

De aanpak van leegstand op bedrijventerreinen



rijksuniversiteit
groningen

ONDERZOEKSRAPPORT



rijksuniversiteit
groningen

faculteit ruimtelijke
wetenschappen

Tom Rotensen, s1690795
Masterthesis Vastgoedkunde
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Titel: De aanpak van leegstand op bedrijventerreinen

Ondertitel: Hoe moeten gemeenten omgaan met leegstaand vastgoed op bedrijventerreinen?

Auteur	Tom Rotensen
Studentnummer	s1690795
E-mail	t.rotensen@gmail.com
Telefoonnummer	06 46 077 699

Steenwijk, mei 2013

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde

Eerste begeleider: dr. S. Koster
Tweede beoordelaar: dr. H. Brouwer

Interne begeleiders: D. Harssema
J. Venema

Samenvatting

Deze Master Thesis heeft ten doel gemeenten handvatten te bieden bij de aanpak van leegstand op bedrijventerreinen om zo de negatieve gevolgen van leegstand te bestrijden. Om een aanpak te formuleren is onderzocht op welke manier de leegstand zich manifesteert op bedrijventerreinen en welke actoren betrokken zijn bij de problematiek en de mogelijke oplossingen. Dit onderzoek is gericht op bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland, maar de methodiek maakt het mogelijk het onderzoek te reproduceren in andere gemeenten.

De definiëring van kwaliteit van bedrijfspanden bestaat uit drie onderdelen, namelijk; gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De analyse naar veroudering op bedrijventerreinen laat vier elementen zien, te weten; technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering. Deze aspecten kunnen worden samengevoegd tot drie schaalniveaus, die bij de analyse van leegstaande panden in dit rapport centraal staan. In onderstaande figuur is weergegeven wat de drie schaalniveaus zijn, wat de kenmerken en knelpunten zijn en wat de mogelijk oplossingen zijn. Daarnaast zijn in de figuur de actoren weergegeven die een invloed kunnen uitoefenen in het betreffende schaalniveau.

Gebouwspecifieke kenmerken

- De gebruikswaarde daalt door technische veroudering
- Knelpunten: Slechte onderhoudsstaat, niet voldoen aan basiseisen
- Actoren: pandeigenaren, ondernemersverenigingen
- Oplossingen: Fysieke verbeteringen aanbrengen, goed en tijdig onderhoud

Externe eisen

- De toekomstwaarde daalt door economische en maatschappelijke veroudering
- Knelpunten: sluit niet aan bij de markt of regelgeving, moeilijk aanpasbaar, niet flexibel
- Actoren: bedrijfsmakelaars, ondernemersverenigingen, gemeente
- Oplossingen: renovatie, wijzigen van bestemmingsplan, eventueel sloop

Directe omgeving

- De belevingswaarde daalt door ruimtelijke veroudering
- Knelpunten: pand past niet in de omgeving, overlast, veiligheid, botsen van functies
- Actoren: gemeenten, provincies, ondernemersverenigingen
- Oplossingen: handhaven regelgeving, kwaliteitsverbetering van het gebied

Leegstand kenmerkt zich door problematiek die verergert naarmate de leegstand voortduurt. Met de tijd treden er negatieve effecten op voor verschillende actoren. Leegstand vindt voornamelijk plaats in oude industriële gebieden, waar panden hun gebruik verliezen. Daarnaast werkt de aanleg van nieuwe bedrijfslocaties leegstand in de hand. Gemeenten hebben als beheerder van de publieke ruimte het grootste belang bij de aanpak van negatieve effecten van leegstand. Door het eigendomsrecht hebben pandeigenaren het beste instrumentarium om de leegstand op te heffen. Hierbij spelen financiële overwegingen

een belangrijke rol. Dit impliceert dat oplossingen voor leegstand moeilijk van de grond komen. Een financiële nood bij de pandeigenaar is nodig om een aanpak te bewerkstelligen.

Om de leegstandsomvang vast te stellen is een heldere definitie opgesteld. Om deze omvang vervolgens te interpreteren wordt het in een regionale context geplaatst. Voor de gemeente Steenwijkerland geldt dat de gemeente goed presteert in vergelijking met de regio, gelet op de hoeveelheid uitgeefbare grond en de gehanteerde grondprijs. Bij de analyse naar de bedrijfsdynamiek scoort de gemeente gemiddeld, in verhouding tot de regio. Uit de actorenanalyse blijkt dat meer samenwerking tussen de partijen noodzakelijk is om een gezamenlijke aanpak te formuleren.

Om de leegstandsomvang verder te interpreteren is een model opgesteld die het kwaliteitsniveau van leegstaande panden inzichtelijk maakt en beoordeelt met een score. Dit model is opgesteld aan de hand van voorgenoemde drie schaalniveaus. De uitwerking laat voor het onderzoeksgebied een eindscore zien van 49, terwijl een minimaal niveau van 50 op dit terrein gewenst is. Deze onvoldoende wordt veroorzaakt door twee leegstaande panden die het algemene niveau onderuit halen. Aanpak van deze twee panden wordt dan ook aanbevolen. Daarnaast wordt aanbevolen de leegstand te blijven monitoren, een gezamenlijke aanpak te formuleren, goed te communiceren met betrokken actoren en het beperken van gronduitgifte. Het instellen van een leegstandsverordening wordt niet aanbevolen.

Op deze manier kan de gemeente Steenwijkerland het huidige leegstaande aanbod kwalitatief beter laten aansluiten bij het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein. Wanneer de vraag uit de markt aantrekt is het aanbod beter geschikt om een duurzame invulling te krijgen.

Voorwoord

Naar dit moment heb ik lang uitgekeken. Voor u ligt mijn Master Thesis, behorende bij de afronding van de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hiermee komt er een einde aan mijn studiecarière, zoals jaren gehoopt, in de vorm van een Mastertitel.

Als kind wilde ik makelaar worden. Het verkopen van een woning leek me een interessant beroep, hoewel ik er weinig vanaf wist. Na het VWO ben ik Economie & Management gaan studeren, maar dit bleek na een aantal maanden niet de juiste keuze. Uiteindelijk heeft het pand op onderstaande foto destijds de doorslag gegeven om Vastgoed & Makelaardij te gaan studeren. “Hoe kan zo’n mooi pand, op zo’n locatie, nou zo vervallen zijn?” werd eigenlijk het eerste vastgoedvraagstuk dat mijn interesse had. Deze oprechte interesses hebben er uiteindelijk toe geleid dat ik mijn studie wilde vervolgen in het vastgoed, met als einddoel de Master Vastgoedkunde.

Het uitwerken van een onderzoeksrapport voor een gemeente heeft zijn keerzijde. Het schrijven van een wetenschappelijk rapport biedt niet direct de praktische oplossingen waar een gemeente naar op zoek is. Toch heb ik geprobeerd om met een wetenschappelijke benadering een onderzoek uit te voeren waar de gemeente Steenwijkerland wat aan heeft, en dat is gelukt. Ik wil Daniël Harssema en Jantina Venema van de gemeente Steenwijkerland dan ook hartelijk danken voor hun flexibiliteit en ondersteuning. Tevens wil Rob Tomasouw van Royal HaskoningDHV bedanken voor de faciliteiten van het afstudeercentrum. Daarnaast wil ik mijn begeleider vanuit de RuG, Sierdjan Koster, hartelijk danken voor zijn feedback en de mogelijkheid om deze feedback regelmatig te bespreken. Zonder zijn opbouwende kritiek had dit rapport niet de behaalde kwaliteit gekregen. Ten slotte wil ik mijn ouders en mijn vriendin bedanken voor hun oprechte interesse en steun tijdens mijn studie jaren.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van dit rapport en ik hoop dat dit rapport een zinvolle bijdrage kan leveren voor gemeenten in de strijd tegen leegstand.

Steenwijk, 7 mei 2013

Tom Rotensen

Ps. Het onderstaande pand is opgeknapt en wordt inmiddels succesvol geëxploiteerd door een horecaondernemer.



Inhoudsopgave

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleem-, doel-, vraagstelling	8
1.3 Context en afbakening	9
1.4 Methoden en technieken	11
1.5 Conceptueel model	12
1.6 Relevantie	13
1.7 Leeswijzer	13
2. Achtergrond	15
2.1 Achtergrond van bedrijventerreinen	15
2.2 Kwaliteit op bedrijventerreinen	17
2.3 Veroudering op bedrijventerreinen	19
2.4 Het verband tussen veroudering en ruimtelijke kwaliteit	23
2.5 Leegstand	24
2.6 Betrokken actoren	33
2.7 Conclusie	36
3. Onderzoeksmethodiek	39
3.1 Regionale contextanalyse	39
3.2 Analyse leegstaande panden	42
4. Uitwerking van de analyses	45
4.1 Uitwerking regionale contextanalyse	45
4.2 Uitwerking analyse leegstaande panden	50
4.2.1. Actorenanalyse	50
4.2.2. Analyse leegstaande panden	53
5. Conclusies en aanbevelingen	56
5.1 Conclusies	56
5.2 Aanbevelingen	60
Geraadpleegde literatuur	63
Bijlagen:	
Bijlage I: Inrichtingsprincipe segmentering bedrijventerreinen	68
Bijlage II: Invulformulier meetmodel	69
Bijlage III: Ingevulde meetmodellen leegstaande panden ‘Groot Verlaat’	71
Bijlage IV: Kaart leegstand ‘Groot Verlaat’	87
Bijlage V: Overzicht leegstaande panden ‘Groot Verlaat’	88

In de inleiding wordt allereerst aangegeven wat de aanleiding is voor het onderzoek. Deze wordt vervolgens verder vertaald in een concrete uiteenzetting van de probleemsituatie en de doel- en probleemstelling. Tevens wordt de geplande onderzoeksopzet omschreven in de toe te passen methoden en technieken en wordt het onderzoeksveld afgebakend. Deze onderzoeksopzet wordt daarna verder verduidelijkt in een conceptueel model. In dit hoofdstuk wordt vervolgens ook gekeken naar de relevantie van dit onderzoek. Ten slotte biedt dit hoofdstuk een leeswijzer die de structuur van het onderzoeksrapport weergeeft.

1.1 Aanleiding

In heel Nederland krijgen bedrijventerreinen steeds meer aandacht van gemeenten en dat is niet onterecht. Organisaties als STEC groep (2010) en NVM Business (2009) constateren al geruime tijd dat er actie nodig is op het gros van de bedrijventerreinen in Nederland. IBIS stelt dat één op de drie terreinen verouderd is. In 2009 heeft de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen aangegeven dat zij de helft hiervan inderdaad als verouderd omschrijven (NVM, 2009).

De gemeente Steenwijkerland is één van die gemeenten die actief op zoek is naar oplossingsrichtingen die meer ruimtelijke kwaliteit bieden aan de terreinen binnen de gemeente. In de zomer van 2010 heeft de gemeente Steenwijkerland ruim 1,5 miljoen euro subsidie gekregen van de provincie Overijssel voor het project 'Revitalisering Bedrijventerreinen' (gemeente Steenwijkerland, 2012). De gemeente Steenwijkerland heeft aan dit budget nog eens twee miljoen euro toegevoegd. In het najaar van 2010 is vervolgens begonnen met de grote schoonmaak van alle terreinen in de gemeente. Het project heeft ten doel de bedrijventerreinen door middel van samenwerking kwalitatief beter en duurzamer te maken en kent de slagzin: 'Samen voor 3 sterren'. Hiervoor is revitalisatie nodig van vier terreinen in de gemeente, te weten; Groot Verlaat, Dolderkanaal, De Weijert en Boterberg (Steenwijkerland, 2012). De gemeente werkt hierin samen met Stichting Parkmanagement Steenwijkerland, waarin verschillende ondernemers zijn verenigd.

Inmiddels zijn meerdere verbeterpunten aangebracht op deze terreinen. Zo zijn infrastructurele aanpassingen gedaan die de doorstroming moeten verbeteren naar en op de terreinen en die eveneens de veiligheid voor weggebruikers moeten vergroten. Om de gebieden aantrekkelijker te maken is eveneens op alle terreinen meer ruimte vrijgemaakt voor water en groen.

Een ander aandachtspunt binnen het project 'Revitalisering Bedrijventerreinen' is de aanpak van leegstand en de daarmee gepaard gaande verloedering van kavels, panden en het algehele bedrijventerrein. De gemeente is op zoek naar mogelijkheden om pandeigenaren te stimuleren hun pand op te knappen of anderszins verloedering door leegstand tegen te gaan. De maatschappelijke relevantie van leegstand is groot. Structurele leegstand leidt tot verloedering van het gebied en tast daarmee de kwaliteit van het gebied aan. Het gebied wordt daardoor minder aantrekkelijk voor bedrijven om zich er te vestigen wat weer een negatief gevolg heeft voor de werkgelegenheid binnen de gemeente. Dit onderzoeksrapport is dan ook gericht om handvatten te bieden voor de aanpak van leegstand. Het tracht dan ook aanbevelingen te bieden die de gemeente in dit vraagstuk adviseren. Daarnaast tracht het rapport een bijdrage te leveren aan het wetenschappelijke debat rondom leegstand.

1.2 **Probleem-, doel- en vraagstelling**

In voorliggend onderzoeksrapport wordt getracht antwoord te bieden op de vraagstelling, middels beantwoording van de onderzoeksvragen. De probleemstelling, doelstelling, vraagstelling en de onderzoeksvragen zijn hieronder weergegeven.

Probleemstelling

De gemeente Steenwijkerland wordt in toenemende mate geconfronteerd met leegstaande panden op haar bedrijventerreinen. De eigenaren van deze panden ontwikkelen daarbij te weinig activiteiten die aan deze leegstand invulling kunnen geven. Dit rapport tracht handvatten te bieden voor gemeenten om een succesvolle aanpak te kunnen formuleren die erop gericht is de negatieve effecten van leegstand te voorkomen.

Gemeenten zijn op zoek naar manieren waarop zij leegstand op bedrijventerreinen kan aanpakken om zodoende de negatieve gevolgen hiervan te bestrijden.

Doelstelling

Het tot stand te brengen onderzoeksrapport heeft ten doel leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen in kaart te brengen en oplossingsrichtingen voor deze problematiek aan te dragen. Dit rapport heeft dan ook ten doel bij te dragen aan de wetenschappelijke discussie rondom leegstand op bedrijventerreinen. Inzicht in de manier waarop leegstand zich kenmerkt is hierbij gewenst. Daarnaast wordt dit rapport geschreven voor de gemeente Steenwijkerland. Het rapport heeft daarmee eveneens ten doel de gemeente van passende oplossingen te voorzien die een bijdrage leveren aan haar revitaliseringsplannen. De doelstelling kan dus als volgt gesteld worden.

Het doen van aanbevelingen aan de gemeente Steenwijkerland betreffende haar confrontatie met leegstand op bedrijventerreinen, door het onderzoeken van oplossingsrichtingen en het inzichtelijk maken van de manier waarop leegstand zich kenmerkt.

Vraagstelling

Hoe kan leegstand op bedrijventerreinen gekenmerkt worden en hoe kan de gemeente Steenwijkerland ervoor zorgen dat de leegstand op de bedrijventerreinen afneemt en verloedering wordt tegengegaan?

Onderzoeksvragen

Om voorgenoemd doel na te streven en een antwoord te vinden op bovenstaande vraagstelling, wordt deze vraagstelling opgeknipt in meerdere deelvragen. Deze onderzoeksvragen belichten elk een deel van het te onderzoeken probleem en kennen hun eigen onderzoeksmethodiek; welke in paragraaf vier uiteengezet wordt.

1. Hoe ontstaat leegstand en wat zijn de kenmerken ervan?
2. Hoe kan de leegstandsomvang op bedrijventerreinen worden bepaald en hoe kan de waargenomen omvang voor de gemeente Steenwijkerland worden geïnterpreteerd?

3. Welke actoren zijn betrokken bij leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen en welke mogelijke inzet van deze actoren vloeit voort uit de actorenanalyse?
4. Welke regionale aspecten spelen een rol bij leegstand op bedrijventerreinen en hoe kan de regionale contextanalyse van Steenwijkerland worden geïnterpreteerd?
5. Hoe kan de leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen worden geobjectiveerd en hoe kunnen de resultaten van deze objectivering voor de gemeente Steenwijkerland worden geïnterpreteerd?
6. Welke oplossingsrichtingen tegen negatieve leegstandseffecten zijn er en welke passen het best bij de situatie in Steenwijkerland?

1.3 Context en afbakening

Dit onderzoeksrapport wordt geschreven in het kader van het project 'Revitalisering Bedrijventerreinen', een project van de gemeente Steenwijkerland in samenwerking met Stichting Parkmanagement Steenwijkerland (SPS) en ondernemers. Dit project heeft ten doel de algehele indruk, bereikbaarheid, veiligheid en het ondernemersklimaat op te waarderen. Dit behelst niet alleen de grote lijnen van overheidsbeleid, maar wordt nagestreefd door een algehele grote schoonmaak van alle terreinen binnen de gemeente. Vier terreinen worden binnen dit project gerevitaliseerd; te weten De Weijert, Groot Verlaat, Dolderkanaal en De Boterberg.

Dit onderzoek richt zich op de structurele leegstand op deze vier terreinen binnen de gemeente Steenwijkerland en de gevolgen die deze leegstand met zich meebrengt. Door onderzoek te doen naar de aanpak van structurele leegstand wordt getracht de algehele indruk van de terreinen te verbeteren en wordt een zo hoog mogelijke werkgelegenheid per vierkante meter nagestreefd. Het onderzoek zal zich richten op de effecten die leegstand voor verschillende betrokken actoren hebben en welke invloeden deze actoren kunnen uitoefenen.

Introductie van de bedrijventerreinen

In deze paragraaf worden kort de vier bedrijventerreinen beschreven die onderdeel zijn van het project 'Revitalisering Bedrijventerreinen'. Onderstaande vier terreinen zijn door de gemeente allen aangemerkt als verouderd in de IBIS inventarisatie van 2012.

De Weijert, Vollenhove

Bedrijventerrein De Weijert vormt, samen met het aangrenzende terrein 'Schaarkampen', de bedrijfslocatie voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid in Vollenhove. De Weijert is hierbij het oudste terrein dat zijn oorsprong vond in 1982. Op het terrein, dat een bruto oppervlak heeft van 16 hectare, is gemengde bedrijvigheid gevestigd.

Groot Verlaat, Steenwijk

Bedrijventerrein Groot Verlaat ligt ten westen van Steenwijk en is het grootste bedrijventerrein van de gemeente Steenwijkerland. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van 75,6 hectare. Het behoort, net als De Weijert, tot de oudste bedrijventerreinen uit de gemeente. Vanwege de grootte van het terrein is dit deel van het revitaliseringsproject het meest omvangrijk.

Dolderkanaal, Steenwijk

Dolderkanaal is met een bruto oppervlakte van 52,8 hectare het één na grootste bedrijventerrein in de gemeente. Het terrein is gelegen ten noordwesten van Steenwijk, op steenworp afstand van bedrijventerrein Groot Verlaat. Op dit terrein is eveneens gemengde bedrijvigheid aanwezig en is feitelijk in twee delen op te delen. Een duidelijke tweedeling is zichtbaar op basis van de leeftijd van de opstallen.

De Boterberg, Oldemarkt

Bedrijventerrein De Boterberg te Oldemarkt is gericht op kleinschalige bedrijvigheid met een lokale of bovenlokale functie. De Boterberg is het kleinste bedrijventerrein dat meedoet met de revitalisatie en heeft een totale bruto oppervlakte van 10,7 hectare.

In figuur 1.1 zijn bovengenoemde bedrijventerreinen op een kaart weergegeven.



Figuur 1.1 Situering van de bedrijventerreinen

Introductie betrokken actoren

Een onderdeel van het vraagstuk is het krachten- en belangenveld van de verschillende betrokken actoren. Bij lokale leegstandsproblematiek zijn veel actoren die verschillende belangen hebben. Deze actoren, hun belangen en middelen, worden verder uiteengezet in dit onderzoeksrapport. De actoren die bij dit vraagstuk betrokken zijn, staan hieronder weergegeven.

Betrokken actoren

Provincie

Gemeente

Eigenaren van leegstaande panden

Eigenaren omliggende panden

Ondernemers(vereniging)

Makelaars

Figuur 1.2 Overzicht van de betrokken actoren

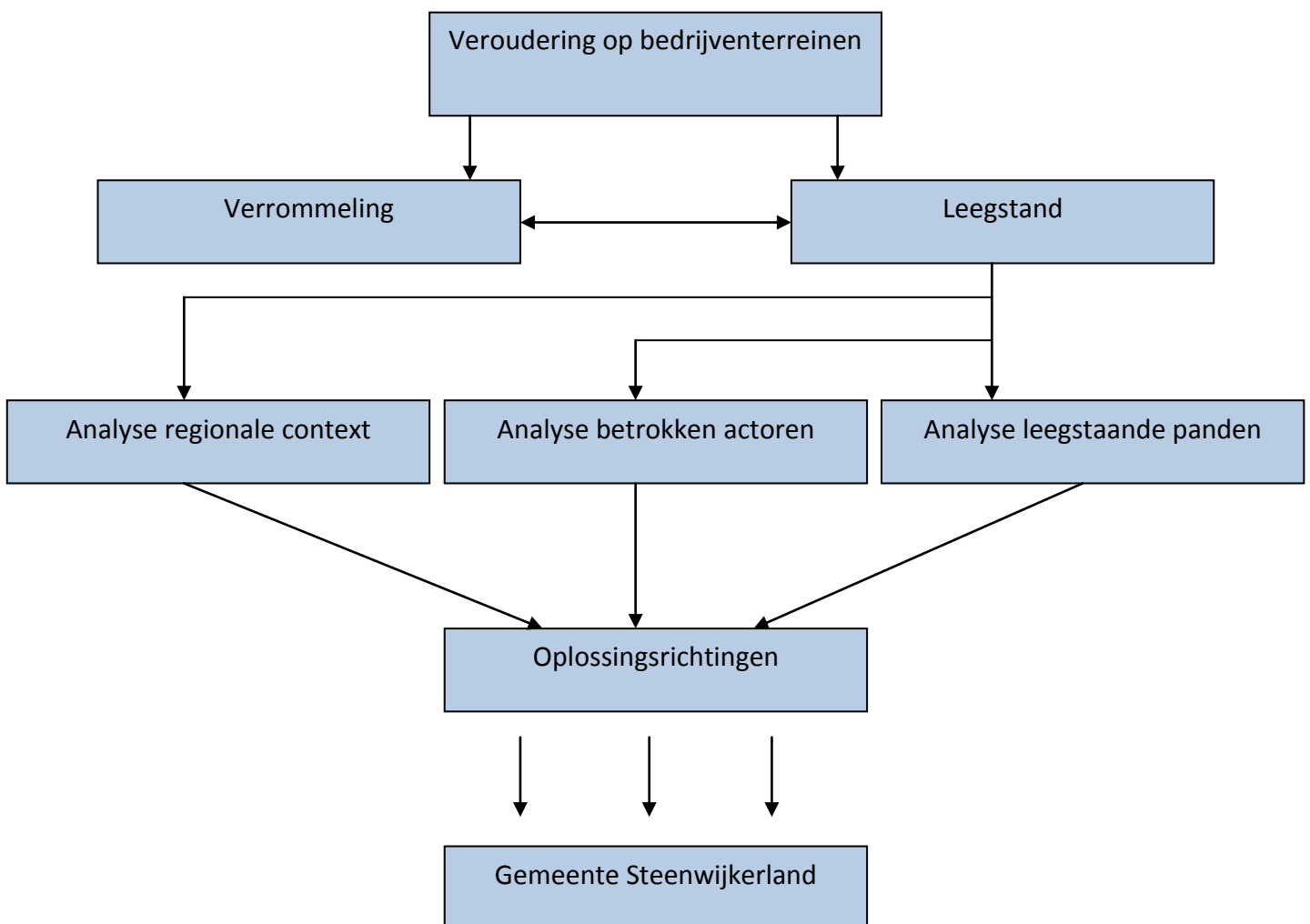
1.4 Methoden en technieken

Om het onderzoek uit te voeren zal allereerst een literatuurstudie worden uitgevoerd. Analyse van aanwezige literatuur moet inzicht geven in de achtergrond van bedrijventerreinen en de manier waarop leegstand op bedrijventerreinen zich manifesteert. Hiervoor worden onder andere onderzoeksrapporten gebruikt die eerder zijn gepubliceerd in het kader van leegstandsproblematiek. Middels literatuuronderzoek worden eveneens de betrokken actoren in kaart gebracht die vervolgens door middel van gesprekken verder worden uitgelicht. Voor de analyse naar regionale aspecten worden databestanden gebruikt, zoals de IBIS inventarisatie en gegevens van het CBS. Hoofdstuk drie biedt een uitgebreid overzicht van de gehanteerde methodiek.

