

Van: Anita van der Waal <avanderwaal@brabantadvies.com>

Verzonden: maandag 3 december 2018 11:40

Aan: STATENGRIFFIE <STATENGRIFFIE@brabant.nl>

Onderwerp: HW BrabantAdvies: aanbieding advies 'Blind spots: Onderbelichte vormen van leegstand in Noord-Brabant'

Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw Ten Cate, heer Deneer,

Bijgaand ontvangt u het advies 'Blind Spots: Onderbelichte vormen van leegstand in Noord-Brabant', zoals is verzonden aan het College van Gedeputeerde Staten. Vriendelijk verzoeken u het advies toe te sturen aan de leden van Provinciale Staten, met dank!



Met vriendelijke groet,

Anita van der Waal

Office Management



Provinciale Raad Gezondheid
Provinciale Raad voor de leefomgeving
Sociaal-Economische Raad (SER) Brabant
Young Professionals Brabant

www.BrabantAdvies.com

Brabantlaan 3 (naast provinciehuis)
5216 TV 's-Hertogenbosch

Provincie Noord-Brabant
T.a.v. het College van Gedeputeerde Staten
Postbus 90151
5200 MC 's-HERTOGENBOSCH

i.a.a.: leden van Provinciale Staten

Datum:	Kenmerk:	Onderwerp:
29 november 2018	18250	Aanbieding advies 'Blind spots'

Geacht College,

Bijgaand bieden wij u het advies aan 'Blind Spots: Onderbelichte vormen van leegstand in Noord-Brabant'.

De aanleiding tot het opstellen van dit advies op eigen initiatief is tweeledig:

Allereerst zien wij in het huidige economische tij weer een sterke gerichtheid op nieuwbouw. Dit is niet vreemd vanuit de toegenomen vraag naar met name woningen in de grotere stedelijke centra. Maar anders dan de economische voorspoed wellicht doet vermoeden, blijft het aantal leegstaande gebouwen de komende jaren toenemen door ontwikkelingen als digitalisering, krimp, marktwerking in de zorg en de opkomst van de deeleconomie. Voorkomen moet worden dat we bouwen voor toekomstige leegstand.

Wij pleiten voor een paradigmaverschuiving: van groei van vastgoed naar focus. De huidige dynamiek biedt juist de kans om vanuit een integrale gebiedsgerichte benadering de leegstand aan te pakken. Door deze aanpak te koppelen aan de verduurzamingsopgave kunnen partijen belangrijke stappen zetten. De inzet en ontwikkeling van nieuw instrumentarium - dat financiële prikkels van het 'zonder meer' bijbouwen van nieuwe panden wegneemt, sloop en circulair ontwikkelen beloont en maatschappelijke effecten meeweegt in de aanpak - is daarbij van belang.

Ten tweede willen wij met dit advies aandacht vragen voor vormen van leegstand, waarvan de gevolgen soms minder direct zichtbaar zijn (de 'blind spots'): het maatschappelijk vastgoed. De verwachting is dat in 2030 een kwart van het maatschappelijk vastgoed in Nederland leeg komt te staan. Het gaat om panden die voor een aanzienlijk deel worden gefinancierd met publieke middelen. Deze middelen gaan ten koste van de beschikbare middelen voor ouderenzorg, handen aan het bed en goed onderwijs. Het betreft vaak kansrijk her te bestemmen vastgoed waar functies als wonen of leisure een prima plek zouden kunnen krijgen. Maar dan moet de opgave wel bekend zijn, en de kansen worden benut.

Het vraagstuk van probleem eigenaarschap speelt hierin uiteraard een grote rol. Met het advies onderstrepen we de uitgangspunten van de provinciale aanpak: eigenaren en gemeenten zijn als eerste aan zet om de leegstand aan te pakken. Ook voor het maatschappelijk vastgoed. En toch blijft dan de zorg: wat als

gemeente(n) dit laten liggen? Wat ons betreft heeft de provincie hierbij een blijvende agenderende, signalerende en faciliterende rol.

Met dit advies hopen wij een bijdrage te leveren aan het maatschappelijk debat in Brabant. Wij zullen daarbij ook zeker de gemeenten opzoeken. Want zowel voor provincie als gemeenten biedt het leegstandsvraagstuk een uitgelezen mogelijkheid om de doelen op het gebied van duurzaamheid, een aantrekkelijke omgeving en sociaal krachtige wijken concreet te maken.

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Met vriendelijke groet,



Ivka Orbon
Directeur BrabantAdvies

BLIND SPOTS

Onderbelichte vormen van leegstand in Noord-Brabant

November 2018

Een advies voor provincie en gemeenten



COLOFON

Auteurs:

Alwin Groen
Sjors Willems
Ivka Orbon
Cees-Jan Pen
Benthe Beijens

BrabantAdvies
BrabantAdvies
BrabantAdvies
SER Brabant / Fontys
Trainee 'De Toekomst van Brabant'

Werkgroep BrabantAdvies:

Pieter van Geel
Frans Stienen
Cees-Jan Pen
Ad Pijnenborg
Ronan Mohammed

Provinciale Raad voor de Leefomgeving (PRL)
Provinciale Raad voor de Leefomgeving (PRL)
Sociaal-Economische Raad Brabant (SER)
Provinciale Raad Gezondheid (PRG)
Young Professionals Brabant (YPB)

Experts:

Deelnemers Expertmeeting
Hans van Dijk
Scief Houben
Arno van den Hurk
Jan Veuger

Zie deelnemerslijst bijlage
Secretaris Vereniging Ons Middelbaar Onderwijs (OMO)
Houben & Partners
Provincie Noord-Brabant
Lector Maatschappelijk Vastgoed Hanzehogeschool Groningen

BrabantAdvies
Brabantlaan 3
5216 TV 's-Hertogenbosch
info@brabantadvies.com
www.brabantadvies.com
073-3030286

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	3
1. Introductie.....	4
2. Leegstand nader bekeken.....	6
2.1 Wat is het probleem?	6
2.2 Waar komt leegstand vandaan? Oorzaken	7
2.3 Aanpak in Brabant	10
2.3.1 Provincie	10
2.3.2 Gemeenten.....	10
2.4 Onderbelichte vormen.....	11
3. Perspectief op aanpak leegstand (conclusies en aanbevelingen)	13
BIJLAGE: QUICK SCAN; de blind spots	17
Zorg	18
Onderwijs.....	20
Sport	23
Bijeenkomsten	24
Logies	26
Monumenten.....	26
Leisure	28
Militaire terreinen	31
Bronvermelding.....	33
Bijlage: Deelnemers Expertmeeting.....	37

1. INTRODUCTIE

Het gaat economisch goed met Brabant. In het bouw- en vastgoeddebat domineert de grote vraag naar woningen en logistiek. Er is weer volop maatschappelijke dynamiek gericht op nieuwbouw. Het lijkt wel of het vraagstuk van leegstaand vastgoed daarmee niet meer urgent is.

Het tegendeel is echter waar. Zo blijkt uit een analyse van de Rabobank dat tussen de 40 en 75 miljoen m² aan gebouwen leegstaat. Een aanzienlijke voorraad, die nu en richting de toekomst tot een forse opgave leidt. De marktwaarde van al deze panden wordt geschat op maar liefst 2.000 miljard euro om over de indirecte effecten op de omgeving, eigenaren en gebruikers nog maar niet te spreken (Rabobank Vastgoedbericht, 2018).

De afgelopen jaren is bij provincie, regio's en gemeenten de problematiek van leegstand en het schrappen van ruim voorhanden overaanbod in beeld gekomen. De economische crisis gaf een directe aanleiding om het onderwerp op de agenda te plaatsen. Hoewel veel van de oorzaken van leegstand een structureel karakter hebben, bracht de crisis het overaanbod van bijvoorbeeld kantoren en winkels extra scherp in beeld.

Met dit advies pleiten wij voor blijvende aandacht van gemeenten en provincie voor het leegstandsvraagstuk.

In onze ogen is er qua aanpak van leegstand een paradigmaverschuiving nodig: van groei in vastgoed naar focus en verduurzaming. Er is momentum: de huidige economische dynamiek kan fungeren als vliegwiel. Met de aanpak van leegstand kan bovendien worden ingespeeld op de opgaven op het terrein van klimaat, energie en zorg.

Dit vraagt om vernieuwing van instrumentarium, en ontkokerd en meer programmatisch werken. Nieuwbouw zal zeker in groeigemeenten noodzakelijk blijven, maar de leegstandsaanpak zal prominent onderdeel uit moeten gaan maken van nieuwbouwplannen, met focus op de opties herbestemming, sloop en het hergebruik van bij sloop vrijkomende materialen. De nieuw te ontwikkelen instrumenten dienen de juiste prikkels te geven om deze dynamiek op gang te brengen.

Dit vraagt om aandacht voor het leegstandsvraagstuk aan de klimaattafels, binnen de te realiseren regionale energiestrategieën en de uitwerking van de transitie-agenda Circulaire Bouweconomie. Deze tafels zullen richtinggevend moeten zijn voor het handelen en prioriteren door gemeenten en betrokken (vastgoed)partijen. Om te voorkomen dat er straks op basis van rijkswetten en regels^A een inhaalslag moet worden geleverd, raden wij aan de leegstandsaanpak nu al te koppelen aan de noodzakelijke verduurzaming van de gebouwenvoorraad.

In het leegstandsvraagstuk zijn verschillende categorieën die inmiddels bij provincie en gemeenten een aanpak kennen: kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen en het agrarisch vastgoed (VAB's). Recent hebben ook de vakantieparken aandacht. Het belang hiervan onderschrijven wij. De maatschappelijke categorieën zorg, onderwijs en sport zijn echter onderbelicht (*'blind spots'*). Dit terwijl leegstand in deze categorieën een direct effect heeft op de besteding van de publieke middelen. Speciale aandacht vragen

^A Zie bijv. de regels m.b.t. de kantorensector, waar de eis van verduurzaming leidt tot de verplichting dat elk kantoor moet voldoen aan label c.

we daarom voor leegstand van maatschappelijk vastgoed^B. Via een *quick scan* (zie bijlage) brengen we per segment de oorzaken van leegstand in beeld, de verwachte ontwikkeling, mogelijke aanpak en best practices. Ook komt de problematiek van vakantieparken aan de orde. Het is belangrijk dat gemeenten – in sommige gevallen ondersteund door de provincie – vanuit de gezamenlijke ambities rond transformatie en duurzame verstedelijking oog hebben voor deze *blind spots*. Tijdige aandacht kan verspilling van publieke middelen voorkomen en voorkomt hoge maatschappelijke kosten in een later stadium.

In de aanpak van het bredere leegstandsvraagstuk speelt, mét de urgentie, ook het probleemeigenaarschap een grote rol. In ons advies volgen wij de lijn die ook in de provinciale leegstandsaanpak wordt gehanteerd: de eigenaar is als eerste aan zet en de gemeente speelt als eerstverantwoordelijke overheid een onmisbare rol, ook bij de leegstandsaanpak van maatschappelijk vastgoed. Het maken van regionale afspraken in het zoeken van een optimum tussen vraag en aanbod is cruciaal in de aanpak. Dat betekent ook dat er een daadwerkelijke wil moet zijn bij gemeenten om over de eigen grenzen heen te kijken en de handen ineen te slaan. De provincie agendeert, faciliteert en ontwikkelt specifieke aanpakken, maar de provincie kan vanuit instrumentarium slechts in beperkte mate afdwingen. Dat brengt ons tot de zorg, en tegelijkertijd het ongemak, met het uitbrengen van dit advies: welke gemeenten gaan naar aanleiding van dit advies morgen aan de slag?

Het is in deze context dat wij ook de suggestie doen om een tijdelijke task force of commissie in te richten: om de urgentie van het vraagstuk te blijven agenderen, samenwerking te stimuleren, best en bad practices te delen, te adviseren waar nodig.

Een andere complexiteit die we hebben ervaren is de relatief beperkte beschikbaarheid van cijfers van de verschillende categorieën. Dit heeft geleid tot een wat lastige zoektocht om te komen tot de quick scan. Maar relevanter is, zo hebben wij ervaren, dat voorkomen wordt dat dit leidt tot discussie over de waarde van cijfers, welke een doelgerichte aanpak van leegstand in de weg staat. Positieve ontwikkeling in dit licht is dat er grote stappen zijn gezet door de provincie Noord-Brabant – in samenwerking met onder andere het CBS – om tot uniforme en vergelijkbare cijfers te komen.

Met deze intro hebben we een toelichting gegeven op de opbouw van het advies. Voor een snelle lezing verwijzen wij u naar de conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 3.

^B **Maatschappelijk Vastgoed** is een verzamelbegrip. Doorgaans wordt bedoeld op een [gebouw](#) of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch.

2. LEEGSTAND NADER BEKEKEN

2.1 Wat is het probleem?

De gangbare definitie van leegstand is ‘het leeg staan of niet verhuurd worden van een pand’ (Vitale vakantieparken, 2018). Het is daarbij de vraag of een tijdelijke invulling of extensief gebruik van een gebouw onder leegstand valt. Vaak komt het voor dat een pand fysiek al leegstaat, maar dat de oude gebruiker nog wel huur betaalt of het gebouw zeer extensief of puur voor laagwaardige opslag gebruikt. Lang niet altijd wordt deze vorm van leegstand geregistreerd.

