BRABANTADVIES

MAAK WERK VAN LEEGSTAND!

25% van het maatschappelijk vastgoed komt leeg te staan

Het aantal leegstaande panden blijft de komende jaren toenemen, ondanks de huidige economische voorspoed. Het gaat dan niet alleen om winkels, kantoren of bedrijventerreinen. In 2030 zal naar verwachting een kwart van het maatschappelijk vastgoed leeg komen te staan: scholen, verzorgingshuizen, kerken en sportterreinen. Deze leegstand gaat ten koste van belastinggeld, goed onderwijs en 'handen aan het bed'. BrabantAdvies roept op om deze 'blind spots' in beeld te brengen en onderdeel te maken van de totale aanpak van transformatie, herbestemming en sloop. Met mogelijkheden voor nieuwe bestemmingen (o.a. wonen en leisure) op kansrijke locaties. Vastgoedeigenaren en gemeenten zijn als eerste aan zet. De provincie heeft een signalerende, agenderende en faciliterende rol.

GEEF LEEGSTAAND MAATSCHAPPELIJK VASTGOED EEN NIEUWE DUURZAME BESTEMMING

LEEGSTAND BLIJFT URGENT

Hoewel de economische dynamiek soms anders doet vermoeden, neemt in de toekomst de leegstand in verschillende vastgoed-sectoren toe. Leegstand is en blijft urgent.

ONTWIKKEL EEN VISIE OP HET GEBIED

Leegstand verschilt per gebied en situatie. Een leegstaand ziekenhuis op een prominente plaats is anders dan een onbenut kantoorpand achteraf. Breng in beeld hoe de omgeving eruitziet inclusief het vastgoed, ontwikkel een visie en bepaal wie er aan zet is om actie te ondernemen.

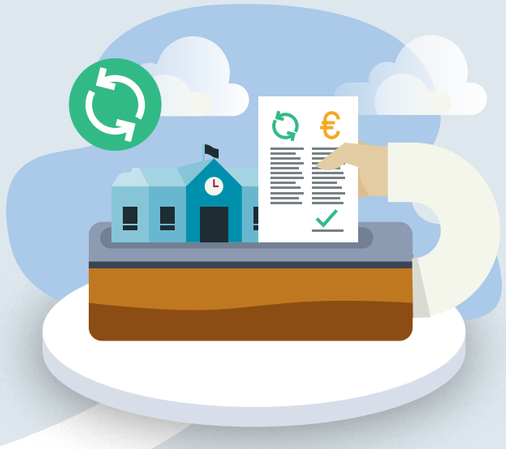
RICHT JE OP DE 'BLIND SPOTS': HET MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Er is ook urgentie voor de minder zichtbare vormen van leegstand ('blind spots'): het maatschappelijk vastgoed: o.a. scholen, zorgtehuizen, kerken en sportterreinen. Richt je ook op deze vormen van leegstand, die ten koste gaan van belastinggeld en leefbaarheid.

25% van het maatschappelijk vastgoed komt leeg te staan

ONTWIKKEL NIEUWE INSTRUMENTEN

Om sneller te kunnen herbestemmen en gemakkelijker te kunnen slopen, zijn nieuwe instrumenten nodig. Er is behoefte aan financiële prikkels, kennisdeling en wet- en regelgeving, die sloop, verduurzamen en circulair ontwikkelen belonen en maatschappelijke effecten meewegen in de aanpak.



VAN 'GROEI' NAAR 'FOCUS'

Nog steeds is er sprake van 'groeidenken'. Panden worden bijgebouwd zonder gelijktijdig te herbestemmen of slopen. Om toekomstige leegstand te voorkomen en duurzaamheid te bevorderen, is focus nodig op de bestaande voorraad: herstructureren, transformeren en waar nodig de sloophamer hanteren.

