



LEEGSTAANDE BEDRIJFSLOCATIES IN KRIMPGEBIEDEN

Een onderzoek naar de succes- en faalfactoren bij de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden

MASTERTHESIS

Leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden

“Een onderzoek naar de succes- en faalfactoren bij de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden”

Auteur	Vincent Kenkhuis S1924338 ✉ vincent_kenkhuis@hotmail.com ☎ 06-42838596
Universiteit	Rijksuniversiteit Groningen Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Begeleider: Prof. Dr. E.F. Nozeman
In samenwerking met	Rabo Vastgoedgroep Hoevelaken Begeleider: Drs. E. Kuiper
Datum	7 augustus 2012



**university of
groningen**

Rabo Vastgoedgroep



Voorwoord

Tijdens mijn afstudeeronderzoek in 2009 bij de opleiding Vastgoed & Makelaardij kwam ik tot de conclusie dat ik verder wilde studeren. Na een periode van oriëntatie moest ik de keuze maken tussen de opleiding Real Estate & Housing aan de Technische Universiteit in Delft of Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit in Groningen. Destijds heb ik besloten te starten met de Master Vastgoedkunde. Achteraf gebleken is dit een goede keuze geweest voor mijn verdere ontwikkeling. Vanuit mijn stages aan het HBO wist ik dat mijn interesses lagen op gebied van vastgoedontwikkeling.

Ik ben dan ook op zoek gegaan naar een afstudeeronderwerp in die richting. Na contact met prof. dr. E.F. Nozeman viel mijn keuze al snel op het onderwerp 'herinvulling vrijkomende ruimten in dorpen'. Krimp en herontwikkeling/transformatie van vastgoed komt steeds meer in de schijnwerpers te staan. Ook voor mijn persoonlijke ontwikkeling en kennis is de keuze van waarde geweest. Het onderwerp werd bij de Rijksuniversiteit aangedragen door Rabo Vastgoedgroep in de persoon van drs. E. Kuiper. In overleg met beiden is een afstudeervoorstel uitgewerkt. In combinatie met het volgen van een aantal vakken heb ik dit verkennende onderzoek uitgewerkt en begin juni is het resultaat daar. Een wetenschappelijk onderzoek van 60 pagina's. De eerlijkheid gebiedt me te zeggen dat ik na uren werk trots ben op het resultaat.

Tijdens het onderzoek heb ik ontzettend veel hulp gehad van een aantal mensen die ik bij deze graag wil bedanken. Ten eerste gaat mijn dank uit naar mijn begeleiders prof. dr. E.F. Nozeman en Drs. E. Kuiper. Dhr. Nozeman heeft mij tijdens het schrijven van mijn thesis goed en correct begeleid. Zijn kritische op- en aanmerkingen tijdens vergadermomenten hebben mij geleerd wat het schrijven van wetenschappelijke literatuur daadwerkelijk is. Bij Rabo Vastgoedgroep was het dhr. Kuiper waarvan ik goede feedback kreeg en met zijn betrokkenheid altijd tijd vrij maakte voor uitleg. Daarnaast heb ik bij het voormalige Bouwfonds een indruk gekregen van wat het voorstelt om werkzaam te zijn bij een groot internationaal opererend bedrijf. Verder gaat mijn dank uit aan de 20 respondenten die ik geïnterviewd heb ten behoeve van mijn empirisch onderzoek.

Last but not least gaat mijn dank uit naar het thuisfront. Zonder de financiële en aanmoedigende steun van mijn ouders had ik het waarschijnlijk niet zo ver gebracht.

Er komt een grote PUNT. Een punt dat 7 jaar studie achterlaat. Tijd voor wat nieuws.

Vincent Kenkhuis

Groningen, 7 augustus 2012

Samenvatting

Door economische en demografische krimp neemt in Nederland de dynamiek in krimpgebieden sterk af. Deze ontwikkeling doet zich voornamelijk voor in perifere gebieden waar steeds meer locaties vrijkomen door vertrekkende ondernemingen en instellingen. Publieke voorzieningen als gemeentehuizen en bijvoorbeeld basisscholen sluiten de deuren. Voorbeelden van private ondernemingen worden voornamelijk gevonden in bedrijven die fuseren of die vertrekken naar (grotere) steden in de omgeving. De leegstaande of leegkomende locaties dienen bij voorkeur een andere invulling te krijgen waardoor de fysieke kwaliteit van de leefomgeving een impuls krijgt. Overheden en marktpartijen zullen een gezamenlijke strategie moeten uitstippelen om een nieuwe balans op deze locaties te creëren. Vraag is echter of de ruimte die in theorie vrijkomt zoveel mogelijkheden biedt voor herontwikkeling. Bestaand onderzoek richt zich voornamelijk op beleidsvoering en ruimtelijke ontwikkeling en is niet gericht op leegstaande bedrijfslocaties. Dit onderzoek slaat een andere weg in aan de hand van de onderstaande vraagstelling.

Hoofdvraag

Welke mogelijkheden dienen zich aan voor de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden, welke gekenmerkt worden door demografische en economische krimp, met als doel instandhouding van ruimtelijke-, economische- en maatschappelijke kwaliteit?

De gehanteerde onderzoeksmethode is van kwalitatief verkennende aard en bestaat uit een theoretisch en empirisch gedeelte. Het samenvoegen van het empirische en theoretische gedeelte resulteert uiteindelijk in een aantal succes- en faalfactoren bij de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties.

Uit het theoretisch gedeelte van het onderzoek blijkt dat zowel economische als demografische krimp als oorzaak kunnen worden gezien van de leegstand in krimpgebieden. De bevolkingssamenstelling zal veranderen: de gebieden zullen ontgroenen en sterk vergrijzen. Deze ontwikkeling leidt tot een wegtrekkende bevolking en ondernemingen waardoor leegstand ontstaat. Er ontstaat in deze gebieden een aanbodoverschot. Kortom, sloop of herontwikkeling lijkt de enige oplossing. De voornaamste actoren die betrokken zijn bij de herontwikkeling zijn regionale overheden, ontwikkelaars, beleggers en gebruikers/bewoners van vastgoed. Het huidige beleid van decentrale overheden komt voornamelijk neer op het begeleiden/coördineren van het krimpproces. Belangrijk is dat de gemeente haar beleid moet gaan aanpassen aan 'planning for decline'. De centrale overheid, in dit geval het Rijk, heeft voornamelijk een kennisfunctie voor de lagere overheden. Het Rijk stelt over het algemeen dat groeiende gemeenten zich solidair moeten tonen met krimpende gemeenten. Overheden hebben weinig financiële middelen tot hun beschikking aangezien de verdiensten uit nieuwbouw gering zijn in perifere gebieden.

De vraagstelling kan niet alleen met literatuuronderzoek beantwoord worden. Om verdere kennis op te doen zijn diverse actoren uit verschillende disciplines geïnterviewd om meer inzicht te krijgen in de herontwikkeling van bedrijfslocaties in krimpgebieden. Daarnaast zijn er een viertal cases geanalyseerd.

Uit het empirisch onderzoek is gebleken dat herontwikkelingen in krimpgebieden moeizamer verlopen dan in groeigebieden. In hoofdzaak heeft dit te maken met gebrek aan dynamiek in deze krimpgebieden waardoor er bijna geen vraag naar leegstaand bedrijfstgoed is. De vraag is beperkt en specifiek van aard. Ook is de verdien capaciteit in krimpgebieden laag en voelen partijen zich niet genoodzaakt te investeren. Het investeringsklimaat is ongunstig en de rendementen liggen aanzienlijk lager dan in groeigebieden.

De herontwikkelingsmogelijkheden in krimpgebieden zijn afhankelijk van meerdere aspecten. Om het proces van herontwikkeling voorspoedig te laten verlopen is het in eerste instantie van belang een initiatiefnemer te hebben met voldoende marktkennis. Daarnaast kan de betrokkenheid van zoveel mogelijk personen tot creatieve en innovatieve nieuwe invullingen leiden. De experts voorspellen dat, door vergrijzing, de vraag naar zorg in krimpgebieden zal toenemen. Daarnaast legt nieuwe regelgeving meer last op de schouders van gemeentelijke overheden. Ook kan de verschuiving van intramurale naar extramurale zorg kansen bieden. Andere bestemmingen zijn voornamelijk te vinden in recreatie/toerisme en kleine bedrijvigheid. Overheden moeten zich bewust worden van de negatieve effecten van krimp en het beleid hierop aanpassen. Restrictief grondbeleid is hier een voorbeeld van. Dit leidt ertoe dat nieuwe ondernemers niet kunnen kiezen voor nieuwbouw maar moeten kiezen voor duurdere renovatie. Ook wordt er in krimpgebieden duidelijk succes behaald door het bundelen van functies. Een gebouw met meerdere kleinere huurders/gebruikers kan de waarde doen stijgen. Daarnaast kunnen functies met financiële kracht onrendabele functies compenseren en het plan als geheel doen slagen. Panden met een lage boekwaarde bieden vaak mogelijkheden tot het doen van investeringen aangezien de marktwaarde aanzienlijk hoger ligt. Verbouwingkosten kunnen zo gemakkelijker worden gefinancierd.

De faalfacoren bij de herontwikkeling van bedrijfslocaties in krimpgebieden zijn voornamelijk te vinden in de slechte bouwtechnische staat van de gebouwen. Gebouwen zijn sterk verouderd en vragen een hoge investering om te herontwikkelen. Daarnaast zijn gemeenten in krimpgebieden nauwelijks in staat financieel bij te staan en hebben gemeenten nog niet voldoende kennis om het proces te sturen.

Ten slotte dient vermeld te worden dat uit het empirisch onderzoek is gebleken dat de herontwikkelingsmogelijkheden op locaties afhankelijk zijn van meerdere aspecten. Er kan bijvoorbeeld wel voldoende vraag zijn in een gebied, maar het gebouw moet ook aan de specifieke wensen voldoen. Daarnaast moet de overheid medewerking verlenen en moet ook het financiële plaatje kloppen. Dit maakt herontwikkelingen moeilijk realiseerbaar.

De onderstaande aspecten kunnen van positieve invloed zijn op het herontwikkelingsproces:

1. Door personen met marktkennis te betrekken wordt eerder de juiste functie gevonden.
2. Door vergrijzing is zorg een absolute kans.
3. Doe alleen hoognodige investeringen.
4. Bundel functies voor de financiële haalbaarheid.
5. Trek financieel krachtige functies aan om de haalbaarheid te verbeteren.
6. Door vooruitzien kunnen juridische beperkingen worden ontlopen.
7. Creëer medewerking bij de gemeente.
8. Bekijk de mogelijkheid tot financiële bijdragen van fondsen.