1.5 Conceptueel model

In het conceptueel model worden schematisch de relaties tussen de verschillende kernbegrippen en –variabelen weergegeven. Het centrale begrip is hierbij: veroudering van bedrijventerreinen. De verwachting is dat de verschillende kenmerken van veroudering van invloed zijn op de verschillende typen leegstand. Een ander gevolg van veroudering is verrommeling van het terrein; een verschijnsel dat samenhang vertoont met leegstand en veroudering, maar waar dit rapport zich niet primair tot richt. De verschillende kenmerken van leegstand vragen een eigen analyse om tot oplossingen te komen. Om een passende aanpak te kunnen formuleren is een analyse nodig van de regionale context.. Eveneens is een analyse van de betrokken actoren belangrijk. Deze actoren hebben elk op hun eigen wijze invloed op het ontstaan en/of het aanpakken van leegstand. Door te onderzoeken hoe het krachtveld van actoren in elkaar steekt kan gekeken worden naar de mogelijkheden die de actoren hebben bij de mogelijke aanpak.

Deze analyses worden vervolgens uitgewerkt voor de gemeente Steenwijkerland. Op deze manier wordt getracht een algemene bijdrage te leveren aan het onderzoek naar leegstandsproblematiek én de gemeente Steenwijkerland van passend advies te kunnen voorzien. De gehanteerde methodiek is breder toepasbaar en kan gemeenten ondersteunen bij het formuleren van een leegstands aanpak.



Figuur 1.3 Conceptueel model

1.6 Relevantie

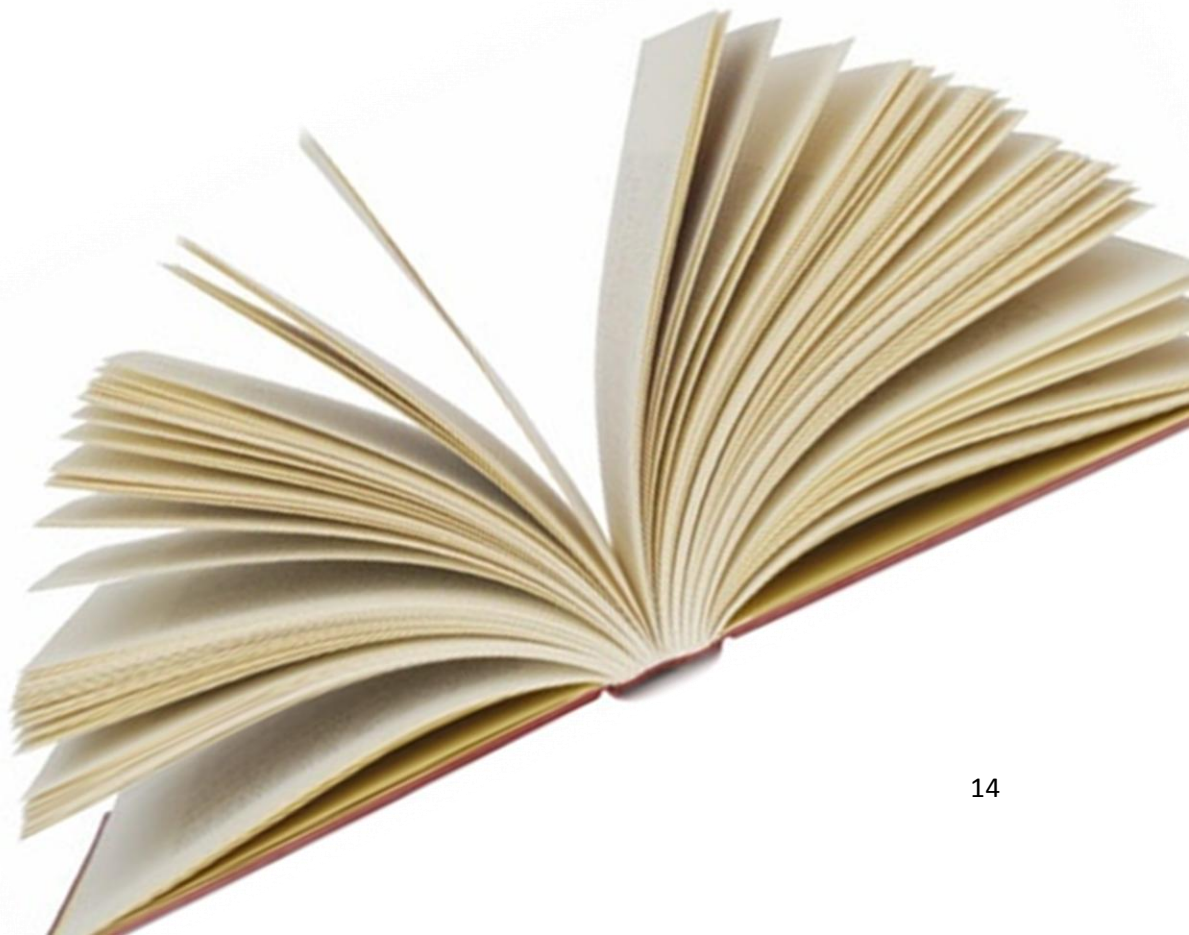
Door te onderzoeken wat de mogelijke aanpak is van leegstandsproblematiek, wordt getracht een brug te slaan tussen de gemeente en de ondernemers. In het verleden is veel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die overheden hebben om bedrijventerreinen te revitaliseren en hoe zij met haar beleid kunnen aansturen op het behoud of het bewerkstelligen van ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Echter is hierbij in veel gevallen weinig sprake van de aanpak van leegstand of wordt leegstand slechts voor een klein gedeelte opgenomen. Dit onderzoeksrapport is erop gericht een heldere analyse te geven op de oorzaken en effecten van leegstand en wordt getracht inzicht te geven in het verouderingsproces van leegstaande panden. Daarnaast is het analyseren van leegstaande bedrijfspanden erop gericht om een objectief instrument te bieden voor gemeenten. Het objectief meten van de kwaliteit van leegstaande panden is in de literatuur schaars en daarmee biedt de uitkomst van dit rapport een goede basis voor de aanpak van leegstand.

1.7 Leeswijzer

Dit onderzoek is opgebouwd uit drie onderdelen. Het eerste onderdeel wordt gevormd door hoofdstuk twee; het theoretisch kader. Dit onderdeel biedt de basis van het onderzoek en geeft relevante achtergrondinformatie die als input dient voor het tweede onderdeel; het empirisch deel. Dit deel bestaat uit de hoofdstukken drie en vier. In hoofdstuk drie wordt de methodiek beschreven die voor het onderzoek is gebruikt en hoofdstuk vier beschrijft de uitwerking van deze analyses. Het laatste onderdeel is het concluderende deel, waarin in hoofdstuk vijf de conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen.

Deel I

Theoretisch kader



In dit hoofdstuk worden de begrippen gedefinieerd die in het conceptueel model zijn weergegeven. Allereerst wordt het nut en het functioneren van bedrijventerreinen beschreven. Vervolgens wordt verder ingegaan op de kwaliteit van bedrijventerreinen, veroudering en leegstandsproblematiek. Ten slotte worden in dit hoofdstuk de betrokken actoren beschreven.

2.1 Achtergrond van bedrijventerreinen

Definiëring bedrijventerreinen

Locaties waar producten en diensten geproduceerd worden, worden werklocaties genoemd. Volgens Louw et al. (2009) worden twee soorten werklocaties onderscheiden, namelijk formele en informele werklocaties. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van planologische verschillen en heeft niets te maken met de aard van de productie. Met formele werklocaties worden locaties bedoeld die in de ruimtelijke planning zijn bestemd voor bedrijvigheid. Is dat niet zo, dan wordt gesproken van informele werklocaties, waar het vaak om individuele *bedrijfsterreinen* gaat. Binnen de term 'formele werklocaties' wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen en kantoorgebieden. In dit rapport wordt onderzoek gedaan naar leegstand op bedrijventerreinen. De volgende definitie die door het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) wordt gehanteerd, staat in dit rapport dan ook centraal.

“Een terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie en waarop meer dan één bedrijf is gevestigd.”

Werkgelegenheid en sectorensamenstelling

Bedrijventerreinen worden uitgegeven om ruimte te bieden aan bedrijven. Bedrijven hebben een locatie nodig van waaruit zij hun economische activiteiten kunnen ontplooiën. Wanneer men wil vaststellen wat het belang is van de ruim 90.000 hectare bedrijventerreinen in Nederland, is het nuttig om te kijken naar de werkgelegenheid die er op gevestigd is. Het Planbureau voor de Leefomgeving (2009) stelt dat de Nederlandse bedrijventerreinen ruim 30% van de werkgelegenheid huisvesten. Dit gegeven impliceert dat bedrijventerreinen van groot economisch belang zijn.

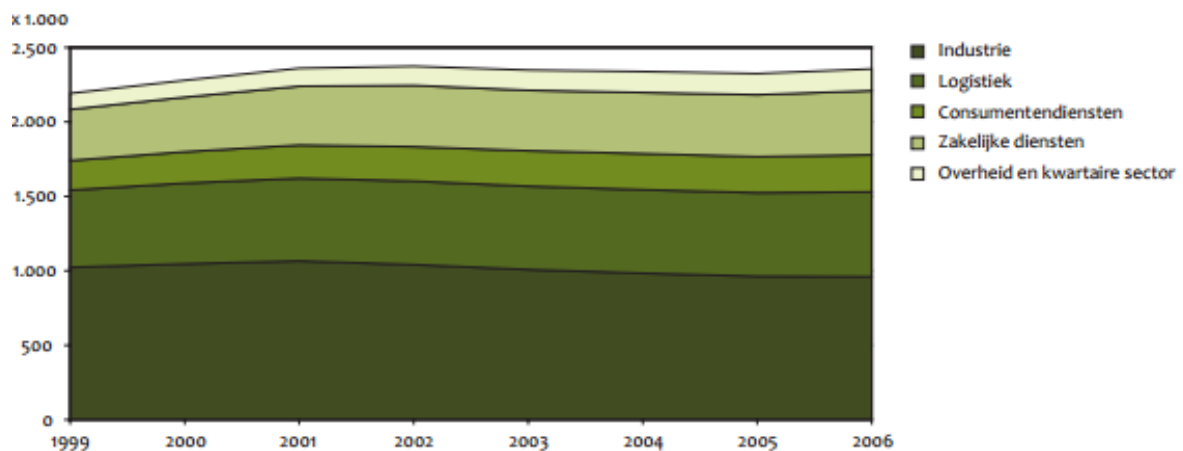
Over het algemeen zijn bedrijventerreinen bedoeld voor bedrijven van grote omvang. Deze grotere bedrijven spelen een belangrijke rol in de besluitvorming rondom bedrijventerreinen. Door het grote aandeel werkgelegenheid dat ze een gemeente bieden kunnen ze bij onderhandelingen meer druk uitoefenen dan kleinere bedrijven. Het is dan ook nuttig om bij de analyse van bedrijventerreinen te kijken naar de omvang van de vestigingen. Het PBL (2009) maakt een indeling in eenmanszaken, micro-ondernemingen (1-10 werknemers), kleine bedrijven (10-50 werknemers), middelgrote bedrijven (50-250 werknemers) en grote bedrijven (meer dan 250 werknemers). Figuur 2.1 laat de uitkomst zien van het onderzoek van het PBL naar de omvang van de bedrijven op bedrijventerreinen.

	Totaal	Percentage vestigingen op bedrijventerreinen met omvang				
		eenmanszaak	micro	klein	middelgroot	groot
Aantal vestigingen	124.675	22%	48%	23%	6%	1%
Werkgelegenheid	2.274.307	1%	12%	28%	33%	26%

Figuur 2.1 Omvang van bedrijven op bedrijventerreinen in Nederland

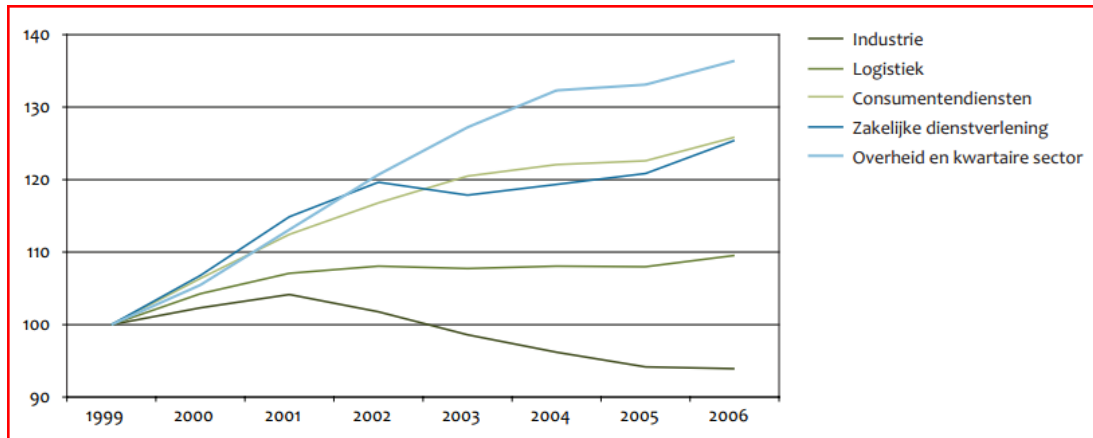
In deze figuur is goed te zien dat bedrijventerreinen niet overwegend grote bedrijven huisvesten. Integendeel, bijna de helft van de vestigingen heeft maximaal 10 werknemers. Echter is tevens te zien dat een klein aantal grote vestigingen wel een groot aandeel hebben in de totale werkgelegenheid. In totaal is meer dan de helft (56%) van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen ondergebracht bij grote of middelgrote bedrijven. Dit laat zien dat bedrijventerreinen over het algemeen veel grote bedrijven huisvesten, ook lijkt dat niet zo als naar het aantal grote vestigingen gekeken wordt.

Tot de jaren '70 werden bedrijventerreinen veelal aangeduid met de term 'industrieterreinen', vanwege het overwegende aandeel industrie. Deze terreinen werden in beginsel beschikbaar gesteld voor industriële en logistieke bedrijven die in woonwijken hinder zouden veroorzaken. De overheid bemoeide zich actief met het beleid van deze terreinen om te voorkomen dat andere sectoren, zoals detailhandel en kantoren, zich er zouden vestigen. De sectorensamenstelling op bedrijventerreinen is in de loop van de tijd toch veranderd. In figuur 2.2 is te zien dat het aandeel industrie en logistiek in de afgelopen jaren dominant is gebleven. E. Louw et al. (2009) stellen dat deze sectoren een totaal werkgelegenheidsaandeel van 66% hebben op Nederlandse bedrijventerreinen.



Figuur 2.2 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector in Nederland

De verandering van sectorensamenstelling door de jaren heen is goed te zien in figuur 2.3. In deze figuur heeft het Planbureau voor de Leefomgeving de werkgelegenheid in de sectoren in het jaar 1999 gelijkgesteld aan 100 en kunnen de indexcijfers elk jaar vergeleken worden. Hierin is duidelijk te zien dat de zakelijke dienstverlening in zeven jaar een sterke groei heeft meegemaakt, namelijk van 36%. In de figuur is ook de daling van het werkgelegenheidsaandeel van de industrie inzichtelijk. Dit kan betekenen dat het aanbod van bedrijfspanden niet aansluit bij de vraag naar andere sectoren. Figuur 2.3 impliceert dat industriële panden door de jaren heen minder in trek raken. Dit kan het aanbod van industriële panden doen verouderen. De verwachting is dan ook dat hier leegstandsproblemen ontstaan.



Figuur 2.3 Werkgelegenheids groei op bedrijventerreinen per sector

2.2 Kwaliteit op bedrijventerreinen

In december 2007 is de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) opgezet, ook wel bekend onder de naam commissie Noordanus. De THB kreeg de opdracht van het toenmalige ministerie van VROM onderzoek te doen naar kwaliteit op bedrijventerreinen. Aanleiding voor de instelling van deze taskforce was de bedrijventerreinproblematiek die zich liet kenschetsen door te snelle veroudering van terreinen, te veel en te goedkoop aanbod die te weinig vraag gestuurd was en de matige kwaliteit van greenfields in het landschap. 'Kansen voor Kwaliteit' heette uiteindelijk het rapport dat in 2009 door de THB naar buiten werd gebracht. Kwaliteit is een containerbegrip dat in de breedste zin kan worden uiteengezet. Daarbij merkt Van Dinteren (2011) op dat kwaliteit niet hetzelfde is als hoogwaardigheid of architectonische gebouwen maar dat het gaat om het functioneren van de bedrijfspanden in de uitoefeningen van de gebruiker. In het rapport van de THB is daarom de driedeling gebruikt die in de Nota Ruimte (2004) en in vele andere literatuur wordt gebruikt om ruimtelijke kwaliteit te kenschetsen. De volgende driedeling wordt ook in dit rapport gebruikt als het gaat om de definiëring van ruimtelijke kwaliteit, te weten; gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Gebruikswaarde

Met de gebruikswaarde wordt volgens Habiforum (2009) letterlijk bedoeld: De gebruiksmogelijkheden van de ruimte in relatie tot gebruikseisen. Volgens de Nota Ruimte (2004) is van een hoge gebruikswaarde sprake als de ruimte op een veilige manier gebruikt kan worden voor verschillende functies, waarbij deze functies elkaar niet hinderen en waar mogelijk zelfs versterken. Van Dinteren (2011) voegt hieraan toe dat het hier om basiseisen van ondernemers gaat; zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheid en functionaliteit van de gebouwen. Aan het begrip 'gebruikswaarde' worden door Hooimeijer et al. (2001) nog een aantal zaken toegevoegd. Zij stellen dat externe effecten van bedrijventerreinen, zowel positief als negatief, ook onderdeel vormen van de gebruikswaarde. Een voorbeeld van een extern negatief effect is bijvoorbeeld de uitwerking van een bedrijventerrein op het milieu. Hooimeijer et al. stellen daarnaast dat ook agglomeratie-effecten een onderdeel vormen van gebruikswaarde. Deze effecten treden op wanneer er interactie ontstaat tussen actoren die elkaar versterken, bijvoorbeeld door het delen van voorzieningen of wanneer bedrijven gebruik maken van elkaars producten.

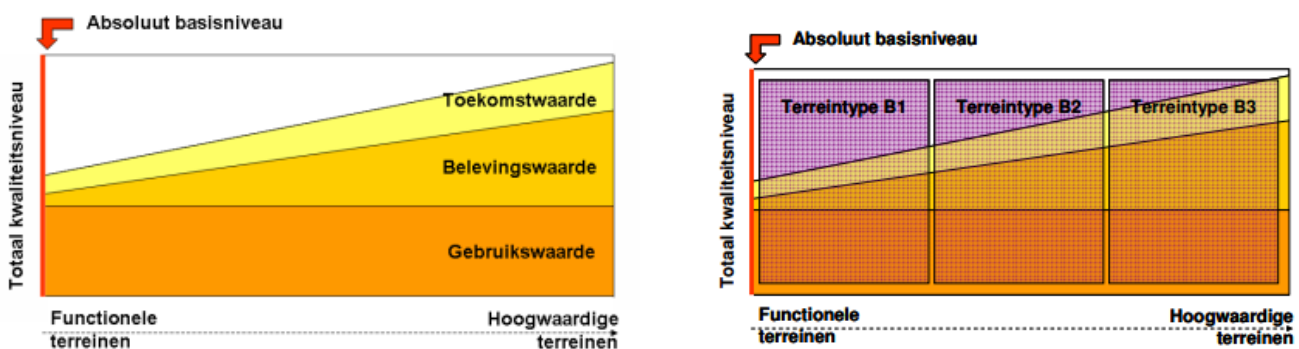
Belevingswaarde

De Werkbank Ruimtelijke Kwaliteit (2009) beschrijft de belevingswaarde als de beleving van de ruimte in relatie tot de verwachting. De Nota Ruimte voegt hieraan toe dat het hier gaat om de identiteit van gebieden, een bepaalde culturele waarde en de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Tevens wordt hier ruimtelijke variatie bedoeld in bijvoorbeeld vorm, kleur of afmetingen. Van Dinteren (2011) omschrijft de belevingswaarde als de inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving. Hierbij horen aspecten als representativiteit van het terrein en de gebouwen en de lay-out van het terrein. Van Dinteren stelt vervolgens dat als aan de eisen omtrent de gebruiks- en belevingswaarde is voldaan, er een goede basis is gelegd voor de toekomstwaarde, welke wordt nagestreefd door goed beheer en parkmanagement.

Toekomstwaarde

Met de toekomstwaarde wordt verder volgens Habiforum de aanpasbaarheid aan toekomstige eisen bedoeld, in relatie tot de kosten. Volgens de Nota Ruimte worden hiermee kenmerken bedoeld als duurzaamheid, biodiversiteit en aanpasbaarheid in de tijd. Met dit laatste wordt geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen bedoeld in culturele en economische betekenis. Hooimeijer et al. (2001) ziet in toekomstwaarde enerzijds de mogelijkheid tot kwantitatieve groei, ofwel, meer van het bestaande. Anderzijds moet er ook ruimte zijn voor kwalitatieve groei, wat neerkomt op het open staan voor vernieuwing.

Bovengenoemde kwaliteitsniveaus worden door Van Dinteren (2011) gezien als dimensies die elkaar opvolgen naarmate er sprake is van een meer hoogwaardig bedrijventerrein. In figuur 2.4 is dit schematisch weergegeven. Vervolgens hanteert Van Dinteren een segmentatie op basis van deze kwaliteitsniveaus; te weten BT0, BT1, BT2 en BT3. Hierbij wordt BT0 gebruikt voor terreinen die niet voldoen aan het absolute basisniveau van ruimtelijke kwaliteit. In figuur 2.5 is te zien hoe deze segmentatie overeenstemt met de verschillende kwaliteitsniveaus. Door deze segmentatie kunnen terreinen volgens Van Dinteren goed vergeleken worden met andere terreinen in de regio en kan differentiatie in het prijsniveau worden toegepast.



Figuur 2.4;2,5 Dimensies van ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsniveaus; segmentatie op basis van kwaliteitsniveaus

Bovenstaande laat zien dat ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen meerdere aspecten bij zich draagt en een invalshoek biedt voor de segmentatie van bedrijventerreinen. Op deze manier kan de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen gemeten worden. Het inrichtingsprincipe van Van Dinteren (2011) laat tevens zien op welke wijze een terrein geüpgrade kan worden naar een meer hoogwaardig terrein. Modellen als deze (zie bijlage 1) geven het containerbegrip 'ruimtelijke kwaliteit' dus handen en voeten die in specifiek bedrijventerreinenbeleid kan worden toegepast.

2.3 Veroudering op bedrijventerreinen

Verouderde bedrijventerreinen hoeven niet per se oude terreinen te zijn. Terreinen van een gedateerd bouwjaar kunnen nog steeds een grote economische of sociale functie vervullen. Daarnaast kan een oud terrein opgeknapt zijn, waardoor het deze functies behouden heeft. Dit betekent ook dat verouderde panden niet per se oude panden zijn en vice versa. Een nieuw pand kan in een bepaalde optiek al verouderd zijn, bijvoorbeeld als de omgeving de functie van het pand tegenwerkt. Andersom kunnen oude panden ondanks de leeftijd zeer waardevol zijn, door een goede locatie, authentieke architectuur of intensief gebruik.

