar probeer niet teveel achter het stuur te gaan zitten. Breng partijen en ideeën bij elkaar en faciliteer initiatieven. Dit kun je doen door de juiste instrumenten te ontwikkelen in de traditie van het sloopfonds, ruimte voor ruimteregeling en verruiming van de mogelijkheden in het bestemmingsplan. Maar ook meer sociale instrumenten als het organiseren van workshops, voorlichting en opleiding/begeleiding van (stoppende) agrarische ondernemers is mogelijk.

Ideeën en mogelijkheden voor het transformeren van agrarische bestemmingen zijn er voldoende. Denk aan zorgboerderijen, landgoederen en buitenplaatsen met commerciële functies als hotelovernachtingen, wellness- en congresfaciliteiten, kleinschalige recreatie met fiets- en wandelactiviteiten stimuleren door aanleggen wegen en voorzieningen (kamperen bij de boer), tijdelijk of permanent beheer dat geld oplevert (zonnepanelen en windmolens), toeristische promotie (ecologisch boeren, rondleidingen met streekproducten), maneges, kleinschalige commerciële dienstverlening, etc.

De kunst is het juiste idee aan de juiste mensen te koppelen en samen een initiatief mogelijk te maken. Zo houden we stapje voor stapje het buitengebied vitaal en levendig.

Literatuur

- Alterra (2014), *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*, in opdracht van het Innovatie Netwerk
- Anonymus (2010), *De fluisterrevolutie op het platteland. Tien jaar na het pact van Brakkenstein*
- Geerling-Eiff, F.A., H.A.B. van der Meulen (2008), *Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw op een kruispunt, en dan?* Den Haag: LEI, 2008, ISBN 9789086152414, 104 p.
- Gies, T.J.A. et al (2007), *Verstening en verglazing in vijf landelijke gebieden: omvang, oorzaken en oordelen.* Wageningen, Alterra, Alterra- rapport 1588
- Swinkels, S., J.Janssen (2014), *Verstening van het platteland!?* Quick scan naar de effecten van VABs op de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied in vijf gemeenten in Noord- en Zuid Oost Brabant, een onderzoek in samenwerking tussen Beeckk Adviseurs en Fontys HMER, mei 2014



| rondetafelgesprek |

‘Meer gezond verstand nodig in de vastgoedwereld’



| Tekst: Michèlle Elbers en Tara Pijs |



De voorbije jaren is er een aanzet gedaan tot het bestrijden van leegstand. Wat was het effect van deze inspanningen en wat heeft de eerste generatie maatregelen ons geleerd dat we kunnen gebruiken voor het komende decennium dat in het teken lijkt te staan van economische voorspoed? Wij zetten de hoofdrolspelers bij elkaar aan tafel en vroegen hen: 'What's next?' Duidelijk werd dat we pas aan het begin staan van de noodzakelijke verduurzamings- en cultuuromslag waarin we beter met vastgoed moeten omgaan. Publieke en private partijen zijn nog zoekende naar hun rol in deze omslag. Tijdens het rondetafelgesprek zijn alle betrokkenen het er mee eens: er is een gebrek aan visie, regie én aan gezond verstand.

De aanpak van leegstand lijkt op een keerpunt te zijn gekomen. Er is een flinke slag gemaakt met herbestemming en transformatie, er zijn plannen geschrapt en er wordt zelfs gesloopt. In dit magazine komen diverse voorbeelden van deze nieuwe praktijk aan bod. Wij vroegen aan zes experts of met deze manier van werken de juiste weg is ingeslagen.

> "De hoofdpijndossiers zijn buiten schot gebleven"

Instrumenten en maatregelen voor de overheid

Volgens Matthieu Zuidema, van het EIB, is er de afgelopen jaren te veel en te snel voor de makkelijke weg gekozen: nieuwbouwplannen zijn geschrapt, en vooral veel makkelijk te transformeren gebouwen zijn onder handen genomen. Zuidema vindt dat de aandacht nu meer gericht moet worden op de echte zorgenkindjes. Hij vindt dat de overheid daar bonus- en malusregelingen voor mag gebruiken.

Zuidema: "Het échte leegstandsprobleem, dus de hoofdpijndossiers en de leegstaande panden zonder perspectief, is buiten schot gebleven. Je kunt je nu beter bezighouden houden met het grote, maatschappelijke probleem. Als overheid heb je daar instrumenten voor nodig. In Amerika worden eigenaren onder curatele gezet zodra een gebouw leeg staat. Er worden boetes uitgedeeld en als er na een jaar nog geen vooruitgang is, wordt die boete verhoogd. Een bonusidee kan ook werken." De Baaij: "Als je naar de woningmarkt kijkt, dan werkt een negatieve prikkel zoals de verhuurdersheffing juist contraproductief voor beleggers." De Bruijn: "Ik geloof niet in een bonus- of malusidee. Ik vind het vreemd dat een andere partij de bevoegdheid heeft om iemand voor leegstand een penalty te geven. Geen enkele investeerder wil leegstand. Iedereen in de keten heeft er zijn geld aan verdiend, dus het is niet alleen finger-pointing naar de gemeente. Toch zijn zij verantwoordelijk voor het toelaten van stedenbouwkundige ontwikkelingen. Als daardoor in andere gebouwens leegstand ontstaat, kun je daar nu niet iemand voor straffen." Vink: "Leegstand ontstaat niet omdat overheid ruimte beschikbaar stelt, maar omdat de markt die ruimte graag wil hebben." Van der Wal: "De overheid moet eerst een visie hebben voordat er überhaupt over maatregelen nagedacht kan worden. Die visie is er nu niet. Zowel bij gemeente, regio als provincie niet. Ik maak me daar zorgen om." Vink: "Een visie is niet voldoende. Als niet alle partijen meewerken, dan kun je niets." Van der Wal: "Ik vind het een gemiste kans dat de herverkavelingswet er niet komt. Dat zou een instrument zijn waarmee je niet-willende mensen kunt dwingen om wel mee te doen. Maar je hebt inderdaad naast een visie ook strategieën en instrumenten nodig." Zuidema: "De praktijk in het buitenland leert dat vooral combinaties van maatregelen werken." Van der Wal: "Als je een eigenaar extra kosten geeft, gaat die dat echt niet zelf betalen. Die kosten worden gewoon doorgerekend in de servicekosten. Zo'n maatregel is geen doorslaggevende prikkel. Het is alleen mooi voor de wethouder, die er goede sier mee kan maken."

Een gebrek aan visie en regie

Joost de Baaij, van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, kijkt graag naar waar gebruikers in de toekomst behoefte aan hebben. Volg de gebruiker, en je zal zien dat veel vastgoed niet in een behoefte voorziet, vertelt hij. De Baaij: "Wij kiezen voor plekken waar veel te beleven is. Niet voor plekken waar alleen winkelvastgoed is. Volgens ons zijn er vijftien steden die, voor de lange termijn, een aantrekkelijke binnenstad voor winkelvastgoed hebben. In Brabant zien we, buiten de vier grote steden, weinig toekomstperspectief in termen van huur- en waardegroei. Veel winkelruimte wordt daar, naar onze mening, over vijf à tien jaar niet meer gebruikt. Er zal op een gegeven moment een dip komen in huur- en dus waardeontwikkeling, net zoals we in de kantorenmarkt zagen. In Eindhoven zijn er op het gebied van winkelvastgoed nog prima kansen, maar ook het nieuwe winkelgebied rondom de Admirant in Eindhoven staat half leeg. Ik had liever een versterking van het winkelaanbod richting het Catharinaplein gezien. Als versterking van het einde van de Rechtestraat en de Heuvelgalerie. Er zijn veel te optimistische initiatieven waar ik het allemaal niet zie gebeuren, zoals het Stadskantoor in Tilburg." Van der Wal valt hem bij: "Winkeliers komen regelmatig met prachtige plannen over wat er allemaal moet gebeuren. De gemeente vindt dat heerlijk en wil gewoon mee in de vaart der volkeren. Maar nu heeft de markt al die leegstaande panden die weer opgevuld moeten worden. Zowel gemeente als markt werken niet met gezond verstand." Vink: "Er mist visie en regie. Je ziet dat elke gemeente zijn eigen belang nastreeft, terwijl het juist een overheidstaak is om regie te voeren en te zorgen dat we geen overaanbod krijgen. Dat wil niet zeggen dat je de provincie daarvoor nodig hebt. Je hebt een bovengemeentelijke instantie nodig en dat zou de provincie kúnnen zijn. De provincie is meestal te zwak. Die slaat nog geen deuk in een pakje boter. Vertrouwen op de provincie lost het probleem niet op." Van der Wal: "Naar mijn mening is het nu alleen maar koehandel. Je hebt twee dingen nodig bij regionale samenwerking: een positieve kant en iemand die met een stok de wacht houdt. Het maatschappelijke en financiële rendement wordt dan hoger." Zuidema wijst erop dat de provincie zich niet alleen moet richten op hoe de koek tussen gemeenten wordt verdeeld: "Het gaat niet om regionale afstemming, maar om bilateraal overleg. Het probleem is: kun je als gemeente nog wel je ruimtelijke ordening doen en weeg je daarin alle belangen af, in plaats van alleen je eigen belang?"

> "Het Rijk moet de provincie op de vingers tikken"

Leegstand: een verantwoordelijkheid van het Rijk?

Als de provincie deze handschoen nog





onvoldoende oppakt, is er wellicht een taak voor het Rijk. Bart Vink, D66-raadslid in Amsterdam, vindt echter dat het Rijk zich op afstand moet houden. Vink: "Wat mij betreft is leegstand geen Rijksprobleem, maar een probleem, kans of uitdaging voor de gemeente en de provincie." De Bruijn: "Naar mijn idee is het wel de verantwoordelijkheid van de overheid. Als het gaat om detailhandel-ontwikkeling in een gebied, moet de provincie verantwoordelijkheid nemen. Als de provincie dat niet doet, dan is het de verantwoordelijkheid van het Rijk om de provincie op de vingers te tikken." Pen: "Ergens houdt het op als men geen verandering ziet. Het Rijk zou de provincie moeten aanspreken op haar verantwoordelijkheid, maar wat houdt dat dan in? Gaat de minister dan bij de gedeputeerde langs?" Vink: "Er wordt vaak van bovenaf gezegd: 'jij mag niets meer bouwen, want er is een overschot'. Ik hou niet van die top-down aanpak. Ik heb liever maatwerk." Van der Wal: "Elke gemeente wil maatwerk." Vink kan dit beamen: "Soms komt er in hetzelfde gebied groei én krimp voor. Het is noodzakelijk om de focus op hele gebieden te leggen, maar ook op gebouwen die mogelijk nog wel een toekomst hebben. De gebouwen mét toekomst moeten goed onderhoud en beheer krijgen, want anders is een nieuwe functie überhaupt niet aan de orde." Zuidema: "De leegstandssituatie is inderdaad per gebied verschillend. Je blijft het probleem van overaanbod houden. De markt komt nu eenmaal niet snel in evenwicht. Het is hartstikke verleidelijk om voor een lage prijs een B- of C-locatie te huren. Dat maakt een ontwikkeling op een A-locatie lastig." Van der Wal: "Vlakbij station Hoofddorp, op Beukenhorst-West, kun je het Dagelijks Bestuur van DTZ-Zadelhoff, op verhuurbaarheid. De Bruijn: "We kijken of vastgoed over vijf tot tien jaar op dezelfde manier verhuurd kan worden als nu, met de aanname dat het gebouw dan leeg zou komen. Als ik de overheid was zou ik het zelfde doen; kijken waar er leegstand kan ontstaan. Je kunt dan beleidsmatig gaan kijken wat je kunt doen om een probleem te voorkomen zonder dat het iemand geld kost. Dan heb je als belegger ook mogelijkheden om naar zo'n financiële situatie toe te werken." De Baaij: "Dat klopt. Aan een

> "Aan een dood paard hoef je niet te trekken, maar met een aangeschoten paard kun je nog iets"

voor veertig of vijftig euro per vierkante meter een pand huren, maar toch is er veel leegstand. Tien minuten verder rijden met de trein en je hebt geen leegstand, terwijl het er tig keer zo duur is. Waar het in vastgoed misgaat, is gebrek aan gezond verstand."

Onzekerheid in de toekomst

Mensen met gezond verstand richten zich volgens Jeroen de Bruijn, voorzitter van dood paard hoef je niet te trekken, maar met een aangeschoten paard kun je nog wat doen."