VERBIND VERDUURZAMING AAN LEEGSTAND

Met de energietransitie staan we voor de uitdaging om in 2030 onze CO_2-uitstoot met de helft terug te dringen. Breng in beeld welke panden kunnen worden verduurzaamd en omgezet naar een andere functie én welke gesloopt dienen te worden (inclusief opnieuw gebruik maken van materialen).

Leegstand in Brabant blijft urgent. Door ontwikkelingen als digitalisering, krimp, marktwerking en de opkomst van de deeleconomie, blijft het aantal leegstaande gebouwen toenemen. Voorkomen moet worden dat we bouwen voor toekomstige leegstand.

Eigenaren en gemeenten zijn als eerste aan zet om de leegstand aan te pakken. Van gemeenten vraagt het om een duidelijke visie op het eigen gebied (overzicht van het totale aanwezige vastgoed) en afstemming met andere gemeenten op basis van heldere cijfers (inclusief het maatschappelijk vastgoed). De provincie heeft hierbij een zeer relevante agenderende, signalerende en faciliterende rol, maar kan vanuit haar instrumentarium slechts in beperkte mate actie afdwingen. Dat brengt ons tot de belangrijke en tegelijkertijd zorgwekkende vraag: welke gemeente pakt de leegstand – ook van maatschappelijk vastgoed – morgen actief op?

Met het aanpakken van leegstand hebben gemeenten én provincie een en uitgelezen kans om hun doelen op het gebied van duurzaamheid, aantrekkelijke omgeving en sociaal krachtige wijken concreet te maken.

Zie het totaaladvies 'Blind Spots: Onderbelichte vormen van leegstand in Noord-Brabant' voor meer informatie: *www.brabantadvies.com*

BrabantAdvies adviseert over de belangrijkste thema's die in Brabant spelen. Van natuur tot economie, van gezondheid tot arbeidsmarkt. De adviezen helpen de politiek en het bestuur om keuzes te maken. Daarmee stimuleert BrabantAdvies de ontwikkeling van Brabant en haar inwoners.

Voor meer informatie
BrabantAdvies
Alwin Groen
agroen@brabantadvies.com
073-303 02 86

December 2018

BRABANTADVIES

Zie ook het totaaladvies 'Blind Spots: Leegstand in Noord-Brabant' en bijbehorende quick-scan: www.brabantadvies.com

GOEDE VOORBEELDEN AANPAK (MAATSCHAPPELIJK) VASTGOED IN BRABANT

Foto: Kenniscentrum Vlaamse Steden

Dorpshuis De Trapkes Sprundel

Door samenwerking van parochie, welzijnswerk, gemeente en woningcorporatie Thuisvester, is de St. Joannes de Doperkerk in Sprundel verbouwd tot multifunctionele accommodatie. Hiermee is niet alleen het beeldbepalende gebouw behouden gebleven met monumentale toren, maar is het gebouw een levendige ontmoetingsplaats geworden voor de hele gemeenschap, met kerkelijk leven en sociaal cultureel leven onder één dak.

Foto: gemeente Helmond

Sportpark De Braak Helmond

Op Sportpark De Braak worden 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. De gemeente was aanjager van dit proces.

Foto: Stedelijk Gymnasium Breda

Building Breda

Building Breda is een coöperatieve vereniging, bestaande uit de scholen van het voortgezet onderwijs in Breda. De scholen hebben hun budgetten voor onderwijshuisvesting samengevoegd en werken samen aan onderwijshuisvesting, verbouw en nieuwbouw. De uitvoering van het strategisch huisvestingsplan wordt gefinancierd vanuit de gemeente.

Foto: Beeldbank Provincie Noord-Brabant

VABIMPULS

Brabant kent veel leegkomende stallen en schuren. VABIMPULS – initiatief van gemeenten en provincie – helpt eigenaren bij het maken van keuzes over hun vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Samen met een deskundige verkent de eigenaar mogelijkheden om zijn stallen, schuren of locatie een tweede leven te geven. Ook sloop kan daarbij een overweging zijn. Zie *www.vabimpuls.nl*