J. Pinder et al. (2000) zien veroudering als het proces waarbij het vastgoed of de locatie minder aansluit bij de markt. Veroudering maakt panden minder functioneel voor de huidige markt van gebruikers. Dit betekent dat veroudering gezien kan worden als het proces van het verliezen van de functie. De wijze waarop deze veroudering de ruimtelijke kwaliteit aantast wordt subjectief ervaren. Wat de één verouderd vindt, hoeft een ander niet als verouderd te ervaren. Van Dinteren (2011) acht het daarom van grote waarde een zo objectief mogelijk instrument in te zetten voor het meten van veroudering. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het type bedrijventerrein en het type bedrijfsvestigingen. Elk bedrijventerrein herstructureren en ombouwen naar een hoogwaardig terrein hoeft niet per se doeltreffend te zijn en kan volgens Van Dinteren (2011) zelfs onwenselijk zijn. Daarbij zijn deze ingrepen erg ineffectief en dus verspilling van (vaak) overheidsgeld. Het begrip 'veroudering' is blijkbaar relevant in de discussie over kwaliteit en het ontstaan van leegstand op bedrijventerreinen. In deze paragraaf wordt uiteengezet wat veroudering op bedrijventerreinen betekent en hoe het zich laat kenschetsen. Daarnaast wordt in deze paragraaf toegelicht hoe de verschillende verouderingsvormen effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

De jaarlijkse IBIS inventarisatie geeft een indicatie van het totaal aantal verouderde bedrijventerreinen in Nederland. Deze inventarisatie wordt jaarlijks ingevuld door provincies en gemeenten en geeft een overzicht van alle werklocaties in Nederland. In deze inventarisatie staan gegevens over grondprijzen, milieuaspecten, uitgiftecijfers en of het terrein aangemerkt wordt als verouderd. Hierbij is het wel van belang op te merken dat de gegevens dus door de gemeente zelf worden aangeleverd en er dus een subjectief beeld weergegeven kan worden. Gemeenten kunnen een terrein als verouderd opgeven, eventueel in de hoop draagvlak te creëren voor herstructurering, terwijl het terrein niet verouderd hoeft te zijn. Hierdoor kunnen de cijfers van het IBIS over veroudering een vertekend beeld geven.

Dit vermoeden wordt bevestigd door de THB. Voor de analyse van de THB naar de herstructureringsuitgave is gebruik gemaakt van de gegevens uit IBIS 2007. In deze inventarisatie is 33% van alle bedrijventerreinen als verouderd aangemerkt, wat neerkomt op een totaal van ruim 30.000 hectare. Na een analyse volgens de definiëring van de THB bleek dat circa 55% van deze 'verouderde' terreinen als verouderd kon worden bestempeld, wat neerkomt op ruim 16.000 hectare. Dit betekent dus dat bijna de helft (45%) van de door de gemeenten aangemerkte verouderde bedrijventerreinen in de ogen van de THB helemaal niet verouderd is. Dit impliceert het belang om heldere en eenduidige definities te hanteren. Volgens het IBIS (2012) zijn er vier typen veroudering, te weten technische (functionele), economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering.

Technische veroudering

Technische veroudering is de fysieke slijtage van het pand, bijvoorbeeld door de blootstelling aan weersinvloeden. Deze vorm van veroudering is door goed onderhoud te rekken. Een technisch verouderd pand is dan ook vaak het gevolg van achterstallig onderhoud. Volgens

het analyserapport van IBIS (2012) is op het grootste deel van de verouderde bedrijventerreinen sprake van technische veroudering, namelijk in 32% van de gevallen. Het is dus van belang om te bepalen hoe deze technische veroudering zich kenschetst. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft in 2001 onderzoek gedaan naar de kenmerken van veroudering op bedrijventerreinen. Het CPB (2001) spreekt van technische veroudering als het bedrijventerrein verouderd door gebrek aan onderhoud aan straten en gebouwen, zodat het niet meer voldoet aan de eisen die aan het terrein gesteld worden. Op deze manier daalt de gebruikswaarde van een pand wanneer de gebruiksmogelijkheden van het pand nadelig worden beïnvloed. Dit proces wordt volgens het CPB (2001) voornamelijk bepaald door de beheerder van het terrein en de bedrijven die erop gevestigd zijn. Dit komt omdat er bij technische veroudering voornamelijk sprake is van achterstallig onderhoud aan openbare ruimtes en van particuliere kavels en opstallen, zoals figuur 2.6 illustreert. Deze zaken worden in het rapport van het CPB (2001) voornamelijk toegeschreven aan het toelatingsbeleid en de handhaving hiervan, vaak door de gemeente. Bij het oplossen van dergelijke verouderingsproblemen is samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven evident. Een investering in de openbare ruimte heeft weinig nut bij het uitblijven van particuliere initiatieven, waardoor het in de praktijk vaak voor komt dat partijen een afwachtende houding aannemen.



Figuur 2.6 Technische veroudering van kavels en opstallen

Economische veroudering

Een verandering van eisen uit de markt ten aanzien van vastgoedobjecten zorgt voor de economische veroudering van gebouwen. In deze situatie sluit het gebouw niet meer aan bij de eisen die vanuit 'de markt' gevraagd worden. Anders dan bij de situatie van technische veroudering ligt de oplossing volgens het CPB (2001) niet bij het beheer en onderhoud van de opstallen en kavels. Het gaat in deze situatie namelijk om invloeden van de markt, die niet door gebruikers of beheerders kunnen worden beïnvloed. In paragraaf 2.1 is de sectorensamenstelling en werkgelegenheidsaandeel van sectoren weergegeven. Hierin is te zien dat de sector 'zakelijke dienstverlening' op bedrijventerreinen groeiende is en het aandeel 'industrie' zakt. Dit betekent dat het vastgoedaanbod dat aansluit bij de industrie dus met de tijd economisch zal verouderen naar mate er meer vraag zal zijn naar kantoorruimte en minder naar fabrieksruimte. Dit geldt uiteraard ook voor gebouwen met een verouderd kantoorconcept, zoals in figuur 2.7. "Gesloten" kantoorconcepten doen het kantoorpand verouderen bij een toenemende vraag naar "open" kantoorruimte. Dit betekent dat wanneer een pand economisch verouderd, de toekomstwaarde van het pand wordt aangetast. Economisch verouderde panden zijn onvoldoende geschikt om aangewend te worden voor nieuwe gebruiksvormen en dalen daardoor in kwaliteit.

Het CPB (2001) merkt op dat deze trends regionaal geanalyseerd moeten worden omdat het merendeel van de vraag uit de regio afkomstig is. Tevens wordt in de analyse naar economische veroudering de toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijventerreinen aangehaald. Als er door deze trends in de regio minder vraag is naar het huidige aanbod aan bedrijfsgebouwen, treedt economische veroudering op. Het CPB meldt in haar analyserapport (2001) dat de vraag weliswaar niet beïnvloed kan worden, maar dat de gemeente met haar beleid wel het aanbod kan bepalen. In bestemmingsplannen kan de gemeente de omvang en de geografische locatie van deze vraag alloceren.



Figuur 2.7 Economische veroudering door meer vraag naar andere typen kantoorruimte

Maatschappelijke veroudering

Van maatschappelijke veroudering is sprake wanneer een gebouw niet meer aan de gestelde wettelijke normen voldoet en daardoor niet meer in gebruik kan worden genomen. In deze treedt als het ware functieverlies op van bestaande bedrijfspanden. Het CPB (2001) spreekt van maatschappelijke veroudering omdat veranderende regelgeving gezien kan worden als een neerslag van veranderende maatschappelijke normen. Deze normen hebben voornamelijk betrekking op aspecten als milieu, veiligheid en arbeidsomstandigheden. Door het verliezen van de functie wordt de toekomstwaarde van het pand aangetast en daalt de kwaliteit van het object.

Het CPB (2001) merkt op dat gemeenten vaak weinig invloed hebben op de maatschappelijke veroudering van bedrijfspanden. Regels die veroudering in de hand werken worden vaak op rijksniveau opgesteld en soms op provinciaal niveau. De gemeente heeft hierbij 'slechts' een controlerende taak en de veroudering wordt dus bepaald aan de hand van de handhaving van de gemeente. Een voorbeeld van maatschappelijke veroudering die het CPB (2001) aanhaalt zijn bedrijfspanden met een grote logistieke neerslag op het gebied. Als de overheid in deze de logistiek over spoor en water stimuleert en het vervoer over de weg belast, zal het pand maatschappelijk verouderen wanneer het vervoer over spoor en water door de locatie onmogelijk wordt gemaakt. Panden die veel te maken hebben met regelgeving zijn tevens vatbaar voor maatschappelijke veroudering. Gevangeniscomplexen bijvoorbeeld, kunnen door wijzigingen in regelgeving snel hun functie verliezen en in die zin maatschappelijk verouderen.

Binnen de term 'maatschappelijke veroudering' zouden tevens culturele aspecten kunnen vallen. In de literatuur worden enkel overheidsregels aangehaald als het gaat om het ontstaan van maatschappelijke veroudering. Toch zijn er meerdere aspecten te noemen die gezien kunnen worden als neerslag van maatschappelijke normen en waarden. Kerken, die door terugloop van leden in feite hun functie verliezen, kunnen eveneens een voorbeeld zijn

van maatschappelijke veroudering. Het feit dat kerken moeilijk voor andere functies kunnen worden aangewend en de vaak monumentale status van de panden werken deze maatschappelijke veroudering verder in de hand en zorgen voor leegstand. De mate waarin het pand flexibel genoeg is om voor andere functies te worden aangewend, bepaalt de toekomstwaarde van het pand. Het is dus relevant om te bepalen in hoeverre deze flexibiliteit bij leegstaande panden aanwezig is.



Figuur 2.8 Kerken en gevangenissen zijn vatbaar voor maatschappelijke veroudering

Ruimtelijke veroudering

Als er veroudering optreedt door negatieve effecten door veranderingen in de directe geografische omgeving, wordt van 'ruimtelijke veroudering' gesproken. Van deze veroudering is sprake wanneer deze veranderingen zorgen voor de aantasting van de functie van het pand. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer een pand door parkeer- of congestieproblemen slechter bereikbaar wordt, bijvoorbeeld door het toestaan van grootschalige detailhandel op bedrijventerreinen. Volgens het CPB (2001) treedt deze mate van veroudering ook vaak op bij oude bedrijventerreinen, die door nieuwe woonwijken worden 'ingesloten'. Volgens het CPB (2001) treedt dit op wanneer bestemmingsplanwijzigingen worden doorgevoerd, die door het toestaan van nieuwe functies, een bedreiging kunnen opleveren voor de oude functies. Door deze wijzigingen kunnen botsingen ontstaan tussen het bedrijfsleven en omwonenden, die bijvoorbeeld bezwaar kunnen maken tegen een bedrijfsuitbreiding en daarmee dus de functie van het pand nadelig beïnvloeden. Andersom is ook mogelijk. Er kan zich een bedrijf vestigen op een bedrijventerrein die nadelige effecten heeft voor omliggende woonwijken, zoals stank- of geluidsoverlast. Deze ruimtelijke veroudering kan zich vervolgens doorvertalen in een waardedaling van deze aangrenzende woningen. Ruimtelijke veroudering heeft dus een negatieve invloed op de belevingswaarde van panden en bepaalt daardoor mede de kwaliteit van een pand.



Figuur 2.9 Parkeerproblemen in de directe omgeving kunnen een pand ruimtelijk doen verouderen

2.4 *Het verband tussen veroudering en ruimtelijke kwaliteit*

In de vorige paragraaf is omschreven hoe de ruimtelijke kwaliteit van vastgoedobjecten wordt beïnvloed door de verschillende vormen van veroudering. Op deze manier wordt inzicht verkregen in de oorzaken die ten grondslag liggen aan het ontstaan van leegstand. Uit de vorige paragraaf blijkt dat ‘veroudering’ kan worden omschreven als het proces van het achteruitgaan van de kwaliteit en blijkt dat deze achteruitgang zich op meerdere schaalniveaus manifesteert. In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op deze processen. Allereerst worden de hoofdpunten uit de vorige paragraaf samengevat.

Kwaliteit op bedrijventerreinen

In paragraaf 2.2 is een analyse weergegeven van de verschillende typeringen van ruimtelijke kwaliteit. De volgende typeringen zijn daarbij uiteengezet.

- Gebruikswaarde;
Basiseisen van ondernemers, externe effecten
- Toekomstwaarde;
Aanpasbaarheid, flexibiliteit, duurzaamheid
- Belevingswaarde;
Identiteit, karakteristieke waarde, inpassing in de omgeving, representativiteit

Veroudering op bedrijventerreinen

In paragraaf 2.3 zijn de verschillende typeringen betreffende veroudering op bedrijventerreinen weergegeven. Samengevat zijn daarbij de volgende uitkomsten naar voren gekomen.

- Technische veroudering;
Fysieke slijtage van panden, gebrek aan onderhoud
- Economische veroudering;
Aansluiting bij de markt, flexibiliteit van vastgoed, mogelijkheid nieuwe gebruiksvormen
- Maatschappelijke veroudering;
Aansluiten bij regelgeving, culturele neerslag op vastgoed
- Ruimtelijke veroudering;
Doorwerking van veranderende omgeving, botsen van verschillende functies

Overeenkomsten tussen de kernbegrippen

Uit het bovenstaande blijkt dat er een overlap bestaat wat betreft de schaalniveaus waarop de problemen ontstaan met bedrijfspanden die leiden tot leegstand. De technische veroudering van panden vertoont door de gebouwspecifieke kenmerken overeenkomsten met de definiëring van de gebruikswaarde. Beiden signaleren knelpunten op basis van gebouw- en kavelspecifieke kenmerken. Bij de analyse van de economische en maatschappelijke veroudering is naar voren gekomen dat de knelpunten hier ontstaan door eisen die van buitenaf aan het vastgoed gesteld worden. Deze aspecten hebben een

doorwerking in de toekomstwaarde van vastgoed. Ten slotte vormen de aspecten van ruimtelijke veroudering een aanzet tot de waardering van de belevingswaarde van vastgoed.

Deze overeenkomsten in de verschillende schaalniveaus leiden tot een nieuw model die de oorzaken van leegstand kan identificeren en knelpunten op verschillende schaalniveaus onder kan brengen. Figuur 2.10 geeft het model schematisch weer.



Figuur 2.10 Drie schaalniveaus in het ontstaan van leegstand op basis van veroudering en kwaliteitsaspecten

Op basis van figuur 2.10 komen drie verschillende schaalniveaus naar voren die een rol spelen bij het ontstaan naar leegstand. De gebouwspecifieke aspecten komen daarbij voort uit de analyse naar de gebruikswaarde van vastgoed en de technische veroudering van panden. Het tweede schaalniveau ontstaat door eisen uit de markt en de maatschappelijke en wettelijke eisen en de bepaling van de toekomstwaarde. Het derde schaalniveau wordt bepaald door de directe omgeving door analyse van de ruimtelijke veroudering en de bepaling van de belevingswaarde.

Vastgoed kan aan de hand van deze drie schaalniveaus worden geanalyseerd om op deze manier achter de kenmerken van leegstand te komen.

2.5 leegstand

Al sinds het bestaan van werklocaties is er leegstand en overal waar vastgoed gesitueerd is, zal leegstand blijven voorkomen. Dat betekent gelukkig ook dat leegstand lang niet altijd een probleem hoeft te zijn. Leegstand is namelijk nodig om verhuisbewegingen in de vastgoedmarkt mogelijk te maken, de zogenaamde frictieleegstand. Van Dinteren (2007) laat zien dat een leegstandspercentage van 4 - 6% op bedrijventerreinen 'gezond' is om bedrijven voldoende keuzemogelijkheden te bieden. Hierbij merkt Van Dinteren (2007) op dat dit courante panden moeten zijn en geen verouderde panden. Dit impliceert dat niet alleen het bepalen van de leegstandsomvang relevant is, maar ook het kwaliteitsniveau van deze panden.

Definiëring van leegstand

Leegstand is een ruim begrip dat verschillende verschijningsvormen kent en verschillende oorzaken en gevolgen heeft. Leegstand is iets anders dan aanbod. Makelaars kunnen bedrijfsruimte aanbieden die op dat moment nog in gebruik is of wellicht in aanbouw is (Stec

Groep 2010). Definiëring van leegstand is in de literatuur ook niet eenduidig en tevens schaars. Een aantal definiëringen die worden aangehouden zijn hieronder weergegeven:

“Deel van een vastgoedobject dat niet verhuurd is” (Participaties.nl, 2012)

“Indien een (kantoor)gebouw of een gedeelte ervan niet door een huurder/gebruiker wordt gebruikt en het gebouw geschikt is, of gemaakt kan worden, voor gebruik” (Gemeente Amsterdam, 2011)

“Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden (Gemeente Herzele, 2012).”

De bovenstaande definities geven aan dat twee elementen van belang zijn bij leegstand. Ten eerste ontbreekt er bij leegstand een vorm van gebruik die volgens de functie van het gebouw zou moeten plaatsvinden. Ten tweede is een tijdselement belangrijk; het is te verwachten dat de negatieve effecten van leegstand toenemen met de tijd. Van der Voordt (2007) spreekt op basis van leegstandsduur van drie soorten leegstand, namelijk geaccepteerde, problematische en dramatische leegstand. Bij geaccepteerde leegstand valt te denken aan leegstand na oplevering van nieuwbouw, mutatieleegstand en frictieleegstand. Van het laatste wordt gesproken wanneer er na een vertrekkende huurder een nieuwe huurder wordt gezocht. Geaccepteerde leegstand duurt tot maximaal één jaar en wordt gezien als een onderdeel van het verhuurproces. Indien er na dit jaar nog geen bezetting is van het vastgoed, dan wordt van problematische leegstand gesproken. Wordt het pand na drie jaar nog niet bezet, dan wordt gesproken van dramatische, of, structurele leegstand. Er is bij de definiëring van de verschillende verschijningsvormen dus sprake van een chronologische opbouw, een traject die een vastgoedobject met de tijd volgt. Deze chronologische opbouw resulteert in een model dat in de literatuur bekend staat als de leegstandscyclus. Deze leegstandscyclus is in figuur 2.11 weergegeven.



Figuur 2.11 De leegstandscyclus

Naast deze drie verschijningsvormen van leegstand wordt door Van der Voordt (2007) ook nog een vierde categorie genoemd, namelijk de administratieve leegstand. Deze vorm geldt voornamelijk indien er inkomstendering of anderszins financiële consequenties ontstaan doordat er sprake is van leegstand. Deze vorm van leegstand wordt meer gezien als een boekhoudkundige term, dan een specifieke aanduiding van leegstand op basis van de duur. Deze vier vormen van leegstand zijn in figuur 2.12 verduidelijkt weergegeven.

Beoordeling van verschillende vormen van leegstand	
A. Geaccepteerde leegstand	
1. Aanvangs- of aanloopleegstand	Leegstand na oplevering van nieuwbouw of renovatie tot aan eind eerste aansluitend volledig jaar van exploitatie
2. Natuurlijke, of normale leegstand	Als normaal aangehouden gemiddelde leegstand voor die categorie en type vastgoed binnen die lokale submarkt
3. Mutatieleegstand	Leegstand bij wisseling huurder bij min/meer aansluitende wederverhuur voor gereed maken van gehuurde voor nieuwe huurder
4. Frictieleegstand	Leegstand na vertrek huurder als op korte termijn geen aansluitende verhuur plaatsvindt, tot maximaal 1 jaar na expiratie overeenkomst
B. Problematische leegstand	
5. Langdurige leegstand	Leegstandssituatie waarin frictieleegstand in overgaat, tot maximaal 2 jaar na expiratie van laatste huurovereenkomst
6. Operationele leegstand	Langdurige leegstand ten gevolge van een te laag prestatieniveau (uitstraling, structuur, maatvoering, geleding, voorz.)
C. Dramatische leegstand	
7. Structurele leegstand – kansarm	Leegstand na 3 jaar frictie- en langdurige leegstand, zonder enig perspectief op verhuur op korte termijn
8. Structurele leegstand – kansloos	Leegstand na 2 jaar langdurige leegstand indien elk perspectief op verdere verhuur ontbreekt; object voldoet niet aan marktvraag
9. Locationele leegstand	Structurele kansloze leegstand door het niet kunnen beantwoorden op locatieniveau aan algemeen gestelde eisen ten aanzien van de vestigingsplaatsfactoren
D. Administratieve leegstand	
10. Economische leegstand	Als leegstand aangemerkte consequenties van gederfd rendement door verleende concessies als gevolg van een aanbodsituatie onder het vraagniveau in de markt
11. Excess-leegstand	Duur van structurele leegstand als verschil tussen de daadwerkelijke en natuurlijke leegstand, in het geval van ontbreken van elk perspectief op aanvaardbaar rendement
12. Financiële leegstand	Administratieve aanduiding van de financiële consequenties van leegstand aan gederfde inkomsten
13. Zuivere leegstand	Administratieve aanduiding van de feitelijke duur, c.q. de financiële consequenties van een leegstandsperiode, afgezien van leegstand door bouwtechnische activiteiten

Figuur 2.12 De verschillende verschijningsvormen van leegstand

In dit rapport wordt uitsluitend gekeken naar de derde categorie leegstand, die in het rapport verder 'structurele leegstand' wordt genoemd. Dit betekent dus dat het onderzoek zich richt op de aanpak van gebouwen die meer dan drie jaar leeg staan. Hiervoor is gekozen omdat bij deze vorm van leegstand de meeste problemen worden verwacht. Panden die minder langdurig leeg staan en onbebouwde kavels worden in eerste instantie niet in het onderzoek meegenomen, al zou deze wel onder de definitie leegstand kunnen vallen. Panden die voldoen aan de onderstaande definitie worden betrokken in het onderzoek.

“Een gebouw wordt als structureel leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste drie jaar.”

De oorzaken van leegstand

In de literatuur worden verschillende oorzaken van leegstand genoemd. Daarbij geldt dat voor elke vorm van leegstand de cyclus van figuur 2.11 van toepassing is. Elke structurele leegstand, begint met een geaccepteerde vorm. Dat sommige leegstand onopgelost blijft

komt volgens Harmsen (2008) kortweg doordat gebouwen niet meer aan de gewenste eisen voldoen, ofwel in enige vorm verouderen. Leegstand is een lokaal aan te pakken probleem en oorzaken kunnen complex van aard zijn.

Allereerst is de link tussen leegstand van vastgoed en de heersende economische conjunctuur evident. De vastgoedmarkt is niet in staat om zich in het aanbod flexibel en snel aan te passen aan de heersende vraag. Het verschijnsel dat de relatief lange ontwikkelingstijd van vastgoed vaak 'mismatcht' met de conjuncturele schommeling van de economie wordt ook wel de 'varkenscyclus' genoemd. Nieuwbouwproductie komt op gang bij tijden van economische hoogtij. Bij de oplevering van deze nieuwbouw kan de economie alweer zijn ingezakt, wat de vraag naar vierkante meters doet afnemen. Het gevolg is dat er overaanbod ontstaat, dat bij een aanhoudende laagconjunctuur resulteert in leegstand (Vastgoedkennis, 2001). Dit verschijnsel zal waargenomen kunnen worden bij de analyse van terreinuitgifte. Immers, het uitgeven van bedrijventerreinen en het ontstaan van nieuwbouw kan door de lange ontwikkelingsduur eveneens niet aansluiten bij de heersende economische conjunctuur. Hierdoor kan het mogelijk zijn dat er in de jaren voor de kredietcrisis meer grond is uitgegeven, die de leegstand van de jaren erna in de hand werkt. In de analyse van de regionale context wordt dit specifiek voor de gemeente Steenwijkerland onderzocht.

Naast de problemen rondom het ontwikkelingsproces van vastgoedobjecten zijn er ook andere oorzaken te vinden voor leegstand. Om de verschillende oorzaken van leegstand te inventariseren is het relevant om te onderzoeken waar, in geografisch perspectief, de leegstand met name plaats vindt.