De Bruijn vervolgt: "Wat zijn de indicatoren waardoor een gebouw verhuurd blijft? Als we een stad opnieuw zouden vormgeven, welke gebouwen zouden dan het meest geschikt zijn voor welke functies? We kunnen nieuwe kansen krijgen door de successen te analyseren. Als je een gebouw een nieuwe functie geeft, dan moeten we vanuit de bezettingsgraad denken. Niet vanuit een leegstandoplossing, want dan maak je misschien wel de verkeerde keuze. Als je een visie kunt ontwikkelen met als startpunt het wegnemen van leegstand, zou je ook een visie kunnen ontwikkelen met het voorkómen van leegstand en het behouden van bezettingsgraad." Zuidema plaatst een kanttekening bij het langetermijnperspectief: "Het lijkt me toch lastig om iets over een termijn van vijf tot tien jaar te zeggen. Volgens jullie neemt de kantorenvraag af, maar daar heb ik ook een andere kijk op. Ik denk dat er genoeg scenario's te bedenken zijn waardoor we kunnen zeggen dat er wel degelijk een groei in de kantoorvraag zit. De werkgelegenheid groeit. Van die honderdduizenden banen ontstaan er heus wel een paar in de kantorensector." Pen: "Sommige partijen voorspellen inderdaad dat de vraag weer toeneemt, dus die gaan weer iets nieuws ontwikkelen omdat de toekomst onzeker is. Hoe ga je om met die onzekerheid? Over een jaar kan het weer anders zijn. Als je nu leegstand hebt en over tien jaar zal de vraag weer toenemen; hoe overbrug je die tien jaar zonder dat het gebouw vervalt?" Van der Wal: "Ik ken vastgoedeigenaren die hun pand nu tot casco slopen, omdat ze dan minder kosten en geen onderhoud hebben. Dan blijft er een betonnen geraamte achter." Pen: "Misschien moeten we nu aan dat beeld van karkassen gaan wennen."

Maatschappelijke taak

Met gedeeltelijk slopen is een periode te overbruggen. Maar Hilco van der Wal, procesmanager bij APPM, vraagt zich af wat daar de gevolgen van zouden kunnen zijn als het perspectief op verbetering achterblijft. Van der Wal: "Als je geen alternatief programma kunt verzinnen wordt het ingewikkeld." Pen:"Oost-Groningen: in een gebied van twee kilometer lang staat alles te koop of leeg. Op een gegeven moment verdwijnt daar alles. Je zal daar maar in de bijstand zitten, of oud en hulpbehoevend zijn.' Vink: "En de mensen die er nu nog wonen, kunnen hun huis niet verkopen en zijn dus gedwongen te blijven wonen in gebieden waar bevolking en voorzieningen verdwijnen. Of je in dat gebied gelooft of niet, daar ligt zeker een maatschappelijke taak."

Dit rondetafelgesprek vond plaats op 19 oktober 2015 in Castellum Hoge Woerd in Utrecht. Gespreksleider was **Elisabeth van den Hoogen**.

Deelnemers aan het gesprek:

- **Joost de Baaij**, senior research analyst bij Syntrus Achmea Real Estate and Finance.
- **Jeroen de Bruijn**, voorzitter dagelijks bestuur van DTZ Zadelhoff.
- **Cees-Jan Pen**, lector Vastgoed bij Fontys Hogeschool Management Economie en Recht
- **Bart Vink**, raadslid voor D66 in de gemeente Amsterdam en werkzaam bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- **Hilco van der Wal**, procesmanager bij APPM Management Consultants en lid van het H-Team.
- **Matthieu Zuidema**, programmaleider bij het Economisch Instituut voor de Bouw.









Michèlle Elbers is verslaggever en student aan Fontys Hogeschool Journalistiek.
Tara Pijs is marketing- en communicatiemedewerker bij Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, zij is verbonden aan het programmateam Vastgoed van de toekomst.

BRABANTS BESTE

WAAR IS ER WERK IN RECREATIE & TOERISME?

Bijna 5% van alle Nederlandse banen in Recreatie & Toerisme zijn te vinden in de Metropoolregio Eindhoven. Niet alle gemeenten in de MRE hebben een gezonde R&T-sector. Maar in het merendeel van de gemeenten is er een stijging te zien in het aantal banen. In de afgelopen 5 jaar zijn er in Reusel-De Mierden een kwart meer banen gekomen in Recreatie & Toerisme. Alle gemeenten in de top-5 lieten een groei zien van minstens 10%, en dat is zeker geen slechte prestatie.

1 Gemeente Reusel-De Mierden
2 GELDROP-MIERLO
3 GEMERT-BAKEL
4 SON EN BREUGEL
5 NUENEN GERWEN EN NEDERWETTEN
6 EERSEL
7 EINDHOVEN
8 HEEZE-LEENDE
9 BLADEL
10 OIRSCHOT

In de regio als geheel zat de sector ook in de lift, +4%, dat is vier keer meer groei dan landelijk te zien was. De data van LISA 2010-2014 hebben betrekking op het totaal aantal fulltimers, parttimers en uitzendkrachten. Helaas is hieruit niet op te maken hoeveel .fte er gemoeid is, wel mag erbij vermeld worden dat het aantal R&T-vestigingen met ongeveer gelijke procenten gegroeid is. Het gaat dus goed met Recreatie & Toerisme.

Operatie *geslaagd!*

Esther Savelsberg-Parée
is beleidsmedewerker Economische Zaken bij de gemeente Deurne.

Nicole Lemlijn
is wethouder Ruimte, Economie, Kunst en Cultuur van de gemeente Deurne.





Zeilbergse Willibrorduskerk, Deurne

In het lied 'Het dorp' zingt Wim Sonneveld over de groeipijnen van een agrarische samenleving op de drempel van de moderne tijd. Het dorp dat wordt bezongen is Deurne; de transitie die Sonneveld beschrijft is de schoksgewijze overgang van een traditionele, op katholicisme en landbouw geveste, gemeenschap naar een industriële, geïndividualiseerde en seculiere maatschappij. Hoewel het lied al een halve eeuw oud is, zijn de processen die worden beschreven nog steeds zichtbaar en voelbaar. Thema's als leefbaarheid en vitaliteit zijn in dorpen zoals Deurne tot op de dag van vandaag onverminderd actueel.

De provincie Noord-Brabant heeft te maken met omvangrijk areaal aan vrijkomend religieus erfgoed. Tot dit erfgoed behoren kerken en kloosters, maar ook parochiehuizen, internaten en seminaries. Leegstaande religieuze gebouwen vormen voor gemeenten een ingewikkelde opgave. Enerzijds lenen de objecten zich, door hun ontwerp en bouwkundige uitvoering, vaak voor een beperkt aantal alternatieve functies. Anderzijds nemen de gebouwen, hoewel ze in spirituele zin hun spilfunctie in de samenleving hebben verloren, nog steeds een centrale plaats in binnen het collectieve geheugen en de ruimtelijke structuur van dorpen en wijken.

De voorbije jaren heeft de gemeente Deurne te maken gehad met het vrijkomen van verschillende kerkgebouwen. Door de fusie van vijf parochies werden vanaf 2007 achtereenvolgens de Gerardus Majellakerk in Walsberg, de Heilige Geestkerk in Deurne-West, en de Willibrorduskerk in Zeilberg aan de eredienst onttrokken. Voor elk van deze gebouwen zijn inmiddels plannen ontwikkeld voor een nieuwe bestemming.
De jongste van de drie kerken betreft de Heilige Geestkerk. Deze kleine kerk, gebouwd in de jaren '70, is begin 2014 verkocht aan een uitvaartorganisatie. Deze ondernemer heeft het gebouw inmiddels gerenoveerd en in gebruik genomen als afscheidscentrum. Voor de kerk in Walsberg bestaan plannen om te komen tot een private ontwikkeling met onder meer startershoningen. Daarbij zouden karakteristieke elementen van het gebouw kunnen worden gehandhaafd.

De grootste uitdaging lijkt evenwel de herbestemming van de Willibrorduskerk in de kern Zeilberg. Dit Rijksmonument kwam in 2011 leeg te staan en was lange tijd de spil van een intensieve maatschappelijke discussie over het behoud van de openbare functie van het gebouw. Inmiddels bestaan vergevorderde plannen om de kerk te verhuren aan een landelijke fitnessketen. Een deel van het gebouw zal daarbij zijn religieuze functie behouden, in de vorm van een bidkapel. Aan de binnenzijde van het gebouw wordt de kapel door een glaswand van de sportschool gescheiden. Hierdoor kunnen bezoekers van de kapel de kerk in zijn volledige glorie blijven aanschouwen.

Het is mooi om te zien dat op deze manier, met initiatief en energie vanuit de samenleving, bijzondere (religieuze) objecten voor de toekomst kunnen worden veiliggesteld en op een moderne manier een betekenisvolle plek krijgen in het dorp.

| achtergrond |

Ready for take-off?

Flight Forum maakt zich op voor een doorstart

| Tekst: Jaap Kaai en Bart de Zwart, m.m.v. Fred Geers |

In het voorjaar van 2015 hebben de gemeente Eindhoven en Schiphol Real Estate het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht gevraagd een serie scenario's op te stellen voor de aanpak en toekomstige ontwikkeling van het kantorencluster Flight Forum. Dit cluster verkeert al enige tijd in zwaar weer en heeft, zoals veel vergelijkbare kantorengebieden, de voorbije jaren te kampen gehad met stagnerende ontwikkelingen en oplopende leegstand.
Bij nadere beschouwing blijkt Flight Forum een aanschouwelijke casus om de stand van de Eindhovense kantorenmarkt af te lezen. Daarbij wordt eens te meer duidelijk dat kantorenleegstand, en de aanpak daarvan, niet alleen een mechanisme is van bvo's en meterprijzen, maar inzicht vergt in de kwaliteiten van de plek, de daadwerkelijke gebruikers en de aanwezige dynamiek.

Het kantorencluster Flight Forum maakt deel uit van een gelijknamig bedrijvenpark dat zich bevindt in de directe nabijheid van Eindhoven Airport. Dit hoogwaardige bedrijvenpark dateert uit de jaren negentig en bestaat uit meerdere clusters met een totale ruimte van 305 duizend vierkante meter voor bedrijven en 138 duizend voor kantoren. Van de kantoren is inmiddels 73 duizend vierkante meter gerealiseerd. Een aanzienlijk deel van de 1.500 arbeidsplaatsen op de kantorenlocatie komt voor rekening van grote financieel-juridische dienstverleners.
Sinds 2008 is de ontwikkeling van de kantoren stilgevallen en is de leegstand in het kantorencluster opgelopen. Deze situatie is in lijn met het totale beeld van de Eindhovense kantorenmarkt, welke in 2014 een aanbod kende van 253 duizend vierkante meter (17% van de totale voorraad), waarvan 40% langer dan 2 jaar leegstaand.

De basis op orde

Het kantorencluster van Flight Forum is relatief klein – in oppervlak en in aantal werknemers – en heeft een gesloten, geïsoleerd en introvert karakter. Dit wordt versterkt door de verkeerscirculatie en de situering van de parkeerlocaties aan de buitenzijde. De stedenbouwkundige opzet van het gebied zorgt voor een ruimtelijk-functionele verzameling van eilanden, zowel van de clusters binnen Flight Forum als op het kantorencluster zelf. De kantoren hebben nauwelijks tot geen onderlinge verbinding. Noch met elkaar, noch met de omliggende (woon)gebieden. Door de beperkte schaal, is het draagvlak voor voorzieningen bovendien beperkt.
Ondanks dit negatieve beeld is Flight Forum wel een locatie met potentie. De bereikbaarheid is in beginsel goed, onder meer door de ligging nabij de A2/N2, de infrastructuur en de parkeerfaciliteiten. Als werklocatie zou het gebied nog meer kunnen profiteren van het internationale en innovatieve imago van de stad Eindhoven. De ligging bij Eindhoven Airport en de grote dynamiek van meerdere ontwikkelingen, zoals Brainport Innovatie Campus, dragen daaraan bij. Daarnaast zorgt de goede parkmanagementorganisatie voor een stevige basis om in gezamenlijkheid de kwaliteit en de aantrekkingskracht van het gebied naar een hoger plan te tillen.

Kansen verzilveren

Het is een uitdaging om deze potenties te verzilveren. Om de kansen te benutten moet in de eerste plaats aandacht geschonken worden aan de gebruikers. Gebruikers zijn in dit geval de mensen die op Flight Forum werken. Een eigentijdse werklocatie voorziet in meer dan alleen de drie K's – kantoor, kantine en kopieerhok. De aard van het werk verandert en ook de manier waarop organisaties, en personen binnen deze organisaties, met elkaar (samen)werken. Dergelijke ontwikkelingen hebben een directe impact op het gebruik van het vastgoed en de voorzieningen waaraan gebruikers behoefte hebben.
Dit betekent dat geïnvesteerd moet worden in 'zachte' randvoorwaarden, zoals het creëren van een 'community' en aan het realiseren van een prettige gebruiksvriendelijke werkomgeving, binnen én buiten de gebouwen. Daarnaast moeten de fysieke en ruimtelijke verbinding van Flight



Forum met de omliggende gebieden worden verbeterd. Hoewel de infrastructuur stevig gedimensioneerd is, is het gebied paradoxaal genoeg gebrekkig ontsloten. Met name voor de relatie met Eindhoven Airport ligt er een opgave.