Inhoud

1. Inleiding	7
1.2 Probleemstelling	8
1.3 Doelstelling	9
1.4 Deelvragen	9
1.5 Conceptueel model	9
1.6 Methoden van onderzoek	10
1.7 Theoretische en maatschappelijke relevantie	11
1.8 Leeswijzer	11
2. Theoretisch Kader	12
2.1 Krimp	12
2.1.1 Demografische krimp	13
2.1.2 Economische krimp	14
2.1.3 Veranderende vraag in krimpgebieden	16
2.1.4 Krimpgebieden in Nederland	17
2.1.5 Krimp in Europa	17
2.2 Leegstand in krimpgebieden	18
2.2.1 Vraag en aanbod op de vastgoedmarkt	19
2.2.2 Model van DiPasquale en Wheaton	19
2.3 Ruimtelijke kwaliteit in krimpgebieden	20
2.4 Transformatieproces	20
2.5 Betrokken actoren	21
2.5.1 Lokale overheden	22
2.5.2 Vastgoedpartijen	22
2.5.3 Eigenaren	22
2.5.4 Gebruikers/bewoners	23
2.6 Beleid door overheden	23
2.6.1 Rijksbeleid voorheen	24
2.6.2 Rijksbeleid tegen gevolgen bevolkingskrimp	24
2.6.3 Instrumentarium regionale overheden	25
2.7 Deelconclusie	26
3. Methodologie	28
3.1 Aard en doel van het onderzoek	28
3.2 Opzet van het onderzoek	29
3.3 Kwaliteit interview	30
3.4 De geïnterviewden	31
4. Resultaten expertinterviews	33
4.1 Demografie in krimpgebieden	33
4.2 Leegstaand vastgoed	34
4.3 Mogelijke herinvullingen	35
4.4 Het herontwikkelingstraject	38
4.4.1 Betrokken actoren	38
4.4.2 Beleidsmatig- en juridische instrumenten	38
4.5 Deelconclusie	40

5. Analyse cases	42
5.1 De geselecteerde cases	42
5.2 Resultaten analyse cases.....	44
5.2.1 Aanleiding leegstand.....	45
5.2.2 Nieuwe functie	46
5.2.3 Beleid & juridische kaders.....	48
5.3 Deelconclusie	49
6. Conclusie & aanbevelingen	51
6.1 Conclusie.....	51
6.2 Aanbevelingen.....	53
6.2 Reflectie	53
Bronvermelding	55
Bijlage 1 Beleid leegstaande bedrijfslocaties	57
Bijlage 2 Financieringsinstrumenten overheid	58
Bijlage 3 Interviewschema	59

Lijst van figuren en tabellen

Figuren

Figuur 1.1 Conceptueel model thesis	10
Figuur 2.1 Cumulatieve causatie (Lienau, 1995)	15
Figuur 2.2 Roltrapmodel (Van Dam e.a., 2009).....	15
Figuur 2.3 Relatie krimp	16
Figuur 2.4 Ligging krimpgebieden	17
Figuur 2.5 Aanbodoverschot (Pindyck&Rubinfeld,2007)	19
Figuur 2.6 Vraagdaling (DiPasquale en Wheaton 1996).....	20
Figuur 2.7 De transformatiepotentie bepaald door 6 elementen.	21
Figuur 2.8 Actoren betrokken bij krimplocaties (Bron: auteur)	21
Figuur 2.9 Beleidslevenscyclus (Winsemius, 1986).....	23
Figuur 2.10 Proces leegstand in krimpgebieden.....	26
Figuur 3.1 Invloedsfactoren leegstaande locaties.....	28
Figuur 5.1 Geselecteerde cases.....	42

Tabellen

Tabel 1.1 Gevolgen krimp voor voorzieningen (Renooy e.a., 2009)	8
Tabel 2.1 Verschillende vormen van krimp (ROB/RFV, 2008).....	13
Tabel 3.1 Lijst geïnterviewden.....	31
Tabel 5.1 Kenmerken casestudies	43
Tabel 5.3 Lijst geïnterviewden.....	44

1. Inleiding

Ruimtelijke structuren veranderen voortdurend onder invloed van vele factoren. Voorbeelden van dergelijke factoren zijn onder meer: de introductie van nieuwe technologie, veranderingen in de bevolkingssamenstelling, ontwikkelingen in de hoogte van de inkomens en veranderende woonvoorkeuren van huishoudens (Atzema e.a. 1997).

Veranderingen in de leefomgeving zijn van grote invloed op het functioneren van ondernemingen. Ze hebben een belangrijk aandeel in de locatiekeuze van een bedrijf. Er is dus een duidelijk verband zichtbaar tussen enerzijds de 'omgeving' en anderzijds de 'onderneming'. Volgens Myrdals theorie van de cumulatieve causatie leidt de vestiging van een grote onderneming in een gemeente in eerste instantie tot nieuwe banen. De stad krijgt een impuls, trekt nieuwe migranten aan en het vestigingsklimaat verbetert hierdoor. Gevolg is dat er steeds meer nieuwe migranten en bedrijven naar de groeiende steden trekken. Deze groei gaat echter ten koste van de omliggende gebieden. Deze nadelen duidde Myrdal aan met 'backwash effects'. Juist omdat het kerngebied groeit, krimpt het ommeland. Consumentengedrag en bedrijfstechnische overwegingen binnen de voorzieningensector hebben de afgelopen decennia geresulteerd in vertrekkende of fuserende bedrijven (Van Dam e.a., 2006). Daarnaast zullen steeds meer regio's en gemeenten in Nederland te maken krijgen met een teruglopend aantal inwoners en huishoudens. Door een daling van het aantal inwoners valt een deel van het draagvlak voor de voorzieningen die nog over zijn ook weg. Het krimpproces wordt dus versterkt. In perifere gebieden in Nederland zullen er in de nabije toekomst steeds meer locaties vrijkomen door vertrekkende ondernemingen. De kaart van de toekomstige bevolkings- en huishoudenontwikkeling in Nederland geeft aan dat deze problematiek ook zal gaan optreden in centrale gebieden van Nederland. Te denken valt aan de Utrechtse Heuvelrug, Rivierengebied of West Brabant (De Jong en Van Duin, 2010). Enkele voorbeelden van ondernemingen uit deze gebieden zijn hieronder weergegeven.

- Publieke ondernemingen; bij de herindeling van gemeenten worden accommodaties van diverse publieke voorzieningen overbodig. Te denken valt aan gemeentehuizen, brandweerkazernes en basisscholen.
- Private ondernemingen; door fusies en reorganisaties wordt een aantal vestigingen van landelijk opererende bedrijven overbodig. Gevolg is dat locaties in perifere gebieden het eerst sluiten aangezien deze een kleiner klantenbereik hebben. Een ander voorbeeld zijn groeiende ondernemingen die verhuizen naar (grotere) steden in de omgeving.

Factoren zoals economische ontwikkeling en krimp creëren veranderingen in ruimtelijke structuren. Veel gemeenten trachten nieuwe bedrijven en nieuwe inwoners te trekken, ervan uitgaande dat het probleem zich vanzelf oplost. Steden zijn daarin succesvoller dan plattelandsgebieden. Krimpgebieden bevinden zich buiten de kerngebieden in overwegend perifere delen van Nederland. Deze gebieden zijn niet in trek bij nieuwe inwoners en bedrijven van buiten de regio (Buiten, 2010). Een dergelijke planvorming zonder groei zal een contraproductieve werking hebben. Er komen in toenemende mate locaties en gebouwen vrij.

Genoemde locaties dienen bij voorkeur een andere invulling te krijgen waardoor de fysieke kwaliteit van de leefomgeving een sterke impuls krijgt. In tegenstelling tot groei levert

herontwikkeling bij krimp vrijwel altijd een onrendabele top op en is desinvestering nodig om de kwaliteit in de huidige woonomgeving te waarborgen. Ondanks de moeilijke marktsituatie waarin deze locaties zich bevinden zullen overheden en marktpartijen een gezamenlijke strategie uit moeten stippelen om een nieuwe balans op deze locaties te creëren. Iedere partij heeft haar eigen belangen bij een specifieke locatie en leegstand dient hoe dan ook opgelost te worden.

De vraag is of de ruimte die in theorie vrijkomt mogelijkheden biedt voor andere invullingen. In het komende onderzoek wordt nader aandacht besteed aan deze leegkomende dan wel leegstaande locaties. De bevolking daalt weliswaar maar er blijft voldoende dynamiek in krimpregio's. Vanuit deze redenering ontstaan er nieuwe kansen voor toekomstgerichte gebiedsontwikkeling in perifere locaties. De vrijgekomen ruimte kan bijvoorbeeld een andere bestemming krijgen waarmee partijen een meerwaarde creëren. Dit vraagt een andere manier van plannen dan de wijze waarop dat in de afgelopen decennia is gebeurd.

Er is weinig relevante literatuur beschikbaar over de transformatie van leegstaande locaties in krimpggebieden. Desalniettemin zijn er in het document "Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte" uit 2009 een aantal ontwikkelingen weergegeven m.b.t. leegstaande perifere bedrijfslocaties. Deze schetsen de kansen en bedreigingen voor de instandhouding van voorzieningen maar gaan niet in op de herontwikkelingspotentie bij leegstand van bedrijfslocaties.

	Kansen	Bedreigingen
Niet beïnvloedbaar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ buurtinitiatieven om voorzieningen open te houden ▪ ontstaan nieuwe, levensvatbare alternatieven voor voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ afkalven commerciële voorzieningen ▪ verminderen sociale cohesie
Beïnvloedbaar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ontwikkeling nieuwe voorzieningen die aansluiten bij het demografisch profiel van het gebied (bijvoorbeeld zorgvoorzieningen) ▪ herschikking voorzieningen die aansluiten bij moderne leefpatronen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bedreigingen voorzieningen in krimpende steden en dorpen (onderwijs, gezondheidszorg) ▪ toename mobiliteit a.g.v. verschralling lokaal voorzieningenniveau ▪ verpaupering ▪ negatieve spiraal in (sommige) landelijke gebieden

Tabel 1.1 Gevolgen krimp voor voorzieningen (Renooy e.a., 2009)

Dit onderzoek zal zich onderscheiden van reeds uitgevoerd onderzoek. Bestaand onderzoek kent niet de focus op de te verwachten toekomst voor leegstaande bedrijfslocaties in perifere gebieden. De onderzoeken zijn voornamelijk gericht op beleidsvoering, ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gericht op de leegstand op de woningmarkt. Concrete onderzoeken over de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties zijn niet of nauwelijks voorhanden. Na het raadplegen van de literatuur over krimpvraagstukken is gebleken dat er weinig theorie beschikbaar is over de succescondities bij de transformatie resp. herontwikkeling van leegstaand bedrijfstvastgoed in krimpggebieden.

1.2 Probleemstelling

Dit onderzoek gaat verder in op de mogelijkheden van transformatie van vrijkomende ruimten in krimpregio's.

Probleemstelling

Het ontbreekt aan inzicht in de mogelijkheden tot herinvulling van leegstaande c.q. leegkomende bedrijfslocaties in gebieden die gekenmerkt worden door demografische en economische krimp.