De geografische spreiding van leegstand

Allereerst is de relatie tussen leegstand en veroudering evident. Op verouderde terreinen komt vaker leegstand voor dan op terreinen die niet verouderd zijn. Een verouderd bedrijventerrein leidt volgens Stec Groep (2010) vaker tot verhuizingen en dus tot meer veroudering en leegstand. De NVM heeft in 2009 een analyse gedaan naar de oorzaken van leegstand en de gevolgen die de verschillende partijen ondervinden. In het onderzoeksrapport wordt allereerst de geografische spreiding van verouderde bedrijventerreinen onderzocht. Hieruit blijkt dat veel verouderde terreinen zich bevinden in Noord-Brabant, Noord-Holland en Zuid-Holland. In deze provincies bevinden zich veel verouderde industriële gebieden. Een voorbeeld hiervan is het gebied Havens-West in Amsterdam. Veel logistieke activiteiten hebben zich verplaatst naar Schiphol of Hoofddorp, door de aanwezigheid van de luchthaven. Echter houdt de gemeente Amsterdam in haar bestemmingsplan vast aan havengerelateerde bedrijvigheid, wat zorgt voor grote metrages leegstand. Wanneer deze invulling vanuit de markt niet kan plaatsvinden, verouderen deze panden dus in economische zin.

De NVM (2009) geeft aan dat veel bedrijfsobjecten op verouderde bedrijventerreinen niet meer voldoen aan de moderne eisen. Voorbeelden hiervan zijn de geringe hoogte van de panden voor moderne productie, de verhouding van kantoorruimte bij de bedrijfsruimte en de te lage maximale vloerbelasting van de verschillende panden. Vaak is het aandeel kantoorruimte te groot en staan panden leeg omdat ondernemers in veel gevallen verplicht zijn de bijbehorende bedrijfshallen erbij te huren. Dit laatste is een goed voorbeeld van economische veroudering, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Tevens zijn hier aspecten terug te vinden van technische veroudering. Een combinatie van deze aspecten zorgt

volgens de NVM (2009) in veel gevallen voor leegstand, zeker als er daarbij een overaanbod is aan vastgoedobjecten.

Dit overaanbod vindt men niet alleen in oude industriesteden, maar is ook terug te vinden in relatief jonge steden, zoals Lelystad. Hier is voornamelijk een overaanbod te vinden op de kleinere bedrijventerreinen in woongebieden. De NVM (2009) geeft aan dat gronduitgifte voor gemeenten een belangrijke inkomstenbron is en dat er om die reden veel grond is uitgegeven voor bedrijfsruimte. Dit is volgens de NVM (2009) veel gebeurd bij Almere, waar ondanks een hoge mate van leegstand veel grond is uitgegeven ter ontwikkeling van bedrijfsruimte.

De NVM (2009) ziet een duidelijke verschuiving van de vraag naar kleinere metrages bedrijfsruimte. Hoge leegstandcijfers worden in veel gevallen dan ook bepaald door de aanwezigheid van een klein aantal grote logistieke bedrijfspanden, wat een vertekenend beeld kan schetsen.

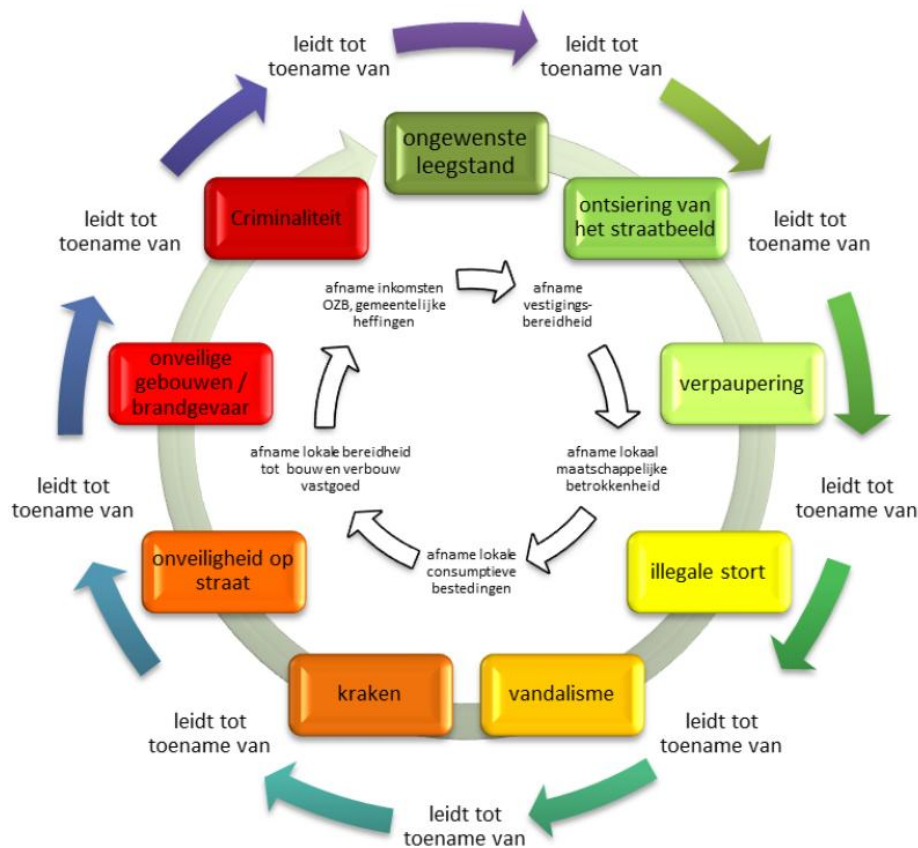
Bij de bepaling van de oorzaken van leegstand is eveneens het effect van nieuwe bedrijventerreinen interessant. Volgens Stec Groep (2010) komt het vaak voor dat bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen nieuwe verhuisbewegingen op gang komen waardoor leegstand ontstaat. Deze leegstand wordt vervolgens structureel wanneer deze niet door de markt kan worden opgevangen, wat volgens Stec Groep (2010) vaak gebeurd bij reeds verouderde bedrijventerreinen. Voor gemeenten is het zaak om enerzijds schaarste op de bedrijfsruimtemarkt te creëren en anderzijds ruimte te bieden aan nieuwe economische ontwikkelingen.

Het wel of niet ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen heeft gevolgen voor de hoeveelheid beschikbare grond. Wanneer er relatief weinig beschikbare grond is, die nog niet is uitgegeven, zal de druk op de ruimte groter zijn en zal er sprake zijn van meer schaarste. Nieuwe toetreders zijn dan namelijk aangewezen op de reeds uitgegeven kavels, omdat een alternatief niet aanwezig is. Deze nieuwe toetreders zijn dan ook min of meer verplicht om een leegstaand pand over te nemen, waarna deze eventueel na sloop geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwe gebruiker. Wanneer er nog uitgegeven grond beschikbaar is, zal de nieuwe toetreders hier eerder voor kiezen, omdat er dan niets gesloopt hoeft te worden en de nieuwe gebruiker niet met een 'maatwerkpand' van een ander zit opgescheept. Daarbij komt dat grondprijzen op bedrijventerreinen normaliter erg laag zijn en dus aantrekkelijker zijn dan bebouwde kavels.

De effecten van leegstand

In de leegstandscyclus, die in figuur 2.11 is weergegeven, is af te lezen dat leegstand een proces is dat met de tijd moeilijker op te lossen is. Dit blijkt wel uit de gradaties die leegstand aanneemt naarmate de tijd vordert, namelijk van 'acceptabele leegstand', naar 'problematische' en vervolgens naar 'dramatische leegstand'. Dit impliceert dat de problemen van leegstaand vastgoed met de jaren toenemen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het belangrijk is deze problemen te plaatsen bij de juiste actoren. Iedere partij heeft zijn eigen belangen en dus ook zijn eigen problematische effecten van leegstand.

Wanneer de effecten van leegstand worden geanalyseerd, valt op dat het tijdselement ook hier een prominente rol in neemt. GeoTax Vastgoedinformatie geeft gemeenten advies omtrent leegstandsproblematiek en heeft in haar leegstandsmonitor (2012) de nadelige effecten, op verschillende niveaus, in een cyclisch figuur gezet. Figuur 2.13 laat dit zien.



Figuur 2.13 De leegstandsproblematiek in een cyclische weergave

In bovenstaand figuur is sprake van een vicieuze cirkel. Het ontstaan van leegstand leidt via een toename van verpaupering en ontsiering (technische veroudering) van het straatbeeld tot ongewenste activiteiten. Deze activiteiten worden vervolgens steeds meer van criminele aard. Wanneer leegstand en verpaupering niet worden geremd, kunnen activiteiten plaats gaan vinden als illegale stort, kraken of brandstichting. Deze activiteiten hebben vervolgens weer een negatieve invloed op de belevingswaarde van de omgeving, wat leegstand in de hand werkt. De achterliggende oorzaken van de negatieve doorwerking van leegstand wordt aan de binnenzijde van de vicieuze cirkel van figuur 2.13 weergegeven. Concluderend kan gesteld worden dat de verminderde aantrekkelijkheid en de afname van de investeringsbereidheid in een gebied, de nadelige gevolgen in de hand werkt.

The National Vacant Properties Campaign (NVPC) beschrijft in haar onderzoeksrapport (2005) vergelijkbare problematiek in de VS. Onderzoek in Austin, Texas, wees uit dat criminaliteit in gebieden met veel leegstand vaker voorkomt dan in gebieden zonder leegstand. In de VS branden per jaar gemiddeld 12.000 leegstaande panden af, waarbij het merendeel veroorzaakt zou zijn door brandstichting. Dit resulteert in een jaarlijkse kostenpost van ongeveer 73 miljoen dollar. Het NVPC (2005) onderschrijft eveneens de gevolgen voor de omgeving. Zo liet een onderzoek in Philadelphia in 2001 zien dat woningen binnen een straal van 50 meter van leegstaand vastgoed, een gemiddelde waardedaling kennen van ruim 7.000 dollar (NVPC, 2005).

De pandeigenaar zal de eerste actor zijn die te maken krijgt met problemen van zijn leegstaande pand, zo meldt het Leegstandsloket (2012). Rijksadviseur voor Cultureel Vastgoed (2008) meldt ook dat de eigenaar als private partij primair verantwoordelijk is voor

zijn leegstaande pand en ook als eerste met problemen te maken krijgt. Leegstand brengt voor pandeigenaren namelijk grote financiële risico's met zich mee. Wanneer cashflows uit het vastgoed uitblijven door het ontbreken van huurders of gebruik zal de financiële nood toenemen door lopende exploitatie- en financieringslasten. Dit heeft in veel gevallen tot gevolg dat investeringen in het pand uitblijven en er zichtbare veroudering gaat optreden. Daarnaast meldt het Leegstandsloket (2012) dat ontbrekende sociale controle bij leegstaande panden een gevaar is. Hierdoor kunnen ongewenste bezoekers makkelijker schade aan het pand toebrengen door diefstal of vernieling, welke de kosten voor de eigenaar verder doen oplopen. Voor de eigenaar geldt dus tevens dat er sprake is van een vicieuze cirkel.

Als beheerder en handhaver van de openbare ruimte wordt de gemeente vaak aangewezen als cruciale actor bij het oplossen van leegstandsproblematiek. De samenleving ondervindt namelijk hinder van de achteruitgang van een gebied en de criminele activiteiten die hiermee gepaard gaan. De VNG (2011) onderschrijft ook dat er een verschuiving plaats vindt van de uitwerking van de problematiek rondom leegstand. Waarbij beginnende leegstand voornamelijk negatieve gevolgen heeft voor de pandeigenaar, zullen de problemen op langere termijn op het bord van de gemeente komen. Daarmee verschuift ook de verantwoordelijkheid voor de ontstane problemen.

De VNG (2011) beschrijft de problematiek voor gemeenten op drie verschillende niveaus. Allereerst ontstaan er financieel-economische problemen door waardevermindering van panden en het mislopen van OZB inkomsten. Binnenlands Bestuur (2012) stelt dat gemeenten in Nederland jaarlijks ongeveer 70 miljoen euro mislopen door het niet kunnen opeisen van het gebruikersdeel van de OZB. Daarnaast ontstaan problemen op maatschappelijk vlak, welke zich voornamelijk uiten in de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Wanneer de gemeente niet op tijd ingrijpt in de leegstandsproblematiek ontstaan ook problemen op politiek-bestuurlijk vlak, waarbij een verminderd draagvlak optreedt en het vertrouwen van de gemeente wordt geschaad. Wanneer de problematiek een maatschappelijk probleem wordt en bijvoorbeeld de veiligheid aantast, zal de gemeente in actie moeten komen (VNG, 2011; Rijksadviseur voor Cultureel Vastgoed, 2008). In dit geval wordt de belevingswaarde aangetast omdat het gebied ruimtelijk verouderd.

Oplossingsrichtingen op rijksniveau

Op landelijke schaal zijn er diverse mogelijkheden die ten doel hebben de situatie op bedrijventerreinen te verbeteren. Het Ruimtelijk Planbureau (2005) ziet voornamelijk een oplossing in de aanpassing van het beleid. De invloed van de overheid zal in de toekomst meer moeten verschuiven naar een faciliterende rol en private partijen zullen meer verantwoordelijk moeten krijgen. De huidige verantwoordelijkheid over bedrijventerreinen kost de overheid namelijk veel geld en door slecht beheer verouderen de terreinen relatief snel. In het buitenland zijn veel voorbeelden te vinden van bedrijventerreinen waarbij het beheer geheel door private partijen wordt uitgevoerd. Volgens het Ruimtelijk Planbureau (2005) zal een dergelijke aanpak ook in Nederland tot betere bedrijventerreinen leiden. Dit kan zich vertalen in een situatie waarbij de partijen met een financieel belang in goed onderhoud en beheer ook de rechten hebben om dit beheer uit te voeren. De vergelijking wordt gemaakt met een appartementencomplex, waarbij kavels als appartementsrechten worden uitgegeven en iedereen in feite eigenaar is van het totaal. Op deze manier kan een gezamenlijke aanpak van onderhoud en beheer tot stand komen, zo meldt het Ruimtelijk Planbureau (2005). Door goed onderhoud en beheer wordt ervoor gezorgd dat de gebruikswaarde van de panden behouden blijft.

Van Dinteren (2011) ziet ook het belang van een terugtrekkende overheid op het gebied van bedrijventerreinen en ziet het gedrag van gemeenten als belangrijke oorzaak voor veel verouderde terreinen. Het aantrekken van professionele vastgoedpartijen zal een positief effect hebben op het beheer en onderhoud, en dus de gebruikswaarde van bedrijfspanden en bedrijventerreinen. Volgens Van Dinteren (2011) zal dit ook zorgen voor meer universele bedrijfspanden die na gebruik beter verhuurd kunnen worden en dus een hogere toekomstwaarde hebben. Het toetreden van professionele vastgoedpartijen zal ook de huidige pandeigenaren van hun 'vastgoedzorgen' verlichten en er zal minder sprake zijn van versnipperd eigendom. Dit alles zal het beheer en onderhoud effectiever moeten maken wat leegstand kan helpen voorkomen. Daarnaast zal ook differentiatie van terreinen ervoor moeten zorgen dat bedrijven een voor hen geschikt terrein kunnen kiezen. Van Dinteren (2011) pleit voor het segmenteren van bedrijventerreinen op basis van kwaliteitsniveau, zoals uiteengezet in paragraaf 2.2. Op deze manier kunnen bedrijven een meer gerichte keuze maken en kan differentiatie in grondprijzen worden toegepast.

Oplossingsrichtingen op gemeente- en pandniveau

Op een lager niveau zijn ook een aantal oplossingsrichtingen te onderscheiden. Zo meldt de VNG in haar voorlichtingsrapport aan gemeenten (2011) dat gemeenten bij de confrontatie met leegstand een goed doordachte aanpak moeten formuleren. Daarbij is het van groot belang goed op de hoogte te zijn van de situatie. Hiervoor is een overzicht van de huidige leegstand noodzakelijk en zal moeten worden vastgesteld in hoeverre de gemeente bij de aanpak hiervan betrokken moet worden. Dit hangt af van de ernst van de problematiek. Daarnaast adviseert de VNG (2011) dat gemeenten een goed inzicht moeten krijgen in de duur van de leegstand. Naast een goed overzicht van het aanbod, is ook kennis van de markt vereist. De gemeente zal moeten onderzoeken voor welk type activiteiten een ruimtevraag aanwezig is, om deze vervolgens te kunnen matchen met het aanbod. De VNG (2011) geeft ook enkele kortetermijnoplossingen zoals het toestaan van tijdelijke bewoning of afspraken maken met eigenaren. Langetermijnoplossingen vereisen vaak een wijziging van het beleid en begint met het opnemen van een leegstands-aanpak in de structuurvisie. Een uitwerking hiervan kan zijn dat bestemmingsplannen worden aangepast om zo transformatie van panden of (delen van) bedrijventerreinen mogelijk te maken.

In de literatuur zijn verschillende succesvolle transformaties te vinden van leegstaande panden. De Rijksadviseur voor Cultureel Vastgoed (RCV) beschrijft in haar Oude Kaart van Nederland (2008) verschillende praktijkvoorbeelden van transformatieprojecten. Voor een succesvolle transformatie is volgens het RCV (2008) wel een zekere mate van ruimtedruk noodzakelijk. Dit verschilt uiteraard per landsdeel, maar de situering van het pand binnen een bedrijventerrein kan ook bepalend zijn. Volgens het RCV (2008) is creativiteit en kennis van de mogelijkheden in dit proces cruciaal. DHV (2013) ziet locatie eveneens als een belangrijke factor bij de bepaling van de aanpak van leegstand. Daarnaast worden 'locatie' en 'pand' meegenomen in het model wat de aanpak van leegstand formuleert. Op basis van deze drie factoren wordt bepaald welke strategie het beste aansluit bij het betreffende pand, zoals renovatie, transformatie of sloop (DHV, 2013).

Een andere oplossingsrichting, die ingevoerd kan worden in combinatie met andere strategieën, is het instellen van een herstructureringsbijdrage. Het RIVM stelt in haar adviesrapport (2007) dat het onnodig grondgebruik door nieuwe kavels uit te geven belast kan worden met een heffing. Deze heffing is te vergelijken met de verwijderingsbijdrage die voor consumentengoederen wordt gehanteerd. De inkomsten uit deze belasting kunnen dan worden gebruikt om leegstaande panden op te knappen, te slopen of anderszins knelpunten

op bedrijventerreinen aan te pakken. Deze maatregel heeft in feite twee effecten. Allereerst zal een hogere grondprijs voor nieuwe kavels een grotere stimulans moeten geven aan de verkoop van bestaande bedrijfspanden. Anderzijds is het een legitieme manier om de kosten van herstructurering te dekken, zonder dat daarvoor bestaande reserves gebruikt hoeven worden (RIVM, 2007).

De gemeente Oss (2008) is een gemeente die actief kijkt naar de invulling van leegstaande panden bij een nieuwe ruimtevraag, voordat een nieuwe kavel aan de orde komt. In 2008 is aan deze gemeente dan ook de Innovatie Award Bedrijventerreinen uitgereikt. De samenwerking tussen de gemeente en het bedrijfsleven staat hier centraal. Bij het ontstaan van elke nieuwe ruimtevraag wordt een stappenplan doorlopen waarbij alle mogelijkheden worden onderzocht die invulling geven aan bestaand vastgoed. Op deze manier is het in veel gevallen niet nodig om nieuwe grond uit te geven en wordt de ruimte efficiënter gebruikt. Met deze aanpak worden veel positieve effecten bereikt. Naast de vermindering van leegstand wordt de gemeente aantrekkelijker als vestigingsplaats en zijn positieve effecten op de vastgoedwaarden waarneembaar (Gemeente Oss, 2008).

Leegstandverordening

In juli 2010 is de Leegstandwet aangenomen die enerzijds het kraken van leegstaande panden verbiedt en anderzijds de aanpak van leegstand moet vereenvoudigen. Deze leegstandwet maakt het mogelijk voor gemeenten om een leegstandverordening in te stellen. Deze leegstandverordening stelt gemeenten in staat regels op te stellen die verplichtingen meebrengen voor eigenaren van leegstaande panden. Dit begint met een meldingsplicht die eigenaren verplicht leegstand te melden aan de gemeente na zes maanden leegstand. Deze melding wordt vervolgens opgenomen in een leegstandlijst, bij te houden door de gemeente. De gemeente is ook verantwoordelijk voor wijzigingen in dit register en dient de lijst actueel te houden. Om inbraak en andere criminele activiteiten te weren is het belangrijk dat de lijst niet openbaar wordt gemaakt. Opvallend is dat ook hier de definiëring van leegstand een probleem is. De VNG (2011) stelt dat het in sommige gevallen onduidelijk is of er sprake is van leegstand. In twijfelgevallen zal uitgegaan worden van het doel van de Leegstandwet, namelijk het aanpakken van panden waarbij de ruimte niet goed wordt benut, terwijl er in die regio wel behoefte is aan ruimte. Dit heeft als gevolg dat de invulling van de leegstandverordening kan verschillen per regio, afhankelijk van bijvoorbeeld de bevolkingsgroei.

Binnen drie maanden na de melding zal de gemeente in overleg moeten treden met de pandeigenaar, om zo een gezamenlijke aanpak na te streven. De VNG (2011) stelt dat het initiatief voor dit gesprek bij de gemeente ligt maar dat de verantwoordelijkheid voor de aanpak bij de eigenaar blijft. De meest ideale uitkomst van dit overleg zal een gezamenlijke strategie zijn die de leegstand opheft. Mocht dit echter niet lukken, dan kan de gemeente een leegstandbeschikking instellen, waarbij wordt bepaald in welke mate het pand geschikt is voor gebruik. Wanneer dit is bepaald kan de gemeente een gebruiker voordragen, die de eigenaar binnen drie maanden zal moeten accepteren. De VNG (2011) stelt wel dat gemeenten een registratie moeten bijhouden van potentiële gegadigden. De Leegstandwet biedt gemeenten vervolgens verschillende manieren om handhaving in te stellen bij het niet meewerken van de eigenaar, bijvoorbeeld in de vorm van een dwangsom.

In Nederland zijn een aantal gemeenten die de leegstandverordening hebben ingesteld. In veel gevallen zijn dit gemeenten van grote steden waar krakers een probleem vormen of waar ruimte schaars is, zoals Amsterdam. Gemeenten hebben de mogelijkheid de

verordening in te stellen voor een bepaald gebied en kunnen ervoor kiezen de verordening alleen te laten gelden voor bijvoorbeeld bedrijfsruimte of winkelruimte. Het aantal gemeenten dat de verordening heeft ingesteld is echter gering, omdat ook nadelen worden geconstateerd. Zo meldt de gemeente Breda (2011) dat de leegstandverordening niet past in een situatie waar de overheid wil dereguleren en missen goede resultaten die het positieve effect aantonen. Daarnaast zien gemeenten op tegen het extra belasting van vastgoedeigenaren die door het missen van huurinkomsten in financiële problemen zitten en zien gemeenten op tegen het voeren van de bewijslast en de bestuurlijke druk die de verordening met zich meebrengt (gemeente Breda, 2011).

2.6 Betrokken actoren

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van de actoren die betrokken zijn bij de leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen. In de inleiding zijn deze actoren al kort genoemd en in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Deze analyse is van belang omdat elke actor zijn eigen belangen, doelen en instrumenten heeft als het gaat om de aanpak van leegstandsproblematiek. Kennis en inzicht in dit krachtenveld zijn vereist om verder te focussen op oplossingsrichtingen voor het probleem.