Een bepaalde omvang van leegstand is nodig om de vastgoedmarkt gezond te kunnen laten functioneren. Deze zogenaamde frictieleegstand, 3 tot 5%, kent een tijdelijk karakter en maakt een flexibel spel van vraag en aanbod mogelijk. Wanneer de leegstand boven de 5% uitkomt, wordt het problematisch en kunnen we spreken van structurele leegstand.

De structurele leegstand van kantoren en winkels is hoog, met daarbij toenemende verschillen tussen gebieden^C. De leegstand van kantoren en winkels staat al langer op de provinciale en gemeentelijke agenda. Dit heeft ook te maken met de zichtbaarheid van het probleem: leegstand van winkels raakt vaak direct het economische hart van gemeenten. Een leegstaand winkelgebied leidt tot een snel zichtbare achteruitgang, met effecten van verdere verloedering, een grotere kans op criminaliteit en het wegtrekken van activiteiten en investeerders.

De effecten van leegstand spelen in heel Brabant en laten een divers beeld zien. De grote steden (B4) in Brabant voelen momenteel een grote druk op de binnensteden door de toenemende vraag naar woningen, kantoren en leisure, maar kampen ook met toenemende leegstand in de buitenwijken. Bij de midsize steden zien we deze druk op de binnensteden niet: er is veel leegstand in winkelcentra. In krimpgebieden zijn grotere effecten van leegstand en worden ze sterk ervaren. De sociale gevolgen van leegstand en de afnemende leefbaarheid in wijken en kernen met de toch al vaak meer kwetsbare inwoners, moeten niet worden onderschat.

Leegstand in het buitengebied is al langer een bekend fenomeen en heeft al geleid tot een concrete provinciale aanpak. Achter leegstaande stallen en schuren gaat vaak individuele problematiek van (voormalige) agrariërs schuil. In de afgelopen jaren is ook gebleken dat dit type locaties gewilde plekken zijn voor illegale drugspraktijken en onderdeel zijn van de problematiek van ondermijning (Tops & Tromp, 2016). Een apart vraagstuk is nog de problematiek van leegstaande vakantieparken^D.

^C Volgens cijfers met peildatum 1-1-2016 is de leegstand in Noord-Brabant voor kantoren 19% en winkels 9%. Zie ook bijlage A. Wel worden de verschillen tussen grote gemeenten en overige gemeenten zichtbaarder. Uit recentere cijfers blijkt bv. dat de kantorenleegstand terug loopt: landelijk is de leegstand in kantoren nu 11,6%. Met name in de grote steden is sprake van een teruggang (Cushman en Wakefield, 3-7-2018). Tegelijkertijd zijn er gemeenten waar de leegstand nog op het oude niveau ligt.

^D Uit onderzoek onder zo'n 200 campings en bungalowparken in opdracht van provincie Noord-Brabant blijkt dat een op de vier Brabantse vakantieparken niet meer van deze tijd is. Ze worden omschreven als vergane glorie of uitgeblust en (potentiële) pleisterplaats van criminele activiteiten. <https://www.bndestem.nl/brabant/verloedering-hangt-in-de-lucht-bij-vakantieparken-a1c29d8c/>

Minder zichtbaar zijn tot nu toe de effecten van leegstand van maatschappelijk vastgoed, zoals die van zorg en onderwijs. Ook in deze sectoren is sprake van toenemende structurele leegstand. Zo'n 15 procent van het maatschappelijk vastgoed in Brabant staat leeg (cijfers CBS, peildatum 1 januari 2014); schattingen van Bouwstenen voor Sociaal wijzen op een landelijk leegstandspercentage van minimaal 25 procent in 2030 (Platform van Bouwstenen voor Sociaal, 2013).

Kosten van leegstand in de praktijk:

Er is weinig informatie beschikbaar over de daadwerkelijke kosten van leegstand en wie de rekening daarvan betaalt. Het gaat dan niet alleen om beheer- en onderhoudskosten, de impact op de (vastgoed)waarde van de omgeving, maar ook om gedeelde inkomsten en (boekhoudkundig) waardeverlies van gebouwen en gebieden. Dit naast moeilijker te becijferen maatschappelijke kosten zoals de beleving van leegstand. Bij maatschappelijk vastgoed gaat het uiteindelijk om geld dat niet besteed kan worden aan zorg, onderwijs en de leefbaarheid van steden en dorpen.

Onderstaande gegevens tonen aan dat de kosten flink in de papieren kunnen lopen.

** Uit onderzoek van de gemeente Schiedam blijkt dat een kwart van de consumenten winkelcentra mijdt vanwege leegstand. Per vierkante meter betekent dit een daling van 2,65 bezoekers. Uit de berekeningen blijkt dat 1% extra leegstand leidt tot € 1,2 miljoen aan misgelopen inkomsten (Roots Beleidsadvies, AnalyZus & Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen).*

** Onderzoek in Drenthe leert dat schoolbesturen jaarlijks tussen de € 600.000 en € 1,7 miljoen kwijt zijn aan leegstaande schoollokalen. In 2025 loopt dit op tot een bedrag tussen de € 1 en € 3 miljoen. Dit gaat direct ten koste van het onderwijs aan leerlingen (Van de Neut, 2015). Landelijk wordt zelfs gesproken over € 19 miljoen per jaar aan kosten voor het basisonderwijs (Leegstand basisscholen gaat miljoenen kosten, 2018).*

** Onderzoek van de WUR toont aan dat een overschot aan agrarische ruimte € 1,50 per kalf kost, oftewel gemiddeld € 15.000 per bedrijf per jaar (Leegstand kost wekelijks 1,50 euro per kalf, 2012).*

** Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) was in 2017 € 250 miljoen kwijt aan leegstaande asielzoekerscentra (Lege asielzoekerscentra kosten COA miljoenen, 2018).*

2.2 Waar komt leegstand vandaan? Oorzaken

Er zijn verschillende oorzaken die tot de huidige vormen van leegstand hebben geleid. Zo kent Nederland een verleden van het afzonderlijk (monofunctioneel) realiseren van één gebouw voor elk instituut en voor elke sector. Deze aanpak ontstond tijdens de opkomst van de industriële revolutie. Het doel was toen om de vervuilende industrie te scheiden van overige functies. Later is de aanpak (via de ruimtelijke ordening) doorgezet met de ambitie om elke ruimtelijke functie afzonderlijk te optimaliseren (Pols, Van Amstel, Kronberger, & Buitelaar, 2009).

Tot enkele decennia geleden was daarbij sprake van een strakke regulering van woningen en winkels in Nederland. Dit had tot voordeel dat het aanbod volstond en zeker niet te groot was. In de jaren negentig ging de filosofie van marktwerking en minder overheidsbemoeienis domineren en werd de integrale

planning van woningen en winkels meer aan de markt overgelaten. Dit heeft deels geleid tot een groter aanbod en daarmee een toename van leegstand in winkels. Recent zien we vanwege de behoefte aan nieuwe woningen, met name vanuit de vastgoedwereld, meer ruimte voor bouwen (zoals in het groen) bij de overheid bepleiten.

Bij gebouw- en gebiedsontwikkeling was - en is - bovendien vaak sprake van verkeerd werkende prikkels. Veel gebouwen in het maatschappelijk vastgoed zijn gerealiseerd op basis van gestandaardiseerde vierkante meters met bijhorend budget. De gebouwen werden in zijn geheel door de overheid bekostigd. Door verandering van bekostigingssystemen in bijvoorbeeld de ouderenzorg werd niet langer het aanbod van fysieke ruimte leidend, maar de vraag naar zorg. Met als gevolg dat meer kleinschalige nieuwbouw is gerealiseerd, terwijl de voormalige gebouwen van ouderenzorg onbruikbaar achterbleven. Ook blijken ontwikkelaars, beleggers en gemeenten de risico's van uitbreiding van vastgoed te hebben onderschat (Tennekes, Van Amsterdam, Bijlsma, Van Duinen, & Vlak, 2017).

Het 'groeidenken' overheerst in de ruimtelijke ordening. Partijen hebben de verwachting dat er vraag blijft naar nieuw vastgoed en gemeenten vrezen de boot te missen. Hoewel er op gewilde plaatsen - zoals vitale centrumgebieden - ook behoefte is aan nieuwbouw, is dit op de meeste andere plaatsen niet meer het geval. Partijen blijven leven met het beeld dat in elke afzonderlijke stad of dorp behoefte is aan nieuwbouw. Vaak wordt daarom nog zonder echte regionale afstemming lokaal teveel gebouwd. Kantoor- en winkelvastgoed wordt zo ingepland dat de gebiedsontwikkeling op papier dekkend lijkt, los van de vraag of er echt lokale of regionale vraag naar is. Zeker in krimpgebieden wordt dit denken in termen van groei problematisch (Hovens, 2016), (Groen & Rikkoert, 2017). Er wordt nog onvoldoende ingespeeld op de min of meer autonome maatschappelijke ontwikkelingen (zie kader) die leiden tot een verminderde vraag naar gebouwen en structurele leegstand.

Daarnaast hebben we te maken met een gebouwde omgeving en een sector die zich slechts langzaam aanpast aan de snelle veranderingen als gevolg van gelijktijdig optredende transitie in de zorg, energie, klimaat en landbouw. De uitdaging is om de benodigde flexibiliteit te ontwikkelen voor een toekomstbestendige gebouwde omgeving.

Autonome ontwikkelingen die leiden tot leegstand:

Schaalvergroting landbouw: *Schaalvergroting in de landbouw, minder bedrijfsopvolging, asbest, bouwgebreken en onvoldoende animo voor nieuwe invulling leiden tot leegstand van agrarische gebouwen (Gies, 2016).*

Digitalisering: *Door de toepassing van digitale diensten neemt de behoefte aan fysieke gebouwen af. Het bekendste voorbeeld is internet-winkelen, maar ook in andere sectoren (online doktersconsulten, internetbankieren) is de ontwikkeling zichtbaar. Verder leidt de inzet van robots en digitale technieken als 3D-printing tot een grotere werkefficiëntie en daarmee een terugloop in de benodigde ruimte. In de toekomst zullen deze ontwikkelingen een verdere vlucht nemen.*

Krimp: *In sommige regio's krimpt de bevolking. Minder bevolking betekent minder activiteiten en dus minder ruimtebehoefte. In 2040 zal 80% van alle Brabantse gemeenten met krimp te maken hebben. In de praktijk zijn veel gemeentelijke bouwprogramma's hierop nog niet aangepast. Ook is onvoldoende bekend over de staat van de bestaande gebouwde voorraad (Groei en krimp per gemeente (bevolkingsprognose), 2017).*

Ontgroening: *Er is minder behoefte aan voorzieningen die voornamelijk door kinderen worden gebruikt, zoals onderwijs, gymzalen en teamsportvoorzieningen. Ook trekt de oudere jeugd die gaat studeren naar de stedelijke gebieden binnen en buiten Brabant. Na de studie keert een groot deel van deze kinderen niet direct terug (Platform van Bouwstenen voor Sociaal, 2013).*

Minder decentrale overheid, meer markt: *Doordat overheidstaken naar de markt zijn overgeheveld, neemt het werk voor overheden en maatschappelijke instellingen af. Daarnaast richt de overheid zich meer op de kerntaken en is er bijvoorbeeld in de zorg het streven om patiënten zo snel mogelijk verder thuis te laten verzorgen en wonen. Dit betekent dat er minder maatschappelijk vastgoed nodig is. In 2030 is circa 25% minder maatschappelijk vastgoed nodig ten opzichte van het jaar 2010 (Platform van Bouwstenen voor Sociaal, 2013).*

Thuis- en kleiner werken: *Door een toename van het thuiswerken en een groeiend aantal ZZP'ers zijn er minder fysieke gebouwen nodig voor onder andere werk, onderwijs en winkelen (Van Giezen, 2013). Illustratief is dat de benodigde kantoorruimte per werknemer de afgelopen jaren gestaag is gedaald van 30 naar 20 m² per werknemer (Het nieuwe werken zorgt voor grotere leegstand kantoren, 2018). Met behulp van ICT kunnen activiteiten op een kleiner oppervlak georganiseerd worden. Er zijn minder werkplekken nodig, papieren archieven verdwijnen, opslagruimte wordt geoptimaliseerd (Zeker een derde van het kantoor blijkt overbodig, 2018).*

Deeleconomie: *Airbnb en andere marktinitiatieven richten zich op het delen van voorzieningen. Naast gereedschap, logeeraccommodaties en auto's, geldt dit ook voor gebouwen (ruimte). Dit gaat in nieuwe bouwprojecten in (binnen)steden een steeds grotere rol spelen (Compact wonen in de stad (en voorzieningen delen), 2018). De ontwikkelingen in de samenleving spelen zich bovendien in zo'n razend tempo af, dat de gebouwde omgeving dit nauwelijks kan bijbenen. De behoefte naar flexibele gebouwen, die voor verschillende functies kunnen dienen, is groot.*

2.3 Aanpak in Brabant

2.3.1 Provincie

De provincie Noord-Brabant voert vanaf 2015 een bredere aanpak op leegstand^E. In het huidige Bestuursakkoord is met de boodschap ‘herbestemmen is het nieuwe bouwen’ de lijn neergezet. Belangrijk uitgangspunt bij de aanpak is dat de eigenaar verantwoordelijk is en gemeenten in eerste instantie aan zet zijn. Sleutelwoorden zijn een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk. Waar mogelijk wordt de koppeling gelegd met andere maatschappelijke vraagstukken, zoals de behoefte aan woningen. Maatwerk kan betekenen dat de provincie zich in sommige situaties volledig afzijdig houdt. Waar nodig participeert de provincie of voorziet zij partijen van kennis.