Software eerst, hardware volgt

De oplossingen voor Flight Forum liggen veeleer in het verbeteren van de 'software', dan in het aanpassen van het vastgoed. De realisatie van de laatste fasen van het kantorencluster is in de structureel neergaande behoefte aan kantoorruimte niet reëel. Hetzelfde geldt voor het eenvoudigweg revitaliseren of upgraden van het bestaande vastgoed. Flight Forum moet daarin concurreren met diverse andere kantoorlocaties in de regio. Transformatie naar functies zoals wonen, winkelen of leisure is, gelet op de locatie, evenmin een voor de hand liggende oplossing. Momenteel vinden er diverse ontwikkelingen plaats op Flight Forum. Vastgoedpartij Merin heeft de afgelopen jaren bijvoorbeeld fors geïnvesteerd. Het concept van Merin biedt diverse ondersteunende voorzieningen zoals horeca, fitness en vergaderruimten. Dit concept is nog volop in ontwikkeling en er wordt continu gezocht naar nieuwe passende voorzieningen. Daarnaast herbergt Flight Forum een vestiging van de eigentijdse kantoorformule Tribes, een flexibel vastgoedconcept dat beleving op de werkvloer centraal stelt.

Aanhaken bij ontwikkeling Eindhoven Airport

Een andere kans die wordt gezien is een betere aansluiting van het kantorencluster bij Eindhoven Airport. De luchthaven wordt de komende jaren nog sterk ontwikkeld en het aantal passagiers zal groeien van 4,1 miljoen per jaar tot circa 5,4 miljoen in 2020. Per dag zijn dit gemiddeld 15 duizend bezoekers op de luchthaven. En 20 duizend of meer, als daar ook nog de mensen die passagiers halen of brengen en werknemers van de luchthaven en omliggende bedrijven worden bijgeteld. De bewegingen op Eindhoven Airport overtreffen daarmee ruimschoots de dynamiek van Flight Forum.

Om de groei van het aantal passagiers faciliteren wordt in de komende periode bovendien een nieuwe parkeergarage bij de luchthaven gebouwd en komt er ruimte voor meer publieksgerichte voorzieningen, waaronder horeca, winkels en services. Voor de terminal wordt een wandelboulevard ingericht. Met deze ontwikkelingen krijgt het gebied een sterke impuls als hoogwaardig verblijfsgebied. Het ligt voor de hand dat Flight Forum zou kunnen profiteren van deze ontwikkelingen, mits de relatie tussen het kantorencluster en de luchthaven in zowel ruimtelijke als functionele zin wordt verbeterd.

Vlucht gemist of vlucht voorwaarts?

Tegen deze achtergrond is door het onderzoeksteam van Fontys een viertal scenario's uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van Flight Forum. De scenario's variëren van afwachten tot anticyclisch investeren. Gezamenlijk geven de scenario's een mix van oplossingsrichtingen voor lange en korte termijn. Het is belangrijk om vast te stellen dat elk scenario omgeven is met onzekerheden. Voor een goede afweging moeten deze risico's nader inzichtelijk worden gemaakt, in combinatie met een analyse van de haalbaarheid, investeringsomvang en marktmogelijkheden.

Daarbij moet ook rekenschap gegeven worden van de mogelijke impuls van toekomstige infrastructurele investeringen in en om Flight Forum en Eindhoven Airport, alsmede de campusontwikkelingen aan de A2/N2. Daarnaast is het belangrijk om vast te stellen dat deze afweging draait om strategische keuzes en dat de scenario's derhalve vanuit een regiobreed perspectief beschouwd en beoordeeld zullen moeten worden.
Op basis van de scenarioverkenning heeft Fontys geadviseerd een gebiedsvisie voor Flight Forum op te stellen, waarin een relatie wordt gelegd met de directe omgeving, zoals de ontwikkeling van BIC en Eindhoven Airport. Te overwegen valt daarnaast een eventuele overname of overdracht van het parkmanagement van Flight Forum aan Eindhoven Airport. Hiermee valt mogelijk meer synergie te behalen en een grotere efficiëntie.

Reflectie

De kantoren op Flight Forum laten een beeld zien dat exemplarisch is voor veel kantorenlocaties in Eindhoven en daarbuiten. Op het eerste gezicht lijkt er weinig aan de hand: gebouwen die technisch in goede staat verkeren, op een prima locatie, met ruime parkeergelegenheid en een grote indelingsflexibiliteit. Alle ingrediënten waaraan een succesvol kantorencluster op papier zou moeten voldoen.

Het probleem van deze manier van kijken is evenwel precies dat ze zich beperkt tot die papieren wereld. Tot een werkelijkheid van rendementen in spreadsheets, van contracten met 'grote vissen' en van snelle projectontwikkelaars en anonieme gebruikers. Als er één ding is dat de crisis in de kantorenmarkt heeft geleerd, dan is het dat wat beleggingswaarde vertegenwoordigt op papier, niet noodzakelijk een gebruikswaarde – en dus een toekomstperspectief – heeft in het economisch en maatschappelijk verkeer.

Niet voor niets zijn partijen in de markt druk op zoek naar nieuwe verdienmodellen om deze gebruikswaarde te kapitaliseren. Dat leidt soms tot interessante en innovatieve concepten, maar helaas even zo vaak ook tot weinig meer dan oude wijn in nieuwe zakken. Het simpelweg verhippen van het aanbod is niet voldoende om de keizer warm aan te kleden. Vanuit beleidsoogpunt bestaat behoefte aan een instrumentarium dat nauwkeuriger en gedifferentieerder de kenmerken en mogelijkheden van de bestaande voorraad in kaart kan brengen. Een gereedschap dat aan de bestaande kwantitatieve diagnose van het leegstandsvraagstuk een beeld kan toevoegen van het onderliggende – en deels nog onzichtbare – kwalitatieve probleem. De oormerking van kansarm, kanshebbend en kansrijk vastgoed, zoals uitgewerkt door DTZ Zadelhoff, is een interessante, zij het nog tamelijk grofmazige, aanzet om tot een dergelijke analyse te komen.

Duidelijk is dat er nog veel behoefte is aan kennis ten aanzien van de factoren die de duurzame verhuurbaarheid van werklocaties bepalen. Daarbij moet overigens meteen worden aangetekend dat deze factoren, in de dynamische werkelijkheid van het vastgoed van vandaag de dag, per definitie fluïde zijn en zich bovendien eerder zullen bevinden op het niveau van de zachte contextuele randvoorwaarden, dan dat ze de vorm aannemen van harde objectgerelateerde criteria.

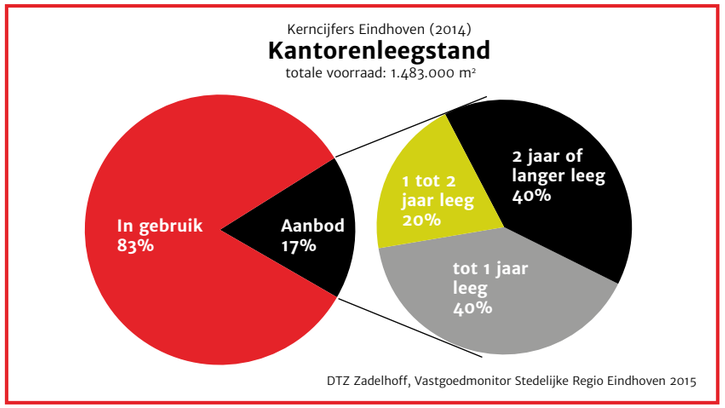
Een ander aspect dat in eerdere analyses vaak ten onrechte onderbelicht is gebleven, is de bovenlokale dimensie. De sleutel tot de aanpak van locaties zoals Flight Forum lijkt te liggen in een meer gebiedsgerichte benadering. In plaats van kantorenparken als 'eilanden' te beschouwen, zouden we ze meer moeten zien als onderdeel van een regionaal ruimtelijk-economisch systeem. Die integrale en gebiedsmatige manier van kijken kan helpen om de reële kansen en beperkingen van het vastgoed te gaan zien. Van een papieren werkelijkheid naar *real* estate.

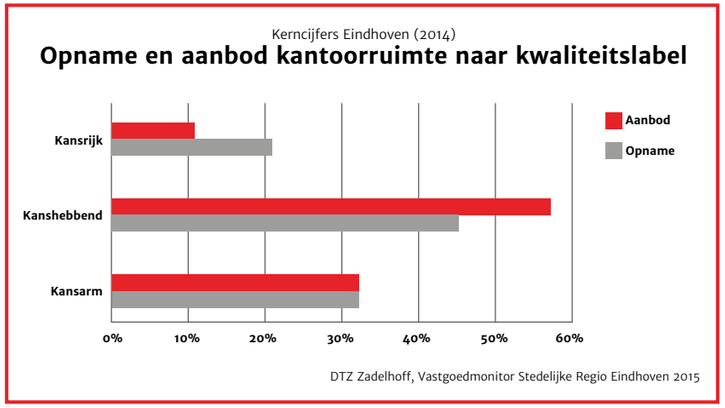


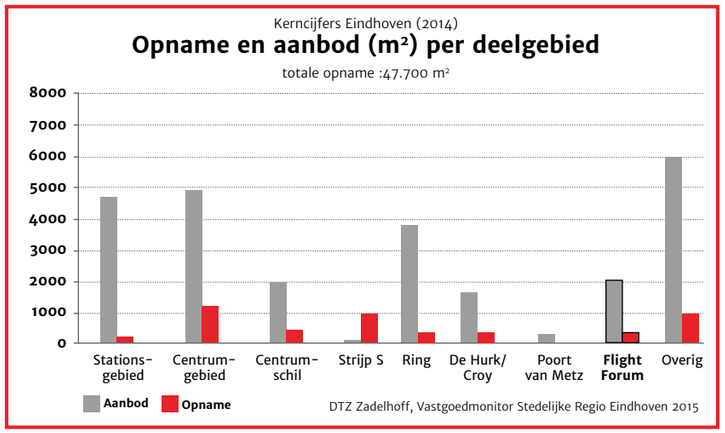




| achtergrond |







4 scenario's voor Flight Forum

Scenario 0: Wat de toekomst brengen moge

In het scenario waarin niets wordt gedaan met de openbare ruimte, community building of herontwikkeling van het vastgoed wordt een verdere neergang van Flight Forum 'cluster 1' verwacht. De kwaliteiten, goede bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten, die in de zero's (voor de economische crisis van 2008') nog een unique-selling-point waren, zijn in de huidige markt onvoldoende onderscheidend om te kunnen concurreren met andere locaties. Voor de middellange termijn wordt daarin ook geen verandering verwacht.

Wat te doen:

- Niets

Effect

De situatie van de software verandert niet. Bestaande initiatieven in het nieuwe werken, zoals Merin en Tribes, zullen hun concepten naar verwachting doorontwikkelen. Daarin zal echter meer overlap en onderlinge concurrentie ontstaan, ook qua voorzieningen. Op termijn komt dit Flight Forum niet ten goede.

Scenario 1: Denk groot, kom van je eiland

Flight Forum ligt in een gebied met een grote dynamiek. Eindhoven Airport groeit sterk door, BIC wordt ontwikkeld en op het bedrijventerrein zijn diverse internationaal opererende bedrijven gevestigd, zoals TomTom. Toch functioneren de deelgebieden nu als eilanden. De dynamiek kan sterker worden benut als het gebied als één geheel wordt gezien en ook als zodanig wordt ontwikkeld tot één 'Airport City'. Hiervoor moeten ruimtelijke, functionele en organisatorische verbindingen worden gelegd tussen de deelgebieden. Denk aan een eenduidige gebiedsvisie en gebiedsbranding en verregaande samenwerking in bijvoorbeeld het OKEA (Ondernemers Kontact Eindhoven Airport).

Flight Forum kan profiteren van de voorzieningen, diensten, winkels en horeca die op Eindhoven Airport gevestigd zijn en worden. Daarvoor is een ruimtelijke verbinding tussen beide gebieden nodig, met eenheid in uitstraling. Eindhoven Airport huisvest de meeste voorzieningen, daar is het draagvlak voldoende groot om te voorzien in een basisdraagvlak en -omzet. De voorzieningen op Flight Forum blijven vanwege het kleine draagvlak beperkt.