1.3 Doelstelling

Het komende onderzoek beoogt inzicht te bieden in de mogelijkheden voor vrijkomende locaties in krimpgebieden.

1.4 Deelvragen

Om aan de beschreven doelstelling te kunnen voldoen moet antwoord worden gegeven op onderstaande hoofd- en subvragen.

Hoofdvraag

Welke mogelijkheden dienen zich aan voor de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden, welke gekenmerkt worden door demografische en economische krimp, met als doel instandhouding van ruimtelijke-, economische- en maatschappelijke kwaliteit?

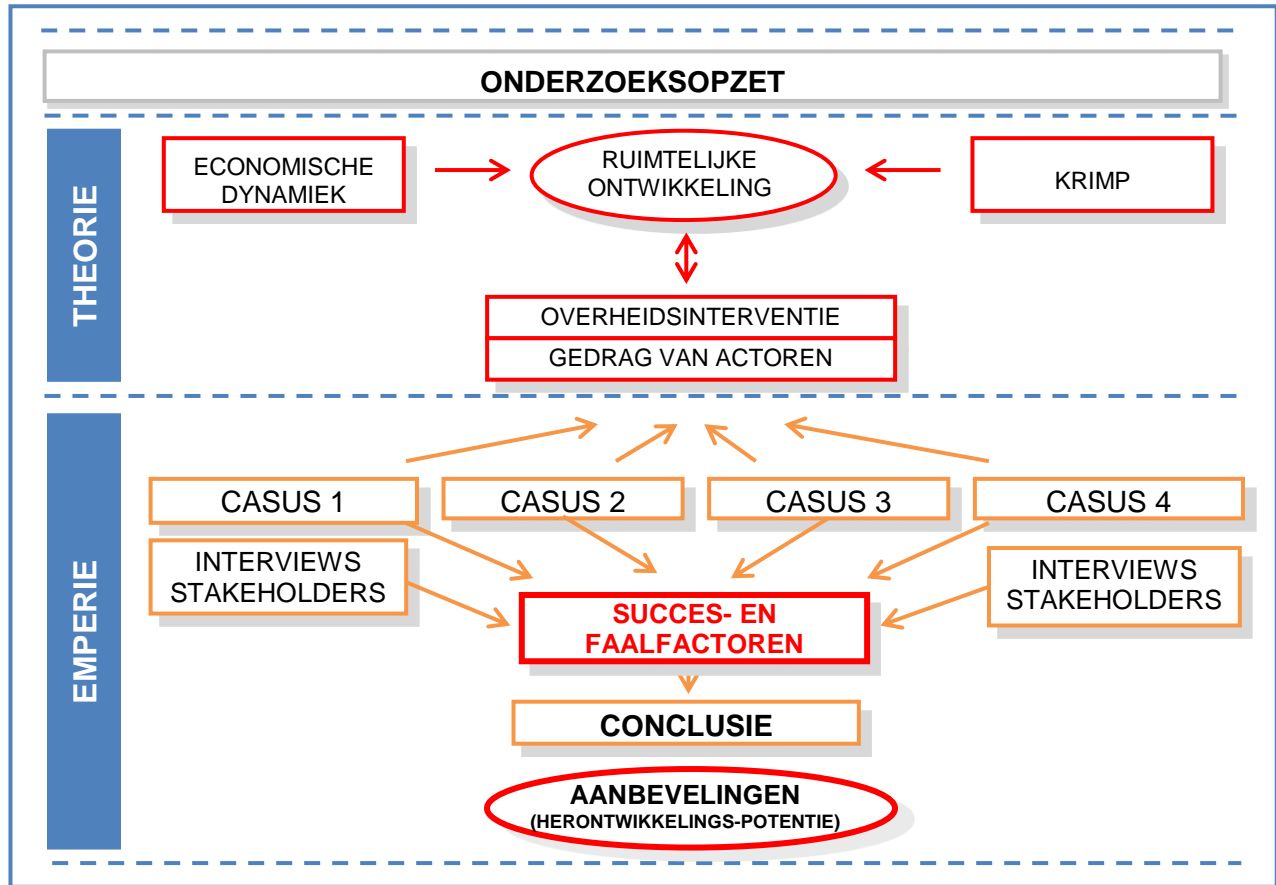
Subvragen

1. Wat zijn de ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van demografische krimp in de afgelopen decennia en welke betekenis heeft de economische dynamiek hierin?
2. Welke kansen en bedreigingen biedt het gevoerde beleid door overheden en het gedrag van actoren op leegstaande en leegkomende bedrijfslocaties in krimpgebieden?
3. Welke kansen c.q. mogelijkheden komen naar voren na een verdere oriëntatie op geselecteerde casussen?

1.5 Conceptueel model

De onderzoeksmethode die bij deze thesis gebruikt wordt is van kwalitatieve aard. Saunders e.a. (2004) onderscheiden drie soorten kwalitatief onderzoek, namelijk verklarend, beschrijvend en verkennend. Bij verkennend onderzoek wordt gezocht naar *'wat er gebeurt; om nieuw inzicht proberen te verkrijgen; om vragen te stellen en verschijnselen in een nieuw licht te beoordelen'* (Saunders, 2004). Aangezien deze methode relevant is als een probleem verkend moet worden zal dit onderzoek geclassificeerd worden als een verkennend onderzoek. Het doel is om inzicht te verkrijgen in herontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfslocaties in krimpgebieden.

De thesis zal bestaan uit een theoretisch gedeelte en een empirisch gedeelte. In het eerste gedeelte zal literatuuronderzoek plaatsvinden naar krimp en economische dynamiek. In een verder stadium zal het onderzoek steeds meer worden gekoppeld aan de praktijk. Het empirische onderzoek zal bestaan uit een bureau- en veldonderzoek, resulterend in verkenningen voor de toekomst. Het afnemen van interviews bij deskundigen en het analyseren van een aantal cases zal van toegevoegde waarde zijn in dit onderzoek. De uiteindelijke conclusie zal bestaan uit een overzicht van succes- en faalfactoren (en condities) bij herinvulling /herontwikkeling van bedrijfslocaties. De punten die hierin beschreven worden leiden tot aanbevelingen ter zake de herontwikkelingspotentie van vrijkomende bedrijfsruimten in krimpgebieden. Hierbij wordt advies gegeven voor wat betreft de waarde en haalbaarheid van de herontwikkeling.



Figuur 1.1 Conceptueel model thesis

1.6 Methoden van onderzoek

Het onderzoek zal vooral gebruik maken van een beschrijvende en voorspellende methodiek. Het eerste onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de oorzaak van de leegstaande locaties, namelijk krimp en economische dynamiek. Daarnaast zal er onderzoek worden gedaan naar twee invloedsfactoren, namelijk overheidsinterventies en het gedrag van betrokken actoren. De 'stakeholders' zijn betrokken en van invloed op de herontwikkelingscondities. De literatuur die hierover beschikbaar is zal het middel zijn om hierover meer te weten te komen. Als afsluiting van hoofdstuk 2 wordt een aantal te verwachten ontwikkelingen geschetst.

In hoofdstuk 3 wordt de operationalisatie voor het empirische gedeelte weergegeven. Het empirische gedeelte van het onderzoek is een toevoeging op het theoretische gedeelte. Het geeft meer inzicht in de faal- en succesfactoren bij de transformatie van leegstaande locaties. De benodigde informatie hiervoor zal worden ingewonnen bij experts die nauw betrokken zijn bij ruimtelijke vraagstukken in krimpgebieden. Er wordt verondersteld dat deze experts met hun kennis en ervaring meer kennis kunnen verschaffen over de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties. De resultaten van deze interviews zullen leiden tot de selectie van een aantal casussen. Deze meervoudige casestudy vormt een brug tussen het theoretisch kader en de bevindingen van experts enerzijds en praktijksituaties anderzijds. Er wordt gezocht naar andere cases die als representanten van gelijksoortige cases kunnen worden gezien. Kenmerkende verschijnselen worden zorgvuldig onderzocht, uitgaande van de veronderstelling dat het

verschijnsel zich in andere cases nagenoeg hetzelfde zal voordoen (Baarda, 2005). De omstandigheden, condities en context van de cases dienen daarbij te variëren. Het samenvoegen van het empirische en het theoretische gedeelte zal uiteindelijk resulteren in een aantal succes- en faalfactoren. De aanbevelingen zullen vervolgens leiden tot een plan hoe de herinvulling van leegkomende panden het beste kan worden aangepakt.

1.7 Theoretische en maatschappelijke relevantie

Maatschappelijke relevantie: Sinds 1900 is de Nederlandse bevolking verdrievoudigd. In 2040 zal de Nederlandse bevolking stoppen met groeien. Tot die tijd zullen we een sterke trek zien van rurale naar urbane gebieden. Gebieden in Limburg, Friesland, Zeeland en Groningen krijgen spoedig te maken met sterke krimp. Het draagvlak voor diverse voorzieningen komt onder druk te staan en dienen daarom de deuren te sluiten (NCRV, 2011). Een groeiende aandacht voor 'krimp en ruimtelijke ontwikkeling' is verder te verklaren uit het feit dat het komende jaar de helft van de gemeenten te maken krijgen met krimp (Uil, 2009 PBL). In de uithoeken van Nederland leidt een afnemend inwoneraantal nu al tot daadwerkelijke leegstand en verschraving van het voorzieningenniveau. Het maatschappelijke doel van dit onderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijkheden van herontwikkeling van deze locaties. Hoe kan tegen het decor van krimp toch de leefbaarheid gehandhaafd worden. Vanuit de maatschappij heerst de vraag om de verloedering en leegstand in deze gebieden tegen te gaan (Aptroot, 2009).

Wetenschappelijke relevantie: Onze nabije leefomgeving is aan veranderende omstandigheden onderhevig en dient daarom telkens opnieuw te worden ingericht. Door economische ontwikkelingen en krimp dient de gebouwde en ongebouwde omgeving constant getransformeerd te worden om hoge ruimtelijke kwaliteit te waarborgen (Fokkema e.a., 2008). In de wetenschappelijke literatuur wordt over ruimtelijke ontwikkelingen in krimpgebieden wel gepubliceerd. Het ontbreekt echter aan toekomstgerichte herontwikkelingsmogelijkheden voor leegkomende bedrijfslocaties in perifere ruimten. De wetenschap is vooral geïnteresseerd in de werking/effectiviteit van het ontworpen/ bedachte instrumentarium. Met dit onderzoek wordt inzicht gegeven in de kansen die er liggen op vrijkomende bedrijfslocaties in krimpgebieden. Het biedt diverse actoren als grondeigenaren, beleidsmakers, woningcorporaties maar ook bewoners meer kennis voor de herontwikkeling van de woonomgeving.