Monitoring en experimenten: Om de leegstandsontwikkeling bij te houden, investeert de provincie in monitoring. Regelmatig brengt zij de actuele leegstandscijfers in beeld. Daarnaast zet zij in op kennisverspreiding met concrete praktijkervaringen en resultaten van transformatie en sloop. Voor vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied (VAB) is er vanaf 2017 een voucheraanpak om eigenaren van lege stallen en schuren en stoppende boeren van advies te voorzien. Daarnaast zijn er pilots bij gemeenten in het buitengebied en pilots, gericht op het versterken van binnensteden.

Regionale afstemming: van kwantitatieve naar kwalitatieve sturing. In verschillende regio's organiseert de provincie regionale afstemming tussen gemeenten (regionaal ruimtelijke overleggen en/of ontwikkeldagen) waar visie en plannen worden gestroomlijnd. Daarbij is niet alleen een verschuiving van bilaterale afspraken tussen provincie en gemeente naar regionale afspraken aan de orde, maar is ook ingezet op een verschuiving van prognoses en aantallen naar kwalitatieve vraagstukken.

Werkwijze omgevingswet: De provincie kan onder meer via een zienswijze ingrijpen als een gemeente zich niet aan de regels van de verordening ruimte houdt. Dit instrument wil de provincie Noord-Brabant steeds minder inzetten. Vooruitlopend op vaststelling van de Omgevingswet wil zij een werkwijze hanteren die er op gericht is vanaf het eerste begin het gesprek aan te gaan over de kwaliteit van ruimtelijke plannen. Dit voorkomt dat er verderop in het proces vertraging en frustratie op kan gaan treden.

In de Brabantse Agenda Wonen van voorjaar 2018 wordt nadrukkelijk de urgentie benoemd om de groeiende vraag naar wonen in te zetten voor de versterking van ruimtelijke kwaliteit en het verminderen van leegstand. Daarnaast is recent ingezet op de inventarisatie van transformatiepotenties in Brabant, en wordt het belang van circulaire bouw ondersteund. In aanvulling daarop kan de provincie op verschillende manieren faciliteren: met kennis en kunde en het Ontwikkelbedrijf.

2.3.2 Gemeenten

De gemeente is - wanneer het over leegstaand vastgoed gaat - vaak als eerste partij (eerste overheid) aan zet. In een aantal gevallen is de gemeente zelf eigenaar of staat dicht bij de belangrijkste actoren waar het gaat om vastgoedbeslissingen, zoals de eigenaars en gebruikers van panden. Hierdoor kan een gemeente grote invloed uitoefenen op vrijwel iedere locatie in de verschillende stadia van beslissingen; op bestemming- en vergunningsniveau en deels op leefbaarheid en omgevingskwaliteit. Waar de provincie vooral in beeld komt als het gaat om regionale afstemming, kennisdeling en het voorkomen van

^E In de bestuursperiode daarvoor was de aanpak alleen gericht op kantoren, winkels en leegstaande erfgoedcomplexen.

overaanbod, heeft de gemeente een duidelijke rol waar het om praktische beslissingen gaat (Evers, Tennekes, & Van Dongen, 2015). Zoals in paragraaf 2.3.1 is vermeld, maken gemeenten in regio's kwalitatieve afspraken over onder andere detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en woningbouw.

Bij veel gemeenten is er aandacht voor leegstand van winkels en in toenemende mate van het buitengebied^F. Daarbij is sprake van een wisselend beeld:

De grote en midsize gemeenten hebben in veel gevallen een leegstands- dan wel binnenstadprogramma, gericht op het vitaal houden van binnensteden in combinatie met het terugdringen van (winkel)leegstand.

Een aantal kleinere gemeenten neemt deel aan pilots in een aanpak, gericht op de leegstand in de kernen. Een voorbeeld hiervan is het programma 'Samen hart voor de zaak!' waarin de kernen Boxtel, Loon op Zand, Oudenbosch en Aalst masterclasses organiseren om hun centrum te *versterken*. (Leegstand van Brabantse winkelcentra te lijf, 2018).

Een groeiend aantal landelijke gemeenten kent een aanpak, gericht op het terugdringen van leegstaande agrarische gebouwen (stallen en schuren). Dit gebeurt in samenwerking met de provincie. Boxmeer, Elsendorp, Hilvarenbeek en Oss zijn al druk aan het experimenteren.

Daarnaast zijn er specifieke pilots: de gemeente Boxmeer wil in twee gebieden experimenteren met tijdelijke herbestemming van VAB's voor startup bedrijven. De gemeente Gemert-Bakel is samen met de kern Elsendorp een proeftuin begonnen met een gebiedsgerichte aanpak. Hilvarenbeek heeft zijn VAB-locaties opgenomen in het bestemmingsplan en werkt ook met tijdelijke ontheffingen en bestemmingen. De gemeente Oss wil sloop gaan stimuleren bij VAB-eigenaren.

2.4 Onderbelichte vormen

In de aanpak van leegstand zijn de pijlen van oudsher gericht op detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. Dat is verklaarbaar vanwege de economische effecten van deze leegstand en de snel zichtbare achteruitgang in omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld bij detailhandel in binnensteden of op bedrijventerreinen die in het blikveld liggen. De afgelopen jaren is verder ingespeeld op actuele vraagstukken zoals het vrijkomen van agrarische gebouwen in het buitengebied en de herbestemming van erfgoed. Recent krijgt de problematiek van vakantieparken aandacht.

Hiermee hebben we nog geen compleet beeld van het huidig en toekomstig leegstaand vastgoed in Noord-Brabant. In een *quick scan* belichten wij daarom de andere en minder bekende vormen (zie bijlage). Het maatschappelijk vastgoed heeft hierin een prominente rol. Leegstand bij zorg, onderwijs en sport vragen extra aandacht. Leegstand in deze sectoren leidt immers direct tot verspilling van publieke middelen.

^F De Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2017 laat zien dat vooral grotere gemeenten een vastgoedbeleid hebben, terwijl dit voor minder dan de helft van de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners geldt. Ruim een kwart van de gemeenten heeft maatregelen opgesteld ten aanzien van financiële risico's, een even grote groep heeft (nog) geen maatregelen genomen. Het aantal gemeenten dat beleid ontwikkelt voor gemeentelijk vastgoed is de afgelopen jaren flink gestegen.

Wisselende dynamiek

In de beschrijving van de onderbelichte vormen van leegstand (de *quick scan*) gaan we in op de opgave, dynamiek en aanpak per sector. Hieruit blijkt de diversiteit van het vraagstuk: elk segment heeft zijn eigen dynamiek van vraag en aanbod en private en publieke stakeholders die hierin acteren. Ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening en digitalisering hebben per sector verschillende effecten. Er is sprake van een sectorale en versnipperde benadering van vastgoed en leegstand. Partijen zijn op dit moment vooral elk op hun eigen manier bezig met het vinden van een oplossing voor leegstaand vastgoed. In andere gevallen laten ze de leegstand voor wat het is, gezien de kosten van sloop en het soms relatief beperkte belang van een leegstaand gebouw in de totale portfolio. Partijen opereren vaak nog verkokerd en zien ogenschijnlijk (nog) geen belang in contact met stakeholders uit andere sectoren, terwijl daar juist een deel van de oplossing kan liggen.

Deze wisselende dynamieken vertalen zich naar de lokale en regionale situatie; per locatie/regio ontstaat er een eigen beweging van vraag en aanbod, met bijbehorende leegstand. Daarmee ligt een belangrijk integratie- en sturingsvraagstuk op de tafel van de gemeente.

Ongemak met cijfers

Met het opstellen van de quick scan constateren we een ‘ongemak’ met cijfers en indelingen van categorieën. De officieel beschikbare leegstandscijfers zijn vaak aan de voorzichtige kant; in veel gevallen is sprake van ‘verborgen’ leegstand. Panden die leeg staan, maar waarvoor wel huur wordt betaald, zijn bijvoorbeeld niet meegerekend. Ook grotere gebouwen die maar voor een klein deel worden gebruikt, komen niet voor in de statistieken. Het betekent dat in werkelijkheid sprake is van een grotere omvang van leegstand in Brabant. Daarnaast overlappen categorieën elkaar soms. Monumenten zijn bijvoorbeeld ook terug te vinden in andere categorieën vastgoed. Dit ongemak met cijfers komt vaak terug in de discussies en gesprekken over leegstand. Het vraagt om een uniforme kwaliteitsslag. Voorop staat dat dit ongemak de leegstandsaanpak niet mag gaan belemmeren.

3. PERSPECTIEF OP AANPAK LEEGSTAND

(CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN)

In voorgaande hoofdstukken zijn de ontwikkelingen geschetst die leegstand veroorzaken en is de leegstands aanpak van gemeenten en provincie beschreven. Op basis daarvan – gecombineerd met de *quick scan* (zie bijlage) – doen we de volgende aanbevelingen.

A) Leegstand is en blijft urgent

Leegstand staat op het netvlies van provincie en gemeenten. Aanpakken zijn opgezet en hieraan wordt stap voor stap uitvoering gegeven. Tegelijkertijd dreigt met het aantrekken van de economie het thema aan urgentie te verliezen. Sterker: de dynamiek gaat nu weer richting nieuwbouw. Maar ontwikkelingen die leegstand van het bestaande vastgoed beïnvloeden, zetten door. Het risico op leegstand blijft ook richting de toekomst aan de orde, zeker in de kwetsbare gebieden. Kortom: aandacht voor leegstand is en blijft urgent. De markt alleen lost dit vraagstuk niet op.

B) Ook inzet voor blind spots

Wij erkennen de noodzaak voor de leegstands aanpak van kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen en agrarisch vastgoed. Die urgentie geldt ook voor het minder zichtbare leegstaand maatschappelijk vastgoed. Denk aan scholen en ouderenzorg, sportaccommodaties en terreinen, waarvan de effecten van leegstand zich vertalen in publieke kosten en ten koste gaan van onderwijs, zorg en leefbaarheid. Neem deze mee in de afweging wat betreft provinciale en gemeentelijke beleidsinzet, mogelijk in de vorm van een faciliterende rol. Formuleer samen met stakeholders een gebiedsgerichte aanpak. Richt je daarbij op vernieuwende benaderingen. Vul de provinciale kennisfunctie verder in (casuïstiek, kennisdeling, vooruitkijken naar trends) en breid deze richting gemeenten verder uit.

C) Van groei naar focus

De afgelopen jaren was het gebruik om extra te bouwen voor detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. Nu is de situatie, zeker buiten de grote steden, structureel veranderd. Hoewel er op gewilde plaatsen - zoals vitale centrumgebieden - ook behoefte kan zijn aan nieuwbouw, blijft het beeld hangen dat in elke afzonderlijke stad of dorp noodzaak is tot nieuwe gebouwen. Gevoed door de huidige economische voorspoed, leeft het 'groeidenken' in vastgoed voort. De vraag of we niet voor toekomstige leegstand bouwen, blijft relevant.

Een andere constatering is dat de bouwsector groeit, maar de toename in duurzaamheidsinvesteringen beperkt blijft. Er dreigen negatieve effecten én gemiste kansen als nieuwe plannen niet worden verbonden aan bestaande bouw, of als nieuwbouw geen onderdeel wordt van een bredere gebiedsontwikkeling met óók transformatie, sloop en sanering.

Verandering van paradigma ‘van groei naar focus’ betekent ook het inzetten op circulariteit, door het benutten van gesloopte materialen voor nieuwbouw, en flexibiliteit vanuit een lange termijn perspectief: in de vorm van panden die flexibel opgezet, afgebroken en voor meerdere functies door de tijd heen gebruikt kunnen worden.