Het afbreukrisico blijft dat de afstand tussen Flight Forum en Eindhoven Airport relatief groot is (> 700 tot 900 meter). Dit maakt een daadwerkelijke kruisbestuiving voor voorzieningen ongewis en bovendien omslachtig. Daarnaast is dit een langetermijnscenario met een sterke afhankelijkheid van ontwikkelingen buiten Flight Forum.

Wat te doen?

- Ontwikkelen gezamenlijke gebiedsvisie en –branding 'Airport City';
- Samenwerking organiseren in één gebiedsmanagement;
- Opstellen gebiedsplan Flight Forum met aandacht voor groen, uitstraling en loop-fietsroutes, gevolgd door daadwerkelijke investering;
- Beperkt toevoegen voorzieningen, alleen complementair aan Eindhoven Airport en ondersteunend aan de aanwezige kantoorconcepten.

Effect

De kruisbestuiving tussen de deelgebieden in Airport City wordt vergroot. Flight Forum krijgt hierin een eigen positionering en profiteert van de algehele aantrekkingskracht van het gebied en de voorzieningen die daar zijn. Flight Forum positioneert zich als het kantoorcluster van dit geheel.

Scenario 2: Focus op Flight Forum

Flight Forum is ooit opgezet als een hoogwaardige kantoorlocatie met veel kwaliteiten. Diverse gebruikers investeren nu in het gebied en spelen daarbij in op het nieuwe werken, zoals Tribes en Merin. Op deze aanzet kan worden voortgebouwd door te focussen op de kwaliteiten van Flight Forum. Dit betekent volop inzetten op community building, toevoegen van nieuwe voorzieningen en horeca, het gebied extrovert van buiten herkenbaar maken en de kantoren veel meer onderling verbinden als een echt forum. Het doel is om Flight Forum het icoon van het nieuwe werken in Eindhoven te maken. Het grote voordeel is dat dit geheel op eigen initiatief en op korte termijn gerealiseerd kan worden. De goede organisatiegraad is hierbij een plus.

Het nadeel blijft dat Flight Forum een relatief klein kantoorcluster is. Dit biedt weinig draagvlak voor voorzieningen. Voor de voorzieningen is het de uitdaging ook externe gebruikers aan te trekken om extra omzet te genereren. De excentrische ligging van Flight Forum ten opzichte van de woongebieden in Eindhoven en Veldhoven werkt hier niet aan mee. Ook zullen deze voorzieningen concurreren met de voorzieningen op Eindhoven Airport. Een ander risico is de community building. De kracht van een community is afhankelijk van de inzet van de gebruikers. Actieve deelname zal gestimuleerd moeten worden door een community manager. Een algemene stelregel hierbij is 90-9-1: 90% van de community aanhangers zijn passieve gebruikers, 9% reageert alleen en slechts 1% is (pro)actief en creëert zelf ook interactie.

Wat te doen?

- Gebiedsplan en visie maken voor Flight Forum;
- Samenhang tussen de kantoorgebouwen vergroten;
- Realiseren van een Forumplein met concentratie van voorzieningen en algemene voorzieningen en creëren van ontmoetingsruimte: 'een parel op het plein';
- Aantrekken van een community-manager.

Effect

Flight Forum wordt het icoon van het nieuwe werken in regio Eindhoven. Het is een gebied met een hoge dynamiek en veel reuring; een voedingsbodem voor het ontwikkelen van nieuwe kantoorgebouwen en groei van het gebied.

Scenario 3: Organische groei

Beide voorgaande scenario's hebben voor- en nadelen en de nodige risico's. In het verlengde hiervan kan als alternatief scenario worden ingezet op een soort organische groei, waarin lange en korte termijn worden gemixt. Voor de korte termijn wordt ingezet op de initiatieven en investeringen die nu plaatsvinden, zoals de conceptontwikkeling van Tribes en Merin. Verdere uitbouw van deze concepten geeft een eerste basis voor Flight Forum als icoon van het nieuwe werken. Ten aanzien van de voorzieningen zal er een nadrukkelijke afstemming moeten komen met de voorzieningen op Eindhoven Airport. Zodanig dat er een complementaire mix ontstaat en de voorzieningen elkaar aanvullen met niet (direct) beconcurreren. Dit is de korte termijn. Voor de lange termijn zal het totale gebied als eenheid gepositioneerd worden. Als merk, in organisatie en in ruimtelijke structuur en uitstraling.

Wat te doen?

- Opstellen gebiedsplan Flight Forum met aandacht voor vergroening en betere uitstraling, gevolgd door daadwerkelijke investering;
- Beperkt toevoegen voorzieningen. Alleen complementair aan Eindhoven Airport;
- Aantrekken van een community manager.

Effect

Door investeringen in vergroening en uitstraling wordt een betere uitgangsituatie voor de kantoorconcepten en de gebruikers gecreëerd. Dit stimuleert en leidt tot verdere groei in gebruik.

Jaap Kaai is retailonderzoeker en directeur van Emma Retail | **Bart de Zwart** is docent/onderzoeker bij het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, hij is coördinator van het onderzoeksprogramma Vastgoed van de toekomst |**Fred Geers** is beleidsadviseur kantorenbeleid bij de gemeente Eindhoven en gastdocent bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht.

| beeldessay |

Zie wat er is, zie wat er komt

beeldessay



Een plek om naast elkaar te staan

| Fotografie: Jan Prins |



Een plek om toe te kijken



Een plek om contact te leggen



Een plek om even te wachten



Een plek om op te laden

Jan Prins is amateurfotograaf en docent bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht.



Een plek om niets te kopen

Column Wiel Verhaegh

Met elkaar initiatieven waarmaken: lokaal wat kan, regionaal wat moet



Na jarenlang leidinggevende posities op Ruimtelijke Ordening te hebben ingenomen in verschillende Nederlandse gemeenten, kreeg ik in Gemert-Bakel begin 2014 de kans om eens compleet iets anders te gaan doen. Men was daar op zoek naar iemand die de verbindingen wilde leggen met en tussen de ondernemers en de gemeente. De gemeente wil namelijk graag een ondernemersvriendelijke gemeente zijn. Ik ben blij dat ik die kans gekregen heb en wil jullie meenemen in wat ik zo leuk aan mijn werk vind.

Al lang werkzaam binnen de overheid, ben ik natuurlijk gevormd door het idee dat de samenleving maakbaar is. Toen tijdens de crisis het geld en de subsidies opdroogden, werd echter pijnlijk zichtbaar dat dit toch minder vanzelfsprekend is. We moeten nu op zoek naar slimme, innovatieve en vooral ook creatieve oplossingen.

> “Tom Poes, verzin een list”, was de vraag van de heer van stand Olivier B. Bommel

wanneer hij er weer eens zelf niet uitkwam. Die ‘list’ zit volgens mij in ieder geval niet meer in het opstellen van allerlei beleidsnota’s en nieuwe vastgoedprojecten met al dan niet aangescherpte of juist afgezwakte regelgeving. Ook laat de economie zich niet (meer) sturen met statistische cijfers. De veranderingen gaan immers razendsnel.

Hoewel ook ik enthousiast heb meegedaan aan de regionale detailhandsnota, zijn we binnen onze gemeente wel zo eigenwijs dat we vinden dat er meer moet en kan gebeuren: “Lokaal doen wat kan en regionaal wat moet!” Ik werk in een gemeente met een dorpskern die van zichzelf al pareltjes bezit. Zo is het centrum fysiek vernieuwd en autoluw gemaakt, en zit je nergens zo mooi van je drankje te genieten als op ons Ridderplein. Alwaar je, midden in het centrum, de zon ziet wegzakken achter het kasteel. Niet voor niets worden daar door onze ondernemers goede zaken gedaan met geïnspireerde lunch- of dinerbesprekingen en is het een plaats voor onze bezoekers om te ontspannen. Direct aansluitend aan dit terras bevindt zich het winkelgebied. En als je het Ridder Rutgerpad uitloopt, zit je meteen in het oorspronkelijke buitengebied van Gemert: het oude schootsveld van het kasteel. Losse parels, dat nog wel. Parels die we aan elkaar moeten rijgen tot een mooi snoer!

Samen met de ondernemers en de bewoners is er een centrumactieplan opgesteld. Belangrijkste opgave daarin is het benutten van de aanwezige leef- en cultuurkwaliteit, en waar mogelijk de beleving te versterken. Kortom, met elkaar initiatieven waarmaken voor een krachtige en aantrekkelijke gemeente in de regio voor inwoners, ondernemers en toeristen. Of, zoals mijn wethouder het altijd mooi verwoordt: “Als het waait moet je geen schuilkelder bouwen, maar een windmolen.” Het afgelopen jaar zijn door mij en de andere partijen de eerste contacten en verbindingen gelegd. Na wat wennen aan elkaars culturen (soms best spannend!), heeft dit geresulteerd in het oprichten van een Centrum KERNTEAM. Hierin zitten enthousiaste vertegenwoordigers namens alle partijen. Mensen die ook een mandaat hebben van hun achterban. Het hoofddoel van dit kleine, slagvaardige team van zeven personen, is het integraal afstemmen en versterken van de beleving in het centrum. Dit alles in de gezamenlijke overtuiging dat als de bezoekers komen, de ‘handel’ vanzelf ontstaat en mogelijke leegstand achterwege blijft. Duidelijk is dat dit zeker niet vrijblijvend is, al zijn de verschillende belangen soms groot. De eerste successen zijn echter inmiddels bereikt, zoals de afgelopen zomermarkten en binnenkort ook de winteravondmarkten. Deze werden oorspronkelijk alleen door de horeca georganiseerd, maar worden nu aangevuld met cultuur, toerisme en extra avondopstellingen van de winkels. Kortom, iedereen profiteert en, om met Herman Finkers te spreken, “in Gemert-Bakel, daar is altijd wat te doen”. Met het verschil dat wij het waarmaken. (…En ook geen stoplichten hebben, maar dat terzijde.)

Wil je meer weten over onze aanpak? Neem gerust contact op met mij, en op dat terras leg ik je graag uit hoe onze belevingsmethode om leegstand in het centrum te voorkomen werkt.

Wiel Verhaegh is afdelingshoofd Ruimte en accountmanager Bedrijven en Economie bij de gemeente Gemert-Bakel.

7 moeilijke vragen aan...
Cees-Jan Pen

| Tekst: Bart de Zwart |

Sinds 2012 is economisch geograaf Cees-Jan Pen lector Brainport bij Fontys Hogeschool Management Economie en Recht. Hij doet onderzoek naar regionale concurrentiekracht en maakt zich onder meer hard voor de verduurzaming van vastgoed. Deze nuchtere noorderling houdt het hoofd koel wanneer het gaat om het maken van moeilijke en harde keuzes, die echter wel noodzakelijk zijn. Hij adviseert overheden om met de poten in de klei te kijken naar groei- en droomscenarios en kritisch te kijken naar overtollige plancapaciteit en breekt een lans voor saneren, slopen, herstructureren en verzakelijken.
Wij stelden hem zeven lastige vragen over hoe de vastgoedmarkt toekomstbestendig moet worden gemaakt.

Nu de markt langzaam aantrekt, klinkt - zeker rond de grote steden - weer de roep om nieuwe uitleglocaties. Wat is er mis met bouwen in de wei? Gewoon een kwestie van vraag en aanbod toch?

De roep nieuw te bouwen in de wei komt veel te snel en getuigt van gemakzucht. We moeten door de aantrekkende economie niet meteen verblind raken en angstig worden dat we de boot missen nu de vraag naar ruimte aantrekt. Onze herontwikkelingscapaciteit van bestaande leegstaande en onderbenutte gebouwen staat nog op een te laag pitje. We moeten veel meer ons best doen functies te vinden voor de vele private en publieke gebouwen die schreeuwen om programma. Veel van de vraag kan gewoon worden gefaciliteerd in bestaande gebouwen en ik pleit ook niet voor een totale stop op bouwen in de wei, maar voorwaarde is wel dat we eerst goed weten wat er leegstaat en onderbenut wordt.

Je hebt regelmatig geprotesteerd tegen prestigeprojecten die dichtgerekend worden met een commerciële plint. Wat is volgens jou het alternatief?

Het is eigenlijk heel simpel en dat maakt de situatie ook zo ernstig. Laat de vraag van de gebruiker leidend zijn; breng deze goed in kaart en investeer in klantcontacten met bestaande bewoners en bedrijven. Helaas zijn we nog lang niet zover, want ik zie nog steeds menig plan dat dicht wordt gerekend door er vanuit de Excel retail, kantoren of dure woningen aan toe te voegen. Dit GREX-denken is onderdeel geworden van ons planningssysteem en het kost wel even dit eruit te fietsen. Ten tweede is regionaal afstemmen en samenwerken een must. Het idee van 'iedere gemeente voor zich' bij het plannen van projecten is niet duurzaam. Gelukkig pakken steeds meer provincies ook hun ruimtelijke regierol.