1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het theoretische kader voor dit onderzoek. Aan de hand van een literatuurstudie naar de verschijnselen krimp, economische dynamiek en leegstand. Er wordt een overzicht van een aantal basistheorieën gegeven en er wordt een aantal praktijksituaties in beeld gebracht. Daarnaast worden de belangen van betrokken actoren en het gevoerde beleid verder onderzocht. Er wordt getracht de deelvragen 1 en 2 hiermee te beantwoorden. In hoofdstuk 3 wordt de opzet van het empirische gedeelte toegelicht. Er wordt onderbouwd welke personen er moeten worden geïnterviewd om tot het beste resultaat te komen. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de gehouden interviews bij de geselecteerde experts. In hoofdstuk 5 worden de geselecteerde cases nader geanalyseerd. Daaropvolgend zal in hoofdstuk 6 de eindconclusie worden gerapporteerd met behulp van een overzicht van de belangrijkste faal- en succesfactoren. Er wordt daarbij een antwoord gegeven op de onderzoeksvraag, resulterend in een aantal aanbevelingen.

2. Theoretisch Kader

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de begrippen zoals deze in het conceptuele model aan bod zijn gekomen. Achtereenvolgens zullen de voornaamste oorzaken van de leegstand worden besproken, namelijk demografische en economische krimp. De gewijzigde omvang en samenstelling van bedrijven en bevolking leidt (c.q. heeft geleid) tot een andere vraag in krimpgebieden. Deze verandering zal verder worden geanalyseerd. Vervolgens wordt het begrip leegstand verder uitgelicht in combinatie met zijn invloed op de ruimtelijke kwaliteit in diverse gebieden. In het tweede gedeelte van dit hoofdstuk zal de betrokkenheid van diverse actoren worden beschreven. Daarnaast zal kritisch worden gekeken naar het gevoerde beleid van diverse overheden.

Het onderzoek is voornamelijk gebaseerd op het rapport 'Krimp en ruimte' (Van Dam, 2006). De denkwijze die hierin geschetst wordt vormt het handvat voor de opzet van dit hoofdstuk. In het document wordt krimp als voornaamste oorzaak gezien van ruimtelijke veranderingen in perifere gebieden. Daarnaast speelt de economische dynamiek, het gedrag van actoren en het gevoerde beleid van overheden een belangrijke rol.

De termen transformatie, herontwikkeling en herstructurering zullen veelvuldig aan bod en vereisen daarom vooraf een nauwkeurige omschrijving. In dit onderzoek zullen de onderstaande definities worden gehanteerd:

In dit onderzoek worden de definities van twee typen van transformatie gehanteerd:

- Functieveranderingslocaties: zijn locaties met verschillende functies, waaronder verouderde voorzieningen, die plaats moeten maken voor andere functies (Ruimtelijk Planbureau, 2008).
- Herstructureringslocaties: plekken die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en die meer of minder ingrijpend opnieuw worden ingericht voor gebruik door dezelfde functie (Ruimtelijk Planbureau, 2008).

Nozeman omschrijft in het 'Handboek Projectontwikkeling' (2008) herontwikkeling als volgt: 'De planvorming en uitvoering van het bouwkundig aanpassen van een kantoorgebouw of kantoorlocatie, met als gevolg een herontwikkeling naar dezelfde of een andere gebruiksfunctie'.

Het begrip herstructurering is door het ministerie van VROM in 2001 als volgt omschreven: 'Alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein, die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere onderhoud worden gerekend.'

2.1 Krimp

In het vorige hoofdstuk is al een korte inleiding gegeven over het begrip krimp. Er werd daar gesproken over economische en demografische krimp. Het is van belang om het onderscheid tussen beide vormen van krimp in te zien. Onderstaand volgt een toelichting op beide vormen.

2.1.1 Demografische krimp

	Kwantitatieve daling	Kwalitatieve daling
Inwoners	Daling aantal inwoners	Wijziging in samenstelling bevolking: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ontgroening (daling aandeel jongeren) ▪ Vergrijzing (stijging aandeel ouderen) ▪ Verkleuring (stijging aandeel allochtonen)
Huishoudens	Daling aantal huishoudens	Wijziging in samenstelling huishoudens: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdunning (daling aantal personen per huishouden) ▪ Selectieve migratie (wegtrekken selectieve inkomensgroepen of huishoudens in bepaalde levensfase).

Tabel 2.1 Verschillende vormen van krimp (ROB/RFV, 2008)

Demografische krimp is het gevolg van een afnemend aantal inwoners. Het aantal inwoners in Nederland zal tot het jaar 2035 stijgen tot een maximum van 17 miljoen inwoners. Hierna zal de bevolking afnemen door een stabilisatie in het aantal geboorten en een sterke toename van het aantal sterfgevallen door vergrijzing (De Jong en Van Duin, 2010). De jaren volgend op de Tweede Wereldoorlog hebben gezorgd voor een sterke groei van de bevolking door een lang aanhoudende geboortegolf. Deze groep komt in de komende decennia te overlijden en zorgt voor een sterke daling in het bevolkingsaantal.

De mate van groei zal binnen Nederland verschillend zijn. Het westen zal sterk groeien terwijl de rest van Nederland een stabilisatie in het bevolkingsaantal zal gaan vertonen (Latten & Musterd, 2009). Er zal met name een concentratie van de bevolkingsgroei optreden in de steden Groningen, Nijmegen, Amersfoort, Tilburg, Zwolle en de Randstad. Ook in de nabije omgeving van deze (middel)grote steden zal de bevolkingsomvang toenemen. De relatieve stijging van de bevolking is in deze toestand van steden voornamelijk het gevolg van buitenlandse migratie, natuurlijke aanwas en toevloed van jongeren. De perifere gebieden in Nederland vergrijzen sterk door de trek van jongeren naar de grotere steden voor een studie of een baan (De Jong, 2005). De verwachting is dat er tussen deze gebieden steeds meer polarisatie optreedt.

De ontwikkeling in het aantal personen zegt niet veel over de ontwikkelingen in de woningmarkt. De ontwikkeling van het aantal huishoudens is daarvoor van meer belang (De Jong en Van Duin, 2010). Het aantal huishoudens zal nog geleidelijk groeien tot het jaar 2040. De gemiddelde huishoudengrootte zal teruglopen naar 2,1 personen per huishouden. Dit zal leiden tot een verdunning en niet per definitie tot een daling van het aantal huishoudens. Alleen in perifeer gelegen gebieden treedt een kleine daling op in het aantal huishoudens. In Noord – Oost Groningen en in Zuid – Limburg is dit voornamelijk het gevolg van wegtrekkende jongeren. Daarnaast kennen de buurlanden van sommige grensregio's een aantrekkelijker vestigingsklimaat. De vastgoedprijzen zijn er lager en men kan gebruik maken van belastingvoordelen (Alders & Nicolaas 2005). Volgens de Raad van Openbaar Bestuur en de Raad voor Financiën (2008) hangt de vraag naar woningen af van de hoeveelheid huishoudens. Een bevolkingsdaling speelt hier verder geen rol in. Waar het gaat om het voorzieningenniveau is juist een bevolkingsdaling van belang en is de invloed van een huishoudensdaling beperkt.

2.1.2 Economische krimp

Een extra complexiteit bij het krimpproces is, dat demografische krimp niet los kan worden gezien van economische krimp. Economische krimp kan zowel een oorzaak als een gevolg van demografische krimp zijn. De Duitse onderzoeker Oswalt gaf in 2005 met zijn 'Schrumpfende Städte' aan dat krimpende steden en regio's vaak het resultaat zijn van transformatieprocessen. Hiermee bedoelt Oswalt de-industrialisatie, suburbanisatie, post-socialistische transformatie en ontgroening. Industrieën sluiten hun deuren waardoor mensen op zoek gaan naar werk elders.

Economische krimp kan worden gedefinieerd als een afnemend aantal arbeidsplaatsen (werkzame personen, fte's), een afnemend bruto regionaal product (brp), of als quotiënt van deze twee: de arbeidsproductiviteit (Van Dam e.a. 2006).

In dit onderzoek richten we ons vooral op situaties waar sprake is van een afnemend aantal arbeidsplaatsen. Wanneer we spreken over economische krimp in krimpgebieden, bekijken we de situatie voornamelijk vanuit de economische dynamiek die er heerst. Het wegtrekken en vestigen van bedrijven is van grote invloed op de bevolkingsomvang in een bepaald gebied, vooral wanneer we uitgaan van het 'people follow jobs' principe. Bij de term economische dynamiek moet voornamelijk gedacht worden aan verandering, vernieuwing en flexibiliteit.

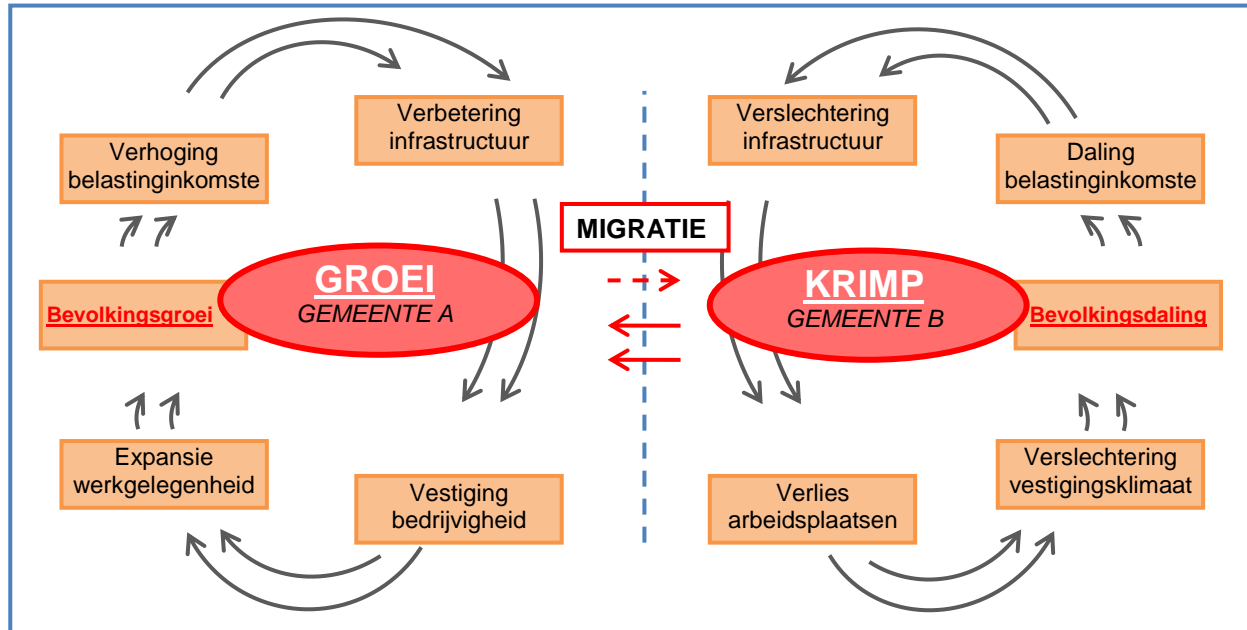
Onderstaand zijn de belangrijkste factoren weergegeven die terugslaan op de achtergrond van economische dynamiek (Lambooy, 1997).