D) Van sectorale prognoses naar integrale sturing

Prognoses worden momenteel met name sectoraal in beeld gebracht. Er is integraal overzicht nodig en sturing is gewenst. Dit kan door verschillende categorieën vastgoed met elkaar te verbinden, zodat vraag en aanbod - en bijvoorbeeld de mogelijkheden van functieverandering - naast elkaar worden gelegd. Het benutten van de vraag naar wonen, leisure en logistiek kan niet alle problemen in een gebied oplossen. Wij pleiten ervoor om te kijken naar het gehele programma – en bijbehorende verduurzamingsopgave – in een gebied, met aandacht voor de sociale dimensies (met name in de kwetsbare wijken van de grote steden, de midsize steden en de kleine kernen). De sectorale markt vraagt om een blijvende rol van de overheid. Hiervoor blijft de overheid aan zet, de markt alleen lost deze vraagstukken niet op. Gemeenten zijn als hierbij als eerste overheid aan zet. Regionale samenwerking en afstemming via de RRO's en de ontwikkeldagen blijft essentieel en dient in onderlinge samenwerking tot goede afspraken tussen gemeenten en provincie te leiden, ook om toekomstige leegstand te voorkomen. De stap die is gezet om te komen tot een meer kwalitatieve benadering, naast de afstemming op prognoses, vraagt om intensivering. Op die manier kan per regio en situatie bepaald worden wat de behoefte is en hoe deze wordt ingevuld, ook conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. De aanpak verschilt per gebied; maatwerk blijft leidend. De provincie heeft hierbij vooral de rol van aanjager en facilitator, met beperkte interventiemogelijkheden als gemeenten over de schreef gaan, zoals bij het ongewenst ontwikkelen van nieuwe plannen buiten de regionale afspraken. Het is dus vooral aan de gemeenten om hierin verantwoordelijkheid te nemen, commitment te tonen richting de regionale afspraken en de provincie aan te spreken als hierin ondersteuning gewenst is.

E) Ontwikkel het juiste instrumentarium

Om als overheden op de juiste wijze met leegstand om te gaan, zijn er ook andere, en soms nieuwe instrumenten^G nodig. Instrumenten die aansluiten bij het nieuwe paradigma van ‘focus’. De exacte vorm van deze instrumenten is ook een vraag aan de betrokkenen zelf: eigenaren, overheden, sector- en brancheorganisaties. Het gaat om instrumenten die financiële prikkels van het bijbouwen van nieuwe panden wegnemen, instrumenten die sloop en circulair ontwikkelen belonen en instrumenten die maatschappelijke effecten meewegen in de aanpak (zoals een maatschappelijke kosten- en batenanalyse, die partijen ertoe aanzet om bestaand vastgoed te slopen of transformeren, vanuit meerwaarde voor maatschappij en belastingbetaler).

Het kan hierbij ook gaan om ‘oude’ instrumenten in een nieuw jasje. De provincie heeft hierin al veel verschillende ervaringen opgedaan: van asbestregeling tot herstructurering van bedrijventerreinen, van

^G Dit kunnen ook oude verder door te ontwikkelen instrumenten zijn (op basis van eerdere geleerde lessen), zoals eerder ontwikkelde pps-constructies als Ruimte voor Ruimte.

Ruimte voor Ruimte, tot aan herbestemming van erfgoedcomplexen. Het benutten van het ontwikkelbedrijf, ook ten behoeve van sloop en transformatie, kan kansrijk zijn.

Het is aan gemeenten (in regio's) en provincie om met elkaar en met andere benodigde sectorpartijen te bepalen welke instrumenten succesvol kunnen worden ingezet. Daarbij is het cruciaal dat verbinding wordt gezocht met de landelijke tafels, zoals de klimaattafels en de transitie-agenda's circulaire economie. Daarnaast kan worden voortgeborduurd op eerdere aanbevelingen, bijv. vanuit onder andere de commissies Jorritsma en Noordanus (aankpak bedrijventerreinen) of naar aanleiding van leegstand van kantoren, retail en binnensteden.

F) Zorg voor kennisdeling en geef ruimte aan de goede initiatieven

Om de juiste discussie lokaal en regionaal/provinciaal te kunnen voeren, zijn actuele, vergelijkbare en onafhankelijke cijfers nodig. De (landelijke) integrale leegstandsmonitor die door de provincie wordt ontwikkeld in samenwerking met het Rijk, Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en Interprovinciaal Overleg (IPO) is een goede stap. Hetzelfde geldt voor de provinciaal opgezette Leegstandsmonitor. Breid deze monitoring uit met de onderbelichte leegstandscategorieën zorg, onderwijs en sport. Maak bij de monitoring en aankpak onderscheid in typen leegstand, bijvoorbeeld in categorieën als problematische, frictie- en geaccepteerde leegstand. Ook de ambitie van 'Bouwstenen voor Sociaal' om een landelijke monitor maatschappelijk vastgoed uit te werken, kan daarin worden meegenomen. Het is van belang per vastgoedcategorie risicoanalyses te maken voor de korte en langere termijn. Want 'autonome' ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening en digitalisering gaan door en hebben een verschillend effect op de vastgoedsegmenten.

Zorg voor kennisdeling tussen provincie, gemeenten en andere stakeholders over ervaringen met de aankpak van leegstand, ook die van maatschappelijk vastgoed. Organiseer kennissateliers, ontsluit informatie via de provinciale website en lever input voor gemeentelijk beleid. Ontkoking is gewenst; breng als provincie de verschillende leef- en denkwerelden van de vastgoedsectoren bij elkaar op lokaal en regionaal, bestuurlijk en ambtelijk niveau. Bevorder bottom-up het gesprek tussen eigenaren. Stimuleer initiatiefnemers met ideeën voor kansrijke invullingen^H.

G) Benut momentum voor offensieve aankpak /werk met werk

Er is nu momentum. Met de economische groei is er investeringsruimte bij bedrijven en met de transities op het terrein van klimaat en energie zijn er goede mogelijkheden om het leegstandsvraagstuk aan te pakken. Maak werk-met-werk: koppel het vraagstuk van leegstand aan de noodzakelijke verduurzaming, de provinciale en gemeentelijke digitale ambities (het 'slimmer' maken van gebouwen) en vooral ook sloopwerkzaamheden (om ruimte te scheppen voor natuur, eco ruïnes en nieuwe mogelijkheden). Door de voorraad aan leegstaande gebouwen grondig langs te lopen, kan een afweging gemaakt worden welke panden zich lenen voor verduurzaming. Daarbij dient ook te worden afgewogen bij welke panden verduurzaming een overbodige ingreep is, aangezien ze geen toekomstperspectief hebben en voor sloop

^H Initiatieven als Stichting Volop zorgen voor ontkoking en koppeling van nieuwe functies aan leegstaande gebouwen. Een platform, zoals de vastgoedetage Achterhoek, biedt een matchingtool voor vraag en aanbod.

in aanmerking komen. Het vraagt erom dat partijen de leegstandsopgave én ontwikkeling scherp in beeld hebben. Ook voor maatschappelijk vastgoed is een dergelijke afweging relevant. Nu investeren in maatschappelijke gebouwen die op termijn leeg blijven, is kapitaalvernietiging. Door te slopen worden onnodige kosten en ruimteverspilling teruggedrongen en ontstaan nieuwe mogelijkheden voor (maatschappelijke) initiatieven.

H) Stel een tijdelijke commissie in

Stel een commissie in bestaande uit vertegenwoordigers van gemeenten, kennisinstellingen, provincie en andere belanghebbenden om met bovenstaande aanbevelingen aan de slag te gaan, als onderdeel van de provinciale leegstands aanpak. Gezien het belang van een regionale en integrale aanpak van het thema, is een samenwerking onmisbaar om tot uitvoering te komen. De commissie kan urgentie agenderen, de gemeenschappelijke bewustwording van maatschappelijke kosten en baten stimuleren, en ‘best’ en ‘bad’ practices formuleren.

BIJLAGE: QUICK SCAN

DE BLIND SPOTS

Inleiding

Met deze *quick scan* geven we inzicht in leegstand en mogelijke aanpakken binnen verschillende categorieën. Daarbij kiezen we ervoor om de van oudsher meest belichte vormen van leegstand (kantoren, winkels, bedrijventerreinen en, meer recent, agrarische bebouwing) buiten beschouwing te laten - zonder de noodzaak van aanpak op deze vormen te ontkennen - en ons te richten op de categorieën vastgoed die nu nog minder in beeld zijn (veelal maatschappelijk vastgoed): de 'blind spots'. We hebben er ook voor gekozen om de categorie monumenten hierin op te nemen, aangezien dit type vastgoed vraagt om een blijvende attentiewaarde van overheden, gezien het specifieke karakter ervan.

Op basis van de leegstandsindeling van het CBS worden de volgende categorieën behandeld:

- Zorg
- Onderwijs
- Sport
- Bijeenkomsten
- Logies
- Monumenten
- Leisure
- Militaire terreinen

De informatie in de *quick scan* is op basis van deskresearch, expertmeetings en gesprekken met kenners vormgegeven.

Op basis van deze *quick scan* kunnen we concluderen dat vooral de leegstand in het maatschappelijk vastgoed van de zorg, onderwijs en sport een dusdanig structureel karakter heeft met gevolgen van verspilling van publieke middelen, dat dit om expliciete aandacht vraagt. Het leegstaande en leegkomende religieuze erfgoed in de vorm van kerken en kloosters is ook een ontwikkeling waar partijen niet omheen kunnen, ook vanwege het belang van deze monumenten voor omgevingskwaliteit. De leegstand van vakantieparken, als onderdeel van logies, was tot voor kort een blind spot, maar heeft op dit moment urgentie, juist vanwege de toenemende huisvestingsvraag. De vraag en invulling ervan heeft vaak grote consequenties voor de oorspronkelijke functie ervan en de directe omgevingskwaliteit.

In de aanpak van leegstand per categorie zijn voorbeelden benoemd van mogelijk in te zetten instrumentarium en worden, ter inspiratie, goede voorbeelden beschreven. Uiteraard zijn specifieke mogelijkheden van herbestemming of transformatie altijd afhankelijk van eigenaar, locatie, gebied en zich aandienende initiatieven. De eigenaar is en blijft als eerste aan zet. Het belang van de eigenaar is vaak ook anders dan dat van overheden. De aanpak is uiteindelijk een samenspel, waarin gemeenten én provincie verschillende rollen kunnen oppakken. Het vormgeven van dit samenspel is een cruciale factor, de gegeven voorbeelden van instrumenten kunnen vervolgens de aanpak (mede) mogelijk maken. Maar in specifieke casussen kan het, ondanks de maatschappelijke urgentie, soms voor overheden ook legitiem zijn om (tijdelijk) 'niets te doen'. Ook om te voorkomen dat probleemeigenaarschap eenzijdig verschuift en de overheid, gemeente of provincie, de (enige) betalende partij is. Het is van belang om deze afweging goed te (kunnen) maken.

Zorg

Omvang

Leegstaand zorgvastgoed is een groot maatschappelijk vraagstuk. Er bestaat in Nederland geen exacte definitie van zorgvastgoed. Zorgvastgoed kan in de meest logische redenering echter aangemerkt worden als vastgoed dat direct of indirect met zorgdienstverlening te maken heeft en een ondersteunende bijdrage aan zorgexploitatie levert. Het gaat bijvoorbeeld om gezondheidscentra, klinieken, woonzorgcentra en ziekenhuizen; een gevarieerde groep.

Binnen de zorgsector wordt onderscheid gemaakt in ‘cure’ en ‘care’. Cure staat voor genezen: ziekenhuizen, gezondheidscentra en (revalidatie)klinieken. Care staat voor verzorging en het voorkomen van ziekte: woonzorgcentra, geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg (Barometer Maatschappelijk Vastgoed, 2006).

Volgens de laatste berekeningen (Landelijke Monitor Leegstand, 2017) bedraagt het leegstandspercentage 11%. Gezien de ontwikkelingen op het terrein van zorg is de verwachting dat de leegstand substantieel gaat toenemen.

Leegstand:	
Nu:	11%
Toekomst (<i>schatting</i>):	25%

Bron: huidige leegstand: provincie Noord-Brabant; toekomstige leegstand: Bouwstenen voor Sociaal

Oorzaken

Er zijn verschillende oorzaken voor de verwachte leegstandstoename in het zorgvastgoed. Met de in 2015 ingevoerde decentralisaties (overheveling Wet Maatschappelijke Ondersteuning, Participatiewet en jeugdzorg van Rijk naar gemeenten) is het zorgdomein op zijn kop gegaan. Gevolg is bijvoorbeeld dat van ouderen wordt verlangd dat ze langer in eigen huis blijven wonen (Veuger, et al., 2016). De benodigde zorg wordt steeds vaker aan huis aangeboden: mensen met psychische klachten worden bij voorkeur thuis behandeld (Zorg: Langer thuis wonen ouderen niet zonder risico, 2014) en de specialist zal in toenemende mate naar de cliënt thuis komen. Slimme ICT-toepassingen (‘smart health’) zullen deze ontwikkeling versterken (Peet, 2016). De gang naar het ziekenhuis of een opname in een zorginstelling hoeft daarom lang niet altijd meer gemaakt te worden.

Wonen en zorg zijn in het overheidsbeleid sinds 2013 van elkaar gescheiden; zij dienen apart van elkaar gefinancierd te worden (Wat en waarom van Scheiden Wonen en Zorg, 2017). Het betekent dat cliënten sindsdien zelf voor het wonen (huur of koop) dienen te betalen en meer keuzevrijheid hebben voor de betreffende locatie (bijvoorbeeld thuis of los van de zorglocatie). Voor zorginstanties houdt dit in dat er minder behoefte is aan fysieke vastgoedruimte.