Provincie

De provincie heeft verschillende instrumenten die van belang zijn bij planning en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Volgens het Interprovinciaal Overleg (2011) hebben provincies de regierol op het gebied van gebiedsontwikkeling. Deze rol vervullen provincies door het opstellen van meerjarenprogramma's of gebiedsagenda's. De IPO is van mening dat provincies private partijen moeten uitlokken en begeleiden in het kader van gebiedsontwikkeling. Dit is mogelijk in de vorm van regelingen of subsidies die private ontwikkelingen aantrekkelijker moeten maken. In het Convenant Bedrijventerreinen (2009) zijn regels opgesteld die de gezamenlijke aanpak van provincies en gemeenten omschrijft. Dit convenant is erop gericht om op bedrijventerreinen een gezond economisch vestigingsklimaat te creëren waar open landschappen worden gespaard, verrommeling wordt tegengegaan en gewerkt wordt aan meer duurzaamheid (Rijksoverheid, 2009). Dit convenant is er dus op gericht om de toekomstwaarde en de belevingswaarde van bedrijventerreinen te verbeteren.

Veel provincies kennen een ontwikkelmaatschappij, die vanuit een marktbenadering private investeringen wil lostrekken. Voorbeelden hiervan zijn de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel. Deze provinciale partijen kunnen door lokaal te opereren werken aan de verouderde hectares op bedrijventerreinen. Het uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelingsmaatschappij de aanjager is van private investeringen en dat de betalingsregelingen weer worden terugverdiend. Daarom hebben provincies naast een ruimtelijk, ook een financieel belang bij de aanpak van bedrijventerreinen (HMO, 2013). Provincies kunnen met name invloed uitoefenen op de directe omgeving van leegstaande panden door medewerking te verlenen aan projecten die het kwaliteitsniveau van het gebied verbeteren.

Gemeente

Gemeenten spelen een centrale rol bij de planning en ontwikkeling van bedrijventerreinen en daarmee ook bij de aanpak van structurele leegstand. Dit komt omdat de gemeente in veel gevallen de primaire uitgever is van grond op bedrijventerreinen. Tevens hebben gemeenten

de vrijheid om de grond aan een ieder aan te bieden en voorwaarden aan bedrijven te stellen. Dit gebeurt binnen de ruimtelijke kaders die provincies stellen, maar deze bieden over het algemeen relatief veel vrijheid (PBL, 2009). In het Vitale Programma Bedrijvigheid (2009) geeft de provincie eveneens aan dat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor het uitvoerende werk van de herstructureringsopgave en het creëren van draagvlak bij ondernemers. Als beheerder van de openbare ruimte kan de gemeente haar invloed uitoefenen op het verbeteren van de belevingswaarde van bedrijventerreinen.

Van Dinteren (2011) stelt dat gemeenten veelal de veroorzaker zijn van veroudering op bedrijventerreinen door grond voor een te lage prijs aan bedrijven aan te bieden. Deze lage prijzen hebben volgens Van Dinteren geleid tot goedkoop vervaardigde bedrijfspanden die nauwelijks investeringen uitlokken. Deze 'werkgelegenheidssubsidie' bieden gemeenten aan omdat ze in een regionale concurrentiestrijd zitten met buurgemeenten.

Vanuit het Rijk en provincies wordt veelal gestuurd op het matigen van gronduitgifte. Door het 'mislopen' van gronduitgiften of het niet inzien van het belang van het matigen hierin ontstaat een spanningsveld. De gemeente heeft in dit kader belangrijke middelen door de bevoegdheid bestemmingsplannen op te stellen en het toetsen van bouwvergunningen. Deze middelen zijn bindend en kunnen niet door het Rijk of de provincies worden aangetast. Hiermee heeft de gemeente ook invloed op de ruimtelijke veroudering van panden; het toelaten van bepaalde gebruiksfuncties op bedrijventerreinen kan andere functies namelijk belemmeren. De gemeente heeft ook financiële belangen bij het oplossen van leegstand door het mislopen van OZB inkomsten en het wegvallen van de werkgelegenheid in het gebied (Louw et al., 2009).

Pandeigenaren

Pandeigenaren zijn voornamelijk financieel gebaat bij het oplossen van leegstand. De financiering van panden is voornamelijk gebaseerd op de toekomstige huurinkomsten of door inkomsten uit de bedrijfsuitoefening. Wanneer deze door leegstand ontbreken, kunnen financiële problemen ontstaan. Zoals eerder besproken, is de bedrijfsruimtemarkt voornamelijk een kopersmarkt waarbij de ondernemer het pand vaak in eigen bezit heeft. Door de toename van het aantal leegstaande panden ontstaat in veel gevallen dus ook een toename van het aantal pandeigenaren dat bij de problematiek betrokken is. Doordat pandeigenaren zelf de verantwoordelijkheid hebben over hun pand, zijn zij ook degenen die verantwoordelijk zijn voor de onderhoudsstaat. Dat betekent dat zij voor een groot deel invloed hebben op de mate waarop het pand technisch verouderd en dus de gebruikswaarde bepalen.

Bij het oplossen van leegstand is financiële nood essentieel. Het is te verwachten dat een pandeigenaar enkel zal meewerken wanneer hij er financieel beter van wordt. Pandeigenaren die de teruglopende vraag naar bedrijfsruimte niet erkennen en het vastgoed voor een te hoge waarde in de markt zet, zal langer geconfronteerd worden met leegstand. Als de eigenaar dit financieel kan dragen en bereid is te wachten op economisch betere tijden, dan zal het draagvlak veelal ontbreken om de leegstand aan te pakken.

Ondernemersverenigingen

Op veel bedrijventerreinen in Nederland is parkmanagement aanwezig, vaak in de vorm van een stichting. Dit parkmanagement probeert zoveel mogelijk ondernemers te verenigen die op het bedrijventerrein gevestigd zijn. Vanuit deze vereniging worden verschillende activiteiten ondernomen die gestuurd zijn op het behoud of verbetering van de algehele

kwaliteit van het bedrijventerrein. Het parkmanagement kan bijvoorbeeld de vrijheid hebben om het beheer en onderhoud van het terrein in eigen handen te nemen om het zo te laten aansluiten bij de behoefte van ondernemers.

Veel activiteiten van het parkmanagement zijn gericht op het gezamenlijk inkopen van collectieve zaken, zoals bewegwijzering, afvalinzameling en beveiliging. Op deze manier dient het parkmanagement voor aangesloten ondernemers voornamelijk een financieel belang. Het oplossen van leegstand heeft voor ondernemersverenigingen in principe enkel een ruimtelijk belang. De problematiek die gepaard gaat met leegstand heeft een nadelige invloed op de algehele ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Deze partij heeft echter wil belangrijke middelen als het gaat om het oplossen van leegstand. Door overlegbijeenkomsten met verschillende ondernemers ontstaat er veel kennis over de huidige situatie en over eventuele toekomstige ruimtevraag of -aanbod. Deze informatie kan erg waardevol zijn voor gemeenten bij het uitvoeren van bedrijventerreinenbeleid (Pellenbarg, 2004).

Makelaars

Door ervaringen op de lokale bedrijfsruimtemarkt hebben makelaars veel kennis over de ontwikkelingen op bedrijventerreinen. Deze kennis kan net als de kennis van het parkmanagement van groot belang zijn voor gemeenten. De meest waardevolle kennis die makelaars kunnen leveren is het analyseren van de markt. Makelaars kunnen een inschatting maken van de mate van courantheid van panden en hebben inzicht in de leegstandsduur. Deze input kan gebruikt worden om een gedegen overzicht te maken van leegstaande panden op bedrijventerreinen. Makelaars kunnen deze kennis communiceren naar gemeenten, maar ook naar pandeigenaren. Op deze manier kunnen makelaars pandeigenaren adviseren over mogelijke aanpassingen die het vastgoed beter doen aansluiten bij de vraag.

De belangen van makelaars zijn voornamelijk van financiële aard. Het oplossen van leegstand levert door bemiddeling bij verkoop of verhuur courtage op. Structurele leegstand van te koop staande panden levert niets op en daarmee zijn makelaars erbij gebaat oplossingen te vinden voor leegstand.

Overzicht van de belangen en middelen van actoren

In figuur 2.14 en 2.15 is bovenstaande actorenanalyse schematisch weergegeven. Deze figuren geven daarmee een overzicht van de verschillende belangen en middelen van actoren, zoals beschreven in deze paragraaf.

Overzicht van belangen

Actor	Ruimtelijk	Maatschappelijk	Financieel
Provincies			
Gemeenten			
Pandeigenaren			
Ondernemersverenigingen			
Makelaars			

Figuur 2.14 Belangenoverzicht van betrokken actoren

Overzicht van middelen

Actor	Fysieke aanpak	Kennis	Financieel	Beleid	Communicatie
Provincies					
Gemeenten					
Pandeigenaren					
Ondernemersverenigingen					
Makelaars					

Figuur 2.15 Middelenoverzicht van betrokken actoren

2.7 Conclusie

In de vorige paragrafen is uiteengezet op welke manier leegstand gekenmerkt kan worden. Wanneer een pand terecht komt in een verouderingsproces, wordt de huidige functie van het pand belemmerd. Hierdoor daalt de kwaliteit van het pand en ontstaat leegstand. Op welke schaalniveaus dit gebeurt hangt af van de manier waarop de functie van het pand wordt belemmerd. In figuur 2.16 is te zien op welke schaalniveaus deze processen kunnen plaatsvinden, wat de knelpunten en mogelijke oplossingen zijn en welke actoren hier invloed op hebben.

Gebouwspecifieke kenmerken

- De gebruikswaarde daalt door technische veroudering
- Knelpunten: slechte onderhoudsstaat, niet voldoen aan basiseisen
- Actoren: pandeigenaren, ondernemersverenigingen
- Oplossingen: fysieke verbeteringen aanbrengen, goed en tijdig onderhoud

Externe eisen

- De toekomstwaarde daalt door economische en maatschappelijke veroudering
- Knelpunten: sluit niet aan bij de markt of regelgeving, moeilijk aanpasbaar, niet flexibel
- Actoren: bedrijfsmakelaars, ondernemersverenigingen, gemeente
- Oplossingen: renovatie, wijzigen van bestemmingsplan, eventueel sloop

Directe omgeving

- De belevingswaarde daalt door ruimtelijke veroudering
- Knelpunten: pand past niet in de omgeving, overlast, veiligheid, botsen van functies
- Actoren: gemeenten, provincies, ondernemersverenigingen
- Oplossingen: handhaven regelgeving, kwaliteitsverbetering v/h gebied

Figuur 2.16 Verschillende schaalniveaus waarop leegstand zich kenmerkt

Uit figuur 2.16 blijkt dat leegstand op drie schaalniveaus kan ontstaan. De knelpunten geven hierbij aan op welke manier dit proces zich kenmerkt. Bij het formuleren van passende oplossingsrichtingen is het dus relevant om te weten hoe deze processen in de praktijk verlopen en hoe de knelpunten zich voordoen. Om dit te bepalen is een meetinstrument nodig die de veroudering van panden, op verschillende niveaus kan meten. Dit meetinstrument zal in staat moeten zijn om op een objectieve en eenduidige manier te oordelen over de verschillende kwaliteitsaspecten van een pand. Dit model zal voor het

eerste schaalniveau moeten aangeven in welke mate het pand in een slechte onderhoudsstaat verkeerd. Voor het tweede niveau zal inzichtelijk moeten worden in hoeverre het pand kan aansluiten bij veranderingen in de vraag en voor het derde niveau is inzicht nodig in de mate waarop het pand in haar omgeving past en of de omgeving eventueel de functie van het pand belemmert. In hoofdstuk drie wordt toegelicht hoe dit meetinstrument vorm krijgt en op welke wijze de voorgenoemde informatie verkregen wordt.

In figuur 2.16 is tevens inzichtelijk welke actoren invloed hebben op de verschillende verouderingsprocessen. Hieruit blijkt dat pandeigenaren voornamelijk invloed hebben op de gebouwspecifieke kenmerken, doordat zij beschikken over het instrument van een fysieke aanpak van het pand. Bij externe eisen zijn het voornamelijk makelaars, die door middel van hun kennis veel invloed kunnen hebben bij het aanpasbaar maken van panden. Daarnaast heeft de gemeente door middel van het bestemmingsplan invloed op de manier waarop een pand mag worden gebruikt. Bij de directe omgevingskenmerken hebben gemeente en provincie in veel gevallen invloed als het gaat om het beheer en onderhoud van het terrein.

In alle schaalniveaus hebben ook ondernemersverenigingen invloed. Omdat de leden van deze vereniging zelf pandeigenaren zijn hebben ze invloed op de gebouwspecifieke kenmerken. Daarnaast vormt deze partij zelf ook een markt en kunnen bepaalde leden een ruimtevraag hebben en is er dus invloed op de wijze waarop panden voldoen aan deze vraag. Door het vormen van een lobbygroep hebben ondernemersverenigingen vaak ook invloed op de omgeving. In een aantal gevallen is de ondernemersvereniging zelfs belast met het beheer en onderhoud van het terrein.

Deel II

Empirisch deel



In dit hoofdstuk wordt een vertaalslag gemaakt naar de empirie door de onderzoeksmethodiek te omschrijven. Op deze wijze wordt het empirisch gedeelte reproduceerbaar voor andere onderzoeksgebieden. Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Deel één beschrijft de benodigde methodiek bij het onderzoek naar de leegstandsinventarisatie op bedrijventerreinen in een contextanalyse en deel twee gaat verder in op het onderzoek naar leegstaande panden.

In dit onderzoeksrapport wordt getracht gemeenten inzicht te geven in de mogelijke oplossingsrichtingen voor leegstandsproblematiek. Om een goed overzicht te krijgen van de leegstand en de situatie overzichtelijk te houden, is gekozen één bedrijventerrein te kiezen als onderzoeksgebied. De keuze voor het terrein is gebaseerd op de grootte ervan en de mate van verwachte problematiek. Het onderzoeksgebied beperkt zich dan ook tot bedrijventerrein Groot Verlaat in Steenwijk.

3.1 Regionale contextanalyse

Leegstand wordt beïnvloed door de regionale context, namelijk door het functioneren van lokale actoren op de grond- en bedrijfsruimtemarkt. De gemeente is daarbij in veel gevallen de aangewezen actor als het gaat om de uitvoering van bedrijventerreinenbeleid. Daarnaast is het zo dat veel pandeigenaren een bedrijfsuitoefening kennen die de lokale markt bedient en leegstand dus in veel gevallen een lokale oorzaak heeft. Dat betekent ook dat de belangen van leegstand een lokale strekking hebben. Dit is bijvoorbeeld te zien in de herkomst van de werkgelegenheid. In de actorenanalyse is eveneens te zien dat gemeenten een groot belang hebben als het gaat om het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen; het voorziet voor een groot deel in de werkgelegenheid voor de mensen binnen de gemeente.

Vaststellen van de leegstandsomvang

Allereerst zal vastgesteld moeten worden of er daadwerkelijk sprake is van een probleem en hoe het probleem zich kenmerkt. Hiervoor zal onderzocht moeten worden hoe groot de leegstand op het bedrijventerrein is. Om het leegstandsomvang te bepalen wordt aan de hand van de meest recente informatie een kaart opgesteld door de gemeente. Op deze kaart worden alle leegstaande panden ingekleurd en wordt het aantal vierkante meters zichtbaar. Het is belangrijk dat deze kaart zo actueel mogelijk gehouden wordt. Voor dit onderzoeksrapport is schouwing verricht en is overleg geweest met de betrokken bedrijfsmakelaars in de regio. Het aanhouden van de definitie van leegstand, zoals in hoofdstuk twee opgesteld, is belangrijk om twijfel over leegstand te voorkomen.

Voor het bepalen van het leegstandspercentage van vastgoedobjecten zijn een aantal gangbare manieren toepasbaar. Een eerste mogelijkheid is het afzetten van het aantal leegstaande panden tegen het totaal aantal panden in het geselecteerde gebied. Op deze manier ontstaat een ratio die de hoeveelheid leegstand aangeeft. Organisaties als Locatus en Royal Haskoning beschrijven deze methodiek in hun onderzoeksrapporten. Een nadeel van deze methodiek is echter dat het geen rekening houdt met de grootte van de panden omdat het de oppervlakten buiten beschouwing laat. Een andere manier, die wel rekening houdt met oppervlakten, is het afzetten van het aantal leegstaande vierkante meters tegenover het totaal aan vierkante meters in het gebied. Deze manier is goed toepasbaar

wanneer men kennis heeft van deze gegevens. Locatus (2012) gebruikt deze methodiek dan ook voor het monitoren van het aanbod aan winkelruimte. Bij bedrijfsruimte is in veel gevallen geen inzicht in de grootte van de panden en dat maakt deze methodiek moeilijk hanteerbaar. Royal Haskoning (2007) vangt dit gebrek aan kennis op door schattingen te doen naar het bebouwingspercentage en de grootte van de panden. De Kamer van Koophandel (2012) beschrijft in haar vastgoedvisie eveneens deze meetproblemen. De KvK (2012) heeft voor haar onderzoeksrapport dan ook gebruik gemaakt van een aanbod-voorraadratio, op basis van beschikbare gegevens op Funda. Dit heeft echter als groot nadeel dat het aanbod op Funda niet gelijk staat aan de hoeveelheid leegstand.

In dit rapport wordt gebruik gemaakt van de kavelgrootte bij het bepalen van de leegstandsomvang. Deze kavelgroottes zijn namelijk, door de kadastrale afrastering, wel inzichtelijk bij de gemeente. Op deze manier is het niet nodig om schattingen te doen naar oppervlaktes. Door de kavels, met daarop de leegstaande bebouwing, af te zetten tegen het netto oppervlak van het bedrijventerrein kan een meer nauwkeurig beeld worden bepaald. Er wordt namelijk, in tegenstelling tot voorgenoemde methoden, rekening gehouden met de omvang van de leegstaande percelen. Het totale netto oppervlak van bedrijventerreinen is openbaar en kan opgevraagd worden via het IBIS informatiesysteem.

De druk op beschikbare ruimte

Indien er veel grond voor een lage prijs beschikbaar is, zal het kopen van leegstaande panden voor nieuwe gebruikers vaak onaantrekkelijk zijn. Deze combinatie van factoren verergert dan de leegstandsproblematiek. Deze analyse wordt ook voor omliggende gemeenten gemaakt. Indien er namelijk in een buurgemeente eveneens grond beschikbaar is voor een relatief lage prijs, zal dat de bereidwilligheid voor het kopen van een leegstaand pand verlagen. Via het IBIS informatiesysteem kan informatie worden opgevraagd over de uitgiftehistorie van gemeenten per bedrijventerrein. In dit informatiesysteem kunnen ook grondprijzen worden ingezien. Op deze manier kunnen dus relaties gelegd worden tussen de beschikbare grond en de prijzen hiervan. Deze informatie kan vervolgens, door het vergelijken met andere gemeenten, in een regionale context geplaatst worden.

Per gemeente wordt dus voor alle bedrijventerreinen gekeken wat de totaal terstond uitgeefbare grond is, ofwel het totaal aan bouwrijpe gronden. Om deze gegevens in perspectief te plaatsen, wordt dit afgezet tegen het totaal bruto oppervlakte aan bedrijventerreinen. Daarnaast wordt tot drie jaar teruggekeken in de tijd wat de netto uitgifte van het voorgaande jaar is geweest. Dit rapport richt zich op de analyse naar panden die langer dan drie jaar leeg staan, vandaar de keuze om tot drie jaar terug te kijken. In IBIS betekent dit dat tot en met 2009 de uitgiften worden bekeken. Mocht er nog uitgeefbare grond op bedrijventerreinen zijn, dan worden daarvan de grondprijzen geanalyseerd.

Het analyseren van de bedrijfsdynamiek

Het aantal bedrijfsvestigingen in de gemeente is een belangrijke indicator voor leegstand. Een daling van het aantal vestigingen zal, wanneer er niet wordt gesloopt, een oorzaak zijn voor leegstand. Het vastgoedaanbod blijft in deze namelijk gelijk, terwijl de vraag afneemt. Dit resulteert vervolgens in panden die hun gebruikers verliezen, ofwel, leegstand. Dit effect wordt versterkt wanneer uit voorgaande analyse blijkt dat er wel grond is uitgegeven, al dan niet voor een lage prijs. Inzicht in deze ontwikkelingen is vereist om een goed beeld te kunnen krijgen van de leegstandsproblematiek.

Via het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt het aantal vestigingen in het onderzoeksgebied geanalyseerd. Om deze gegevens te kunnen vergelijken met de

voorgaande analyse, wordt de analyse hier tot 2008 uitgevoerd; er wordt immers gekeken naar een groei of daling van het aantal vestigingen en dus is ook het jaar 2008 relevant.

Bij uitvoering van deze analyse kunnen verschillende sectoren worden meegenomen. Uit het theoretisch kader blijkt dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen voornamelijk plaatsvindt in de sectoren industrie, logistiek, handel en zakelijke dienstverlening. In de analyse worden dan ook de volgende sectoren meegenomen die door het CBS via de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) worden gehanteerd.

- Industrie
- Bouwnijverheid
- Handel
- Vervoer en opslag
- Zakelijke dienstverlening

Dit zal ook voor omliggende gemeenten geanalyseerd moeten worden. Op deze manier kan vastgesteld worden of er zich problemen voordoen binnen de gemeente, of dat regionale ontwikkelingen zich voordoen. Op deze manier kunnen de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt in een regionale context geplaatst worden.

Selecteren van de regio

Bij het bepalen van de regio is het van belang te kijken naar de mate van relevantie van de gebieden in de gebruikte analyses. De analyses hebben ten doel inzicht te krijgen in de bewegingen van de grond- en bedrijfsruimtemarkt. Het Ruimtelijk Planbureau heeft in 2007 onderzoek gedaan naar het verhuisgedrag van bedrijven. Hieruit blijkt dat bedrijven voor het overgrote deel binnen de gemeente blijven, namelijk 75,2%. Van het totaal aantal verhuizingen vanaf 1999 bleek 93,5% zelfs binnen de regio te blijven (Gordijn et al., 2007). Daarom is voor het selecteren van de regio gekozen voor gemeenten die direct geografisch aangrenzend zijn en die in de ogen van de gemeente Steenwijkerland een concurrerende positie hebben. Voor de analyse naar de beschikbare ruimte en de bedrijfsbewegingen zijn dan ook de volgende gemeenten geselecteerd.

- Zwartewaterland
- Westerveld
- Weststellingwerf
- Noordoostpolder
- Meppel



Figuur 3.1 De geselecteerde gemeenten in de onderzoeksregio

3.2 Analyse leegstaande panden

Het tweede deel van dit onderzoek naar leegstandsproblematiek focust zich op de panden die in het eerste deel zijn aangemerkt als structureel leegstaand. Dit onderdeel vormt dus als het ware een verdieping op het eerste gedeelte. In het theoretisch kader is het belang omschreven van de manier waarop de leegstand zich kenmerkt bij structureel leegstaande bedrijfsruimte. Middels een analyse naar de leegstaande panden wordt getracht inzicht te krijgen in de manier waarop kenmerken van veroudering en ruimtelijke kwaliteit een rol spelen. Op deze manier ontstaat een urgentieoverzicht van de structureel leegstaande panden. Deze vormen vervolgens de basis voor de aanbevelingen richting de gemeente Steenwijkerland.

Het analyseren van betrokken actoren

Voordat de analyse naar leegstaande panden verricht wordt, wordt een overzicht gemaakt van de relevante actoren die actief zijn in het onderzoeksgebied. Uit het literatuuronderzoek is een overzicht tot stand gekomen die in het algemeen betrokken zijn bij leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen. Daarnaast is gebleken dat leegstand vaak een lokale of regionale context heeft. Dit is de reden waarom voor het onderzoeksgebied een apart actorenoverzicht wordt opgesteld.

Met dit actorenoverzicht worden de verschillende belangen, middelen en invloeden inzichtelijk gemaakt. De gemeente Steenwijkerland is als 'beheerder' van de maatschappelijke ruimte de spin in het web binnen dit vraagstuk. Bij de gemeente is bekend welke actoren relevant zijn in dit onderzoek. Middels verkennende gesprekken zijn de volgende actoren dan ook naar voren gekomen, die in de actorenanalyse worden meegenomen.

- Gemeente Steenwijkerland
- Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO)
- Eigenaren leegstaande panden
- Stichting Parkmanagement Steenwijkerland (SPS)
- Bedrijfsmakelaars uit de regio

Naast dit overzicht van direct belanghebbenden zijn ook gesprekken met experts relevant. Deze experts zijn geen direct belanghebbenden maar kunnen door hun ervaring, als adviseur of wetenschapper in deze vraagstukken, waarde toevoegen aan het onderzoek.