- De opkomst van nieuwe producten.
- De technologische ontwikkeling.
- De internationalisering of globalisering.
- Het omgevingsbeleid van diverse overheden.

In dit onderzoek heeft economische dynamiek voornamelijk zijn weerslag op de vestigingsplaatskeuze van aanwezige bedrijven en de trek van bewoners naar deze bedrijven.

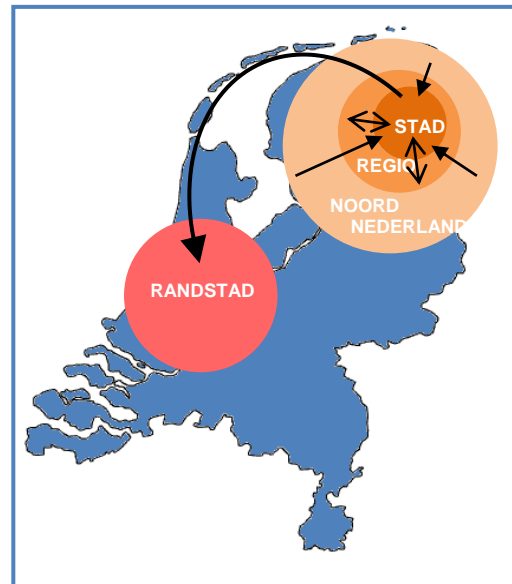
De theorie van Myrdal

De Zweedse econoom Myrdal publiceerde in 1957 een boek over economie en onderontwikkeling. Hierin beschrijft hij het proces van economische concentratie, dat aannemelijk wordt gemaakt door gunstige productieomstandigheden. Myrdal gaat ervan uit dat bedrijven in centraal gelegen regio's een voorsprong hebben op perifere regio's. De omvang van de markt is in deze gebieden groter waardoor er schaalvoordelen optreden. Daarnaast beschikken welvarende regio's over beter geschoold personeel. Bij een aanzienlijke economische groei in deze gebieden zullen werkzamen aan andere gebieden worden onttrokken. Het gevolg is dat bestaande bedrijven bij deze groeiende welvaart expanderen en er nieuwe bedrijven zullen ontstaan. De meeste van deze bedrijven komen van elders en zorgen daar voor economische krimp. Myrdal spreekt daarom van het begrip 'cumulatieve causatie'. Het centrum breidt zich steeds meer uit ten koste van de periferie. De economische ontwikkeling in het centrum versterkt de concurrentiepositie van het gebied en stimuleert verdere economische groei. Deze genoemde nadelen worden 'backwash-effect' genoemd. Op den duur zullen er ook 'spread-effecten' plaatsvinden en zullen de economische activiteiten vanuit de groeiregio verder uitwaaien (Atzema & e.a., 1997).



Figuur 2.1 Cumulatieve causatie (Lienau, 1995)

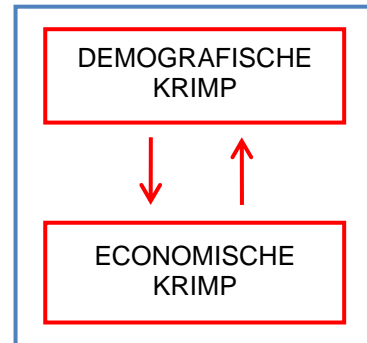
Groningen is een voorbeeld van een groeiende stad in een stagnerende regio. De stad heeft te maken met ontwikkelingen op twee schaalniveaus. Enerzijds neemt de stad het 'human capital' op van de regio. Anderzijds moet de stad concurreren met de meer centraal gelegen stedelijke centra van het land. Figuur 2.2 geeft een voorbeeld van het regionale en nationale integratiemodel weer. Vanuit de plattensgebieden trekken studenten naar de stad Groningen om te studeren. De regionale stroming betreft de verplaatsing van gezinnen vanuit de stad naar meer 'suburbane' gebieden in de omgeving. Voor het overgrote deel geldt de stad voor de studenten als een opstap naar de Randstad. Voor Groningen is met name de Randstad als competitieve en complementaire regio van belang (Van Dam e.a., 2009).



Figuur 2.2 Roltrapmodel (Van Dam e.a., 2009)

Uit een recente studie van Venhorst (2011) blijkt echter dat bovenstaande bewering de afgelopen jaren aan kracht verloren heeft. Een gunstige ontwikkeling van het aantal banen op hoger en wetenschappelijk niveau heeft geleid tot een lager vertrek uit deze regio's. Vooral in de provincies Friesland en Groningen is deze ontwikkeling duidelijk zichtbaar. Verder concludeert Venhorst e.a. dat het wegtrekken van studenten samenhangt met de studierichting die studenten hebben gekozen. Economen trekken bijvoorbeeld veel richting de Randstad terwijl verpleegkundigen overal gevraagd worden.

Ook in Nederland wordt een sterke bevolkingsdaling waargenomen in regio's waar het economisch slecht gaat. In welvarende regio's is juist vaak een groei van de bevolking te zien. (Van der Gaag e.a., 1999). Vraag is nu of mensen deze nieuw gecreëerde banen volgen of dat de bedrijvigheid naar deze regio's met bevolkingsgroei toe trekt. Is demografische krimp een oorzaak of een gevolg van economische krimp (zie figuur 2.3)? Op regionaal economisch niveau is er een duidelijke samenhang tussen ruimtelijke bevolkingsveranderingen en economische ontwikkeling (Ten Have, 2002). In diverse gebieden in Europa heeft de economische krimp in regio's geleid tot massale werkloosheid met als gevolg ontvolking, vergrijzing, verarming, en verloedering (Friedrichs, 1993). Economische krimp kan in zo'n situatie als oorzaak van demografische krimp worden gezien. De kans is groot dat een gebied in een neerwaartse spiraal kan terechtkomen. Toch is er een duidelijke discussie gaande tussen aanhangers van het 'jobs follow people' beginsel en die van het 'people follow jobs' principe. Visser en Van Dam (2006) tonen aan dat stijgende werkgelegenheid een aantrekkingskracht uitoefent op mensen. Ook Friedrichs (1993) toont aan dat economische krimp demografische krimp teweeg kan brengen. Vermeulen (2006) concludeert met zijn onderzoek dat werkgelegenheids-veranderingen in een gebied afhankelijk zijn van de veranderingen in de bevolking van omliggende gebieden. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een wisselwerking tussen demografische krimp en economische krimp.



Figuur 2.3 Relatie krimp

2.1.3 Veranderende vraag in krimpgebieden

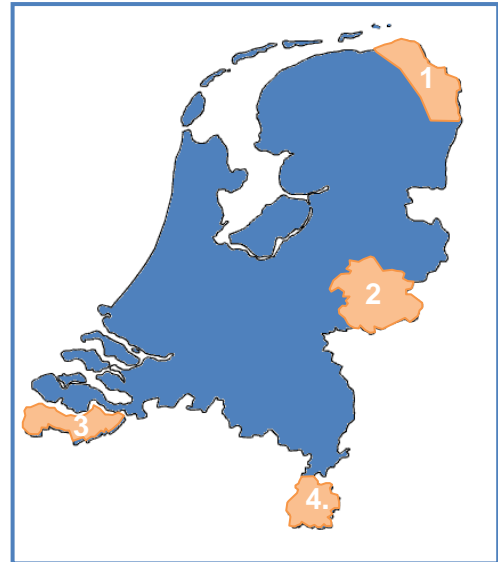
Demografische krimp is zoals zojuist beschreven een relatief begrip en doet zich voor onder bepaalde bevolkingsgroepen. In de krimpgebieden in Nederland doet krimp zich voor in de leeftijdsgroepen 0 tot 20 (ontgroening) en van 20 tot 65 (afnemende beroepsbevolking). Aan de toename van het aantal ouderen zullen specifieke ruimtelijke gevolgen gebonden zijn. Leeftijdsspecifieke krimp is van invloed op het ruimtegebruik, de woningmarkt, de vraag naar bepaalde voorzieningen en de mobiliteit. Zoals aangegeven zal het de bevolkingssamenstelling in krimpgebieden aanzienlijk doen veranderen en de vraag naar diensten en vastgoed zal hiermee kleiner en specifiek van aard worden. De ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden aangepast aan de vraag van de bevolking in krimpgebieden (Van Dam e.a., 2006).

Uit een prognose van de provincie Drenthe is af te leiden dat in 2040 in sommige Drentse gemeenten bijna 45% van de inwoners 65 jaar of ouder is. Verder is aangetoond dat een daling van de beroepsbevolking gepaard gaat met een stijging van de vraag naar zorg. In krimpgebieden zal de vergrijzing sterker zijn dan de andere gebieden in Nederland (Zorg Innovatieplatform, 2010). Boekema concludeert dat Noordoost Friesland zou kunnen uitgroeien tot een regio die zich toelegt op het leveren van 'zorg op maat' en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen voor ouderen. Daarnaast moet de regio jongeren aantrekken en vasthouden die in beide sectoren kunnen werken (Leeuwarder Courant, 2010). De Sociaal Economische Raad ziet zorg, toerisme en recreatie zowel als motor en als drager van de ruimtelijke kwaliteit. Toerisme en recreatie kunnen volgens de SER het voorzieningen-niveau in stand houden. Er is echter wel meer inzicht nodig op welke wijze deze kansen kunnen worden verzilverd (Ruijsch, 2011).

2.1.4 Krimpgebieden in Nederland

De bevolkingsafname manifesteert zich in krimpgebieden over heel Nederland. Sommige gebieden kampen met een sterkere afname dan andere. Kenmerkend is wel dat de gebieden met hardnekkige krimp liggen in de uithoeken van Nederland. Nederland kent de onderstaande krimpgebieden.

1. Noordoost Groningen; al vanaf de jaren '90 heeft dit deel van Groningen last van krimp. De komende 15 jaar zal de bevolking met een kwart gaan dalen (Dijkstal en Mans, 2009).
2. Achterhoek; Tot 2040 wordt een bevolkingsdaling van 15.000 mensen verwacht. In tegenstelling tot Noordoost Groningen kent de Achterhoek slechts een daling in de omvang van de bevolking en niet in het aanbod huishoudens (Bestuur & Communicatie regio Achterhoek, 2009).
3. Zeeuws Vlaanderen; van alle krimpregio's in Nederland is Zeeuws-Vlaanderen het gebied waar het aantal inwoners de komende dertig jaar het sterkst zal dalen. Het gebied is uniek omdat het een op zichzelf staand gebied is dat relatief geïsoleerd ten opzichte van Nederland ligt (Thönissen e.a., 2011).
4. Zuid Limburg; het gebied onderscheidt zich door haar sterke vergrijzing. Er is duidelijk sprake van krimp. Er is echter geen sprake van wegtrekkende beroepsbevolking, sterker nog het gebied trekt meer mensen aan dan dat er het gebied verlaten. Wel komen er meer mensen te overlijden dan dat er geboren worden. Verder heeft het gebied projecten als Parkstad. Een samenwerking tussen 8 gemeenten die gezamenlijk de krimp te lijf zijn gegaan (Walle, 2011).