Zorginstellingen staan sinds kort zelf aan de lat voor het managen van hun vastgoed (een taak die is overgeheveld vanuit het Rijk) (Kox, 2015). Zij maken, in het licht van de veranderende uitgangspunten in de zorg, steeds vaker de keuze om met een kleiner oppervlak verder te gaan. Vervolgens zien zij zich geplaatst voor een lastige keuze. Door de hoge afschrijvingskosten is het slopen van zorgvastgoed vaak te duur, terwijl het vinden van een nieuwe bestemming veel tijd vergt, laat staan of er nieuwe functies zijn

ten behoeve van hergebruik van de panden. De kosten komen bovenop de niet altijd gezonde financiële situatie van zorginstellingen, zoals ook uit recente ontwikkelingen bij de MC IJsselmeerziekenhuizen en het MC Slotervaart is gebleken.

Goed voorbeeld:

Rotterdam: Zorgvastgoed en burgerparticipatie

Woningcorporatie Woonbron uit Rotterdam was in 2007 op zoek naar een nieuwe bestemming voor verzorgingstehuis De Nieuwe Nachtegaal. In eerste instantie had de woningcorporatie het pand in 2005 opgekocht met het plan het te transformeren naar woningen voor jongeren. Dit leidde tot weerstand bij omwonenden. Woonbron ging in gesprek met de buurt. Uit de inventarisatie van wensen van bewoners blijkt dat in de buurt behoefte is aan zorg en diensten voor zelfstandig wonende ouderen. Het gebouw krijgt op basis van deze wensen een multifunctionele bestemming voor wonen, werken, leren, zorg en ontmoeten. De combinatie van zoveel functies in één pand en het opzetten ervan in nauwe samenwerking met de buurtbewoners is uniek.

Wie Het initiatief ligt bij woningcorporatie Woonbron, dat het verzorgingshuis koopt in 2005. Samen met de gemeente en het Albeda college ontwikkelen ze een plan voor jongerenhuisvesting. Als de buurtbewoners zich verzetten, veegt men het plan van tafel en ontwikkelt men in samenspraak met de buurt een nieuw idee.

Waarom een goed voorbeeld De woningcorporatie heeft pragmatisch gehandeld. Als eigenaar was ze genooddaakt iets te doen met dit pand, en wist ze van een nood een deugd te maken. De samenwerking met de gemeente liep wat moeizaam in het begin en pas later in het proces kwam de erkenning. Er is draagvlak gecreëerd door de omwonenden te betrekken bij de ontwikkeling van een nieuw plan. Ook heeft men duidelijk ingespeeld op de behoefte die speelt in de omgeving.

Resultaat De opbrengst zit in de *social return on investment* en niet in de hoge huuropbrengsten voor de corporatie. Met minimale middelen, het gevoel van eigenaarschap door de buurt en slimme combinaties heeft het gebouw een sociale meerwaarde voor veel mensen. In de vakwereld is veel lof voor het initiatief. Er zijn verschillende prijzen, nominaties en eervolle vermeldingen toegekend (Ontstaan van de Nieuwe Nachtegaal, sd).

Aanpak

De noodzaak tot actie is groot. Want naast de maatschappelijk nadelige gevolgen, verwachten zorgbestuurders dat verschillende organisaties zelfs failliet zullen gaan door de leegstandsproblematiek (Leegstand zorgvastgoed groot probleem voor zorginstellingen, 2016). De kansen op (tijdelijke) herbestemming zijn uiteraard van meerdere factoren afhankelijk: de locatie, de mate van veroudering van het vastgoed en de fysieke vormgeving van het vastgoed. Volgens onderzoek behoren de verzorgingshuizen in Noord-Brabant tot de meest recente exemplaren met de grootste kamers. Dit maakt de voorraad met name geschikt voor herbestemming tot bijvoorbeeld wooneenheden (Brugman, 2014). Ontwikkeling tot zelfstandige wooneenheden met zorg aan huis behoort tot de opties. Ook liggen er mogelijkheden voor initiatieven van buiten de zorgsector (bijvoorbeeld studentenhuisvesting). Steeds vaker zien we vernieuwende concepten als oplossing: het koppelen van verzorgingstehuizen met wijkontmoetingscentra, het combineren van wooneenheden voor jongeren en ouderen, waarbij de jongeren zorgdragen (Elings, 2017) voor de ouderen (beloond met een lagere huur). Daarnaast zijn er mogelijkheden om zorgvastgoed met commerciële functies te combineren, zoals leisure, winkels of

horeca. In krimpgebieden of plattelandsgemeenschappen kunnen dergelijke combinaties uitkomst bieden om meerdere functies te behouden.

Afhankelijk van de mogelijkheden van de locatie, zal ook sloop aan de orde zijn. Mogelijk kunnen kleine zorgorganisaties, via een saneringsfonds voor overtollig vastgoed, ondersteund worden bij het herstructureren en de afbouw van hun vastgoedportfolio. Twynstra Gudde heeft de mogelijkheden verkend om een dergelijk fonds op te zetten (Twynstra Gudde zet in op saneringsfonds overtollig vastgoed, 2016). Het fonds geldt als een intermediair tussen zorginstellingen en beleggers, en mogelijk ook pensioenfondsen. Zorginstellingen dragen hun gebouwen en gronden tegen boekwaarde over aan het fonds. Vervolgens is het doel van het fonds om de gronden en gebouwen op de lange termijn te gelde te maken.

Een dergelijk fonds - waar zorginstellingen en beleggers elkaar vinden en beiden financieel bijdragen - kan gekoppeld worden aan een gebiedsgerichte ontwikkeling. Verspreide locaties kunnen - in combinatie met sloop - verenigd worden in één locatie, zoals in Helmond gebeurt met Sportpark De Braak. De beoogde transformatieaanpak van de provincie Noord-Brabant in stedelijk gebied (midsize-gemeenten) is een voorbeeld van gebiedsgerichte ontwikkeling.

Zorgvastgoed	Saneringsfonds	<i>Zorginstellingen, beleggers en pensioenfondsen</i>
	Tijdelijke herbestemming	<i>Zorginstelling en/of eigenaar pand (indien pand wordt gehuurd door zorginstelling), andere initiatiefnemers</i>
	Vernieuwende concepten	<i>Zorginstellingen, ontwikkelaars, beleggers, provincie gemeenten, inwoners en andere initiatiefnemers</i>

Onderwijs

Omvang

Onderwijs is een specifieke vastgoedsector met een duidelijke educatieve waarde. Voor een deel van de onderwijsgebouwen - die van het primair, voortgezet en speciaal onderwijs - zijn gemeenten verantwoordelijk. In het middelbaar beroeps- en hoger onderwijs zijn onderwijsinstellingen zelf eigenaar en integraal verantwoordelijk voor huisvesting (Van Elp & Zuidema, 2013). Financiering gebeurt op basis van eigen middelen en verdiensten uit het geven van onderwijs.

Het leegstandspercentage in het onderwijs bedraagt 9%, de verwachting is dat dit gaat toenemen. Qua eigendom is onderwijsvastgoed versnipperd. Er zijn veel verschillende eigenaren, zoals de gemeente, het schoolbestuur of een derde partij (Maatschappelijk vastgoed met beleid, 2017). Tussen het basis- en

voortgezet onderwijs zijn er aanmerkelijke verschillen wat betreft leegstand. In het basisonderwijs is het probleem het meest pregnant. Gezien de fijnmazigheid van de structuur van het basisonderwijs (een groter aantal scholen, verdeeld over meerdere wijken, met een afnemend leerlingenaantal met name in krimpgebieden) is leegstand en de dreigende sluiting van scholen hier eerder aan de orde dan op middelbare scholen. Wat we hierbij zien is dat ouders zich vaak teweerstellen tegen de dreigende sluiting van een dichtbijzijnde basisschool.

Oorzaken

De belangrijkste reden voor leegstand van scholen is de leerlingendaling. Door een afname van de bevolkingsomvang zijn er minder schoolgangers dan voorheen. Krimpregio's hebben daar nu al mee te maken en deze ontwikkeling zal verder doorzetten. De regionale verschillen zullen zich uitvergroten en uiteten zich zowel tussen als binnen provincies op lokale schaal (Van Elp & Zuidema, 2013).

Daarnaast is de ontwikkeling van een sterkere koppeling tussen de studie- en bedrijfsomgeving relevant. Onderwijsinstellingen worden in toenemende mate op hybride wijze ingericht: leerlingen krijgen les op de bedrijfsvloer. Als gevolg van digitalisering van het onderwijs (het volgen van onderwijs via internet) is de verwachting dat collegezalen in de toekomst minder noodzakelijk zullen zijn.

De eisen die aan schoolgebouwen worden gesteld, worden steeds hoger. Het huidige slechte binnenklimaat maakt dat de gezondheid en leerprestaties van kinderen onder druk komen te staan. Een kwalitatief goed duurzaam gebouw is een voorwaarde voor de maatschappelijke ambities van onderwijsinstellingen. Door de toenemende functionele kwaliteitseisen ontstaat er bovendien meer behoefte aan differentiatie tussen gebouwen. Kleine buurtscholen hebben vaak andere inrichting nodig (combinatie van functies) dan een grote school. Dit geldt ook voor duurzaamheidsaanpassingen ten behoeve van een gezond binnenklimaat (Boendermaker & Postema, 2017).

Goed voorbeeld:

Breda: Building Breda

In Breda zijn samenwerkingsafspraken gemaakt met alle scholen van het voortgezet onderwijs. De scholen gaan op het gebied van onderwijshuisvesting en onderwijsvernieuwing meer samen optrekken. Om dit te organiseren is er een coöperatieve vereniging opgericht genaamd 'Building Breda'. De vereniging richt zich op onderwijsvastgoed en de doordecentralisatie van huisvestingsmiddelen. Het gaat om samenwerking en integrale verantwoordelijkheid tussen schoolbesturen. De uitvoering van dit strategisch huisvestingsplan wordt gefinancierd vanuit de gemeente.

Wie Scholen van het voortgezet onderwijs (leden van de coöperatie Building Breda) en de gemeente Breda.

Waarom een goed voorbeeld Het onderwijs is enorm in ontwikkeling, er zijn veel veranderingen gaande. Doordecentralisatie is één van de oplossingen om leegstand in het onderwijs het hoofd te bieden. Building Breda draagt bij aan het professioneel beheren van de huisvesting, de verbouw en nieuwbouw van scholen. Creatieve oplossingen voor huisvesting dragen bij aan de totstandkoming van innovatief onderwijs.

Resultaat In Breda wordt er naar gestreefd op efficiënte manier gebruik te maken van het onderwijsvastgoed. Maar het gaat verder dan alleen een integraal huisvestingsplan en een financiële onderbouwing. Door een zo effectief mogelijk ingerichte samenwerking tussen de scholen en maatschappelijke organisaties, wordt in Breda een onderwijsomgeving gecreëerd waar voor elke leerling plaats is, rekening houdend met de zorgplicht (Building Breda, sd).

Aanpak

Een mogelijke aanpak om de leegstand tegen te gaan is doordecentralisatie. Doordecentralisatie is het samenwerken en delen van de integrale verantwoordelijkheid tussen schoolbesturen. In de vorm van samenwerkingsverbanden voegen schoolbesturen hun budgetten voor onderwijshuisvesting samen. In deze samenstelling wordt vervolgens voor een complete (sub)regio een geschikte verdeling van onderwijsvastgoed opgesteld, die aansluit bij het aantal leerlingen en de onderwijsvoorkeuren. Een voorbeeld is de Vereniging OMO in Tilburg (Vereniging OMO, sd) die een groot deel van de middelbare scholen in Brabant vertegenwoordigt. Een ander voorbeeld is 'Building Breda' (Building Breda, sd): een coöperatieve vereniging die zich richt op doordecentralisatie van onderwijshuisvestingsmiddelen. De vereniging ontvangt van de gemeente Breda een jaarlijks bedrag om het strategisch huisvestingsplan uit te voeren.

Ook door het onderwijsvastgoed beter te benutten, kan leegstand worden tegengegaan. Begin 2018 ondertekenden ruim 100 organisaties uit het maatschappelijke werkveld – waaronder Brabantse scholen – de Agenda Maatschappelijk Vastgoed. Dit initiatief van Bouwstenen voor Sociaal heeft als hoofddoel publiekgefinancierd vastgoed beter en slimmer te benutten en zo bij te dragen aan een duurzame samenleving. Er wordt onder meer ingezet op transformatie en innovatie en op multifunctioneel gebruik van de gebouwen (Agenda maatschappelijk vastgoed 2018, 2018).

En ook voor deze categorie geldt tot slot dat soms sloop moet worden overwogen, mogelijk via een saneringsfonds.

Onderwijsvastgoed	Saneringsfonds	<i>Schoolbesturen, beleggers en pensioenfondsen</i>
	Doordecentralisatie	<i>Schoolbesturen en evt. gemeenten</i>
	Actiever benutten onderwijsvastgoed	<i>Schoolbesturen, gemeenten, maatschappelijke organisaties, beleggers, inwoners en ontwikkelaars</i>

Sport

Omvang

Onder deze categorie 'sport' vallen de volgende twee vormen.

- **Sportaccommodaties:** gebouwen die een sportfunctie hebben of aan een sportfunctie bijdragen zoals indoor sportzalen, zwembaden, kantines, clubgebouwen, materiaalhokken en kleedkamers.
- **Sportterreinen:** outdoor terreinen waar sporten worden uitgeoefend, zoals voetbal-, rugby- of hockeyvelden.