Binnen de kantorenvoorraad wordt steeds vaker onderscheid gemaakt tussen kansarm en kansrijk vastgoed. Hebben onderzoekers en marktpartijen voldoende zicht op de factoren die de toekomstwaarde van deze objecten bepalen?

Lokaal en soms ook regionaal, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, is deze kennis er wel in bepaalde mate. Toch zijn de onderzoeken nog van een quick-scan niveau en weten we nog relatief weinig wat een stevige rem en echte duurzame verstedelijking doet met bestaand en zeker problematisch vastgoed. Wordt dit daardoor weer interessanter? Hoe zetten we een fonds op waarbij de opbrengsten rond kansrijk vastgoed worden gebruikt om kansloos vastgoed soms ook gewoon te slopen. Waar we ook aan zullen moeten wennen, is niets doen en uit te gaan van een soort ruïnebeleid.

Recente studies laten zien dat herstructureringsaanpakken vaak verzanden in cosmetische ingrepen. In veel gevallen worden de middelen ingezet voor achterstallig onderhoud en is de beoogde multiplier van private investeringen beperkt. Heeft herstructurering als instrument nog wel toekomst?

Herstructurering heeft zeker toekomst, maar we moeten dan wel echt zakelijk en vraaggericht te werk gaan vanuit de ondernemers zelf. Er wordt veel te weinig geïnvesteerd in goede bedrijvencontacten en kennis van bestaande bedrijven. Hier moeten snel meer middelen voor komen en dit zal uiteindelijk ook leiden tot succesvolle herstructurering. Vanuit de ondernemer moet er gewoon steun en betrokkenheid zijn met betrekking tot professioneel parkmanagement en goede opkomst van ondernemersverenigingen. Twee procent van onze ruimte bestaat uit bedrijventerreinen en hier wordt een derde verdiend. Het wordt tijd dit grote economisch belang te erkennen. Er is nu weinig overheidsgeld beschikbaar voor inhalen achterstallig onderhoud, terwijl dit wel gevolg is van te weinig beheer en onderhoud door de overheid. Laat de raad maar bepalen of dit kan. Wij zetten dit topic graag op de agenda.

Regels en procedures kunnen een belemmering zijn bij het komen tot pragmatische oplossingen. Anderzijds zijn die kaders er niet voor niets. Hoe ga je om met het spanningsveld tussen de faciliterende overheid en de bescherming van de rechten en belangen van burgers?

Deze vraag maakt ook de fout door naast burgers niet ook te spreken over rechten en belangen van ondernemers. Ook die worden niet altijd gediend. Stap een is gewoon duidelijk te zijn wat wel kan en wat niet kan de komende tien jaar in woon- en werkgebieden. Wat werkgebieden betreft zie je te vaak dat er langzaamaan retail en ook wonen wordt toegevoegd. Dit zorgt voor veel ruis en wantrouwen. Kies en houd je rug recht, pas daarna komt de kwestie of flexibele regels mogelijk zijn. De basis is een actuele visie die durft te kiezen. Dit wordt teveel vergeten in debat over regelluw en flexibel.

Wanneer het gaat om bovenlokale coördinatie en afstemming speelt de regionale schaal een belangrijke rol. Heeft de regio voldoende bestuurlijke slagkracht om deze verwachting waar te maken?

De regio's zullen er hard aan moeten werken dat er slagkracht komt. Het huis van Thorbecke verbouwen zou ik afraden en wordt teveel gebruikt als excuustruus om niets wezenlijks te doen. De economische regio is vaak wel bekend. 85-90% van de bedrijven is honkvast en beweegt in een straal van 25-30 km. Op dat niveau moet je harde economische afspraken maken en desnoods met de dreiging van provinciaal ingrijpen. Ga daar maar eens mee experimenteren. Als er urgentie is - die is er vanwege noodzakelijke verduurzaming vastgoedmarkt - en vertrouwen en bestuurlijke rugnummers, komen we een heel eind.

Een zakelijke gebiedsaanpak veronderstelt dat een breed scala aan spelers zijn verantwoordelijkheid neemt om de kwaliteit van gebieden duurzaam te waarborgen. Een van de uitdagingen daarbij is het betrekken van vastgoedeigenaren. Hoe krijg je deze partijen duurzaam aan tafel?



Door heel simpel tijd en middelen te investeren. Werk aan professioneel park- en centrummanagement en zorg ervoor dat er een oliemannetje of -vrouwtje in een gebied rondloopt dat achter de voordeur kijkt. Er is nog veel onbekendheid over en weer. Alle partijen zijn zakelijk op zoek naar nieuwe rollen en verhoudingen. Stel vanuit overheid harde voorwaarden: Wij betalen x aan parkmanagement mits ... en wij willen beheer en onderhoud overdragen mits... Eerst de basis op orde, dan de spannende gesprekken.

| achtergrond |



Blijft de winkel nog wel interessant als vastgoedobject?

| Tekst: Peter ter Hark |

Tot 2008 spitste iedere projectontwikkelaar en belegger zijn oren als er een mogelijk nieuw winkelproject ter tafel kwam. Op de netwerkborrels werden vaak al de eerste contacten gelegd om te peilen welke partijen het meeste interesse hadden in zo'n mogelijk nieuw project. Rekensommetjes werden al snel gemaakt met meters, huuropbrengsten en een inschatting van de BAR. De conclusie was dan al snel: "daar komen we wel uit". Het enige echte probleem voor ontwikkelaars vormden de ellenlange procedures die voorafgaan aan een winkelontwikkeling.

Hoe anders was het tijdens de economische crisis. Vanuit de retailers was er nauwelijks nog vraag naar nieuwe winkelunits en de bestaande retailers sloten hun deuren of startten een procedure om de huur te verlagen. Waar ze voorheen vaak vertragend werkte, werd de overheid in enkele gevallen de vragende partij die graag winkelplannen gerealiseerd wilden hebben om de grondopbrengsten binnen te halen. Nu het stof van de crisis neergedaald is, wordt het tijd om de balans op te maken en naar de toekomst te kijken.

Trends en ontwikkelingen

De economische crisis is slechts voor een deel de oorzaak geweest van de problemen van het winkelvastgoed. Uiteraard gaat de hand op de knip als er slechtere tijden aanbreken. Consumenten waren bang voor hun baan, de waarde van hun huis ging snel achteruit en de vraag rees of de maandelijkse lasten betaald konden worden.

Maar er was meer aan de hand. De ontwikkeling van winkelprojecten was zo lucratief, voordat de crisis begon, dat allerlei partijen - van grote, gespecialiseerde projectontwikkelaar tot de lokale aannemer - projecten uit de grond stampten. Er was geen sprake meer van organische en geleidelijke groei, maar van vrijwel ongelimiteerd meters toevoegen met de gedachte dat er toch wel een afnemer gevonden zou worden. Ook partijen die de kennis niet hadden om een goed winkelproject neer te zetten, maar alleen dachten aan het bouwvolume en de opbrengsten deden een (verkeerde) duit in het zakje.

Het resultaat is dat er naast prachtige projecten in binnenstedelijke situaties (bijvoorbeeld Oostpoort in Amsterdam of de Markthal in Rotterdam) ook heel veel slechte projecten zijn neergezet. Winkelgebieden neerzetten waar markttechnisch geen of nauwelijks behoefte aan was, die slecht zijn ontworpen en hoge huurprijzen hebben, is natuurlijk vragen om problemen. Een voorbeeld daarvan is winkelcentrum Hoogambacht in Hendrik-Ido-Ambacht, waar veel punten van kritiek op zijn te geven. Het resultaat is (verborgen) leegstand, zwakke huurders, tegenvallende beleggingsresultaten en tot slot speculatieve beleggers die het winkelcentrum weer snel van de hand doen.

Voor veel meubelboulevards geldt hetzelfde, namelijk dat er te veel van zijn en dat deze vaak ook nog zonder enige visie en kennis zijn neergezet. Voor veel aannemers/ontwikkelaars was de bouw van een meubelboulevard een snel en simpel klusje. Gemeenten deden hier, anders dan bij binnenstedelijke projecten, nauwelijks moeilijk over zo'n perifere ontwikkeling. Ook voor hen was het snel geld verdienen en het was ook nog nauwelijks bedreigend voor het eigen winkelbestand, zo was de mening. Bezoekers zouden uit een grote regio komen, zo werd gezegd. Wat er zou gebeuren als de naastgelegen gemeente ook zo'n meubelboulevard zou openen was niet zo relevant. Het resultaat is dat Nederland volgens de tellingen van Locatus momenteel 137 meubelboulevards heeft. Dit is volgens branche-organisatie InRetail genoeg om 51 miljoen mensen te bedienen terwijl Nederland toch echt maar een kleine 17 miljoen inwoners telt. Te verwachten is daarom dat er de komende jaren een sanering zal gaan plaatsvinden[1]. Voorbeelden te over van slecht lopende meubelboulevards, de meest bekende is Villa ArenA in Amsterdam. De eigenaar probeert al geruime tijd dit object te slijten, maar helaas is er geen belangstelling vanuit de markt. Dit object ziet er nog redelijk modern en goed onderhouden uit, maar als de leegstand bij meubelboulevards elders in den lande langdurig is én er sprake is

1 Momenteel zijn twee studenten bezig met een afstudeerproject over meubelboulevards in Brabant, waarbij de stand van zaken in kaart wordt gebracht met branche-vervreemding en herontwikkelingsmogelijkheden.

Peter ter Hark is docent bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, en lid van het programmateam Vastgoed van de toekomst. Hij is tevens zelfstandig werkzaam als retailadviseur.

| achtergrond |









van verdeeld eigendom, zal dat onherroepelijk leiden tot een neerwaartse spiraal. De vraag is wat we dan met deze objecten moeten doen gezien het verdeelde eigendom, de vaak nog hoge boekwaarde en ongunstige ligging voor andere functies dan winkelen.

De overbewinkeling in Nederland kan worden geïllustreerd met het gegeven dat we per Nederlander (dus inclusief kleine kinderen en hoogbejaarden) ruim twee vierkante meter winkelvloer tot onze beschikking hebben. Iedere Nederlander moet derhalve de omzet van twee vierkante meter besteden die retailers nodig hebben om rendabel te kunnen functioneren. Nederland is koploper als het gaat om het aanbod aan winkelvloer per inwoner. Volgens Frank Quix van Q&A Research & Consultancy zag de non-foodsector het aantal vierkante meters de afgelopen twintig jaar met liefst 82 procent toenemen. De spelers uit de foodbranche voegden op hun beurt 68 procent extra meters toe. De Nederlandse non-foodbranche is volgens hem in de afgelopen twintig jaar echter 80 procent van zijn vloerproductiviteit kwijtgeraakt. In het verleden troffen marktonderzoekers nog vaak situaties aan met onderbewinkeling in een kern of wijk, maar dat is tegenwoordig zeldzaam geworden.

Samengevat is er de afgelopen jaren een situatie ontstaan waarbij er te veel winkels en te veel winkelvloeroppervlakte is gekomen. Veel van deze winkelgebieden hebben daarbovenop ook nog niet voldoende kwaliteit om de huidige consument naar zich toe te trekken en vast te blijven houden.

Consumentengedrag

Naast het overaanbod van winkelmeters is er nog iets aan de hand dat feitelijk veel bedreigender is, namelijk het veranderende gedrag van de consument in combinatie met technologische vooruitgang. Door de komst van internet is er (bijna) geen noodzaak meer om naar fysieke winkels te gaan, met name als het gaat om non-food en diensten. Denk bijvoorbeeld aan een videotheek of reisbureau.
Zaken als consumententrouw, binding met de lokale winkelier, slenteren door de binnenstad en eindeloos vergelijken van artikelen in de winkel zijn zeker voor de jonge generatie "old-school" geworden. Waar de 40 plussers zich bedenken dat het kopen op internet óók een mogelijkheid is, geldt dat bij jongeren andersom: "oh ja, je kan óók nog naar een fysieke winkel gaan". Deze jongere generatie vormt wel de koopkrachtige consumenten van de toekomst en deze zullen hun geld op een andere plek en ander tijdstip uitgeven.

Daarbovenop komt nog de vergrijzing van de samenleving. Deze winkeltrouwe groep ouderen besteedt minder aan bijvoorbeeld kleding of voedsel dan toen ze jonger waren. Door allerlei technologische ontwikkelingen (o.a. pick-up-points) worden de ongemakken van internet, zoals lange levertijden, ook steeds minder voelbaar.