Figuur 2.4 Ligging krimpgebieden

In het onderzoek wordt voor krimpgebieden de definitie gehanteerd uit het onderzoek Regionale Krimp en Woningbouw (2008) gehanteerd: Gebieden waar meerdere buurgemeenten met een dalend aantal inwoners en/of huishoudens te maken krijgen of te maken hebben gehad en/of in de toekomst te maken zullen krijgen.

2.1.5 Krimp in Europa

Krimp hoeft niet altijd als negatief ervaren te worden. In eerste instantie werd krimp altijd gezien als een ongewenst verschijnsel. Inmiddels zien mensen krimp ook steeds meer als 'kans' (Oswalt, 2005). Oswalt geeft verder aan dat planologische strategieën tot nu toe onvoldoende de problemen hebben verholpen. De-industrialisatie kan volgens hem onvoldoende worden aangepakt met ruimtelijke ordeningsmaatregelen. Een aantal gebieden in Europa heeft al langer te maken gehad met krimp. De Nederlandse overheid heeft door haar beleidsvoering veel meer controle over krimpgebieden dan andere landen waar de juridische instrumenten schaars zijn. Het één op één vertalen van deze casussen naar de Nederlandse situatie is onmogelijk, maar er kan wel lering uit getrokken worden (Van Dam e.a., 2009).

- Portugal; Diverse gebieden in Portugal zorgen voor een sterke regiobinding zodat emigranten op hun latere leeftijd weer bereid zijn om te remigreren.
- Engeland; De overgang van een industriële naar een postindustriële economie leidde in Manchester tot een einde van de bevolkingsgroei. Alleen de kansarmen bleven achter in Manchester. De overheid was genoodzaakt om grootschalige sloopprogramma's uit te voeren en daarmee de overtollige woningen weg te nemen. In de jaren '90 kwam de overheid met het 'Housing Market Renewal Programme' (Verwes e.a., 2008).
- West-Duitsland; Het Friese Schiereiland, grenzend aan de provincies Drenthe en Groningen, kent al sinds de jaren negentig een economische teruggang. Daarnaast is er in het gebied sprake van vergrijzing en een sterfteoverschot. Gemeenten beroepen zich voornamelijk gezamenlijk op economische ontwikkeling (Verwes e.a., 2008).
- Oost-Duitsland; De steden Dresden en Leipzig hebben last van een brain-gain. De steden hebben als universiteitsstad een sterke aantrekkingskracht op de nabije omgeving maar verliezen op den duur hoger opgeleiden aan West-Duitsland. Dresden en Leipzig gebruiken de universiteit als magneet voor het aantrekken van bevolking. Zij streven ernaar dat het banenprofiel aansluit bij deze hoogopgeleiden (Van Dam e.a., 2009).
- Frankrijk; Het gebied Nord-Pas-de-Calais in Frankrijk is van oudsher een gebied van ijzerproductie en steenkoolwinning. De selectieve trek van jonge mensen en laagopgeleide allochtonen in de jaren zeventig heeft het gebied verder verzwakt. Een belangrijke ontwikkeling was de opening van de kanaaltunnel in 1994. Hierdoor ontstond een belangrijke ontwikkelings-corridor tussen Calais en Lille. De stad Lille is zich gaan ontwikkelen tot een moderne stad (Van Dam e.a., 2009).

De voltooide onderzoeken staan niet voldoende stil bij de toekomstige vraagontwikkelingen voor bedrijfs- en voorzieningenlocaties in krimpgebieden. Door het wegtrekken van voornamelijk jonge mensen is het duidelijk dat er een overwegend oudere bevolking achterblijft in krimpgebieden. Er wordt door onderzoekers daarom snel het verband gelegd met zorg en recreatie. Maar zijn er niet meer alternatieve functies voor leegstaande bedrijfslocaties? De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn goed in kaart te brengen aan de hand van bestaand onderzoek. De toekomstige ontwikkeling van vraag naar bedrijfsfuncties in krimpgebieden zal door empirisch onderzoek verder in kaart (dienen te) worden gebracht.

2.2 Leegstand in krimpgebieden

De leefbaarheid van een buurt/dorp/regio wordt beïnvloed door een aantal aspecten; wonen, sociale samenhang, welzijn, lokale economie, infrastructuur en openbare ruimte. Krimpgebieden krijgen in toenemende mate te maken met leegstand en waardedaling van onroerend goed, verloedering en sociale segregatie. Daarnaast komt de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen als onderwijs en zorg steeds verder onder druk te staan. Voor voorzieningen neemt het draagvlak af met leegstand tot gevolg. (Andes, 2008). Leegstand is een containerbegrip voor elke vorm van leegstand, ongeacht de oorzaak. Onder leegstand wordt in dit onderzoek verstaan; het niet verhuurd of verkocht zijn van voor verhuur of in verkoop staande ruimten (Van der Voordt, 2007).

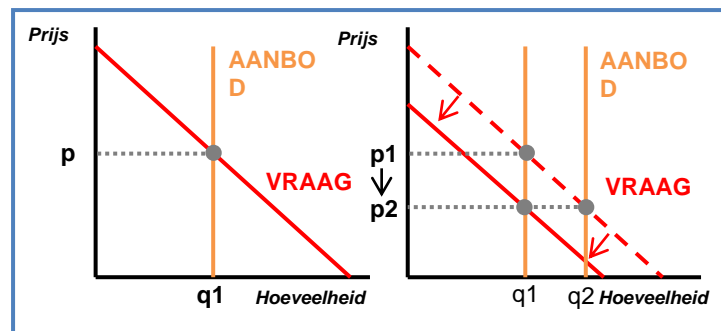
Van der Voordt onderscheidt drie vormen van leegstand.

- Geaccepteerde leegstand: deze bestaat uit aanvangs- of aanloopleegstand, natuurlijke of normale leegstand.
- Problematische leegstand: hieronder valt operationele leegstand en langdurige leegstand, een leegstand tot 2 jaar.
- Dramatische leegstand: onder deze leegstand valt structurele leegstand die meer dan 2 jaar duurt. Hierbij valt een splitsing te maken in kansloze (leegstand van 2 jaar of meer) of kansarme (leegstand van 3 jaar of meer).

In dit onderzoek spreken we niet van de soorten leegstand die hierboven zijn weergegeven. De leegstaande locaties zijn kansarm om onder de bestaande condities verkocht of verhuurd te worden. Bij gebrek aan perspectief kan het dus ook voorkomen dat er panden zijn die nog maar enkele maanden leegstaan. Transformatie is vaak de enige en beste optie. De focus in dit onderzoek komt dus te liggen op kansarme panden zonder een omschreven leegstandsperiode.

2.2.1 Vraag en aanbod op de vastgoedmarkt

In geval van krimp zal de vraag naar vastgoed in een gebied afnemen en leiden tot een ontspanning op de vastgoedmarkt. Waar eerst sprake was van een aanbiedersmarkt is nu sprake van een vragersmarkt. Aangezien de doorstroming in de vastgoedmarkt verbetert zal dit een positief effect hebben (Priemus,1999). Als de mismatch tussen vraag en aanbod te groot wordt zal het positieve effect omslaan in een negatief effect met omvangrijke leegstand tot gevolg. In figuur 2.4 is het aanbodoverschot weergegeven. Het verschil tussen q_1/q_2 en p_1/p_2 resulteert in een onevenwichtige markt. De prijzen blijven alleen gelijk wanneer het vastgoed zich aanpast aan de dalende vraag. In deze situatie zullen er bij krimp woningen en niet/woonruimten uit de markt moeten worden gehaald om gezondmaking tot stand te brengen.



Figuur 2.5 Aanbodoverschot (Pindyck&Rubinfeld,2007)

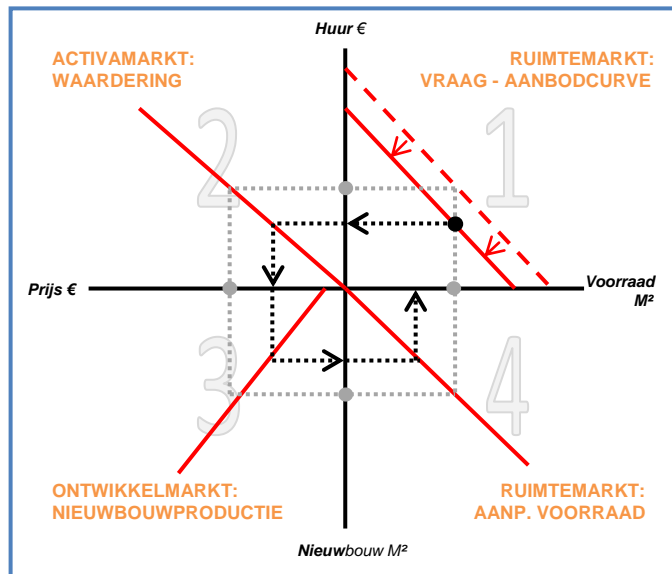
groot wordt zal het positieve effect omslaan in een negatief effect met omvangrijke leegstand tot gevolg. In figuur 2.4 is het aanbodoverschot weergegeven. Het verschil tussen q_1/q_2 en p_1/p_2 resulteert in een onevenwichtige markt. De prijzen blijven alleen gelijk wanneer het vastgoed zich aanpast aan de dalende vraag. In deze situatie zullen er bij krimp woningen en niet/woonruimten uit de markt moeten worden gehaald om gezondmaking tot stand te brengen.

2.2.2 Model van DiPasquale en Wheaton

Door het voorraadkarakter van de vastgoedmarkt is een snelle aanpassing op de marktontwikkelingen onmogelijk. De werking van de vastgoedmarkt kan worden geschetst aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1996). In dit model worden de verschillende deelmarkten in één model weergegeven. Met het raamwerk in het model kan worden nagegaan hoe de deelmarkten met elkaar zijn samenhangen en hoe marktontwikkelingen doorwerken op de verschillende deelmarkten (zie figuur 2.6). In het geval van krimp daalt de vraag waardoor er leegstand zal optreden. In figuur 2.5 wordt in kwadrant 1 een daling van de vraag verondersteld. Met hetzelfde aanbod leidt dit tot lagere huurprijzen. Een daling van de huurprijzen resulteert bij een gelijkblijvende rendementseis in kwadrant 2 tot lagere vastgoedprijzen. Wanneer de bouwkosten gelijk blijven is het minder aantrekkelijk om te bouwen, aangezien de winstmarges afnemen en de risico's toenemen. Uiteindelijk zal er in

kwadrant 4 meer vastgoed worden gesloopt dan nieuwgebouwd, hetgeen onttrekking tot gevolg heeft. Op de lange termijn zal dit leiden tot een nieuw evenwicht.