Vaak gaat leegstand van deze twee vormen met elkaar gepaard. Wanneer een sportvereniging haar functie verliest, zijn zowel het clubgebouw als de bijbehorende velden overbodig. Het leegstandspercentage bedraagt nu 9%, de verwachting is dat dit verder toeneemt.

Oorzaken

Sportterreinen en –accommodaties vormen een weinig belichte, maar toch opmerkelijk grote leegstandscategorie. Dat sportterreinen en –accommodaties steeds vaker leeg komen te staan, heeft vooral te maken met veranderingen in de demografie en de veranderende sportbehoefte. Ontgroening en vergrijzing leiden tot een afname van het ledenaantal in de jeugd. Er zijn minder kinderen, waardoor de grootste aanwas van sportleden terugloopt. Door individualisering kiest een toenemend aantal mensen bovendien voor het sporten op zichzelf of in privé-verband (Nieuwenhuis, 2018).

Goed voorbeeld:

Helmond: Sportpark De Braak

In Helmond worden op Sportpark de Braak verschillende functies met elkaar verenigd. Het bestaande Sportpark wordt geherstructureerd, gepaard gaande met een flinke (maatschappelijke) investering. Op het terrein verrijzen een school voor het voortgezet onderwijs, een praktijkschool, een dubbele sporthal, diverse sportverenigingen, gezondheidsspecialisten en Helmond Sport als betaald voetbalorganisatie. Daarnaast worden de drie omliggende wijken bij het plan betrokken; het plan dient een maatschappelijke meerwaarde te hebben voor de buurt.

Wie De gemeente Helmond, onderwijskoepel OMO (Ons Middelbaar Onderwijs), sportverenigingen, scholen, drie omliggende wijken, gezondheidsspecialisten, Helmond sport.

Waarom een goed voorbeeld Een bestaande locatie wordt benut en verder uitgebouwd. Daarnaast is de maatschappelijke meerwaarde groot. Er wordt uitdrukkelijk gekeken naar de bijdrage van het sportpark voor de wijk. Het park dient openbaar toegankelijk te zijn, zodat iedere inwoner er gebruik van kan maken. Doelen zijn om de gezondheid en sociale kwaliteit binnen de wijken te verbeteren. Het moet gemakkelijk worden voor inwoners om op het terrein te komen sporten. Zo wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd tussen sportverenigingen, onderwijs en maatschappelijke organisaties.

Resultaat In 2023 dient het totale complex gereed te zijn. Dan zal een multifunctionele sportlocatie zijn ontstaan die bijdraagt aan de wijk en aanzet tot gezondheid. Het momenteel verouderde complex zal in flinke mate zijn geüpgraded.

Ook worden steeds hogere eisen aan sportverenigingen gesteld. Het gaat bijvoorbeeld om regels voor wat betreft inzet van vrijwilligers, veiligheid, de wet privacybescherming maar ook de benodigde verduurzaming van sportaccommodaties. Met name kleine sportverenigingen hebben moeite om hieraan

te voldoen. Ze zijn in veel gevallen afhankelijk van de gemeente (beleidsmatig en financieel) voor wat betreft hun voortbestaan. Niet elke vereniging zal er in slagen het hoofd boven water te houden. Bij sportaccommodaties is bovendien vaak sprake van verborgen leegstand. De afzonderlijke velden van een compleet sportcomplex worden niet de hele week (24/7) gebruikt, waardoor een groot onbenut potentieel ontstaat.

Aanpak

Om leegstaand sportvastgoed beter te benutten, biedt gebruik voor andere doeleinden dan sport uitkomst. Met name in de uren dat een accommodatie niet benut wordt voor sport, met name overdag, kunnen andere (maatschappelijke) organisaties hier gebruik van maken. Het inzichtelijk maken van de bezettingsgraad van sportlocaties is een eerste stap.

Er zijn (landelijk) al vele goede voorbeelden beschikbaar waarbij sportverenigingen niet alleen een sportfunctie kennen, maar ook een bredere maatschappelijke rol. Op die manier vervult de vereniging een verbindende rol in de wijk of dorpskern (bijvoorbeeld het stimuleren van bewegen voor ouderen). Voordelen voor de vereniging zijn onder meer het versterken van haar voortbestaan, verbreding van de vereniging naar de samenleving, mogelijkheden tot het werven van nieuwe leden, de aanwas van nieuwe vrijwilligers en extra inkomsten.

Sportvastgoed	Sloop	<i>Eigenaren (sportverenigingen), ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en provincie</i>
	Bredere benutting	<i>Sportverenigingen, inwoners, gemeenten en maatschappelijke organisaties</i>
	Benutting buiten sporturen	<i>Sportverenigingen, inwoners en maatschappelijke inwoners</i>

Bijeenkomsten

Omvang

De categorie 'bijeenkomsten' is een verzamelnaam binnen het maatschappelijk vastgoed: 'locaties waar mensen bij elkaar komen voor o.a. kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang en het nuttigen van consumpties'. Voorbeelden zijn buurthuizen, cafés, theaters en stations.

Op dit moment is het leegstandspercentage 11%. Het is moeilijk te duiden hoe de categorie bijeenkomsten zich in de toekomst zal ontwikkelen, gezien de gevarieerde samenstelling. Voor wat betreft kerken komt er een forste toename van leegstand aan (zie ook de categorie monumenten).

Voor andere soorten is het lastiger te zeggen, al lijkt de trend naar meer multifunctioneel gebruik en een concurrentieslag tussen leegstaande panden ervoor te zorgen dat de leegstand verder zal toenemen.

Oorzaken

Gezien de gevarieerde aard van de categorie bijeenkomsten zijn er verschillende oorzaken van de leegstand. Het gaat bijvoorbeeld om ontkerkelijking, de effecten van digitalisering en een beperkter ruimtegebruik (zie hoofdstuk 2: oorzaken van leegstand).

Goed voorbeeld:

Heerenveen: Culturele instellingen verbonden

De gezamenlijke culturele instellingen in Heerenveen zijn een langere samenwerkingsperiode aangegaan. Ze streven ernaar door meer samenwerking het aanbod van cultuur te versterken en meer mensen te laten deelnemen aan culturele activiteiten. Ze hopen zo meer publiek naar Heerenveen te trekken.

Wie Het Heerenveen Museum, de bibliotheek, kunstencentrum Ateliers Majeur, het Posthuis Theater en de gemeente Heerenveen.

Waarom een goed voorbeeld Door de culturele instellingen te verbinden en de onderlinge samenwerking te versterken, ontstaat een krachtiger aanbod en wordt leegstand tegengegaan.

Resultaat Beleid vanuit de gemeente Heerenveen zorgt ervoor dat samenwerking wordt versterkt en ruimte efficiënter wordt benut. Hiermee wordt leegstand tegengegaan. De gemeente stimuleert deze samenwerking ook door budget beschikbaar te stellen. De stimulering vanuit de gemeente om bij cultuurlocaties efficiënter gebruik te maken van de ruimte werkt, door de ruimte te benutten voor verschillende doeleinden. Dit is een mooi voorbeeld van krachten bundelen, verschillende functies bij elkaar brengen en inspelen op de behoefte en vraag van inwoners en bezoekers.

Aanpak

Door samen te werken met andere partijen (binnen de eigen sector, maar ook cross-sectoraal) kan de financiële situatie van locaties worden verbeterd. Door de krachten te bundelen ontstaat een hoogwaardig aanbod, dat tegemoet komt aan de vraag van de consument. In deze categorie is de rol van de gemeente vaak expliciet aanwezig: als eigenaar van het gebouw, of als direct betrokkene bij de maatschappelijke voorziening. Vaak ligt het aanbod van deze voorzieningen in centrumgebied of in de kern van buurten. Een kansrijke aanpak vraagt vaak om een bredere transformatie binnen de gemeenten. Het breder bezien van gewenste ontwikkelingen in voorzieningen in centrumgebied en daarbuiten, om vervolgens de aanpak van vastgoed en leegstand te bepalen. Het toepassen van sloop zal daarbij ook aan de orde zijn, zeker in regio's aan de randen van Brabant en in kwetsbare buurten waar krimp op termijn aan de orde zal zijn.

Bijeenkomsten	Samenwerking + Herbestemming	<i>Eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, gemeenten, provincie, inwoners en maatschappelijke organisaties</i>
	Transformatie	<i>Eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en provincie</i>
	Sloop	<i>Eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en provincie</i>

Logies

Omvang

Onder de categorie ‘logies’ vallen hotels en motels. Recreatiewoningen horen hier niet bij. De leegstand binnen de categorie logies is, als gevolg van de groei van de toeristisch-recreatieve sector, zeer gering, de schatting is 2%. Daarmee biedt deze categorie juist mogelijkheden voor herbestemming, zeker wat betreft voormalige zorgcomplexen en monumenten.

Oorzaken

De lage mate van leegstand (op het niveau van frictieleegstand) is vooral het gevolg van een (groeiende) behoefte aan logies. Door vergrijzing krijgen we meer vrije tijd en sowieso neemt het aantal korte vakanties en vakanties in eigen land toe. De leisure sector is in Nederland een belangrijke groeisector.

Aanpak

Gezien de lage mate van leegstand (op het niveau van frictieleegstand) is het benoemen van oplossingen niet aan de orde. Gelet op de grote en stijgende voorraad leegstaand vastgoed is het vooral zaak het maximale te doen om de vraag naar extra logies te realiseren via transformatie van ander vrijkomend vastgoed (denk aan zorgvastgoed, erfgoed, maar wellicht ook agrarisch vastgoed).

Monumenten

Omvang

Een monumentale status heeft als doel een gebouw, en soms ook het omliggend groen, te behouden vanwege het bijzondere karakter. Dit geldt ongeacht de functie.

In Brabant is leegstand onder monumenten zeker aan de orde. Van belang is onderscheid te maken tussen het type monument, gezien de verschillen in leegstand en achterliggende oorzaken. Het type leegstand loopt in feite gelijk op met de reeds genoemde ontwikkelingen in de verschillende categorieën. Wonen en

toerisme & recreatie bieden nieuwe functies voor leegstaande gebouwen, terwijl ontkerkelijking en ontwikkelingen in de zorg tot herbestemmingsvraagstukken leiden. De aangetrokken markt is ook zeker voelbaar in de markt van monumenten. Maar dit geldt niet voor álle (typen) monumenten, juist gezien de specifieke kenmerken van het gebouw.

Gezien de verschillende typen leegstand, hebben we geen overzichtstabel opgenomen van alle monumenten. De toename van leegstand verwachten we met name in het religieus erfgoed. Aangezien Brabant van alle Nederlandse provincies het grootste aantal religieuze gebouwen kent, zullen deze ontwikkelingen in Brabant de komende jaren zeer voelbaar zijn.

Oorzaken

Als vervolg op de ontkerkelijking hebben steeds meer parochies moeilijkheden de exploitatie van kerken sluitend te krijgen. Als gevolg hiervan worden nu en in de komende vijf jaar vele kerken uit de eredienst gehaald. Leegstand neemt ook verder toe in kloosters. In die kloosters waar nog actieve kloostergemeenschappen gehuisvest zijn, is de gemiddelde leeftijd vaak 85+. Maar vele kloosters hebben (ook) een functie als zorginstelling. De ontwikkelingen in de zorg raken daarmee direct het religieus erfgoed.

Hoewel minder in het oog lopend, is het wel relevant om ontwikkelingen in de andere categorieën monumenten goed in beeld te houden. Een blind spot binnen de categorie monumenten is bijvoorbeeld de categorie landgoederen. Met name de particuliere landgoedeigenaren hebben vaak moeite om de exploitatie van hun landgoed rond te krijgen. Dan is weliswaar geen sprake van leegstand, maar drijft wel achteruitgang van de monumentale waarden van dit erfgoed.

Aanpak

Herbestemming is bij monumenten vaak complexer dan bij gewone leegstand: het typische karakter van een monument leent zich niet goed voor elk type herbestemming. Het behoud van monumentale waarden leidt tot striktere regels voor aanpassing. Het toekomstbestendig maken van monumenten - ook met het oog op een duurzame en beheersbare exploitatie - is daarom vaak een uitdaging.

Het specifieke karakter van monumenten is niet alleen een belemmering, maar vaak ook een kans. De uitstraling en eigen identiteit van een gebouw kan meerwaarde hebben voor marktpartijen en initiatiefnemers. Een monumentale binnenstad heeft bovendien een grote economische aantrekkingskracht.

Juist vanwege de monumentale status is betrokkenheid van overheden bij dit vraagstuk legitiem en is een explicietere afweging gewenst. Het in beeld brengen van de leegstandsopgave van monumenten in een gebied of per categorie is daarin een belangrijke stap. Daarbij past een prioritering: welk erfgoed is essentieel om te behouden, juist ook vanwege de iconische waarde of het belang van het monument voor de identiteit van het gebied? In dat perspectief past ook de oproep van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed aan gemeenten om met de gemeenschap in gesprek te gaan over een kerkenvisie.