Bovenstaande actoren vervullen een rol binnen de leegstandsproblematiek in de gemeente Steenwijkerland. In figuur 2.10 is een overzicht gemaakt van de verschillende niveaus waarop de leegstaande panden geanalyseerd worden. Deze drie schaalniveaus kennen ieder hun eigen betrokken actoren. In de uitwerking wordt het actorenoverzicht dan ook gekoppeld aan het model in figuur 2.10. Bij de analyse naar de kenmerken van leegstaande panden worden deze actoren dan ook betrokken. Het is bijvoorbeeld te verwachten dat bij het meten van de mate waarin een pand voldoet aan externe eisen, bedrijfsmakelaars een goede inschatting kunnen maken.

Relevante kenmerken van leegstaande panden

Wanneer het overzicht van leegstand is opgesteld en alle betrokken actoren in beeld zijn, kunnen de geïnterpreteerde leegstaande panden nader onderzocht worden. In het theoretisch kader is uiteengezet wat de indicatoren zijn van veroudering en hoe ruimtelijke kwaliteit tot uiting komt. Aan de hand van dit literatuuronderzoek zijn drie niveaus onderscheiden, die schematisch zijn weergegeven in figuur 2.10. Het inzichtelijk maken van de mate waarin een pand verouderd is, wordt dan ook aan de hand van deze schaalniveaus gedaan.

Om een urgentieoverzicht te ontwikkelen voor de gemeente, zal de mate van veroudering en de kwaliteit van leegstaande panden meetbaar gemaakt moeten worden. Deze meting zal verricht worden middels het REN profiel. Deze Real Estate Norm is ontwikkeld door professionele vastgoedpartijen en wordt onder andere gebruikt om de kwaliteit van bedrijfspanden te meten. Dit model voorziet in de behoefte om kwaliteit van vastgoed bespreekbaar te maken en streeft naar objectivering van kwaliteitsniveaus voor een uniforme toepassing (Stichting REN Nederland, 1993). Per dimensie wordt omschreven welke indicatoren de mate van kwaliteit van de leegstaande panden bepalen. Doordat het model gedateerd is, wordt in het model voor bedrijfsruimte geen rekening gehouden met zaken als uitstraling en imago. Daarom worden elementen uit het REN profiel voor kantoorruimte gebruikt, waar deze aspecten wel in gemeten worden.

Het uitgangspunt bij dit model is dat de meting kan plaatsvinden, zonder dat de onderzoeker daarvoor in het pand hoeft te zijn. Op deze manier kan op een eenvoudige manier een uitspraak worden gedaan over de kwaliteit van het pand. Het voordeel van dit model is dat alle panden op een zo objectief mogelijke wijze worden gemeten en dat panden met elkaar kunnen worden vergeleken. Het nadeel is echter, dat dit model geen grondige analyse is die alle knelpunten aan het licht kan brengen. Het geeft enkel een indicatie van de verschillende verouderingsprocessen.

Gebouwspecifieke kenmerken

Dit onderdeel tracht inzicht te krijgen in de wijze waarop panden op een gebouwspecifiek niveau aan veroudering onderhevig zijn. Het betreft hier de basiseisen die ondernemers aan een pand stellen en focust zich vooral op de fysieke slijtage van panden. Daarmee geeft de analyse aan of het gebouw aan zich functioneel kan worden genoemd. Door het beoordelen van de parkeervoorzieningen en de bereikbaarheid wordt inzicht verkregen in welke mate het pand aan deze basiseisen voldoet om goed geschikt te zijn voor gebruik. Daarnaast wordt de onderhoudsstaat inzichtelijk gemaakt door een score te geven aan de staat waarin verschillende gebouwelementen zich bevinden, zoals de dakconstructie en de gevel.

Externe eisen

Dit onderdeel is deels een vervolg op de vorige dimensie en heeft ook deels overlapping. Het betreft hier eisen die aangeven in welke mate het pand een meerwaarde kan bieden, ofwel, hoe de concurrentiepositie van het pand kan worden beoordeeld. Ingrep in deze aspecten vereist dan ook een andere aanpak. Mocht het pand binnen deze dimensie slecht scoren dan vereist dat een grotere investering dan bij de voorgaande dimensie, of moet sloop zelfs worden overwogen. Deze analyse verkent als het ware in welke mate het pand aansluit bij de markt, of kan worden aangepast aan de markt. Flexibiliteit is hierbij een belangrijk begrip, dit wordt voor zowel het pand, als voor de kavel inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt ook de uitstraling van het pand en van het perceel gemeten. In hoeverre het pand economisch of ruimtelijk verouderd, hangt af van de bestemming die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Daarom wordt de bestemming per pand in kaart gebracht. Mocht een kavel meerdere

bestemmingsmogelijkheden hebben, dan wordt dit positief beoordeeld; het is dan voor meerdere gebruiksvormen geschikt. Tevens wordt binnen deze dimensie een uitspraak gedaan over de veiligheid en de zichtbaarheid van het perceel. Een positieve beoordeling op deze aspecten maakt een pand meer courant.

Directe omgeving

Deze analyse is gericht op aspecten in een bredere context. Het heeft als doel inzicht te verkrijgen in de wijze waarop de omgeving van invloed is op het verouderingsproces van het pand. Wanneer de directe omgeving van grote invloed is op de veroudering, is dit belangrijke input bij het vinden van oplossingen. Zo zal het investeren in onderhoud minder effectief zijn als blijkt dat het verouderingsproces zich binnen deze dimensie manifesteert. Daarom wordt binnen deze dimensie het aantal openbare parkeerplaatsen gemeten. Een tekort hieraan kan parkeerproblemen veroorzaken die vervolgens functies van panden kunnen belemmeren. Daarnaast wordt het afwerkingsniveau van de omgeving gemeten om te bepalen welke uitstraling de omgeving heeft. Tevens wordt bepaald in welke mate het pand past in haar omgeving en of er veiligheidsrisico's in de omgeving aanwezig zijn.

Samengevat worden de volgende elementen in het meetmodel opgenomen.

Gebouwspecifieke kenmerken	Externe eisen	Directe omgeving
Parkeren	Flexibiliteit	Uitstraling van de omgeving
Bereikbaarheid	Terreininrichting	Identiteit van de omgeving
Onderhoudsstaat	Uitstraling	Openbaar parkeren
	Bestemming	Veiligheid
	Veiligheid	
	Zichtbaarheid	

Figuur 3.2 Meetbare elementen in het meetmodel per schaalniveau

In bijlage 2 is het invulformulier voor het waarderingsmodel opgenomen, waarin de bovengenoemde indicatoren binnen de drie dimensies zijn weergegeven.

Op basis van bovengenoemd waarderingsmodel worden alle structureel leegstaande panden in het onderzoeksgebied beoordeeld. Op deze manier bestaat een overzicht van urgentie bij de aanpak van de leegstaande panden. De panden die het slechtst scoren verdienen het eerst een aanpak zoals die past bij de uitwerking van de gebiedsanalyse.

4

Uitwerking van de analyses

In dit hoofdstuk is de uitwerking van het onderzoek beschreven volgens de methodiek die in hoofdstuk drie staat omschreven. De uitwerking van de regionale contextanalyse wordt uiteengezet in de eerste paragraaf. De tweede paragraaf geeft de uitwerking weer van de analyse naar betrokken actoren en leegstaande panden. Deze resultaten vormen uiteindelijk de input die wordt gebruikt voor de aanbevelingen.

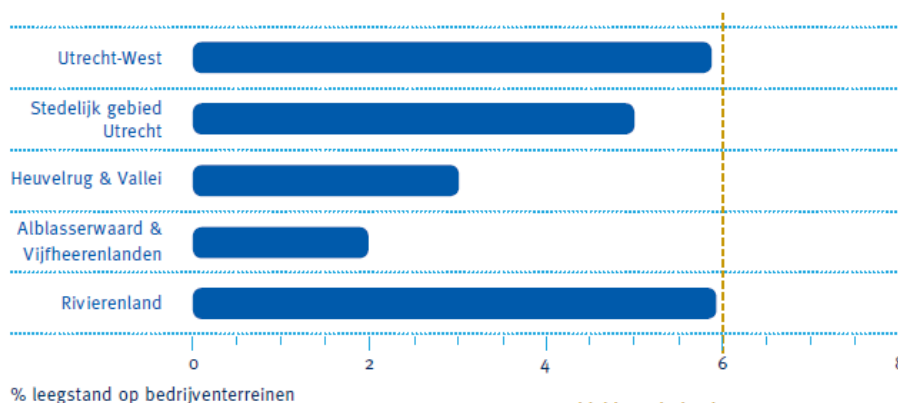
4.1 Uitwerking regionale contextanalyse

Vaststellen van de leegstandsomvang

Op basis van schouwing en gesprekken met bedrijfsmakelaars is een overzicht vastgesteld die de huidige leegstandssituatie in kaart brengt. Het al bestaande overzicht van de gemeente Steenwijkerland is hiermee geactualiseerd. Volgens het bestaande overzicht van de gemeente werd 46.700 m² te koop of te huur aangeboden en dus aangemerkt als leegstand. Middels schouwing is bepaald hoeveel panden daadwerkelijk fysiek leeg staan. Dit laat een beeld zien van tien leegstaande panden met een perceeloppervlak van 30.864 m², ofwel ruim drie hectare. In bijlage 4 is de kaart weergegeven waarop alle panden zijn ingekleurd die zijn aangemerkt als leegstaand.

Met dit gegeven wordt vervolgens het leegstandspercentage berekend. De IBIS inventarisatie van 2012 laat voor Groot Verlaat een netto terreinoppervlakte zien van 60,75 ha, ofwel 607.500 m². Het leegstandspercentage van Groot Verlaat bedraagt dan ook $30.864 / 607.500 * 100 = 5,1\%$.

Vergelijken we dit percentage met leegstandspercentages op andere bedrijventerreinen dan valt een benchmark af te lezen. Royal Haskoning publiceerde in 2007 het rapport 'leegstand op bedrijventerreinen', waarin zes bedrijventerreinen door heel Nederland zijn onderzocht. Uit deze inventarisatie volgde een gemiddeld leegstandspercentage van 5,5%. Meer recent is de inventarisatie van de KvK (2012). Uit analyse van vijf gebieden volgde het overzicht zoals weergegeven in figuur 4.1. Hieruit blijkt een gemiddeld percentage van 4,4%. Het percentage op Groot Verlaat laat dan ook een relatief gemiddeld beeld zien.



Figuur 4.1 Leegstandspercentages op een aantal bedrijventerreinen

Aantal structureel leegstaande panden

In overleg met de gemeente Steenwijkerland is bepaald welke van deze tien leegstaande panden structureel lang leeg staan. De gemeente heeft namelijk inzicht in het feit of deze panden langer dan drie jaar leeg staan. Hieruit is gebleken dat vijf panden structureel leeg staan, namelijk de volgende adressen:

- Koematen 8 en 8a
- Koematen 17
- Wheermaten 5
- Korte Venen 6
- Berkenbroek 8

Bijlage 5 vormt een compleet overzicht van alle leegstaande, en structureel leegstaande panden met foto's.

De druk op beschikbare ruimte

Via de meest recente IBIS inventarisatie (2012) zijn de bedrijventerreinen binnen de gemeente Steenwijkerland onderzocht. In figuur 4.2 is het overzicht te zien die de basis vormt voor de analyse op de druk op de beschikbare ruimte.

Gemeente	Bruto oppervlakte (ha)	Terstond uitgeefbaar (ha)	Verhouding	Gemiddelde grondprijs
Steenwijkerland	317,8	11,29	4%	€ 78,00
Zwartewaterland	413,0	4,58	1%	€ 80,00
Westerveld	24,46	2,88	12%	€ 42,00
Weststellingwerf	173,49	15,68	9%	€ 92,00
Noordoostpolder	698,03	35,21	5%	€ 72,00
Meppel	352,17	33,3	9%	€ 88,00
Gemiddeld			5,2%	€ 75,33

Figuur 4.2 Overzicht van uitgeefbare grond en grondprijzen

De bruto oppervlakte geeft de totale bruto grondoppervlakte weer van alle bedrijventerreinen binnen de desbetreffende gemeente die reeds zijn uitgegeven. IBIS hanteert in de uitgiftecijfers verschillende gradaties. Voor deze analyse is gekozen voor het terstond uitgeefbare gedeelte van gronden, wat neerkomt op het totaal aan bouwrijpe grond dat per direct beschikbaar is. Deze grond is dus nog niet opgenomen in de reeds uitgegeven bruto oppervlakte.

Om een beeld te krijgen van de hoeveelheid grond die uitgeefbaar is bij de gemeenten, is dit aantal afgezet tegen het totaal aan bruto oppervlakte. Een hoog percentage geeft aan dat er relatief veel terstond uitgeefbare grond aanwezig is. Dit betekent dan ook dat een hoger percentage een lagere druk op de ruimte geeft en vice versa. Leegstaande panden in gebieden met een laag percentage hebben ceteris paribus meer kans op invulling dan in gebieden waar meer uitgeefbare grond beschikbaar is. In de figuur is tevens af te lezen wat het gemiddelde aandeel uitgeefbare grond is van alle gemeenten.

Wat in de tabel opvalt is dat alle gemeenten terstond uitgeefbare grond hebben. In het kader van de invulling van leegstand is dit niet ideaal. Voor bedrijven is in alle gemeenten ruimte om nieuwe grond te kopen en is er geen directe druk om een leegstaand pand te betrekken. De verhoudingen die het aandeel uitgeefbare grond aanduiden, kan geïnterpreteerd worden

als een leegstandspercentage. Immers is er sprake van ongebruikte voorraad, in verhouding tot het totaal wat al in gebruik is genomen. Het gemiddelde van 5,2% kan ook hier worden opgevat als 'frictieleegstand' in bouwgrond. De gemeente Steenwijkerland zit in deze onder het gemiddelde. Dit betekent dat de druk op leegstand in Steenwijkerland groter is dan gemiddeld in de regio het geval is. Enkel de gemeente Zwartewaterland scoort hierin nog beter. Deze gemeente hanteert ook een iets hogere grondprijs. Daarmee creëert de gemeente Zwartewaterland een situatie waarin het kopen van een leegstaand pand relatief aantrekkelijker is dan het kopen van nieuwe grond, in vergelijking tot de regio.

Daarnaast is ook het aantal hectare terstond uitgeefbare grond relevant. Dit aantal geeft aan wat de gemeente te bieden heeft aan bedrijven die zich in de gemeente willen vestigen. Zo valt op dat de gemeente Noordoostpolder, met ruim 35 hectare, bedrijven veel grond te bieden heeft. Door de relatief lage grondprijs zal de druk op leegstaande panden hier laag zijn. Het is overigens niet zeer verwonderlijk dat de gemeente Westerveld een hoog percentage heeft in haar verhouding. Met een gering totaal bruto oppervlakte van 24 hectare wordt de verhouding al gauw hoger naarmate er grond beschikbaar is. De gemeente zal bedrijven toch enige ruimte willen geven, door 2,8 hectare grond aan te bieden. De gemeente Steenwijkerland heeft relatief weinig bouwrijpe grond, zeker gezien de grootte van de gemeente. In het kader van leegstand is dit een goed teken; door schaarste te creëren zijn nieuwe bedrijven sneller aangewezen op het bestaande aanbod. In het kader van de vestigingsconcurrentie tussen gemeenten, kan het een minder goed teken zijn. In het overzicht van de uitgiftehistorie en de bedrijfsdynamiek van de gemeenten wordt getracht hier meer inzicht in te krijgen.

Bovenstaand figuur geeft de hoeveelheid beschikbare grond aan. In figuur 4.3 tot en met 4.5 is het overzicht te zien van de uitgiftehistorie van de geselecteerde gemeenten. Deze figuren geven aan in welke mate er in de afgelopen jaren van de hoeveelheid beschikbare bouwgrond 'gebruik is gemaakt'.

Peiljaar 2011	Netto uitgifte (ha)	Verhouding tot terstond uitgeefbare grond
Gemeente		
Steenwijkerland	0,23	2,00%
Zwartewaterland	0,3	6,55%
Westerveld	0	0,00%
Weststellingwerf	0,23	1,40%
Noordoostpolder	3,58	9,64%
Meppel	1,43	4,00%
Totaal / Gemiddelde	5,77	5,33%

Figuur 4.3 Gronduitgiften in het jaar 2011

Peiljaar 2010	Netto uitgifte (ha)	Verhouding tot terstond uitgeefbare grond
Gemeente		
Steenwijkerland	1,33	11,30%
Zwartewaterland	0	0,00%
Westerveld	0	0,00%
Weststellingwerf	1,16	6,59%
Noordoostpolder	2,87	7,32%
Meppel	0	0,00%
Totaal / Gemiddelde	5,36	4,88%

Figuur 4.4 Gronduitgiften in het jaar 2010

Peiljaar 2009	Netto uitgifte (ha)	Verhouding tot terstond uitgeefbare grond
Gemeente		
Steenwijkerland	4,6	57,07%
Zwartewaterland	1,6	35,56%
Westerveld	0	0,00%
Weststellingwerf	1,4	22,33%
Noordoostpolder	5,74	14,03%
Meppel	5,88	17,93%
Totaal / Gemiddelde	19,22	20,14%

Figuur 4.5 Gronduitgiften in het jaar 2009

De percentages in de laatste kolom geven de verhoudingen weer van de uitgiftecijfers tot het aantal terstond uitgeefbare grond binnen de gemeente. Wat in deze tabellen opvalt is dat er in 2009 in nagenoeg alle gemeenten in de regio relatief veel grond is uitgegeven en dat de uitgiften in de jaren erna sterk zijn gedaald. Zo is er in 2009 in de gemeente Steenwijkerland ruim 3 hectare meer uitgegeven dan de jaren erna, een aantal dat vergelijkbaar is met de totale leegstand op dit moment. Het jaar 2009 is tevens het jaar waarin de structurele leegstand van 2013 is ontstaan. Het is dan ook zeer aannemelijk dat deze hoge uitgiften de leegstand van nu in de hand hebben gewerkt. Daarnaast had Steenwijkerland in 2009 en 2010 de hoogste uitgiftepercentages van de regio. Hieruit kan worden opgemaakt dat de gemeente Steenwijkerland in deze jaren te weinig aandacht heeft gegeven aan de invulling van leegstaande panden.

Het analyseren van bedrijfsdynamiek

Het CBS houdt jaarlijks het aantal bedrijfsvestigingen bij op gemeenteniveau. In de methodiekomschrijving zijn vijf sectoren geselecteerd die in de analyse naar bedrijfsdynamiek worden meegenomen. Deze sectoren geven naar aanleiding van het literatuuronderzoek de beste weergave van de dynamiek op bedrijventerreinen. Voor alle geselecteerde gemeenten is deze analyse vervolgens uitgevoerd. Figuur 4.6 geeft een overzicht van het aantal vestigingen van alle geselecteerde sectoren binnen de gemeenten. Daarnaast is het totaal aantal vestigingen binnen Nederland weergegeven.

Gemeente	2008	2009	2010	2011	2012
Steenwijkerland	1.645	1.775	1.860	1.895	2.005
Zwartewaterland	965	1.020	1.035	1.065	1.105
Westerveld	680	730	755	765	840
Weststellingwerf	1.055	1.115	1.195	1.185	1.240
Noordoostpolder	1.650	1.865	1.940	2.030	2.155
Meppel	1.255	1.345	1.400	1.435	1.515
Nederland totaal	654.175	698.255	726.795	746.250	789.645

Figuur 4.6 Overzicht van het aantal vestigingen van relevante sectoren per gemeente

Het bovenstaande figuur geeft de input die de analyse mogelijk maakt naar de dynamiek van het aantal vestigingen. Om de groei of krimp in het aantal vestigingen te kunnen bepalen is berekend hoe groot de toe- of afname is geweest in tegenstelling tot het voorgaande jaar. Figuur 4.7 geeft deze berekening in absolute aantallen weer en figuur 4.8 geeft een overzicht in procentuele verandering.

Gemeente	2009	2010	2011	2012	Gemiddelde groei
Steenwijkerland	130	85	35	110	90
Zwartewaterland	55	15	30	40	35
Westerveld	50	25	10	75	40
Weststellingwerf	60	80	-10	55	46
Noordoostpolder	215	75	90	125	126
Meppel	90	55	35	80	65
Totaal	600	335	190	485	403

Figuur 4.7 De absolute verandering in het aantal vestigingen van relevante sectoren per gemeente

Gemeente	2009	2010	2011	2012	Gemiddelde groei
Steenwijkerland	8%	5%	2%	6%	5%
Zwartewaterland	6%	1%	3%	4%	3%
Westerveld	7%	3%	1%	10%	5%
Weststellingwerf	6%	7%	-1%	5%	4%
Noordoostpolder	13%	4%	5%	6%	7%
Meppel	7%	4%	3%	6%	5%
Regio gemiddelde	8%	4%	2%	6%	5%
Nederland totaal	7%	4%	3%	6%	5%

Figuur 4.8 De procentuele verandering in het aantal vestigingen van relevante sectoren per gemeente

Bovenstaande figuren laten de dynamiek zien van het aantal vestigingen in de geselecteerde gemeenten. Wat opvalt is dat in nagenoeg elke gemeente een jaarlijkse groei is geweest van het aantal vestigingen. In figuur 4.8 is af te lezen dat de groei in de gemeente Steenwijkerland op hetzelfde niveau zit als het regionaal en nationaal gemiddelde, namelijk 5% per jaar. Dit betekent eveneens dat de regio op dit gebied niet afwijkt van de landelijke waarden. Figuur 4.8 bevestigt eveneens het beeld dat 2009 een economisch goed jaar was in vergelijking met de daaropvolgende jaren. In dit jaar was er een toename van 8% in het aantal vestigingen in de regio. In figuur 4.5 is eveneens af te lezen dat de uitgifte van gronden in 2009 hoger was dan de jaren erna, namelijk ruim 19 hectare in 2009 en ruim 5 hectare in de jaren erna.

Deelconclusie

In figuur 4.7 is af te lezen dat de gemiddelde jaarlijkse vestigingsgroei binnen de gemeente Steenwijkerland op 90 vestigingen ligt. Op dit moment heeft de gemeente een totaal aan terstond uitgeefbare grond van 11,29 hectare, zo blijkt uit figuur 4.2, en kan de gemeente alle nieuwe bedrijven dus nieuwe grond aanbieden. De druk om een leegstaand pand te betrekken is in deze situatie dus klein. Echter is deze druk bij omliggende gemeentes nog kleiner. De meeste gemeentes, behalve Noordoostpolder, hebben een lagere vestigingsgroei terwijl drie gemeentes meer uitgeefbare grond hebben.

Dit betekent dat de druk op de ruimte in de gemeente Steenwijkerland dus beter wordt beoordeeld dan in haar buurgemeenten. Dit betekent dat mogelijke oplossingsrichtingen in de gemeente Steenwijkerland dus meer effect zullen hebben dan in haar buurgemeenten.

4.2 Uitwerking analyse leegstaande panden

4.2.1 Actorenanalyse

Paragraaf 2.6 geeft een overzicht van de belangen en middelen van actoren die betrokken zijn bij leegstandproblematiek op bedrijventerreinen. Door middel van gesprekken met betrokken actoren binnen het onderzoeksgebied kan bepaald worden in welke mate de rol van deze actoren overeenkomt met de theoretische analyse. Vervolgens kan de invloed van deze actoren geplaatst worden in het model van figuur 2.10, die de verschillende schaalniveaus van het ontstaan naar leegstand omschrijft.

Gemeente Steenwijkerland

Door het zoeken naar mogelijkheden voor de aanpak van leegstaand vastgoed op bedrijventerreinen, laat de gemeente Steenwijkerland haar ruime betrokkenheid zien bij het probleem. In 2009 heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de inventarisatie van leegstand op bedrijventerreinen. In dit onderzoek werd ook oneigenlijk gebruik, zoals paardenweiden, onderzocht. Daarnaast heeft de gemeente de hulp ingeschakeld van George Groote, een ex-makelaar en adviseur uit Groningen. De gemeente wil samen met Groote bepalen welke strategie benodigd is om ondernemers op bedrijventerreinen aan te spreken op hun verantwoordelijkheid.