In het verleden kon een winkelier nog wel eens profiteren van kennisgebrek bij de klant door een hogere marge te hanteren dan die van de concurrent in het naastgelegen gebied. De prijstransparantie en prijsconvergentie is door internet echter vrijwel volledig, waardoor klanten steeds lagere prijzen betalen. Naast een lagere omzet door het verlies van internetklanten, staat de marge ook nog onder druk. Budgetwinkels zoals de Action zorgen vaak voor de laatste klap. Zelfs de onaantastbaar geachte Blokker heeft moeite om het hoofd boven water te houden en is bezig met een grote reorganisatie.

Stagnerende en anticiperende retailers

De reactie van retailers op de voorgaande ontwikkelingen is heel divers en daarmee ook het effect op het vastgoed. De eerste groep die onderscheiden kan worden is de groep van de "stagnerende retailers". Dat zijn vaak wat oudere winkeliers die al heel wat jaren hun winkel(tje) exploiteren. Te denken valt aan een fotospeciaalzaak, gereedschapswinkel, lingeriezaak of verfwinkel. De locatie is vaak aan de rand van winkelgebieden of in dorpen nabij het centrum. Zij blijven stug doorgaan en heel vaak met succes. De klantenkring is beperkt maar wel heel vast, de kosten van de huisvesting zijn redelijk en er loopt nauwelijks personeel rond, want de eigenaar staat zelf de hele dag in de winkel. Het ondernemersinkomen is aan de lage kant, maar ze redden zich nog wel omdat de kosten ook laag zijn. Uiteraard verdwijnen er de nodige winkels, maar vaak is dit een kwestie van gebrek aan bedrijfsopvolging omdat de jongere generatie geen zin meer heeft in lange dagen werken tegen een laag inkomen in combinatie met veel onzekerheid. Het vastgoed is vaak in handen van particuliere beleggers die gaan voor zekerheid en niet voor een maximaal rendement. Immers, als zij de huur sterk verhogen zal dat als effect hebben dat de winkel verdwijnt en herinvulling is meestal uitgesloten. In zekere zin houden zij elkaar dus in evenwicht, maar dat is wel een broos evenwicht. Het gaat goed zolang het goed gaat en daarna zien we wel weer is de gedachte. Ondernemers met een eigen pand zijn vaak het beste uit, omdat de kosten laag zijn. Het pensioen waar ze ooit op hadden gehoopt door overname van de winkel is echter vervlogen.

De "actieve ondernemer" is gevestigd in een winkelcentrum of een goede winkelstraat en heeft een mooie winkel waar de klant met open armen ontvangen wordt. Dit betreft bijvoorbeeld een goede herenmodezaak, een Brunashop, drogist, schoenenzaak of een Expert-electronica winkel. De winkelier onderneemt alle mogelijke initiatieven om klanten te trekken met reclame, prijsacties en een aantrekkelijk assortiment. De huur van zijn pand is echter hoog, waardoor het rendement laag en de winst beperkt is. Voor deze winkels is de concurrentie van internetbedrijven erg vervelend, want door de lagere omzet staat de rentabiliteit steeds meer onder druk. De kosten blijven immers gelijk en de kans dat de omzet substantieel groter wordt is klein. Bovendien staat de marge onder druk door de toegenomen prijstransparantie, waardoor ook de margerijke artikelen geen compensatie meer kunnen bieden.

De toekomst is voor veel van deze (mooie) winkels erg onzeker. De omzet stagneert en de kosten blijven stijgen. Het vastgoed is vaak in handen van (institutionele) beleggers waar maximaal rendement uitgangspunt is. De huren worden jaarlijks geïndexeerd en als er dan af en toe een huurder "omvalt" is er nog een redelijk grote kans op herinvulling op korte termijn. Waar beleggers uitdrukkelijk mee te maken hebben, zijn de huurherzieningsprocedures van ondernemers en retailorganisaties. Dit heeft al op heel veel plekken tot een substantiële huurprijsdaling geleid, waardoor het directe en indirecte rendement onder druk is komen te staan.

De "anticiperende ondernemer" is van een geheel ander kaliber dan de twee voorgaande. Experimenteren en zoeken naar kansen is uitgangspunt voor de meestal jonge ondernemers. Door goed in te spelen op trends bij consumenten en zeer flexibel te zijn met de bedrijfsruimte wordt omzet en marge gecreëerd. Zekerheid en lange huurcontracten spelen nauwelijks meer een rol in de bedrijfsvoering zeker omdat de huren laag of zelfs nihil zijn. Dit betreft alle "niet tradionele retailers" met conceptstores, pop-up stores, rent-a-shelf stores en alles wat daar tussen in zit. Erik Roosen heeft hier vanuit het Lectoraat Barinport begin 2015 een afstudeeronderzoek[2] naar gedaan. Conclusie van dit onderzoek is dat de niet-traditionele retailers geen oplossing zijn voor de leegstand, maar ze kunnen wel een positieve rol spelen bij het (opnieuw) attractief maken van een winkelgebied. Voor beleggers in winkelpanden geldt dat ze minder krampachtig zouden moeten handelen bij de (tijdelijke) herinvulling van leegstaande units. Hoe lastig het ook is, er zullen nieuwe verdienmodellen moeten worden ontworpen om ook deze initiatieven de ruimte te geven. Gezien de ontwikkelingen zal het vertrouwde contract van 2 keer 5 jaar steeds meer naar de achtergrond verdwijnen.

Toekomst winkelvastgoed

Dat de bestaande markt voor winkelvastgoed volledig op de kop gezet is, blijkt wel uit het voorgaande. Niet alleen is er sprake van teveel en verkeerd winkelvastgoed, maar bovendien geven de trends in het consumentengedrag weinig vertrouwen in de toekomst van het traditionele beleggen in winkelpanden. De dagelijkse praktijk slijpt echter wel de scherpe kantjes er vanaf. Ondernemers en beleggers blijken creatief te zijn en verzinnen een strategie waardoor het vaak nog nét goed gaat en feitelijk een beetje voortsukkelt. Er zullen echter nog meer klappen gaan vallen, met name in de gebieden die het nét niet zijn.

De laatste berichten duiden op een opleving in de omzetten van winkels, met name in de woongerelateerde winkels. Dat zal voor een tijdelijke opleving gaan zorgen, maar het probleem wordt niet opgelost. Volgens het NRW[3] zullen ondernemers met name kans zien in nieuwe winkelconcepten en pop-up stores, maar wel op andere huurniveaus dan we historisch gewend waren. Bij de recente ontwikkeling van een nieuw winkelgebied in een nieuwbouwwijk[4] bleek dat bijvoorbeeld ook heel duidelijk. Het door de gemeente toegestane oppervlakte aan winkels wordt niet benut en door de lage huurprijzen zou dit winkelproject net zo goed vervangen kunnen worden door een woningproject met een hoger rendement. Er is structureel iets veranderd in de winkelvastgoedmarkt en dat zal de komende jaren verder gaan doorzetten. Waarschijnlijk zullen we over 10 à 20 jaar met enige weemoed terugkijken naar hoe het was rond 2015. Maar doen we dat ook niet als we denken aan al die kleine kruideniertjes die in de jaren '60 op iedere straathoek zaten?

Uiteraard zal het bestaande aanbod slechts langzaam van kleur veranderen en zal er ook heus wel eens een tegenbeweging gaan komen waardoor consumenten weer vaker naar een fysieke winkel willen gaan, maar de trend op lange termijn duidt hoe dan ook op een kleiner aanbod aan fysieke winkels en lagere rendementen voor vastgoedbeleggers.

2 Roosen, E. (2015), 'Niet traditionele retailers' versus het Nederlandse winkelvastgoed (bachelorscriptie). Eindhoven: Lectoraat Brainport, Fontys Hogeschool Management Economie en Recht

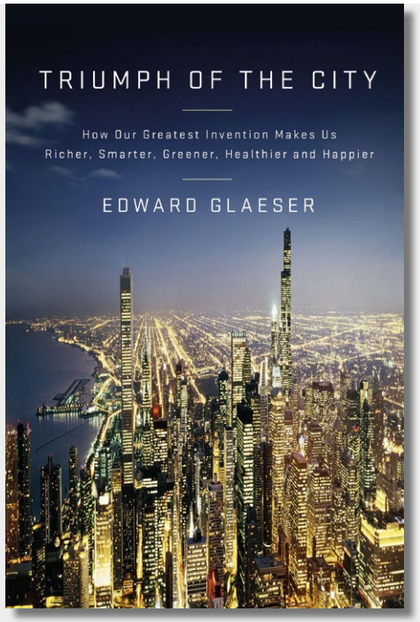
3 NRW (2015), Retail Facts & Figures, Q1 2015

4 situatie en cijfers bij auteur bekend

Leegstand leeft

Een selectie van publicaties die hoger op de leesstapel mogen komen.

Tekst: Nico Schram



TRIUMPH OF THE CITY

Edward Glaeser

Het kan natuurlijk zijn dat het er nog niet van gekomen is om deze klassieker te lezen. Jammer, maar het is niet te laat om je te goed te doen aan deze prachtig onderbouwde stroom aan ideeën.

Dit boek roept de gedachte op dat het vreemd is dat er op Rijksniveau en Europees niveau weinig gesproken wordt over de cruciale rol van (mensen in) steden en stedelijke regio's voor economisch herstel. Natuurlijk zijn bepaalde bedrijfssectoren van groot belang voor de BV Nederland, maar de kenniseconomie van de 21e eeuw vindt toch echt plaats door de mensen en kleine ondernemers die interacteren in de steden. Hierover horen we in debatten, artikelen en overheidsingrepen veel te weinig. Ook Glaeser vindt dat "cities are people […] regard a city as a city of ideas". Zijn stellingen combineert hij met kwalitatief hoogstaand empirisch material en stedelijk veldwerk. Daarmee verkleint het boek de kloof tussen wetenschap en praktijk en is het een schoolvoorbeeld van disseminatie. Het boek zet zich erg af tegen alles wat ruraal is. Hoewel de schaal in onze regio natuurlijk niet te vergelijken is met de Amerikaanse schaal, is het jammer dat in het boek de waarde van het platteland niet geanalyseerd wordt.

Lees dit boek en laat je voeden voor een stevige discussie over human capital in de stad.



DE VEERKRACHIGE BINNENSTAD

David Evers, Joost Tennekes, Frank van Dongen

Met deze publicatie komt de binnenstad hogerop de bestuurlijke agenda. Terecht! Deze studie brengt, naar aanleiding van de vrees voor uitholling van de stadskern, in beeld hoe de stand van zaken is en welke perspectieven er zijn. De resultaten zijn geruststellend; onze binnensteden staan er door de bank genomen goed voor. De opkomst van stadsgezinnen zorgt zelfs voor bevolkingsgroei. Wel zal het karakter van de binnensteden fors veranderen door afname van de retailfunctie. de Nederlandse binnensteden zijn echter dermate aantrekkelijk dat deze transitie zonder al te veel moeite plaats moet kunnen vinden. Het PBL geeft een aan dat fysieke veranderingen aan vastgoed en nieuwe bestemmingen nodig zijn en dat de gemeenten daartoe veel instrumenten hebben die vaak nog onvoldoende benut blijven.

De in het rapport gepresenteerde, prikkelende kaart van Nederland met versimpelde negatief geframede typeringen van binnensteden matcht overigens niet met de algehele conclusie dat binnensteden er relatief goed voor staan. Bij het lezen verschuift de aandacht dan ook al snel naar de validiteit van de onderliggende data. Desalniettemin is deze beleidsstudie een waardevolle bijdrage voor iedereen die aan de slag moet met binnenstadsvisies.



NRP GULDEN FENIKS 2015

Nationaal Renovatie Platform

De lustrumeditie van de Gulden Feniks gaat gepaard met de publicatie van een prachtig geïllustreerd boek; een genot om door te bladeren. Aan flinke stijging van het aantal inzendingen in de categorie Gebiedstransformatie (+50%) is te zien dat meer investeringen van de grond komen. Dat stemt hoopvol. We zullen meer duurzaam gebruik van de gebouwde omgeving zien. Hoewel er interessante parels beschreven staan die ons terdege inspireren, lijkt, zoals de jury terecht stelt, het ei van Columbus echter nog niet gevonden.

De winnaars, in drie categorieën, zijn een voorbeeld van duurzaamheid, sublimatie, economische en maatschappelijke waardecreatie en innovatie. Zo is het Bartokpark in Arnhem (categorie Gebiedstransformatie) is een van de vrolijkste verblijfsgebieden in de stad geworden. In de categorie Transformatie blijkt De Hallen in Amsterdam hèt voorbeeld van succesvolle, nauwe betrokkenheid van burgers. Het Mauritshuis (Den Haag) is de winnaar in de categorie Renovatie. Met een verdubbeling in de vloeroppervlakte het toch voor elkaar krijgen het huiselijke karakter intact te laten is inderdaad een prijs waard.