De kansen voor herbestemming hangen vervolgens in belangrijke mate af van het type monument, het aanwezige 'programma' in gemeente of regio, en de aanwezigheid van initiatiefnemers voor herbestemming. Waar geen energie rondom locaties aanwezig is, kan dit door een overheid soms wel in gang worden gezet. Dit kan variëren van het nemen van een sloopbesluit tot het zelf invullen van functies op de locaties¹.

¹ Een sloopbesluit van een monument leidt vaak tot stevige reacties en soms ook tot goede initiatieven van omwonenden. De mogelijkheden van invulling met eigen functies van overheden zijn vaak zeer beperkt en vragen om een spaarzame inzet. In veel gevallen zien we immers juist de tegenovergestelde beweging (afstoten Rijksvastgoed, waaronder monumenten).

Door monumenten onderdeel te maken van een bredere gebiedsontwikkeling kan de haalbaarheid van een goede businesscase worden vergroot.

Gemeenten en provincie kunnen initiatiefnemers hierin faciliteren door inzet van eigen kennis en expertise, door flexibele inpassing in ruimtelijke kaders, of door inzet van (externe) procescapaciteit. Het is hierbij belangrijk dat zowel overheid als de eigenaren van monumenten zich inleven in en meebewegen met de wensen van initiatiefnemers. Rijk, provincie en gemeenten kunnen mee-investeren in herbestemmingen dan wel restauraties. Goede voorbeelden zijn het CHV-terrein in Veghel (stap voor stap gebiedsontwikkeling) en de kerk in Zundert (samenwerking met lokale gemeenschap). De provincie heeft met de Erfgoedfabriek, het Ontwikkelbedrijf en restauratie-inzet de afgelopen jaren mee geïnvesteerd in herbestemming van die monumenten die voor Brabant van iconisch belang zijn. Het Rijk investeert via het Nationaal Restauratiefonds mee in herbestemming, waarbij de inzet per definitie revoluerend is.

Monumenten	Herbestemming	<i>Eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, gemeenten, provincie, inwoners, andere initiatiefnemers</i>
	Sloop	<i>Eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en provincie</i>
	Kerkenvisie	<i>Gemeenten, kerkbesturen, inwoners, maatschappelijke organisaties, andere initiatiefnemers</i>

Leisure

Omvang

Onder leisure wordt verstaan ‘de activiteiten die je in je vrije tijd uit eigen motivatie onderneemt’.⁴⁰ Dit is een brede definitie, waaronder onder meer cultuur, winkels en recreatie vallen. Gezien de overlap met andere velden die afzonderlijk worden geïnventariseerd (zoals detailhandel en sport) wordt leisure in de enge definitie benoemd als ‘commerciële vrijetijdsvoorzieningen’. Het gaat onder andere om vakantieparken, campings, partycentra, bowlingbanen, kartbanen, discotheken, attractieparken, dierentuinen, bioscopen, casino’s, poppodia, dansscholen en centra voor waterrecreatie (Beleidskader Leisure, 2010).

Binnen de categorie leisure zijn geen concrete leegstandscijfers voorhanden. De monitoring van deze categorie ontbreekt tot op heden (oktober 2018) in het landelijk en provinciaal beleid en is daarmee een blinde vlek. Gelet op de ontwikkelingen binnen de sector springt er echter één categorie bovenuit: de vakantieparken. Grootschalige vakantieparken en campings hebben de laatste jaren in toenemende mate met leegstand te kampen. Op basis van onderzoek van ZKA blijkt dat het aantal slaapplekken in vakantiewoningen (aanbod) sinds 2011 sneller is gestegen dan het aantal persoonsovernachtingen (vraag) (Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant, 2018).

Het gaat in sommige gevallen om terreinen waar de particuliere eigenaars van vakantiehuisjes nauwelijks tot geen onderhoud plegen (Van der Lee, 2018). Gecombineerd met een afname aan bezoekers (toeristen gaan naar luxere terreinen elders) kan een negatieve vicieuze cirkel ontstaan, waarbij terreinen verloederen met alle maatschappelijke gevolgen van dien. Arbeidsmigranten, minder bedeelden en criminelen nemen op de parken hun intrek, vaak onder slechte (gezondheids)omstandigheden. Soms is sprake van strafbare activiteiten, zoals wietteelt of drugshandel, welke zich aan het zicht van de politie onttrekken. Grootschalige negatieve effecten kunnen daardoor optreden op zowel gezondheids- als maatschappelijk vlak, maar ook wat betreft het effect op de natuur en ruimtelijke omgeving. Het aanpakken van deze problemen brengt grote gemeenschapskosten met zich mee, op te brengen door de belastingbetaler. Sanering van deze vastgoedcategorie is actueel (Van der Lee, 2018). Het gaat daarbij niet enkel om de aanpak van leegstand – het gebruik van vakantieparken voor huisvesting van arbeidsmigranten leidt soms juist tot invulling van leegstand – maar vaker nog om het reguleren van negatieve maatschappelijke effecten, voelbaar tot buiten de grenzen van het terrein zelf. In Brabant is onlangs op basis van een vitaliteitsscan geïnventariseerd dat een derde deel van de vakantieparken weinig perspectief heeft (34%). Qua capaciteit (aantal overnachtingsplaatsen) gaat het om 21% van het beschikbare aanbod. Op deze terreinen ligt oneigenlijk gebruik op de loer en wordt door de ondernemer onvoldoende regie ondernomen. Provincie en gemeenten kunnen een rol spelen bij de herbestemming, transformatie en herontwikkeling van deze terreinen.

Voor de andere soorten binnen de categorie leisure, lijkt de leegstand gering. De behoefte aan leisure is de afgelopen jaren verder toegenomen, wat zich uit in een stijgend bezoek aan onder meer bioscopen, attractieparken en dierentuinen.

Voor veel spelers binnen de leisure-sector zijn er rooskleurige vooruitzichten. Het toerisme zit wereldwijd fors in de lift. De verwachting is dat dit de komende jaren verder door zal stijgen, wat een aanjager zal zijn voor diverse leisure functies.

Leisure is echter conjunctuurgevoelig: gaat het goed met de economie, dan zie je dat terug in de uitgaven aan vakanties, horeca en dagjes uit. Gaat het slecht, dan gaat de hand op de knip en loopt het leisure bezoek terug. Wanneer de economische hoogtij omslaat in een recessie en het leisure gebruik (tijdelijk) terugloopt, is het de vraag of elke aanbieder het hoofd boven water kan houden, wellicht met de nodige faillissementen en leegstand tot gevolg.

Oorzaken

Het gebruik van leisure verschuift: de nadruk komt steeds meer op luxe en comfort te liggen. Er is een flinke concurrentiestrijd gaande tussen aanbieders in de sector; zij die niet investeren in luxe en comfort zullen in toenemende mate het onderspit delven. Uit onderzoek van ZKA in de provincie Limburg blijkt dat binnen nu en vijf jaar geen geld meer is te verdienen met de helft van de vakantieparken en campings. 200 van de 400 Limburgse bungalowparken en campings voldoen namelijk niet meer aan de eisen van de klant (Limburgse vakantieparken onder zware druk, 2015).

De tendens in de markt van vakantiewoningen is om te investeren in nieuwbouw. Aanbieders spelen in op de grote vraag van consumenten door te bouwen op nieuwe grond en de verouderde woningen onbenut achter te laten. Het transformeren van verouderde locaties wordt maar weinig toegepast (De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2014).

Aanpak

De noodzaak tot oplossingen geldt vooral voor vakantieparken en campings. Leegstand van andere soorten leisure-vastgoed is er nog maar weinig. Om een geslaagde aanpak te voeren, is het allereerst belangrijk om een helder beeld te hebben van de omvang en aard van leisure. Voor Noord-Brabant is het van groot belang inzicht te krijgen in de parken en campings die dreigen af te glijden. Daartoe is recent een inventarisatie opgeleverd. De inzet van een leisure-pact of herstructureringsmaatschappij kan vervolgens de aanzet tot sloop en/of herstructurering van de parken mogelijk maken. Daarnaast zijn er mogelijkheden tot nieuwe conceptontwikkeling voor parken die tussen wal en schip vallen en herontwikkeling en transformatie van afglijdende terreinen, zo blijkt uit het 'Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant' (Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant, 2018).

Voor de aanpak van deze afglijdende terreinen zijn goede voorbeelden bekend uit andere provincies. De provincie Gelderland kent het programma 'Vitale Vakantieparken' (Vitale vakantieparken, 2018), waarbij provincie, elf gemeenten, recreatieondernemers en andere partijen samen investeren in verouderde vakantieparken. Doel is om een kwalitatief en divers aanbod van verblijfsrecreatie te realiseren, waarbij wordt ingezet op herstructurering, veiligheid & leefbaarheid en innovatie. De opgerichte Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken koopt verouderde parken op om ze vervolgens te slopen en terug te geven aan de natuur of ze door te verkopen aan recreatieondernemers met goede plannen voor vitalisering. Om goede ideeën aan te moedigen is een fonds voor recreatieondernemers in het leven geroepen. De gemeenten die deelnemen, hebben samen 50% van de aandelen van de Ontwikkelingsmaatschappij in handen, de andere helft is in het bezit van de provincie.

Leisure	Herstructurering + Leefbaarheidsprogramma	<i>Provincie en gemeenten (vormen Ontwikkelingsmaatschappij) i.s.m. recreatieondernemers en parkeigenaren</i>
	Sloop	<i>Parkeigenaren, evt. met medewerking van provincie en gemeenten (herstructureringsfonds)</i>
	Monitoring	<i>Provincie en gemeenten</i>

Militaire terreinen

Omvang

Bij de cijfers van de landelijke leegstandsmonitor zijn militaire terreinen niet apart te onderscheiden. Ze vallen hierbij in de overkoepelende categorie maatschappelijk vastgoed. De meeste militaire terreinen waren oorspronkelijk in bezit van Defensie maar in 2004 is een groot deel (53 locaties, 2200 hectare) overgenomen door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit met als voornaamste doel er groenbestemmingen van te maken (Project Ontwikkeling Militaire Terreinen: 'verkocht wegens vrede', 2013). 13 van deze locaties zijn gevestigd in Noord-Brabant. De terreinen bieden uitkomst bij een groeiende vraag naar ruimte voor natuur, recreatie, woon- en werklocaties. Sommige van deze (voormalige) militaire terreinen zijn ook monumenten, bijvoorbeeld kazernes en forten.

Omdat van deze categorie geen cijfers beschikbaar zijn, is geen overzichtstabel toegevoegd.

Oorzaken

Door veranderingen in defensiesystemen, een afnemende dreiging van oorlog en dalende uitgaven aan defensie over de jaren heen, is een deel van de defensiecomplexen in Nederland in de loop der jaren in omvang teruggebracht. De komende jaren zullen vele gebieden een transformatie ondergaan waarbij ze van gesloten terrein zullen veranderen in een open (natuur)gebied (Natuur op schietterreinen en oefenterreinen defensie, sd), (Overheidsbeleid voor natuurbeheer- en ontwikkeling, sd). Bij dit type vastgoed is het in een aantal gevallen een uitdaging om bij de ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de cultuurhistorie van het militaire terrein. De terreinen bevonden zich oorspronkelijk vaak buiten de stad, maar door stedelijke uitbreiding bevinden ze zich inmiddels steeds dichterbij het woon- en werkgebied.

Goed voorbeeld:

Soest: Vliegbasis Soesterberg

De voormalige vliegbasis Soesterberg is getransformeerd. Het terrein is grotendeels natuurgebied geworden, deels beschermd en deels publiekelijk toegankelijk. Het park is uniek doordat er diersoorten leven die maar weinig voorkomen in Nederland en door de militaire bebouwing die zichtbaar aanwezig is (landingsbaan, shelters, munitiedepots). Er is ook woningbouw gepland aan de rand waarbij 'wonen in en met de natuur' het uitgangspunt vormt.

Wie De stuurgroep Vliegbasis Soesterberg bestaat uit bestuurders van de provincie Utrecht, de gemeenten Zeist en Soest. Er is gedurende het proces samengewerkt met diverse partners, zoals het Utrechts Landschap, zorgpartijen en maatschappelijke instellingen.

Waarom een goed voorbeeld De vliegbasis is getransformeerd naar een natuurgebied van ruim 380 hectare. Bij deze gebiedsontwikkeling is niet alleen het erfgoed behouden en gerenoveerd, maar zijn er ook nieuwe diverse functies voor het hele gebied gekomen zoals wonen, bedrijventerrein en recreatie.

Resultaat Er is een bruikbaar gebied ontstaan, waar zowel mens als natuur plezier aan beleven. Leegstand is afgewend, terwijl beschermde natuur behouden blijft.

Aanpak

Er zijn verschillende mogelijkheden tot herbestemming; zo kunnen deze terreinen een groene bestemming krijgen (natuur en recreatie) of kunnen ze worden opgenomen door het stedelijk gebied (ontstaan van een 'rode' bestemming, zoals wonen of stedelijke omgeving). Afhankelijk van de locatie ligt een 'groene' of 'rode' bestemming – of een combinatie daarvan – meer voor de hand. Daarnaast is de vorm van het vastgoed bepalend; een groot oefenterrein aan de rand van het bos (bijv. omgeving Woensdrecht) vraagt om een andere invulling dan een pand in het centrum van een stad (bijv. Seeligkazerne Breda).