De grote betrokkenheid van de gemeente bij de problematiek op bedrijventerreinen komt overeen met de belangenanalyse in paragraaf 2.6. In het belangenoverzicht is af te lezen dat de gemeente elk mogelijk belang heeft bij het oplossen van leegstandsproblemen. Daniël Harssema, teamleider Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling bij de gemeente Steenwijkerland bevestigt dit. Volgens Harssema zijn er verschillende motieven om onderzoek te doen naar de aanpak van leegstand. Het meest belangrijke voor de gemeente Steenwijkerland is dat bedrijventerreinen aantrekkelijke gebieden blijven die werkgelegenheid voor de gemeente kunnen bieden. Verouderde en leegstaande panden passen hier niet bij en verdienen daardoor aandacht. Door een goed overzicht te krijgen van de problematiek kan de gemeente in overleg met ondernemers afspraken gaan maken ter behoeve van de aantrekkelijkheid van het gebied. De inhoud van deze afspraken hangt af van de uitkomst van het model dat de kwaliteit van deze panden inzichtelijk moet maken. De gemeente ziet het als haar publieke taak om leegstand aan te pakken en laat daarmee haar maatschappelijke belang zien.

Herstructureringsmaatschappij Overijssel

In 2009 is het Vitale Programma Bedrijvigheid opgesteld. In dit document is de visie weergegeven van de provincie Overijssel tot 2015. In dit programma wordt gestuurd op vernieuwing van bedrijventerreinen, enerzijds door het aanleggen van nieuwe terreinen en anderzijds door de herstructurering van bestaande terreinen. Eveneens staat hierin beschreven welke instrumenten de provincie tot haar beschikking heeft om dit doel te realiseren, zoals subsidieregelingen, kwaliteitsscoresystemen en de HMO; de Herstructureringsmaatschappij Overijssel. Deze HMO heeft ten doel om samen met ondernemers en bestuurders herontwikkelingsprojecten van de grond te krijgen om de kwaliteit van bedrijventerreinen in Overijssel te verbeteren.

Han Wiendels, directeur van de HMO, ziet het als zijn maatschappelijke taak om vanuit de provincie diverse herstructureringsprojecten te stimuleren met een marktbenadering. Wiendels geeft aan dat de HMO ook financiële belangen heeft bij de aanpak van leegstand

op bedrijventerreinen. De HMO werkt namelijk op basis van een *revolving fund*, wat inhoudt dat alle investeringen in principe 100% terugverdiend dienen te worden. In dit fonds is geld beschikbaar dat als lening beschikbaar is bij de aanpak van knelpunten op bedrijventerreinen. Wiendels geeft aan dat de bereidwilligheid van pandeigenaren daarbij essentieel is. “Wanneer pandeigenaren niet volledig achter de herstructurering staan en met het pand geen duidelijk doel voor ogen hebben, voelen wij ons niet genoodzaakt om financieel bij te springen”, zo stelt Wiendels. Wiendels bevestigt daarmee dat financiële nood bij pandeigenaren essentieel is om leegstand aan te pakken. Deze constatering is in het theoretisch kader eveneens weergegeven. De HMO biedt daarom ook geen subsidies aan, maar betalingsregelingen. “Het risico voor het financieren van herstructurering is vaak erg groot en banken durven dat vaak niet aan”, aldus Wiendels. De HMO is vanuit de provincie bereid deze risico's te dragen als er ruimtelijke en maatschappelijke doelen te bereiken zijn.

Eigenaren leegstaande panden

Aan de eigenaren van de vijf structureel leegstaande panden op Groot Verlaat is gevraagd hoe zij de situatie omtrent hun pand inschatten. Uit deze gesprekken bleek dat de problematiek over het algemeen niet wordt erkent. Eén pandeigenaar deelde mee dat het pand als opslag wordt gebruikt voor de eigen bedrijfsvoering en dat er dus geen sprake is van leegstand. Na schouwing bleek dat in het pand auto's worden gestald en dat het pand in principe geschikt is voor bedrijfs- en kantoorruimte. Hieruit kan worden opgemaakt dat de eigenaar blijkbaar geen belang heeft bij de aanpak van het pand.

Rijnbasis Beheer BV, die als beheerder optreedt van een groot pand aan de Koematen, ontkent eveneens de problemen. De oorzaak van de leegstand is hier ontstaan door een metaalbedrijf, die de crisis niet doorstond en faillissement aanvroeg. Uit een gesprek met de beheermaatschappij is gebleken dat er geen urgentie is om de leegstand aan te pakken en dat de oplossing van de leegstand bij de makelaar ligt. Deze beheermaatschappij heeft kennelijk geen dermate groot financieel belang bij de oplossing van leegstand, zoals in figuur 2.14 is omschreven.

Dit belang geldt wel voor een andere pandeigenaar. Het pand aan de Korte Venen staat door een verplaatsing van het bedrijf al zeven jaar leeg. De eigenaar heeft aangegeven dat er voor een korte termijn wel gebruik heeft plaatsgevonden, maar dat een nieuwe eigenaar nog niet gevonden is. Deze eigenaar gaf aan het verouderingsproces van zijn pand te erkennen en tracht middels het plegen van onderhoud dit proces tegen te gaan. Daarnaast is naar verloop van tijd ook de vraagprijs gedaald om zo beter te kunnen concurreren met een nieuwbouwlocatie.

Stichting Parkmanagement Steenwijkerland

De Stichting Parkmanagement Steenwijkerland (SPS) is ontstaan in 2007 vanuit de Businessclub Steenwijkerland. De oorsprong vond plaats na de ontwikkeling van bedrijventerrein Eeserwold, waar het parkmanagement werd geïntroduceerd. Inmiddels is SPS actief op alle bedrijventerreinen binnen de gemeentegrenzen en zijn voor vier terreinen werkgroepen ingesteld. De voornaamste werkzaamheden van SPS liggen naast de werkgroepen in het collectief inkopen van voorzieningen; zoals afvalverwerking, nutsvoorzieningen en telefonie. Door het instellen van werkgroepen die meewerken aan de revitalisering en die de kwaliteit op bedrijventerreinen moet verbeteren, laat SPS haar ruimtelijke belang zien. Door het collectief gedachtegoed en het bieden van voordeel aan ondernemers toont SPS ook haar maatschappelijk belang. Echter op het gebied van leegstand zijn deze belangen minder inzichtelijk. Jan Smit, parkmanager bij SPS, heeft aangegeven dat er op dit moment weinig samenwerking plaats vind met andere actoren op

het gebied van leegstand. Smit geeft aan dat er wel plannen zijn om op korte termijn samen met de gemeente hiernaar te kijken. Hiervoor ontbreken echter nog concrete plannen. De uitkomsten van dit rapport kunnen dienen als input voor de totstandkoming van deze samenwerking.

Bedrijfsmakelaars

Met drie bedrijfsmakelaars die betrokken zijn in de regio is overleg geweest omtrent leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen. Zoals in het theoretisch kader is omschreven, hebben bedrijfsmakelaars voornamelijk een financieel belang bij het oplossen van leegstand; transacties in vastgoed leveren makelaars courtage op. Uit de gesprekken met makelaars is gebleken dat zij zich ook maatschappelijk bij het probleem betrokken voelen. De makelaars hebben een bepaalde band met de regio en zien het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen ook als een maatschappelijke taak. De makelaars erkennen het probleem dat een aantal panden een verouderde uitstraling hebben. Anja Oosterhof, makelaar bij Boer en Ten Hoeve, geeft aan dat zij verkoopopdrachten zelfs heeft geweigerd omdat ze haar naam niet wilde verbinden aan sterk verouderde panden. Volgens Oosterhof ligt er bij de aanpak van leegstand dan ook een grote rol bij de pandeigenaren zelf.

De oorzaken van leegstand zien de makelaars voornamelijk bij de slechte marktomstandigheden. Jan Meijer, makelaar bij Boelens Jorritsma, geeft aan dat banken in deze tijd terughoudend zijn met financieringen, die transacties van leegstaande panden stimuleren. Daarnaast kunnen volgens Meijer veel pandeigenaren hun pand niet verhuren, omdat banken de risico's hiervan te groot vinden. Een andere oorzaak die wordt genoemd is de gemeente zelf, die niet genoeg meedenkt met ondernemers. Volgens bedrijfsmakelaar Abe Dijkstra zijn er zelfs transacties misgelopen omdat de gemeente te streng vasthoudt aan bestemmingsplannen en niet flexibel genoeg meedenkt over alternatieve mogelijkheden voor ondernemers.

Experts

Ex-makelaar en adviseur George Groote bevestigt het beeld dat de gemeente niet flexibel genoeg is en stelt dat de werkwijze van de gemeente moet verschuiven om een aantrekkelijker ondernemersklimaat te creëren. Dit zal bereikt kunnen worden door de aanstelling van een vast persoon die warme contacten onderhoudt met de ondernemers op bedrijventerreinen. Op deze manier is de gemeente beter op de hoogte van de huidige ontwikkelingen en is de gemeente beter in staat om samen met ondernemers leegstand te voorkomen of te verhelpen. Groote stelt dat de gemeente de ondernemers meer moet beschouwen als klant in plaats van enkel als gebruikers van de ruimte.

Een interview met Jacques van Dinteren, Product Manager bij Royal HaskoningDHV en professor Economische Geografie bij de RuG, laat zien dat onderzoeken naar leegstand in deze tijd relevant zijn. Van Dinteren stelt dat er veel behoefte is aan meer objectieve informatie omtrent leegstand. Het meetmodel, dat in dit rapport wordt omschreven, kan hier volgens Van Dinteren een goede bijdrage aan leveren.

4.2.2 Analyse leegstaande panden

Aan de hand van de drie schaalniveaus uit figuur 2.10 is het model opgesteld dat de kwaliteit van de leegstaande panden inzichtelijk moet maken. Deze schaalniveaus zijn ingevuld met meetbare kenmerken uit de Real Estate Norm. Per kenmerk is de maximale score van vijf punten te halen. Gezien het totaal van negentien kenmerken is de totale score dus 95 punten. De panden die in de methodiek zijn aangemerkt als structureel leegstaand zijn gemeten aan de hand van dit model en weergegeven in bijlage 3.

In figuur 4.10 is een overzicht weergegeven van het totaal aantal punten dat per pand per schaalniveau is gehaald. In de laatste kolom is een overzicht weergegeven van het totaal aantal punten binnen het model.

pand	Gebouwspecifiek	Externe eisen	Directe omgeving	Alle kenmerken
Korte Venen 6	20	16	14	50
Wheermaten 5	11	15	15	41
Koematen 17	12	13	15	40
Berkenbroek 8	17	16	18	51
Koematen 8 en 8a	18	20	12	50

Figuur 4.10 Aantal behaalde punten in het meetmodel per pand per schaalniveau

Om de scores in figuur 4.10 te kunnen interpreteren is het noodzakelijk om het aantal punten te wegen. Per schaalniveau zijn de maximale scores daarom gelijk gesteld aan 100. Op deze manier kan het aantal punten weergegeven worden als een score in een 100-puntenschaal. In figuur 4.11 is een overzicht weergegeven van deze scores voor alle panden. In de laatste kolom is het totaal aantal punten weergegeven in een 100-puntenschaal.

pand	Gebouwspecifiek	Externe eisen	Directe omgeving	Alle kenmerken
Korte Venen 6	57	46	56	53
Wheermaten 5	31	43	60	43
Koematen 17	34	37	60	42
Berkenbroek 8	49	46	72	54
Koematen 8 en 8a	51	57	48	53
Gemiddeld	45	46	59	49

Figuur 4.11 Gemeten scores per pand per schaalniveau op een 100-puntenschaal

In het bovenstaande overzicht is inzichtelijk hoe er binnen de verschillende schaalniveaus is gescoord. In figuur 4.11 is af te lezen dat de scores binnen de dimensies 'gebouwspecifiek' en 'externe eisen' het laagst zijn, respectievelijk 45 en 46 punten. Het puntenaantal van 'directe omgeving' is een stuk hoger, namelijk 59 punten. Aan de hand van dit overzicht kan gesteld worden dat de leegstand op Groot Verlaat een score heeft van 49.

Deze scores zijn ook inzichtelijk gemaakt van alle A-prioriteit kenmerken. Deze kenmerken zijn door experts en bedrijfsmakelaars aangemerkt als belangrijke punten in het meten van de kwaliteit van leegstaande panden. In het model in bijlage 3 zijn deze kenmerken terug te vinden. Figuur 4.12 geeft het behaalde aantal punten en de bijbehorende score weer op basis van een 100-puntenschaal.

pand	Behaalde punten	Gewogen score
Korte Venen 6	24	48
Wheermaten 5	22	44
Koematen 17	20	40
Berkenbroek 8	28	56
Koematen 8 en 8a	24	48

Figuur 4.12 Behaalde punten en gewogen scores per pand van alle A-prioriteit kenmerken

Om de scores uit figuur 4.11 en 4.12 verder te kunnen interpreteren is het mogelijk de scores te plaatsen in het type bedrijventerrein waarop het gevestigd is. Op een hoogwaardig bedrijventerrein worden immers andere eisen aan vastgoed gesteld dan op een 'doorsnee' bedrijventerrein. Bedrijfspanen in een slechte onderhoudsstaat verdienen op een hoogwaardig bedrijventerrein sneller aandacht dan op een minder hoogwaardig bedrijventerrein. Om deze terreintypen te definiëren wordt de indeling gebruikt die Van Dinteren (2011) omschrijft en die tevens in paragraaf 2.2 is opgenomen. Van Dinteren (2011) onderscheidt vier terreintypen (BT0, BT1, BT2 en BT3) die op basis van de aanwezige kenmerken kunnen worden onderscheiden. Deze terreintypen en de bijbehorende kenmerken zijn weergegeven in bijlage 1. Figuur 4.13 laat zien hoe het meetmodel met de 100-puntenschaal in deze terreinsegmentatie kan worden geschoven.

Scores	BT0	BT1	BT2	BT3
< 50				
50-65				
65-80				
> 80				

Figuur 4.13 Interpretatie van scores per terreintype

In bovenstaande figuur is de meest ideale combinatie tussen terreintype en pandscores groen gearceerd. Dit betekent dus dat een score van minder dan 50 punten wordt gezien als onvoldoende. Enkel wanneer het bedrijventerrein zelf van slechte kwaliteit is (BT0) wordt een score van minder dan 50 gezien als ideaal; de panden passen op dat moment in hun omgeving. De aanpak van leegstand op BT0 terreinen ligt dan ook meer in de richting van transformatie van het hele gebied.

Deel III

Concluderend deel



5

Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvragen en hoofdvraag, zoals in de inleiding weergegeven. Deze conclusies vormen vervolgens de aanzet om aanbevelingen te doen. In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan aan de gemeente Steenwijkerland en worden aanbevelingen gedaan ten behoeve van de reproduceerbaarheid van de methodiek.

5.1 Conclusies

Beantwoording van de deelvragen

1. Hoe ontstaat leegstand en wat zijn de kenmerken ervan?

Wanneer een vastgoedobject haar gebruik verliest, ontstaat leegstand. Dit verliezen van het gebruik kan verschillende oorzaken hebben. De literatuurstudie laat zien dat de link tussen leegstand en economische conjunctuur evident is; leegstand is in veel gevallen een reactie op economische bewegingen. De literatuurstudie wijst eveneens uit dat het uitgeven van nieuwe, goedkope grond leegstand in de hand werkt. Wanneer het voor een startende ondernemer financieel aantrekkelijker is om een nieuw pand te bouwen, zal de behoefte een leegstaand pand te betrekken gering zijn. In de analyse naar leegstaande panden in Steenwijkerland kwam dit ook naar voren. Motieven voor het ontstaan van leegstand waren onder andere de financiële crisis en het plagen van nieuwbouw op een andere locatie.

Daarnaast laten onderzoeken zien dat veel leegstand ontstaat in verouderde industriële gebieden. Onderzoek naar veroudering van bedrijfspanden laat zien dat verschillende soorten veroudering oorzakelijk kunnen zijn voor leegstand. Technische veroudering omschrijft de fysieke slijtage van het pand zelf. Daarnaast kunnen oorzaken liggen buiten het machtsveld van de eigenaar. Zo ontstaan economische en maatschappelijke veroudering door het slecht aansluiten op respectievelijk de vraag van de markt en de regelgeving. Daarnaast kunnen ook effecten uit de omgeving de functie van het pand in gevaar brengen wat leegstand tot gevolg heeft. Dit proces wordt in de literatuur omschreven als ruimtelijke veroudering. Kenmerken van leegstand zijn eveneens terug te vinden in de kwaliteit van bedrijfspanden. Deze kwaliteit komt tot uitdrukking in de gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde van een pand. Deze begrippen geven weer in welke mate het pand aansluit bij de behoeften van ondernemers en hoe het pand in de omgeving wordt beoordeeld.

2. Hoe kan de leegstandsomvang op bedrijventerreinen worden bepaald en hoe kan de waargenomen omvang voor de gemeente Steenwijkerland worden geïnterpreteerd?

De bepaling van de leegstandsomvang begint met een heldere definiëring van het begrip leegstand. In de literatuur is deze definiëring schaars en niet eenduidig. Bij de bepaling van een leegstandsdefinitie zijn twee elementen essentieel, namelijk het gebrek aan gehonoreerd gebruik en de tijdsduur van de leegstand. Op basis van deze twee kenmerken is dan ook een definitie opgesteld die is weergegeven in paragraaf 2.5. Met deze definitie is de leegstandsomvang bepaald op bedrijventerrein Groot Verlaat in Steenwijk. Hieruit blijkt een leegstandsomvang van 30.864 m² terreinoppervlakte en een leegstandspercentage van 5,1%. Deze gegevens zijn vergeleken met de aanwezige data in vergelijkbare onderzoeken. Hieruit is gebleken dat het leegstandspercentage van Groot Verlaat een gemiddeld beeld vertoont. Op basis van de leegstandsomvang kan dan ook geconcludeerd worden dat de situatie in Steenwijkerland niet problematischer is dan gemiddeld.

3. Welke actoren zijn betrokken bij leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen en welke mogelijke inzet van deze actoren vloeit voort uit de actorenanalyse?

De complexiteit van leegstandsproblematiek kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere betrokken actoren. In een actorenanalyse zijn de belangen en middelen van deze actoren onderzocht en is geanalyseerd of dit overeenkomt met de verwachtingen uit het theoretisch kader. Vervolgens zijn deze actoren bij de verschillende schaalniveaus van het ontstaan van leegstand geplaatst om zo de invloed van deze actoren te bepalen. Uit de actorenanalyse blijkt dat gemeenten veel belangen hebben bij het aanpakken van leegstand maar dat hun invloed gering is. Pandeigenaren hebben het meeste invloed op gebouwspecifieke kenmerken maar de belangen blijven beperkt tot het financieel aspect. Verder blijkt dat de invloed van het parkmanagement tussen de verschillende schaalniveaus instaat en dat zij dus een sleutelrol kunnen spelen in de aanpak. Samenwerking met parkmanagement is dus gewenst om zo de belangen van de verschillende partijen bij elkaar te brengen. Bedrijfsmakelaars kunnen vanuit hun kennis en ervaring een rol spelen in het definiëren van de behoeftenvraag uit de markt. Door middel van samenwerking met deze partijen kan de gemeente het belang van de aanpak van leegstaande panden doorvertalen naar de pandeigenaren. In deze aanpak staan de uitkomsten van het meetmodel centraal.

4. Welke regionale aspecten spelen een rol bij leegstand op bedrijventerreinen en hoe kan de regionale contextanalyse van Steenwijkerland worden geïnterpreteerd?

In de regionale contextanalyse zijn twee aspecten geanalyseerd die de leegstand in Steenwijkerland in een regionale context plaatsen. Allereerst is de druk op de beschikbare ruimte geanalyseerd middels het inzichtelijk maken van uitgeefbare grond, uitgegeven grond en grondprijzen. Hieruit blijkt dat de gemeente Steenwijkerland minder uitgeefbare grond heeft dan dat er gemiddeld in de regio wordt aangeboden, wat een positief effect heeft op de druk op leegstand. Daarnaast hanteert de gemeente Steenwijkerland een iets hogere grondprijs dan gemiddeld in de regio. Deze hogere grondprijs heeft eveneens een positief effect voor startende ondernemers op de aantrekkelijkheid een leegstaand pand te betrekken. Uit de analyse naar gronduitgiftes is waarneembaar in welk jaar de huidige leegstand waarschijnlijk is ontstaan, namelijk in het jaar 2009. In dit jaar is zowel in de gemeente Steenwijkerland, als in de regio, ongeveer vier keer zoveel grond uitgegeven als in de jaren erna. In dit jaar is er dan ook veel nieuwbouw gepleegd op bedrijventerreinen, wat de veroudering van reeds verouderde panden in de hand werkt.

Het tweede aspect wat onderdeel uitmaakt van de regionale contextanalyse is het onderzoeken van de bedrijfsdynamiek op bedrijventerreinen. Uit deze analyse blijkt dat de gemiddelde groei van het aantal vestigingen in de gemeente Steenwijkerland op het gemiddelde niveau van de regio én van Nederland ligt, namelijk een groei van 5% per jaar. Hieruit blijkt dus dat de aantrekkelijkheid van de gemeente niet achterblijft in een regionaal en landelijk opzicht.

5. Hoe kan de leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen worden geobjectiveerd en hoe kunnen de resultaten van deze objectivering voor de gemeente Steenwijkerland worden geïnterpreteerd?

Door de complexiteit van leegstandsproblematiek ontstaat de behoefte om de kenmerken van leegstaande panden op een objectieve manier inzichtelijk te maken. Literatuurstudie laat zien dat een leegstandspercentage of –omvang niets zegt over de leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen. Om hier een oordeel over te kunnen geven is inzicht gewenst in de kwaliteit van deze leegstaande panden. Een leegstandspercentage van bijvoorbeeld 5% kan

niet worden geïnterpreteerd als frictieleegstand, wanneer de kwaliteit van deze panden ondermaats is.

Om dit inzicht te bewerkstelligen is uitgegaan van de kenmerken van leegstand zoals in de beantwoording van de eerste deelvraag is weergegeven. Op basis van deze drie kenmerken zijn drie schaalniveaus te onderscheiden, te weten; gebouwspecifieke kenmerken, externe eisen en kenmerken uit de directe omgeving. Binnen deze drie schaalniveaus zijn verschillende kenmerken uit de Real Estate Norm ondergebracht, waardoor de schaalniveaus meetbaar worden. Op deze manier kunnen per schaalniveau punten toegekend worden aan leegstaande panden. Deze punten drukken op een 100-puntenschaal vervolgens een bepaalde score uit, die kan worden geïnterpreteerd per terreintype. Middels dit model kan getoetst worden of de leegstaande panden voldoen aan het niveau dat het terreintype vertegenwoordigt. Wanneer de kwaliteit van een leegstaand pand achterblijft bij het terreintype, is aanpak gewenst.

Groot Verlaat kan volgens de kenmerken uit bijlage 1 worden gezien als terreintype B1. De analyse naar leegstaande panden laat een gemiddelde score zien van 49. Figuur 4.12 laat op BT1 terreinen een gewenste score zien die varieert tussen 50 en 65. Dit betekent dat aanpak van de leegstaande panden gewenst is op dit terrein. Deze gemiddelde score wordt beïnvloed door twee panden die met scores van 42 en 43 onder het gewenste niveau liggen. De aanpak van leegstand zal zich dan ook op deze twee panden moeten vestigen om de algehele kwaliteit van leegstaande panden op Groot Verlaat naar het 'gewenste' niveau te krijgen.

6. Welke oplossingsrichtingen tegen negatieve leegstandseffecten zijn er en welke passen het best bij de situatie in Steenwijkerland?