Zoals al weergegeven in paragraaf 2.1 is het noodzakelijk om de vraag naar alternatieve functies in krimpgebieden nader te onderzoeken. De vraag naar bedrijfstvastgoed die nog over is zal relatief klein en specifiek van aard zijn. Om de leegstaande bedrijfslocaties weer levensvatbaar te maken is het van belang te onderzoeken voor welke bestemmingen deze locaties geschikt zijn. Middels empirisch onderzoek zal hier meer duidelijkheid worden verkregen.



Figuur 2.6 Vraagdaling (DiPasquale en Wheaton 1996)

2.3 Ruimtelijke kwaliteit in krimpgebieden

Uit de literatuur is te concluderen dat gebieden waar krimp optreedt op den duur in een negatieve spiraal terechtkomen. Volgens Stromeier en Bader (2004) zijn de mensen die achterblijven in krimpgebieden met name ouderen en mensen uit lagere sociale klassen, waaronder veel immigranten. Literatuurstudie maakt aannemelijk dat demografische krimp vaak in samenhang met economische krimp plaatsvindt. Meer en meer locaties zullen op den duur leeg komen te staan. Te denken valt aan voorzieningen als basisscholen, religieuze gebouwen, buurthuizen, en buurtsupers. De leegstand die in een gebied optreedt heeft een direct gevolg voor de leefbaarheid en daarmee ook voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

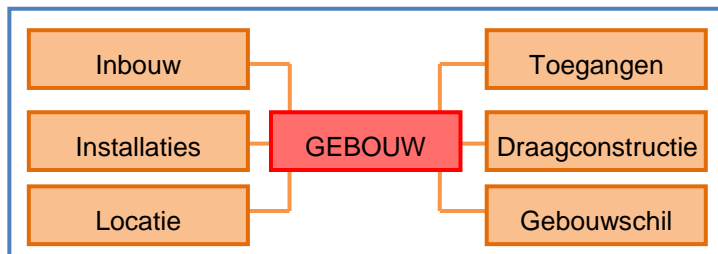
Het begrip ruimtelijke kwaliteit is in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening van 1988 als volgt omschreven: 'Het ruimtelijke beleid is er op gericht de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde en de toekomstwaarde te vergroten. Daarbij zal de concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit van geval tot geval verschillen'

Bij de herinvulling van leegstaande locaties in krimpgebieden zijn meerdere actoren betrokken die het gezamenlijke streven hebben de leefbaarheid in een bepaald gebied in stand te houden.

2.4 Transformatieproces

Om transformatie van leegstaande locaties in krimpgebieden te laten slagen moeten zowel de eigenschappen van het gebouw als van de locatie en de markt transformatie toestaan. Van der Voordt stelt in zijn boek 'Transformatie van Kantoorgebouwen' (2007) dat de locatie een van de belangrijkste eigenschappen van een pand is voor wat betreft de transformatie-geschiktheid. Daarnaast zijn de afmetingen van het casco en de marktvraag belangrijke aspecten. Ook is een goede organisatie met een enthousiaste initiatiefnemer van belang voor de haalbaarheid. Voor dit onderzoek zijn de herbestemmingswijzer en de ABT Quickscan geselecteerd om de transformatiepotentie van leegstaand vastgoed te beoordelen.

De ABT quickscan wordt door Van der Voordt aangedragen als een snelle en doeltreffende methode. De scan is opgezet door ABT adviseurs in bouwtechniek uit Delft. De aspecten die aan bod komen zeggen iets over de succescondities voor de herbestemming. Er worden in hoofdzaak 6 elementen (figuur 2.7) bekeken waarbij de conditie, beoogde kwaliteit en regelgeving voor de nieuwe functie wordt bekeken. Door al deze aspecten afzonderlijk een score te geven kan worden bepaald in hoeverre het gebouw geschikt is om te transformeren naar een andere functie. Enkele voorbeelden van condities die gesteld worden bij de ABT Quickscan zijn eisen met betrekking tot de brandveiligheid, de installatie infrastructuur, het bestemmingsplan en bijvoorbeeld de thermische isolatie/energieprestatie.



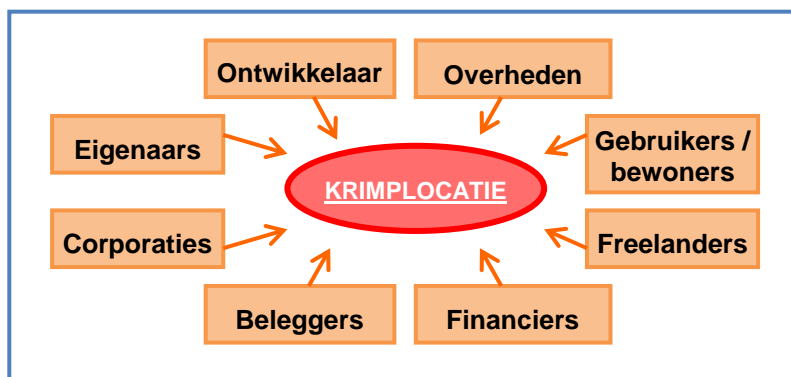
Figuur 2.7 De transformatiepotentie bepaald door 6 elementen.

Hek (onderzoeker transformatie leegstaande gebouwen) een 'Herbestemmingswijzer' ontwikkeld (Van der Voordt, 2007). Het instrument koppelt de meest geschikte functie(s) aan een bestaand gebouw. Daarnaast bekijkt het model de mogelijkheid van functiemenging en wordt transformatie financieel doorgerekend. Volgens Van der Voordt is de kracht van de Herbestemmingswijzer dat de herbestemming gedegen onderbouwd wordt met onderzoek naar de haalbaarheid van alternatieve functies en functiemenging. De methode kent 4 stappen; functieselectie, functiecombinatie, vlekkenplan en financiële toets. Het uiteindelijke resultaat is een functie of een combinatie van functies die op de specifieke locatie gevestigd kunnen worden. De uitkomst van de functie(s) volgt uit de functionele indeling als uit het financiële resultaat. De herbestemmingswijzer is een wetenschappelijk getoetst instrument.

Doordat bij transformatie niet het hele pand wordt gesloopt gaat er relatief weinig kapitaal verloren. Wel is duidelijk geworden dat ieder gebouw specifiek van aard is en niet altijd geschikt is om tot een andere functie te worden getransformeerd. Sloop en daarmee kapitaalvernietiging is niet wenselijk maar kan in uiterste noodzaak wel nodig zijn. Er is nog weinig bekend over transformatieopgaven in krimpgebieden. Zijn er in de praktijk al veel locaties getransformeerd? Wat zijn de kansen/bedreigingen die zich voordoen? In het empirische onderzoek zal meer informatie worden verzameld over dit proces.

2.5 Betrokken actoren

In figuur 2.8 zijn diverse actoren weergegeven die directe danwel indirecte zeggenschap hebben bij de transformatie van leegstaande locaties. Dit onderzoek beperkt zich tot de actoren die direct en nadrukkelijk betrokken zijn bij de transformatie van leegstaande bedrijfslocaties.



Figuur 2.8 Actoren betrokken bij krimplocaties (Bron: auteur)

2.5.1 Lokale overheden

Toenemende leegstand zorgt voor een negatief effect op de leefbaarheid van een wijk of dorp. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het de taak van de lokale overheid om dit tegen te gaan. Daarnaast heeft de gemeente inspraak bij de herontwikkeling van gebieden en beschikt ze over juridische middelen. Zo heeft de gemeente op gebied van wonen de taak zorg te dragen voor de locatie, productie, betaalbaarheid, distributie en de kwaliteit van woningen. Wanneer een buurt of locatie in een negatieve spiraal terechtkomt, kan dit betekenen dat de overheid haar verantwoordelijkheid niet nakomt (Ekkers, 2006). Vaak hebben bestuurders en ambtenaren tegenstrijdige belangen. De gemeente wil slopen om de leegstand te lijf te gaan, anderzijds wil een gemeente bouwen om nieuwe inwoners voor het krimpgebied te trekken. Gemeenten gaan met kwaliteitsverbetering bewust of onbewust de concurrentie met andere gemeenten aan. Het is van belang dat de gemeente voldoende draagvlak heeft bij de transformatie van leegstaand vastgoed. Een nauwe samenwerking met marktpartijen en bewoners kan hieraan bijdragen. In geval van krimp is het zeer belangrijk voldoende opbrengsten te genereren waarmee de herstructurering of transformatie kan worden bekostigd. De provincie houdt streng toezicht op de gemeentelijke begrotingen van krimpgebieden. Ook is de provincie betrokken bij het ruimtelijk ordeningsbeleid en kan het onder bepaalde omstandigheden ingrijpen in het ruimtelijke beleid van lagere overheden (Geboers, 2010).

2.5.2 Vastgoedpartijen

In eerste instantie worden de vastgoedpartijen gezien als private partijen die voor eigen rekening en risico vastgoed ontwikkelen en dit vervolgens met winst verhuren of verkopen. Ontwikkelaars en beleggers zijn gebaat bij een hoge ruimtelijke kwaliteit waardoor waarden van vastgoed in stand worden gehouden. Door de expertise en financiering staan gemeenten steeds positiever tegenover een samenwerking met marktpartijen. Een negatief punt van aandacht binnen een samenwerking is dat de vastgoedpartijen in meeste gevallen vanuit een commercieel oogpunt participeren. Overheden vervullen voornamelijk een maatschappelijke taak (Platform Maatschappelijk Vastgoed, 2005). Voor marktpartijen is nieuwbouw aantrekkelijker dan investeren in de bestaande vastgoedvoorraad gezien het verschil in kwaliteitsniveau. Krimpgebieden lopen leeg, de vraag neemt af en de projectontwikkelaar draagt een (te) hoog risico bij het verkopen van de woningen. Daarnaast is de marktwaarde van de nieuwbouwwoningen laag waardoor ontwikkelaars voor minder dan de kostprijs ontwikkelen. Herstructureren is nog minder haalbaar aangezien de bouwkosten hoger zijn dan bij nieuwbouw. Voor beleggers van vastgoed is het alleen aantrekkelijk vastgoed te financieren op locaties met een gunstige prijs/kwaliteit verhouding (Burgerhout, 2009).

2.5.3 Eigenaren

Grond- en vastgoedeigenaren streven naar waardecreatie. In geval van krimp is in de meeste gevallen echter een desinvestering nodig. Volgens Van Gerrichhauzen (2007) bestaat er een dreiging voor eigenaren in krimpgebieden. Dit komt omdat zij het risico lopen dat de courantheid en daarmee de marktwaarde van het vastgoed zal afnemen. Wanneer deze achteruitgang doorzet zal het vastgoed op den duur onverkoopbaar zijn en onder kansarme leegstand gaan vallen. Wanneer eigenaren bij verkoop niet in staat zijn het verlies te dragen of niet mogen dragen van de hypotheekverstrekker, zijn zij niet in staat om te verhuizen. Gehner introduceerde in 2003 haar responstypologie voor risico's bestaande uit 4 fasen;

1. Vermijden: door de verkoopprijs van vastgoed te verlagen zal het vastgoed eerder worden verkocht doordat de vraag toeneemt. Leegstand wordt hiermee vermeden.
2. Reduceren: het verkoopsrisico kan gereduceerd worden door het vastgoed middels een kwaliteits-verbetering aantrekkelijker te maken. Vaak zijn hier in krimpgebieden geen financiële middelen voor.
3. Overdragen: de eigenaar van het vastgoed kan verkoop uitstellen en wachten op betere tijden.
4. Accepteren: een laatste stap voordat leegstand daadwerkelijk optreedt is afzien van verkoop.