Nico Schram is docent bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, en lid van het programmateam Vastgoed van de toekomst.

Column Robbert Speksnijder

Beleidsgeduld: meebewegen binnen kaders



September 2011- Na een prachtige rondreis door British Colombia en Alberta komen mijn vrouw en ik de laatste dag van onze vakantie aan in Calgary. Omdat we 's avonds pas vliegen besluiten we de binnenstad te bezoeken en nog even te profiteren van de gunstige wisselkoers. Op naar de winkels dus, en kleding scoren. De hele onderneming werd een sof. Het aanbod was absurd weinig en aangezien de stad daarnaast niet veel te bieden heeft, hebben wij ons een groot deel van de dag verveeld. Calgary, de grote Olympische stad met ruim 1 miljoen, inwoners herbergt in *downtown* amper meer winkels dan het City Centrum in Veldhoven met slechts 44.000 inwoners.

> "Houdt de Veldhovenaar dan 24 keer meer van winkelen dan de inwoner van Calgary?"

Nee, natuurlijk niet. Het verschil is te verklaren door het gevoerde detailhandelsbeleid van de afgelopen decennia. In Canada krijgt de markt alle ruimte en zijn *malls* ontstaan in periferie. Bij ons houden we vast aan een fijnmazige structuur.

De fijnmazige structuur van Veldhoven is door de gemeenteraad in 2014 wederom vastgelegd in een nieuwe detailhandelsstructuurvisie. Zoveel mogelijk vasthouden aan de bestaande structuur is het devies. De hoofdstructuur, bestaande uit vier winkelcentra, verzorgt eigenlijk heel Veldhoven. Daarbinnen is er dan ook ruimte voor dynamiek. De overige centra zijn opgenomen in de hulpstructuur. We onderschrijven de wenselijkheid van een winkel in de buurt, maar weten ook dat de markt minder om deze locaties vraagt. We werken op deze locaties dan ook mee aan herbestemming als het verzoek komt. Denkend vanuit deze gedachte hebben we de visie dan ook de titel 'Meebewegen binnen kaders' meegegeven.

Het Veldhovens beleid is consistent naar haar voorlopers: de detailhandelsstructuurvisies uit 2007 en 1996. Ook toen koos Veldhoven voor dynamiek in een aantal centra en minder tot geen uitbreidingsruimte op andere locaties. Het verschil tussen de visies is met name de grootte van de dynamiek, maar de gedachte bleef hetzelfde. Dat beleid door de jaren heen consistent is, is van groot belang. Er bestaat namelijk zoiets als beleidsgeduld. Met het opschrijven van een visie verandert er de volgende dag helemaal niets, maar op lange termijn wel. Het Mariaplein in de Veldhovense wijk Meerveldhoven is een mooi voorbeeld van hoe beleidsgeduld werkt. In 1996 is aangegeven dat dit winkelcentrum weinig toekomstperspectief had en verdere uitbreiding niet gewenst was. Winkels hebben echter bestaansrecht zolang er klanten komen. Ofwel het is de consument zelf die bepaalt hoelang een winkel blijft bestaan. In de opvolgende visies is hier niet vanaf geweken. Na verloop van tijd stopte de ene winkel na de andere en werd meegewerkt aan herbestemmingen naar andere functies. Tegelijkertijd zijn geen nieuwe winkelconcentraties toegevoegd waardoor de Veldhovense consument meer koos voor de andere bestaande centra zoals het City Centrum en de Kromstraat.

Detailhandelsbeleid vergt dan ook veel geduld, het brengt kaders aan waarbinnen de markt zijn weg zoekt. Met uiteindelijk tot doel dat Veldhoven aantrekkelijke winkelcentra heeft, dichtbij de consument. Het is in Veldhoven voor de afstand niet nodig de auto te pakken om een winkel te bezoeken, zoals dat in Calgary wel het geval is. Mocht het u overigens ooit toch onverhoopt overkomen met de auto in Calgary verzeild te raken, zet dan maar koers naar het westen. Daar zijn weliswaar ook geen winkels, maar wel adembenemende natuur waar u zich niet hoeft te vervelen.

Robbert Speksnijder is beleidsadviseur Economische Zaken bij de gemeente Veldhoven.

TRENDS IN VASTGOED

Het is weer lijstjestijd! Wij vroegen de vierdejaarsstudenten van de opleiding Vastgoed en Makelaardij wat we achter ons laten en wat voor het nieuwe jaar in het verschiet ligt.

2015	2016
UIT	**IN**
Obama	**Trump**
Strijp-S	**Strijp-T**
BRICS	**Scandinavië**
Schengen	**TTIP**
Omdenken	**Maken**
Pop-up store	**Self service store**
Gebiedsontwikkeling 2.0	**Gebiedsontwikkeling 2.1**
Statiegeld	**Verpakkingsvrij winkelen**
Sparen	**Beleggen**
Het Nieuwe Werken	**Minder Werken**
Speculatief bouwen	**70%-norm**
Scheefwonen	**Vrije huursector**
Particulier indirect investeren	**Particulier direct investeren**
Beleidskaders	**Organisch plannen**
Thuiszorg	**Participatiezorg**
Elektrische fiets	**HOV-lijn**
Herbestemmen	**Doorontwikkelen**
De woningmakelaar nieuwe stijl	**De woningmakelaar oude stijl**
Specifieke bestemmingsplannen	**Flexibilisering van bestemmingsplannen**
Prefab	**3d-printen**
Energiezuinig	**Energieneutraal**
No cure no pay	**Vooruitbetaling**
Verbouwen	**Verhuizen**
Bouwbesluit 2012	**Bouwbesluit 2016**
Wro – Wabo	**Omgevingswet**
Foodhal	**Moestuin**
Groen dak	**Drijvend park**
Servicecontract	**Doe Het Zelf**
Beleving	**Betekenis**
Anti-kraak	**Noodopvang**
Quartier-vivant	**VINEX**
Yes We Can	**Njet**
DCF	**BAR-NAR**





Ghostbusters!



| Tekst: Bertil van Woezik |

De Chinese taal kent twee karakters die in onze taal beide verwijzen naar ‘crisis’. Het ene teken staat voor bedreiging, het andere teken staat voor kans. De leegstand van vastgoed wordt meestal opgepakt als bedreiging. ‘De leegstand moet bestreden worden!’ Als een soort *Ghostbusters* uit de gelijknamige film uit 1984. Mannen met witte pakken trekken door de stad om Het Leegstandspook aan te pakken. *‘Who you gonna call: Ghostbusters!’*. Bizar idee, toch?

Het Leegstandspook laat zich echter niet zo gemakkelijk vangen. We kennen de percentages. Kondratieff of niet, studentenhuisvesting of niet; er is nog steeds een dikke *gap* met de tijdgeest - en niet slechts een tijdelijk economisch probleem. Waar zit die gap?

De samenleving die we na de tweede wereldoorlog hebben opgebouwd, was gebaseerd op vaste patronen. Werken van negen tot vijf, op zondag naar de kerk en naar de winkel om boodschappen te doen. Alles en iedereen kende zijn plaats. Dit hebben we lang volgehouden, ondanks de jaren zestig (hippies), de jaren tachtig (punk) en de jaren negentig (het informatietijdperk). Alsof we stiekem de illusie bleven koesteren dat we de situatie toch weer ‘onder controle’ konden krijgen. De Maakbare Samenleving 1.0, 2.0, 3.0 et cetera. Inmiddels weten we beter.

Mark van der Heijden, aka The Backpacker Intern (www.thebackpackerintern.com), reist als backpacker de wereld rond: *“helping out agencies, brands and charities for food and a place to sleep”*. Zijn missie is: *“to inspire people and to gain experience on seven continents”*. How about that for a job!

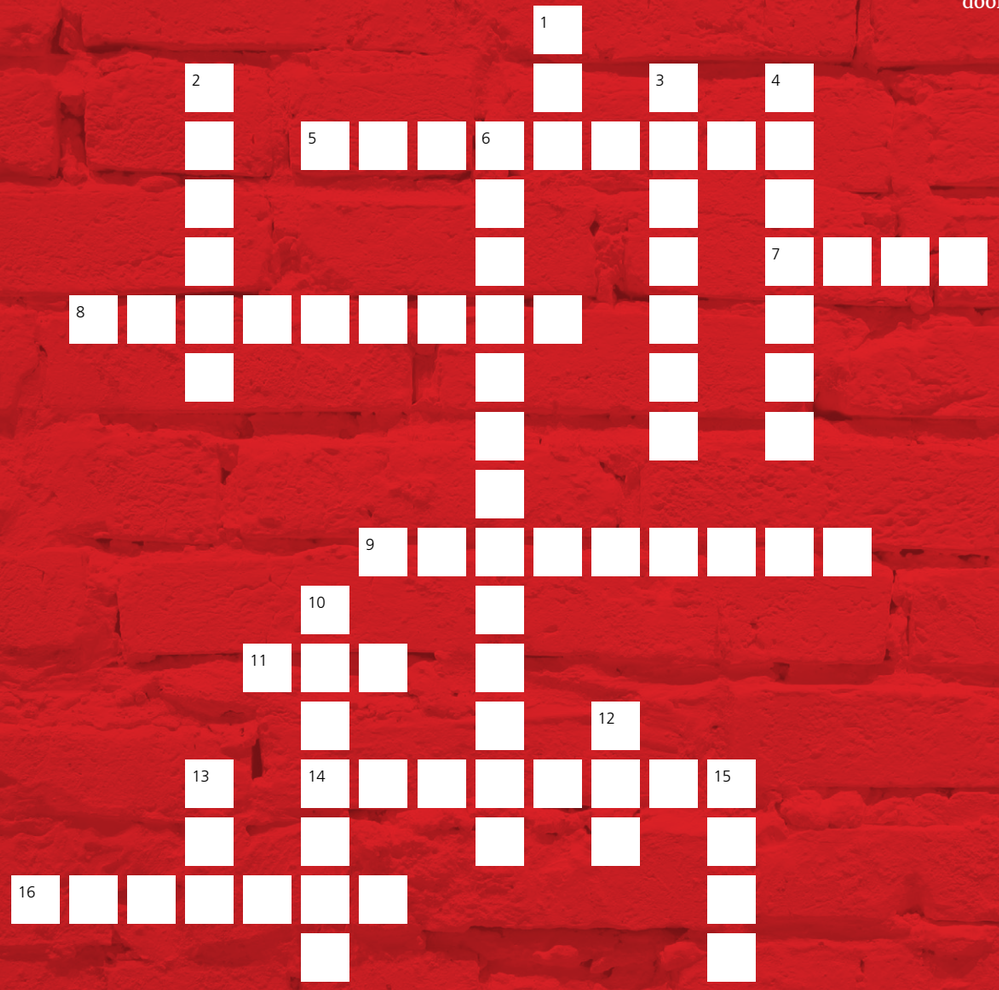
Mark heeft nu vanuit zijn eigen ervaringen een concept - *Wanderbrief* – opgezet, dat dit mobiele delen van talent en accommodatie mogelijk maakt voor iedereen, wereldwijd. De onderneming is nog in de beta-fase, maar wekt overal interesse.

Is dit de toekomst van werken? Je talent en je persoon inpluggen in gave projecten, snelle *learning curves* en veel meemaken? Het zou mooi zijn. *Globalisation made creative*.
In ieder geval maken mensen zoals Mark voor anderen zichtbaar wat mogelijk is buiten de *nine to five* en het bedrijventerrein. Carrière en reizen fuseren hier: Mark is busting De Hokjesgeest. Het kan.