In het theoretisch kader zijn verschillende oplossingsrichtingen beschreven die in de literatuur worden aangedragen. De toepassing van deze oplossingsrichtingen gebeurt op verschillende niveaus. Op rijksniveau zijn oplossingen denkbaar in het kader van het bedrijventerreinenbeleid. Gewenst beleid is erop gericht dat private partijen de rol overnemen van overheden bij het plannen en beheren van bedrijventerreinen. Op deze manier zal er meer aandacht komen voor kwalitatief betere bedrijfspanden en zorgt een afname van het aantal eigenaren voor meer betrokkenheid van deze actoren.

Op gemeenteniveau is het vooral van belang dat gemeenten een duidelijk overzicht hebben van de leegstand in hun gemeente. Dit behelst niet alleen het inzicht in de leegstandsomvang, maar ook in de kwaliteit van deze leegstaande panden. Het meetmodel dat in dit onderzoeksrapport is omschreven biedt daar een goed instrument voor. Voor de gemeente Steenwijkerland geldt dat de uitkomsten van het model een aanpak vereist van een aantal leegstaande panden. Het model kan dan ook als uitgangspunt bieden om te onderzoeken waar een verbeteringsslag kan worden behaald.

Naast het aanpakken van leegstaande panden is het ook relevant om te kijken naar de toekomst. Het goed kunnen inschatten van de behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen is cruciaal bij het voorkomen van leegstand. Bij elke nieuwe ruimtevraag kan onderzocht worden in welke mate de bestaande voorraad gebruikt kan worden om aan deze vraag te beantwoorden. Op deze manier wordt voorkomen dat leegstand door nieuwbouw verder in de hand wordt gewerkt.

Naast bovengenoemde oplossingsrichtingen is het voor gemeenten ook mogelijk een leegstandverordening in te stellen. In deze verordening kan een verplichte melding van leegstand worden ingesteld en kunnen gebruikers voor leegstaande panden door gemeenten worden aangedragen. Echter is deze verordening vooral bedoeld als oplossing voor problemen als kraken en woningnood. Gezien de genoemde nadelen en de situatie omtrent leegstand in Steenwijkerland is het instellen van deze verordening niet nodig.

Beantwoording van de hoofdvraag

Hoe kan leegstand en veroudering op bedrijventerreinen gekenmerkt worden en hoe kan de gemeente Steenwijkerland ervoor zorgen dat de leegstand op de bedrijventerreinen afneemt en verloedering wordt tegengegaan?

In de literatuurstudie is omschreven hoe leegstand gekenmerkt kan worden. Figuur 2.10 laat een schematisch overzicht zien van de drie schaalniveaus die belangrijk zijn bij het kenmerken van leegstand, namelijk gebouwspecifieke kenmerken, externe eisen en invloeden uit de directe omgeving. De leegstand van gebouwen kunnen binnen deze drie schaalniveaus tot uitdrukking komen. Deze schaalniveaus zijn vervolgens geobjectiveerd in een meetmodel, dat de kwaliteit van leegstaande panden in kaart brengt.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het meetmodel en de verschillende analyses die zijn uitgevoerd kan een aanpak worden omschreven die de gemeente Steenwijkerland kan ondersteunen in de bestrijding van leegstandsproblematiek. Het leegstandspercentage van 5,1% geeft aan dat de leegstand kan worden geformuleerd als frictieleegstand en dus niet dramatisch groot is. Hiervan uitgaande kan gesteld worden dat het niet nodig is om een aanpak te formuleren om leegstand terug te dringen. Echter laten de uitkomsten van het meetmodel zien dat de algemene kwaliteit van de leegstaande panden achterblijft bij het niveau van het bedrijventerrein. Daarom is het toch noodzakelijk om iets met deze leegstand te doen. Deze aanpak heeft in de eerste plaats niet ten doel de aanwezige leegstand terug te dringen, maar is erop gericht om het aanbod beter te laten aansluiten bij de markt en het kwaliteitsniveau van het terrein.

Het meetmodel biedt de gemeente een instrument die het mogelijk maakt om per pand een specifieke aanpak te kunnen formuleren. Het meetmodel laat zien dat de leegstand in het onderzoeksgebied zich voornamelijk kenmerkt in de gebouwspecifieke kenmerken en de externe eisen. Dit betekent dat de huidige staat van de panden de oplossing van de leegstand in de weg staat. Verbeteringen kunnen dan ook behaald worden door het opknappen van panden en maatregelen die het vastgoed beter laten aansluiten bij de vraag. Om dit te bereiken is samenwerking nodig met pandeigenaren en kan de kennis ingezet worden van bedrijfsmakelaars. Het parkmanagement kan in dit proces fungeren als schakel tussen pandeigenaren en de gemeente. Deze aanpak heeft uiteindelijk ten doel de vicieuze cirkel waarin leegstaande panden zich bevinden op te heffen en verloedering van de panden en het gebied tegen te gaan.

In het wetenschappelijke debat rondom leegstand levert dit onderzoeksrapport een belangrijke bijdrage. Huidige onderzoeken eindigen vaak met het uiteenzetten van de leegstandsomvang en -percentage. Hierbij gaan veel onderzoeken voorbij aan de oorzaken en de kenmerken van deze leegstaande panden. Door verder te denken dan alleen een leegstandsomvang, kan meer nuancering worden gebracht in het leegstandsdebat en kan beter worden aangestuurd op passende oplossingen.

5.2 Aanbevelingen

Aanbevelingen aan de gemeente Steenwijkerland

Het formuleren van een leegstandsrapport

Aan de gemeente Steenwijkerland wordt aanbevolen een heldere aanpak te formuleren om een oplossing te bieden voor de leegstandsproblematiek. Deze aanpak zal zich voornamelijk moeten richten op het kwalitatief verbeteren van de leegstaande panden. Om dit te bereiken is het raadzaam overleg te plegen met de betrokken pandeigenaren. De uitkomsten van het meetmodel kunnen als input gebruikt worden voor dit gesprek. Op deze manier kan de gemeente duidelijk maken waarom het pand aandacht verdient en op welke punten het pand verbeterd kan worden. In deze gesprekken zal duidelijk moeten worden in welke mate de pandeigenaar bereid is om hieraan mee te werken. Wanneer er voor de eigenaar geen financiële druk heerst en het nut van een aanpak niet inziet, wordt aanbevolen om de eigenaar de tijd te geven die nodig is om financieel geprikkeld te worden. Het aanbieden van betalingsregelingen of subsidies zal geen effect hebben wanneer de eigenaar geen motivatie voelt om zijn pand op te knappen. Indien deze motivatie er wel is, is het mogelijk om, eventueel samen met de HMO, financiële hulp te bieden bij de aanpak van panden.

Voor deze gesprekken kan George Groote worden ingezet, vanwege zijn kennis van de markt en de ervaring met ondernemers. Groote spreekt 'de taal van de ondernemer' en is daarmee de aangewezen persoon om de bereidwilligheid van pandeigenaren te toetsen.

In de leegstandsrapport moet ook het parkmanagement worden betrokken. In een wederzijdse overeenkomst tussen SPS en de gemeente kan worden opgesteld wat er van beide partijen verwacht mag worden. De SPS heeft als taak de signalen vanuit de ondernemers te communiceren naar de gemeente om zo deze kennis beter in te kunnen zetten. Op deze manier kan leegstand wellicht worden ingevuld door een ruimtevraag van een zittende ondernemer en kan worden geanticipeerd bij een dreiging van het ontstaan van leegstand.

Actualiseren van leegstandslijst

Voor dit onderzoeksrapport is een lijst opgesteld met leegstaande panden. Het wordt aanbevolen deze lijst voortaan goed bij te houden om zo het meest actuele overzicht te kunnen bieden. Tevens kan de mogelijkheid worden onderzocht deze lijst met de BAG, Basisregistraties Adressen en Gebouwen, te voegen. Op deze manier wordt de leegstandslijst aangevuld met kenmerken van het pand.

Gebruik van het meetmodel

Het meetmodel dat in dit rapport wordt beschreven kan worden ingezet bij de aanpak van leegstand. Dit model biedt de gemeente een instrument dat als basis dient bij de formulering van deze aanpak. Uitkomsten van het model laten zien dat twee panden ondermaats scoren en daarmee het gemiddelde kwaliteitsniveau omlaag halen. Het wordt dan ook aanbevolen om de mogelijkheden van deze twee panden te inventariseren aan de hand van gesprekken met deze eigenaren. Door middel van het voorleggen van de scores uit het model kunnen de mogelijkheden worden besproken.

Het meetmodel kan vervolgens ook worden gebruikt om andere panden te meten. Panden die nu nog in gebruik zijn, kunnen bijvoorbeeld gemeten worden om zo de problemen van

een toekomstige leegstand in te schatten. Op deze manier kan de algehele kwaliteit van panden op een bedrijventerrein inzichtelijk worden. Vervolgens kan gekeken worden of deze kwaliteit aansluit bij het soort bedrijventerrein waarop de panden zijn gevestigd.

Communicatie met ondernemers

Uit de actorenanalyse is gebleken dat bedrijfsmakelaars en ondernemers aanmerkingen hebben op de houding van de gemeente Steenwijkerland. Ondernemers zouden bij de gemeente teveel op weerstand stuiten bij een bedrijfsvestiging of –uitbreiding. Gegeven dat dit gevoel bestaat is het raadzaam om vanuit de gemeente helderder te communiceren met de ondernemers. Daarnaast blijkt dat de gemeente slecht bereikbaar wordt bevonden. Daarom wordt aanbevolen om een vast aanspreekpunt te benoemen binnen de gemeente die dagelijks bereikbaar is. Dit aanspreekpunt kan ook worden ingezet als meldpunt voor ondernemers met betrekking tot leegstand. De gemeente zal de ondernemers meer moeten beschouwen als klant, om zo bedrijvigheid vast te houden en concurrentiekracht te kunnen bieden in de regio.

Daarnaast moet de gemeente laten zien dat ze begaan is met het kwaliteitsniveau van bedrijfspanden en bedrijventerreinen. Dit heeft de gemeente eerder succesvol gedaan met de communicatie omtrent de revitalisering en de aanpak van leegstand kan daarin een onderdeel zijn. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden een nieuwsbrief te verspreiden die de aanpak van leegstand op een positieve manier onder de aandacht brengt. Op deze manier kan ook de bereidwilligheid van pandeigenaren worden vergroot. In deze nieuwsbrief kan eveneens gevraagd worden melding te maken van leegstand.

Beperken van gronduitgiften

In de regionale contextanalyse is het uitgiftebeleid van de gemeente vergeleken met die van omliggende gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Steenwijkerland, in vergelijking tot de regio, goed is omgegaan met haar uitgiftebeleid. Tevens zijn ook de grondprijzen in de gemeente Steenwijkerland iets hoger dan gemiddeld in de regio, wat een positief effect geeft aan de bestrijding van leegstand. Toch wordt aangeraden om de mogelijkheden te onderzoeken van het verder verhogen van de grondprijzen, in combinatie met het segmenteren van bedrijventerreinen. Dit kan er aan bijdragen leegstandsproblemen in de toekomst te vermijden. Daarnaast wordt aanbevolen terughoudend om te gaan met gronduitgiften. Bij een nieuwe ruimtevraag zal allereerst goed gekeken moeten worden naar de mogelijkheden het bestaande aanbod in te vullen. De aanpak van andere gemeenten, die in dit rapport staan omschreven, kunnen hierbij als voorbeeld dienen.

Geen leegstandsverordening

Het instellen van een leegstandverordening in de gemeente Steenwijkerland wordt op basis van het onderzoek niet aanbevolen. De leegstandomvang is niet dermate ernstig dat eigenaren verplicht moeten worden invulling te geven aan hun pand. De maatregel zal zorgen voor meer ambtelijke druk en kan potentiële toetreders in de gemeente afschrikken. Dit brengt het gevaar met zich mee dat omliggende gemeenten aantrekkelijker worden.

Discussie

In dit onderzoeksrapport is getracht oplossingsrichtingen aan te dragen ter behoeve van leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen. Op basis van een literatuurstudie is een meetmodel opgesteld dat de kwaliteit van leegstaande panden inzichtelijk maakt. Dit model is geschikt voor gemeenten om een algemene uitspraak te kunnen doen over deze kwaliteit. Echter, gaat het model niet diepgaand in op de leegstaande panden. Om een meer specifieke uitspraak te kunnen doen is een meer diepgaande analyse vereist. Het meetmodel dat in dit rapport wordt uiteengezet geeft slechts een indicatie van de kwaliteit. Daarnaast kunnen er nog meer punten aan het model worden toegevoegd. Zo is bijvoorbeeld het kenmerk 'duurzaamheid' niet meegenomen in het model, terwijl dit wel van belang zou kunnen zijn. Het model zou dus op meerdere aspecten kunnen worden uitgebreid.

In de analyse is gebleken dat veel scores uit het meetmodel bij elkaar liggen. Dit is te wijten aan het feit dat in dit rapport slechts één bedrijventerrein is onderzocht. Hierdoor hebben de panden veelal dezelfde scores op punten als bereikbaarheid, bestemming en uitstraling van de omgeving. Om een meer gedifferentieerde uitkomst te krijgen is het interessant om meerdere bedrijventerreinen in de analyse mee te nemen.

Dit onderzoeksrapport is erop gericht het aanbod genuanceerd in kaart te brengen. Daarbij gaat het rapport voorbij aan de vraag. Het succes van een aanpak van leegstandsproblematiek zal altijd afhangen van de vraag in de regio. Wanneer deze vraag ontbreekt, zal er geen invulling kunnen plaats vinden. Dit rapport is erop gericht een aanpak te formuleren om het bestaande aanbod kwalitatief te verbeteren, in het geval de vraag in het gebied aantrekt. Pas dan kan leegstand succesvol worden opgelost.

Door middel van interviews met betrokken actoren is getracht een goed overzicht te krijgen van de leegstandsproblematiek in het onderzoeksgebied. Echter was er in een breder tijds kader meer ruimte geweest om meer actoren te interviewen. Het is bijvoorbeeld interessant om ondernemers te interviewen, om er achter te komen welk effect de leegstaande panden op hun bedrijfsvoering hebben. Door het beperkte tijdsbestek is dit niet in het onderzoek meegenomen.

Geraadpleegde literatuur

- Arcadis, (2012), *IBIS werklocaties: De stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2012 en de uitgifte in 2011*. Arnhem: Arcadis.
- Baas, R., (2010), *Verouderd vastgoed in de GGZ*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- BCI, (2010), *Quickscan bedrijventerreinen Zeist*. Nijmegen: BCI.
- Besselaar, M., (2011), *Structurele leegstand: voorkomen is beter dan genezen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Bloem, N., (2009), *Meerwaarde op bestaande bedrijventerreinen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Both, D., (2010), *Functionele vermindering van vastgoed, wat zijn de opties?*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Broek, M., (2001), *Bestaande kantoorgebouwen in innovatieve kantoorconcepten*. Zoetermeer.
- Diepen, E.W. van, (2011), *Leegstand van kantoren in Zwolle*. Zwolle: Christelijke Hogeschool Windesheim.
- Dinteren, J. van, (2011), *Bedrijventerreinen: Syllabus bij de collegereeks*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen
- Dinteren, J. van, Bos, P., (2007), *Leegstand op bedrijventerreinen*. Nijmegen: Royal Haskoning
- Don, F.J.H., (2001), *Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering*. Den Haag: CPB.
- DTZ Zadelhoff, (2013), *Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff.
- DTZ Zadelhoff, (2008), *Leegstand van bedrijfsruimte in de metropoolregio Amsterdam*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff.
- English Heritage, (2011), *Vacant historic buildings*. London: English Heritage.
- Fleurke, R., (2010), *Verzakelijking in bedrijfseconomisch perspectief*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Gemeente Breda, (2011), *Een leegstandsverordening voor Breda?*. Breda: Gemeente Breda
- GeoTax, (2012), *Leegstandmonitor*. Geldermalsen: GeoTax Vastgoedinformatie.
- Gordijn, H., Renes, G., Traa, M., (2007), *Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen: Een verkenning van enkele beleidsopties*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

- Habiforum, (2009), *Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling*. Gouda: Habiforum.
- Hooimeijer, P. (2001), *Kwaliteit in meervoud*. Gouda: Habiforum.
- IPO, (2011), *Provincies gaan door....* Den Haag: Interprovinciaal Overleg.
- Kamer van Koophandel, (2012), *Bedrijven of woningen?.* Utrecht: Kamer van Koophandel.
- Kamer van Koophandel, (2012), *Perspectieven voor de vastgoedmarkt*. Utrecht: Kamer van Koophandel Midden-Nederland.
- Louw, E., Needham, B., Olden, H., Pen, C., (2009), *Planning van bedrijventerreinen*. Den Haag: Sdu Uitgevers
- Luijpen, J., (2009), *Huisvestingsprotocol bedrijventerreinen Oss*. Groningen: Girugten.
- Ministerie van VROM, (2006), *Nota Ruimte: Uitvoeringsagenda ruimte 2006*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Needham, B. (2005), *Een andere marktwerking: Een verkenning van de mogelijkheden bij het Nederlandse ruimtelijke beleid*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Noordanus, P.G.A., (2009). *Kansen voor kwaliteit: Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*. Den Haag: THB.
- NVM Business, (2009), *Leegstand op Nederlandse bedrijventerreinen*. Nieuwegein: NVM Data & Research.
- NVM, (2009), *Nieuwe bedrijvigheid op oude bedrijventerreinen*. Nieuwegein: NVM.
- NVPC, (2005), *Vacant properties: The true costs to communities*. Washington: National Vacant Properties Campaign.
- Pellenbarg, P. (maart 2004), Parkmanagement op bedrijventerreinen. *Rooilijn 37(3)*, 129-134.
- Pinder, J. & Wilkinson, S., (2000), *Measuring the gap: A user based study of building obsolescence in office property*. Sheffield: Sheffield Hallam University.
- Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, (2008), *De Oude Kaart van Nederland: Leegstand en herbestemming*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.
- Dinteren, J. van, Bos, P., (2007), *Leegstand op bedrijventerreinen*. Nijmegen: Royal Haskoning.
- Ruimtelijk Planbureau, (2007), *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Stec Groep, (2008), *Scan leegstand bedrijventerreinen Gelderland*, Arnhem: Stec Groep.
- Stec Groep, (2010), *Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Steenwijkerland*. Arnhem: Stec Groep.
- Stichting Real Estate Norm, (1993), *Real Estate Norm: Bedrijfsgebouwen*, Nieuwegein: Stichting Real Estate Norm.

Veere, K.R. van der, (2012), *Waardevermeerdering als oplossing voor veroudering van bedrijventerreinen?*. Utrecht: Universiteit Utrecht.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, (2011), *Leegstand te lijf: Handvatten voor langetermijnstrategie*. Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Voordt, D.J.M. van der, (2007), *Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

Walsweer, M., (2006), *Gelderland in vier bedrijven*, Provincie Gelderland, Arnhem
Weterings, A., Knobben J., Amsterdam, H. van (2008), *Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

internetsites

Berg, J. van der, (2012), *Vaart in binnenstedelijke herontwikkeling*. Geraadpleegd op 23 oktober 2012 via http://www.bedrijventerrein.biz/downloads/Presentatie_Urbanisator.pdf

Booijink, I. (2008), *6 ideeën voor een overheid om mee aan de slag te gaan voor duurzame bedrijven (-terreinen)*. Geraadpleegd op 11 januari 2013 via

<http://www.beco.nl/index.aspx?id=715>

Buitelaar, S. (2012), *Leegstand bedrijventerreinen kost gemeenten 70 mln*. Geraadpleegd op 1 november 2012 via <http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/leegstand-bedrijventerrein-kost-gemeenten-70-mln.8498837.lynkx>

CBS Statline, (2013), Geraadpleegd op 20 februari 2013 via <http://statline.cbs.nl>

DHV (2013), *Kwaliteitsscan bedrijventerreinen*. Geraadpleegd op 10 december 2012 via

<http://www.dhv.nl/Projecten/2010/2010-06-04-Kwaliteitsscan-Bedrijventerreinen>

DHV (2013), *Leegstaand vastgoed*. Geraadpleegd op 20 maart 2013 via

<http://www.dhv.nl/Markten/Bouw-en-Vastgoed/Leegstaand-Vastgoed>

Gemeente Amsterdam, (2011), *Notitie 'leegstand in Amsterdam'*. Geraadpleegd op 20

januari 2013 via [http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-](http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/publicaties/onderzoek-beleid-0/onderzoek-woonbeleid/notitie-'leegstand/)

[diensten/wzs/publicaties/onderzoek-beleid-0/onderzoek-woonbeleid/notitie-'leegstand/](http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/publicaties/onderzoek-beleid-0/onderzoek-woonbeleid/notitie-'leegstand/)

Gemeente Brunssum, (2012). *Leegstandsverordening*. Geraadpleegd op 23 november 2012

via <http://www.brunssum.nl/Ondernemen:19972/Leegstandsverordening>

Gemeente Herzele, (2012), *Leegstaande woningen en gebouwen*. Geraadpleegd op 13 november 2012 via

<http://www.herzele.be/?page=3&id=36&id2=525&level=2&id3=&template=2&pag=525>

Gemeente Steenwijkerland, (2012), *Samen voor drie sterren: Vitale bedrijventerreinen*

Steenwijkerland. Geraadpleegd op 2 oktober 2012 via

http://www.steenwijkerland.nl/duurzaamheid/Duurzaam_bedrijf/Samen_voor_drie_sterren_vitale_bedrijventerreinen_Steenwijkerland

Gemeente Steenwijkerland, (2012), Geraadpleegd op 3 oktober 2012 via

<http://www.samenvoor3sterren.nl/index.php?pagina=Home>

Herstructureringsmaatschappij Overijssel, (2013), Geraadpleegd op 20 februari 2013 via

<http://www.hmoverijssel.nl>

Leegstandsloket, (2012), *Risico's zeer groot voor eigenaren van leegstaande*

kantoorpanden. Geraadpleegd op 3 maart 2013 via

<http://www.leegstandsloket.nl/actueel/risicos-zeer-groot-voor-eigenaren-van-leegstaande-kantoorpanden.html>

Overkamp, G. (2011), *Hoe bestaande bedrijventerreinen wel met nieuwe concurreren*.

Geraadpleegd op 20 november 2012 via <http://www.aanpakbedrijventerreinen.nl/hoe-bestaande-terreinen-wel-met-nieuwe-concurreren/>

Participaties.nl, (2011), *Begrippenlijst*. Geraadpleegd op 13 november 2012 via

<http://www.participaties.nl/Definitie/528/Leegstand.aspx>

Provincie Fryslan, (2011), *Onderzoek veroudering bedrijventerreinen en leegstand*. Geraadpleegd op 2 maart 2013 via <http://www.fryslan.nl/3564/onderzoek-veroudering-bedrijventerreinen-en-leegstand/>

Provincie Overijssel, (2013), *Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid*. Geraadpleegd op 3 februari 2013 via <http://www.overijssel.nl/thema's/economie/bedrijventerreinen/meerjarenprogramma/>

Provincie Overijssel, (2011), *Atlas van Overijssel*. Geraadpleegd op 9 januari 2013 via <http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/atlasoverijssel/welkom.html>

Provincie Overijssel, (2013) *Herstructureringsmaatschappij voor bedrijventerreinen*. Geraadpleegd op 10 februari 2013 via <http://www.overijssel.nl/thema's/economie/bedrijventerreinen/herstructurerings/>

Slob, G., (2011), *Waar praten we eigenlijk over bij leegstand?*. Geraadpleegd op 20 december 2012 via <http://www.locatus.com/retailreflect/2011/29/09/waar-praten-we-eigenlijk-over-bij-leegstand/>

Stichting Parkmanagement Steenwijkerland, (2013), Geraadpleegd op 20 maart 2013 via <http://www.parkmanagement-steenwijkerland.nl>

Weebers Vastgoedadvocaten (2010), *Kraak- en leegstandswet aangenomen*. Geraadpleegd op 3 februari 2013 via http://www.vastgoedadvocaten.nl/verhuur+en+verkoop/DU6593_Kraak+-en+leegstandswet+aangenomen.aspx