Militaire terreinen	Sloop	<i>Rijksoverheid, provincie en gemeenten</i>
	Transformatie	<i>Rijksoverheid, provincie en gemeenten</i>
	Herbestemming	<i>Rijksoverheid, provincie, gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, inwoners en andere initiatiefnemers</i>

BRONVERMELDING

- Agenda maatschappelijk vastgoed 2018*. (2018). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Bouwstenen voor Sociaal:
<https://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/Agenda%202018%20PDF.pdf>
- Beleidskader Leisure*. (2010). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Gemeente Zwolle:
[http://bis.zwolle.nl/cms/Bis.nsf/1F6EB7AC5D3ECD25C12578B200382D70/\\$File/AANGEPAST%2020110616%20Beleidskader%20leisure.htm](http://bis.zwolle.nl/cms/Bis.nsf/1F6EB7AC5D3ECD25C12578B200382D70/$File/AANGEPAST%2020110616%20Beleidskader%20leisure.htm)
- Boendermaker, C., & Postema, D. (2017, februari 17). *Onderwijshuisvesting moet en kan beter*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van B&G bank:
<https://www.bngbank.nl/bg/Pages/Onderwijshuisvesting-moet-en-kan-beter.aspx>
- Brugman, L. (2014, december 15). *Leegstand, herbestemming en verzorgingshuizen: een verkenning door de oogharen heen*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van Binnenlands Bestuur:
<https://www.binnenlandsbestuur.nl/Uploads/2014/12/artikel-zorgvastgoed-barometer--2-.pdf>
- Building Breda*. (sd). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Building Breda: <https://www.buildingbreda.nl/>
- Compact wonen in de stad (en voorzieningen delen)*. (2018, februari 26). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Bewust nieuwbouw: <https://www.bewustnieuwbouw.nl/compact-wonen-in-de-stad-en-voorzieningen-delen/>
- De Nederlandse markt voor recreatiewoningen*. (2014, december). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Eufin: <https://www.eufin.nl/images/A-Formulieren/Tijdelijk/Rapportrecreatiewoningen.pdf>
- Elings, M. (2017, januari 8). *Op kamers tussen de ouderen: 'een win-winsituatie'*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van NOS: <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2152033-op-kamers-tussen-de-ouderen-een-win-winsituatie.html>
- Evers, D., Tennekes, J., & Van Dongen, F. (2015). *De veerkrachtige binnenstad*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van PBL:
https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2015_De%20veerkrachtige%20binnenstad_1667.pdf
- Gies, E. (2016, april). *Een op de vier Brabantse boerderijen leeg in 2030*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van WUR: <https://www.wur.nl/nl/nieuws/Een-op-de-vier-Brabantse-boerderijen-leeg-in-2030.htm>
- Groei en krimp per gemeente (bevolkingsprognose)*. (2017). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Provincie Noord-Brabant: <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/groei-en-krimp-gemeente>
- Groen, A., & Rikkoert, H. (2017, november). *Maak onderscheid tussen krimpgebieden: bouwsteen krimp en groei*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van BrabantAdvies: https://www.brabantadvies.com/wp-content/uploads/2017/11/Bouwsteen-Maak-regionaal-onderscheid-tussen-krimpgebieden_Onderdeel-Bouwstenen-Omgevingsvisie_BrabantAdvies.pdf

- Het nieuwe werken zorgt voor grotere leegstand kantoren.* (2018, oktober 19). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Werken 2.0: <http://www.werken20.nl/nieuws-over-nieuwe-werken/organisatie-bedrijf/19366/hnw-zorgt-voor-grotere-leegstand-kantoren/>
- Hovens, P. (2016, juni). *KBB:Krimptdenken gegroeid,groeidenken niet gekrompen.* Opgeroepen op juli 30, 2018, van Sterk Leren Academy: https://www.sterkleren.academy/wp-content/uploads/2016/10/KcBB_jun16_Krimptdenken_gegroeid.pdf
- Kox, M. (2015, november). *Zorginstellingen moeten gaan denken in termen van kwaliteit en volume.* Opgeroepen op juli 30, 2018, van Over Vastgoed: <http://www.overvastgoed.nl/zorgvastgoed/zorginstelling>
- Landelijke Monitor Leegstand.* (2017, februari 2). Opgeroepen op juli 30, 2018, van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/07/landelijke-monitor-leegstand>
- Leegstand basisscholen gaat miljoenen kosten.* (2018, juli 30). Opgehaald van Kennisinstituut Maatschappelijk Vastgoed: <http://www.knmg.nl/onderwijs/leegstand-basisscholen-gaat-miljoenen-kosten>
- Leegstand kost wekelijks 1,50 euro per kalf.* (2012, mei 8). Opgeroepen op juli 30, 2018, van De kalverhouder: <https://www.dekalverhouder.nl/nieuws/Leegstand-kost-wekelijks-150-euro-per-kalf#1>
- Leegstand van Brabantse winkelcentra te lijf.* (2018). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Werkplaats de Gruyter: <https://werkplaatsdegruyter.nl/portfolio/samen-hart-voor-de-zaak/>
- Leegstand zorgvastgoed groot probleem voor zorginstellingen.* (2016). Opgeroepen op juli 30, 2018, van FD: <https://fd.nl/cookiewall?target=%2Feconomie-politiek%2F1173387%2Fleegstand-zorgvastgoed-groot-probleem-voor-zorginstellingen>
- Lege asielzoekerscentra kosten COA miljoenen.* (2018, januari 4). Opgeroepen op juli 30, 2018, van NOS: <https://nos.nl/artikel/2210439-lege-asielzoekerscentra-kosten-coa-miljoenen.html>
- Limburgse vakantieparken onder zware druk.* (2015, juli 20). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Gemeente.nu: <https://www.gemeente.nu/veiligheid/openbare-orde/limburgse-vakantieparken-onder-zware-druk/>
- Maatschappelijk vastgoed met beleid.* (2017). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Binnenlands Bestuur: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/MaatschappelijkVastgoed2017>
- Natuur op schietterreinen en oefenterreinen defensie.* (sd). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/defensieterreinen/natuur-op-schietterreinen-en-oefenterreinen-defensie>
- Nieuwenhuis, M. (2018, juli 27). *Traditionele sportbonden lopen leeg.* Opgeroepen op juli 30, 2018, van AD: <https://www.ad.nl/binnenland/traditionele-sportbonden-lopen-leeg-kijk-hier-hoe-het-zit-bij-jou-in-de-buurt~a986c470/>

- Ontstaan van de Nieuwe Nachtegaal*. (sd). Opgeroepen op juli 30, 2018, van De Nieuwe Nachtegaal:
<http://www.denieuwenachtegaal.nl/ontstaan-nn.html>
- Overheidsbeleid voor natuurbeheer- en ontwikkeling*. (sd). Opgeroepen op juli 30, 2018, van
Rijksvastgoedbedrijf.nl: <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/expertise-en-diensten/n/natuurontwikkeling-en-natuurbeheer>
- Peet, R. (2016, april 4). *De transitie in de zorg en de gevolgen voor maatschappelijk vastgoed*.
Opgeroepen op juli 30, 2018, van Bouwstenen voor Sociaal:
<https://bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/1604%20Masterproof%20RJE%20Peet%20MUAD%20april%202016.pdf>
- Platform van Bouwstenen voor Sociaal. (2013). *Bouwstenen voor Sociaal & Interbestuurlijke
Programma Bevolkingsdaling*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van
<https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/DIG%20Reisgids%20Maatschappelijke%20Voorzieningen%20-%20spreads%20DEF.pdf>
- Pols, L., Van Amstel, H., Kronberger, P., & Buitelaar, E. (2009). *PBL: Menging van wonen werken*.
Opgeroepen op juli 30, 2018, van RIVM:
https://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Functiemenging_web.pdf
- Project Ontwikkeling Militaire Terreinen: 'verkocht wegens vrede'*. (2013, juni 3). Opgeroepen op juli 30,
2018, van Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/project-ontwikkeling-militaire-terreinen-verkocht-wegens-vrede/>
- Rabobank Vastgoedbericht*. (2018). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Rabobank:
<https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedbericht-2018>
- Roots Beleidsadvies, AnalyZus & Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingse. (sd). *Gemeentelijke
kosten van winkelleegstand*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van
<https://www.rootsadvies.nl/downloads/content/232/8d5e34cb28bf6d0/nota-gemeentelijke-kosten-van-winkelleegstand-juni-2014.pdf>
- Tennekes, J., Van Amsterdam, H., Bijlsma, L., Van Duinen, L., & Vlak, A. (2017). *Maatschappelijk
vastgoed in verandering*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van PBL:
<https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2017-maatschappelijk-vastgoed-in-verandering-2224.pdf>
- Tops, P., & Tromp, J. (2016). *De achterkant van Nederland*. Amsterdam: Balans.
- Twynstra Gudde zet in op saneringsfonds overtollig vastgoed*. (2016, juni 2). Opgeroepen op juli 30,
2018, van Consultancy Nederland: <https://www.consultancy.nl/nieuws/12481/twynstra-gudde-zet-in-op-saneringsfonds-overtollig-zorgvastgoed>
- Van de Neut, A. (2015, september 28). *Leegstaande scholen kosten paar miljoen euro*. Opgeroepen op juli
30, 2018, van RTVdrenthe: <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/100247/Leegstaande-scholen-kosten-paar-miljoen-euro>

- Van der Lee, R. (2018, mei 12). *'Saneren vakantieparken is ook in Brabant onvermijdelijk'*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van BD: <https://www.bd.nl/s-hertogenbosch/saneren-vakantieparken-is-ook-in-brabant-onvermijdelijk~ac4f192c/>
- Van Elp, M., & Zuidema, M. (2013, augustus). *Bouwen voor het onderwijs*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van EIB: https://www.eib.nl/pdf/bouwen_voor_het_onderwijs.pdf
- Van Giezen, T. (2013, februari). *De transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor studenten en jongeren*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van Expertisecentrum Flexwonen: <http://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/de-transformatie-van-leegstaand-vastgoed-Platform31-februari-2013.pdf>
- Vereniging OMO. (sd). Opgeroepen op juli 30, 2018, van OMO: <https://www.omo.nl/>
- Veuger, et al., J. (2016, oktober). *Barometer Maatschappelijk Vastgoed*. Opgeroepen op juli 30, 2018, van Corporate Real Estate Management: <https://www.corporaterem.nl/wp-content/uploads/Barometer2016.pdf>
- Vitale vakantieparken. (2018). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Vitale vakantieparken: <http://www.vitalevakantieparken.nl/default.aspx>
- Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant. (2018, oktober). Opgeroepen op november 7, 2018, van Provincie Noord-Brabant: <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2018/oktober/onderzoek-vakantieparken;-een-derde-heeft-te-weinig-perspectief>
- VNG, *Wanneer is er sprake van leegstand?* (2018). Opgeroepen op juli 30, 2018, van VNG: <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/vraag-en-antwoord/wanneer-is-er-sprake-van-leegstand>
- Wat betekent Leisure en wat valt er onder de Leisure Branche?* (sd). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Talenten Branche: <https://www.talentenbranche.com/Leisure-betekenis.html>
- Wat en waarom van Scheiden Wonen en Zorg.* (2017, juli 20). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Kenniscentrum Wonen-Zorg: <https://www.kcwz.nl/thema/scheidenwonenenzorg/wat-waarom-swz>
- Zeker een derde van het kantoor blijkt overbodig.* (2018, april 14). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Werken 2.0: <http://www.werken20.nl/nieuws-over-nieuwe-werken/productiviteit/38830/zeker-een-derde-van-het-kantoor-blijkt-overbodig/>
- Zorg: Langer thuis wonen ouderen niet zonder risico.* (2014, januari 15). Opgeroepen op juli 30, 2018, van Consultancy nederland: <https://www.consultancy.nl/nieuws/7638/berenschot-langer-thuis-wonen-ouderen-niet-zonder-risico>

BIJLAGE: DEELNEMERS EXPERTMEETING

Naam	Organisatie
Paul van Dijk	AkroConsult
Esther Geuting	Stec Groep
Edo Gies	Wageningen Environmental Research (Alterra)
Marc Hanou	Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)
Wicher Schönau	Twynstra Gudde
Martin Tillema	Kadaster
Erin Tselekis	Louter
Aukje Las	Provincie Gelderland / procesregisseur steen goed benutten
Kwafo Acquaaah Arhin	Milieuconsulent Albron / lid Young Professionals Brabant
Pieter van Geel	Oud-bestuurder / voorzitter Provinciale Raad Leefomgeving
Ad Pijnenborg	Oprichter Zorgcoöperatie Hoogeloon / lid Provinciale Raad Gezondheid
Cees-Jan Pen	‘De Ondernemende Regio’ Fontys / lid Sociaal Economische Raad Brabant
Frans Stienen	Gemeente Helmond / lid Provinciale Raad voor de Leefomgeving
Benthe Beijens	Trainee Leegstand, provincie Noord-Brabant
Saskia van Eenbergen	Programmamanager Leegstand, provincie Noord-Brabant
Alwin Groen	BrabantAdvies (organisator)
Sjors Willems	BrabantAdvies (organisator)