En het vastgoed? Voor de crisis was het: *‘we build and they will come’*. Nu betekent dat bouwen voor leegstand. *You’re busted, my friend!* Het Vastgoed van de Toekomst moet zich aanpassen aan een Society on Wheels. *It’s not the strongest.., nor the most intelligent.., but the most responsive that will survive…*

‘Voor op je playlist: Can you feel it - The Jacksons’

door: Eugène Thijssen



Horizontaal

5. Overheidsdienaar
7. Huizengroep en minister
8. Onbezet
9. Wethouder van Wonen, Wijken en Burgerparticipatie
11. Fontys-lector met schrijfgerei
14. Tussenpersoon
16. Gemeente waar tweede RAAK-bijeenkomst plaatsvond

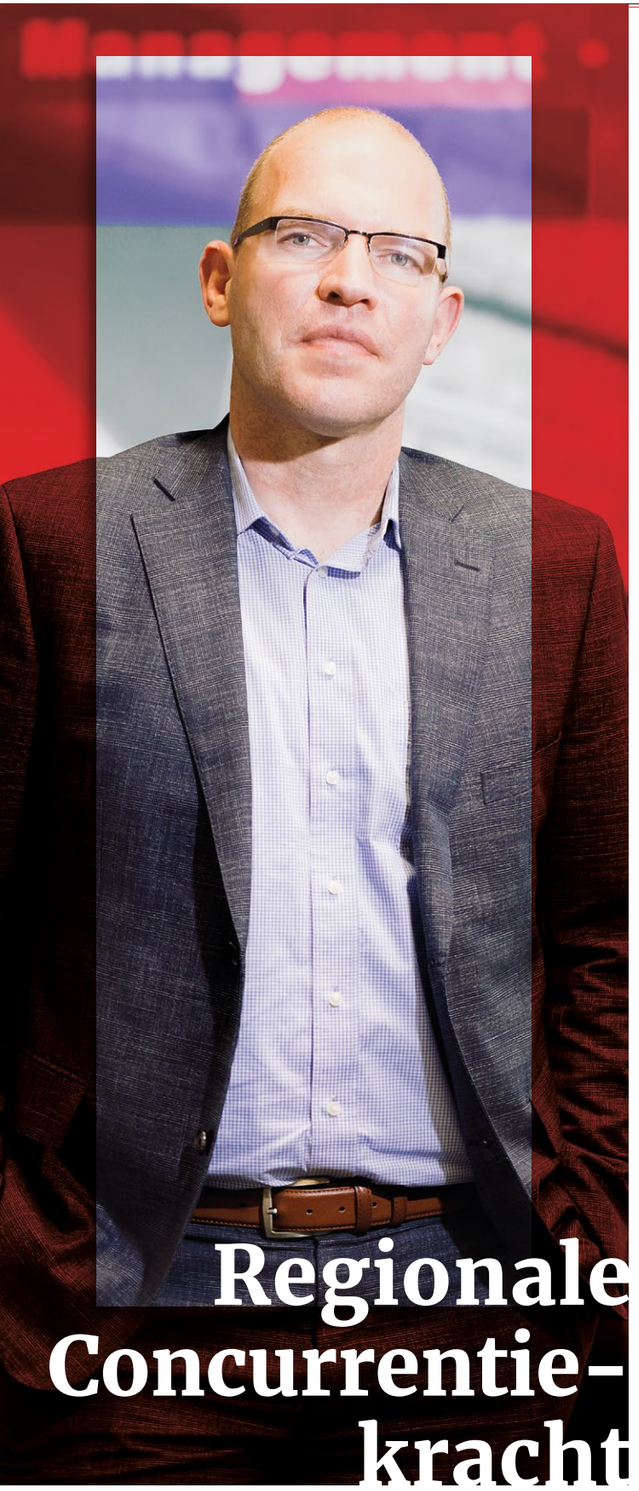
Verticaal

1. Vastgoedtitel (afk)
2. Kussenovertrekken als probleemoplossing van leegstand (cr)
3. Op waarde schatten
4. Nijmeegse Planologie-professor
6. Omvormen
10. Brabantse bouwer
12. Tapperij met vastgoedrendement (cr)
13. Explosieve ontwikkelingsinstelling (cr)
15. Touché

Oplossingen:

Horizontaal
5. Ambtenaar
7. Blok
8. Leegstand
9. Tornooglu
11. Pen
14. Makelaar
16. Helmond

Verticaal
1. MRE
2. Slopen
3. Taxeren
4. Krabben
6. Transformeren
10. Heijmans
12. Bar
13. BOM
15. RAAK



Regionale Concurrentie-kracht

Bij mijn aantreden in 2012 als parttime lector Vastgoed bij het lectoraat Brainport was mijn missie de noodzakelijke verduurzaming van de vastgoedsector in de Brainportregio te agenderen en een impuls te geven. De zogenaamde Brainport2020-agenda onderschatte hoe belangrijk het is voor de regionale concurrentiekracht om de basis op orde te hebben. Deze basis was, mede door leegstand en verloedering, bij menig gewone werk- en winkel- en centrumlocatie, niet op orde. Mijn lectorale rede in 2013 heette niet voor niets 'een slimme vastgoedagenda voor de Brainportregio'. Er was behoefte aan kennis over de verduurzaming van de vastgoedsector. De aanpak van leegstand, en in het bijzonder de rol van de overheid, was hierbij de rode draad. Daarbij kwam dat ook eigenaren van panden nauwelijks bezig waren met waardebehoud en ontwikkeling van bestaande locaties. De nadruk lag nog teveel op nieuwbouw.

Dat die kennisbehoefte er was, bleek uit onze analyse van krantenberichten en berichten uit media. Maar ook tijdens de vele gesprekken met gemeenten en private partijen in de regio kwam dit aan de orde. De zogenaamde Raak Publiek regeling (focus op de publieke professional) voor praktijkgericht onderzoek aan hogescholen sloot naadloos aan op de vragen die ons werden gesteld. Men wilde concreet aan de slag, op locatie en veel kennis delen en verdieping. Vanaf de start van het project in de herfst van 2013 nam de interactie tussen Fontys en de regio toe. De belangrijke eis vanuit onze subsidieverstrekker Regieorgaan SIA dat het opgebouwde netwerk ook na afloop van het project zou blijven bestaan, werd al snel realiteit.

Inmiddels zijn we twee jaar verder. Ik wil kort ingaan op mijn highlights en wat we, in alle bescheidenheid, hebben bijgedragen aan een duurzame vastgoedmarkt in de regio. Het belangrijkste is dat de regio Fontys Hogescholen, naast als onderwijsorganisatie, ook als kennisorganisatie veel beter weet te vinden. We zijn in gesprek met lokale en regionale politici, ambtenaren en private partijen. Fontys Hogeschool Management Economie en Recht levert een actieve bijdrage in de werkplaatsen Ruimte en Economie van de Metropoolregio en levert kennis rond complexe gebiedsontwikkelingen zoals Fellenoord, Flight Forum, Brainport Innovatie Campus, de aanpak van werklocaties in Helmond en Deurne en centrummanagement in Bergeijk. Dit zorgt er nu ook voor dat Fontys met de provincie in een vergevorderd stadium is om structureel samen te werken en kennis en expertise uit te wisselen rond de Brabantse aanpak en monitoring van leegstand. De duurzame verankering van onze kennis en ons netwerk staat en we worden gezien als een van de belangrijke kennisleveranciers in de regio. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de RAAK Publiek regeling.
Inhoudelijk heeft het project een bescheiden bijdrage geleverd om de rollen en verantwoordelijkheden van overheid, ondernemers, vastgoedeigenaren en investeerders scherper te krijgen. Soms komt dit ook neer op bepaalde dingen niet doen. In de pers wordt geregeld geroepen; 'de gemeente moet dit en dat'. Tijdens onze gesprekken kwam geregeld naar voren; 'nee daar gaat de gemeente niet over'.
De eigenaar is aan zet. Leegstand is vooral een probleem voor de eigenaar en de ondernemer. De overheid heeft zeker een rol, maar zakelijkheid is nodig waar je wel en niet aanspreekbaar voor bent. Duidelijk is wel dat gemeenten onderling veel beter bestaande en nieuwe plannen moeten afstemmen. Leegstand is mede het gevolg van de 'ieder voor zich'-aanpak en -visie. Leegstand biedt zeker kansen voor starters, als broedplaats en als creatieve hub, maar het is bovenal ook gewoon erg voor de eigenaar en de omgeving. Ik weet nog heel goed dat tijdens de werkbijeenkomst in Bergeijk werd benadrukt dat leegstand ervoor zorgt dat de oudedagsvoorziening van kleinschalige pandeigenaren verdampt. Dit is dramatisch voor een kleine eigenaar. De sociaal-economische kant van leegstand wordt onderbelicht. Het lijkt soms bijna alsof eigenaren bewust gebouwen leeg laten staan. Dat is natuurlijk onzin, want het kost bakken met geld.

Achteraf constateer ik ook dat we goed hebben bijgedragen aan de grote hoeveelheid krantenberichten over leegstand. De media maken veelvuldig gebruik van onze kennis en Fontys Hogeschool MER levert nu periodieke columns voor Cobouw, Binnenlands Bestuur en platform e52.

Inmiddels hebben we voortvloeiende uit het lopend RAAK project een nieuwe RAAK Publiek-aanvraag ingediend. Uit de vele individuele en gezamenlijke gesprekken bleek steeds vaker dat publieke professionals willen werken aan het versterken van de binnenstad. Net als op bedrijventerreinen wil men ook in binnensteden toe naar een meer zakelijke aanpak. In dit geval kwam naar voren dat veel gemeenten toe willen naar een meer bedrijfsmatige aanpak van de binnenstad. Zodoende is de werktitel van onze nieuwe aanvraag 'de Bedrijvige Binnenstad'. Tevens werd gedurende de regionale meetings de afgelopen twee jaar veelvuldig gewezen op de problemen rond maatschappelijk en zorgvastgoed. Dit thema pakken we begin 2016 op.

Tenslotte heb ik het aanbod aangenomen fulltime als lector te worden verbonden aan Fontys Hogeschool MER. Dit betekent dat ik naast de vastgoedagenda nu ook werk aan nieuwe onderzoekslijnen die zijn gekoppeld aan Bedrijfskunde MER en Financial Services Management. Hierbij ligt de focus op de relatie tussen het MKB en de flexibilisering van de arbeidsmarkt evenals circulaire economie. Een andere ontwikkeling is dat we toewerken naar een naamsverandering voor het lectoraat in 2016. Gedacht wordt het lectoraat te wijzigen in de naam Regionale Concurrentiekracht. Dit is mede geïnspireerd door de agenda van de Metropoolregio Eindhoven en het nieuwe provinciale bestuursakkoord. Met deze publicatie sluiten we dus niet alleen iets af, het is ook een inspirerende basis om op door te bouwen. Op deze plek wil ik Nico Schram, Tara Pijs en in het bijzonder Bart de Zwart complimenteren met dit magazine en wat we de afgelopen twee jaar allemaal hebben bereikt.

Cees-Jan Pen
Lector Brainport, Fontys Hogeschool MER

colofon

Leegstand leeft is een eenmalig magazine van het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht ter gelegenheid van de afronding van het onderzoeksprogramma Vastgoed van de toekomst. Dit onderzoeksprogramma heeft gelopen van 1 november 2013 tot en met 31 december 2015 en werd financieel mogelijk gemaakt door een innovatiesubsidie uit de regeling RAAK-Publiek van Regieorgaan SIA.

Uitgever:
Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, Eindhoven

Redactie:
Bart de Zwart (hoofdredacteur), Tara Pijs, Nico Schram

Redactieondersteuning:
Lynn van Wijk

Projectleider:
Cees-Jan Pen

Vormgeving:
Marleen de Broekert, Poyin Ho
Fontys Dienst Marketing en Communicatie / Team Grafische Producties

Alle fotografie, tenzij anders aangegeven:
Bas Gijselhart | BASEPHOTOGRAPHY

Coverfoto:
Hein Gijsbers

Drukkerij:
Ricoh - Zalsman B.V.

Oplage:
1000

Aan deze publicatie werkten verder mee:
Joost de Baaij, Marco Baetsen, Tim de Boer, Jeroen de Bruijn, Britt Corbijn, Gerben van Dijk, Jan Doorakkers, Michèlle Elbers, Fred Geers, Nienke Esther Grooten, Leo Grunberg, Peter ter Hark, Elisabeth van den Hoogen, Jos Janssen, Joep Janssen, Jaap Kaai, Nicole Lemlijn, Erik van Merrienboer, Ciske Muijzers, Elke Oegema, Esther Paree, Jan Prins, Peter Smolders, Robbert Speksnijder, Sjoerd Swinkels, Eugène Thijssen, Wiel Verhaegh, Bart Vink, Hilco van der Wal, Jan Welmers, Bertil van Woezik en Matthieu Zuidema.

ISBN/EAN: 978-90-5284-637-8
NUR: 805

Bibliografische notatie
B.A.M. de Zwart, T.S. Pijs, N.B. Schram (eds.), Leegstand leeft: Vastgoed van de toekomst. Eindhoven: Fontys Hogeschool Management Economie en Recht

Copyright © 2015
Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Ondanks zorgvuldige redactie kan het voorkomen dat er onjuistheden in deze uitgave staan. Fontys Hogeschool Management Economie en Recht is hiervoor niet aansprakelijk. Acquisitie op basis van deze uitgave wordt niet op prijs gesteld.

SiA
Nationaal Regieorgaan
Praktijkgericht Onderzoek



24.M.4848.01.15