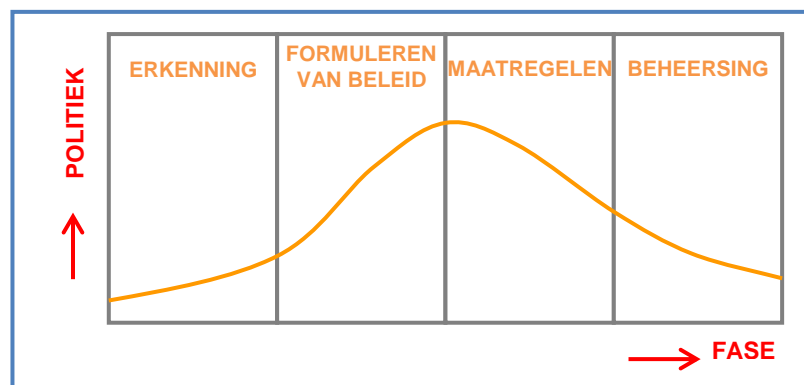
2.5.4 Gebruikers/bewoners

Bewoners zijn onderdeel van hun eigen leefomgeving en hebben recht op zeggenschap voor wat betreft de verdere ontwikkelingen in de omgeving. Bewoners hebben geen financiële/juridische inbreng bij transformatieprocessen van leegstaand vastgoed. Voor het creëren van draagvlak is het voor de gemeente en vastgoedpartijen raadzaam vroegtijdig in overleg te gaan met de bewoners. Ze beschikken over ideeën en kunnen daarnaast ook duidelijk aangeven waar zich de knelpunten bevinden. Een belangrijk doel van bewoners is de instandhouding of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (Burgerhout, 2009).

Gezien de houding van actoren lijkt de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden niet hoopgevend. Het empirische onderzoek zal uitwijzen of het zo negatief moet worden opgevat. Ook is het van belang te achterhalen wie daadwerkelijk de drager van het probleem is en wie wordt gezien als initiatiefnemer. Daarnaast moet verder onderzocht worden in hoeverre samenwerkingsverbanden tussen verschillende actoren positief kunnen bijdragen aan de herontwikkeling. In de bestaande literatuur wordt hierover nog niet veel informatie aangetroffen.

2.6 Beleid door overheden

Krimp is een verschijnsel waar gemeenten, provincie en het rijk rekening mee moeten houden. Om te voorkomen dat de leefbaarheid afneemt is een juiste beleidsvoering belangrijk. Natuurlijk ligt deze bevolkingsdaling niet alleen op het bordje van de overheid. Ook actoren als ontwikkelaars, eigenaren en gebruikers moeten



Figuur 2.9 Beleidslevenscyclus (Winsemius, 1986)

oplossingsgericht denken in geval van krimp. Toch heeft de overheid met haar juridisch instrumentarium een grote invloed op krimpgebieden. Hospers introduceerde onlangs de 4 B's bij krimp; bagatelliseren, bestrijden, begeleiden en benutten (Hospers, 2010). In dit onderzoek wordt krimp vooral gezien vanuit het positieve oogpunt, namelijk het benutten van kansen die het biedt. Diverse beleidsmakers hanteren teksten als 'krimp als kans' en 'pimp de krimp'. Hierbij hangt het geluk niet af van het aantal inwoners maar meer van de kwaliteit van de leefomgeving. Minder mensen betekent meer ruimte. Voor de gemeenten de kans om met

creatieve ideeën te komen. De beleidslevenscyclus van Winsemius (figuur 2.7) geeft aan dat er vier fasen te onderscheiden zijn met betrekking tot beleidsvraagstukken. In de eerste fase moet worden vastgesteld of er daadwerkelijk een probleem is. Wanneer hier sprake van is dient in de volgende fase het beleid te worden geformuleerd. Vervolgens vindt in fase 3 uitvoering van het beleid plaats en in de laatste fase zal het probleem onder het nieuwe beleid worden beheerst (Winsemius, 1986). Bij het bestuderen van diverse beleidsdocumenten zien we dat de verschillende overheden zich wat krimpproblematiek betreft in fase 2 bevinden. Zowel lokale gemeenten als centrale overheden erkennen de problemen van krimp en formuleren nieuw beleid voor de begeleiding van het krimpproces. Hiermee is dus ook enig verband verklaard tussen het model van Hospers en Winsemius.

2.6.1 Rijksbeleid voorheen

De ruimtelijke ordening en vastgoedontwikkeling zoals deze de laatste decennia zijn gevoerd in Nederland maken deel uit van bestuurlijke, financiële en juridische systemen. Deze systemen hebben jarenlang ingespeeld op de toenemende behoefte aan ruimte. Planning was daarom vooral het bieden van ruimte voor nieuwe woningen, bedrijfslocaties, winkels, kantoren, enz. Van de hoge marktvraag die er destijds was is nu geen sprake meer van. De ruimtelijke structuur die door middel van de ruimtelijke ordening is gerealiseerd komt dus niet tegemoet aan de maatschappelijke behoefte van nu en de matige toekomst. In Nederland krijgen we in de komende twee decennia een periode van zowel groei als krimp. In de situatie met krimp moeten overheden in tegengestelde richting gaan denken. De functies in de ruimtelijke structuur moeten opnieuw worden afgestemd waardoor er een nieuwe balans wordt gecreëerd die tegemoet komt aan de marktvraag (Buiten, 2010).

2.6.2 Rijksbeleid tegen gevolgen bevolkingskrimp

In het jaar 2009 is er onder leiding van Mans en Dijkstal een Topteam krimp ingesteld dat lokale partijen moet ondersteunen bij het in kaart brengen van de oorzaken en gevolgen van krimp. Op 13 november 2009 heeft de ministerraad in samenwerking met het Rijk, IPO en VNG het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling opgesteld. Het plan geeft voornamelijk op gebied van wonen en onderwijs aan met welke opgaven krimpregio's te maken krijgen. In het plan wordt verwacht dat de gemeentelijke overheden als eerste verantwoordelijkheid dragen bij de gevolgen van bevolkingsdaling. Doordat bevolkingsdaling goed voorspelbaar is kunnen gemeenten op de gevolgen van bevolkingskrimp tijdig inspelen. Het bovenlokaal niveau dient zorg te dragen voor afstemming, coördinatie en regie. Er wordt in dit actieplan verwacht dat groeiende regio's solidair zijn aan krimpende regio's (Rijk, IPO, VNG, 2009). In het actieplan stelt het rijk 31 miljoen euro beschikbaar aan gebieden gelegen in Parkstad Limburg en de Eemsdelta. Ook erkent het Rijk bevolkingsdaling in Zeeuws Vlaanderen en Oost Groningen.

In het kader van dit onderzoek worden ook de succes- en faalfactoren van de overheden bepaald. Het is daarom van belang om de betrokkenheid van de verschillende overheden te schetsen. Zowel het rijk, provincie en gemeente hebben hun directe invloed op het herontwikkelingstraject van leegstaande locaties. In de Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte (2009) zijn de gevolgen van krimp voor de ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan onderdelen van het nationaal ruimtelijk beleid. Het document schetst de strategieën van het beleid op gebied van woningmarkt, mobiliteit, bedrijfslocaties en voorzieningen. De belangrijkste

bevindingen van dit onderzoek zijn in tabel 1 van bijlage 1 weergegeven. Samenvattend is de verrommeling van het landschap hoofdzakelijk het gevolg van een toename van bedrijvenlocaties en leegstand van oude locaties. Om deze teloorgang tegen te gaan worden het vraag en aanbod voor bedrijfsruimte bovenlokaal beter op elkaar afgestemd. Dit wordt bewerkstelligd door het toepassen van de SER – ladder, het voeren van regionaal grondprijnsbeleid of het opstellen van gebiedsagenda's.

De overheden in Nederland proberen door middel van financiële impulsen en minder regeldruk de beschikbaarheid van commerciële voorzieningen te stimuleren. Die stimulans kan gericht zijn op het aanbieden van nieuwe concepten. Niet-commerciële voorzieningen worden vaak geclusterd en geconcentreerd. De leegstaande locaties kunnen in dit geval worden getransformeerd. Recent is in Limburg een plan gepresenteerd waar gedacht wordt aan de realisatie van een zogenaamde zorgvallei, met diensten gericht op de vergrijzing.

2.6.3 Instrumentarium regionale overheden

Regionale overheden hebben instrumenten voor de regulering van het krimpproces. Ekkers (2006) omschrijft het begrip beleidsinstrumenten als: 'een verzameling van beleidsactiviteiten die overeenkomstige kenmerken vertonen die zijn gericht op de beïnvloeding van bestuurlijke en maatschappelijke processen'. Deze beleidsinstrumenten zijn op te delen in financiële, juridische en communicatieve instrumenten. Onder juridische instrumenten behoren onder andere het bestemmingsplan, onteigeningswet, leegstandswet, structuurvisie of het streekplan. Communicatieve instrumenten kunnen bestaan uit adviesorganen of bijvoorbeeld de inspraak van overheden. Het financiële instrument verdient extra uitleg. Door meerdere auteurs wordt het uitvoeriger beschreven. In bijlage 2 is een korte uiteenzetting weergegeven van de voornaamste instrumenten. Uil (2009) geeft aan dat er twee duidelijke problemen zijn bij het ruimtelijke orderingsbeleid in krimpgebieden:

- Financieringsprobleem: de verdien capaciteit uit nieuwbouw is in krimpgebieden aanzienlijk lager. Dit heeft tot gevolg dat de kosten voor sloop en herstructurering in krimpgebieden niet of nauwelijks betaald kunnen worden uit de inkomsten van nieuwbouw (PBL, 2008).
- Coördinatieprobleem: Gemeenten die weinig last hebben van krimp stellen zich niet solidair met gemeenten die hard worden getroffen. Extra aanbod in centrumgebieden leidt tot afname in perifere gebieden. Daarmee treedt er een zelfversterkend proces op en verergeren de problemen omtrent krimp (PBL, 2008).

Beide problemen hangen nauw samen met elkaar. Het afstemmen van bouw- en sloopopgaven tussen groei- en krimpgemeenten (coördinatieprobleem) leidt tot meer of minder gemeentelijke opbrengsten (financieringsprobleem). Indien de woningproductie tussen de gemeenten beter op elkaar afgestemd wordt, zullen krimpgemeenten met minder leegstand te maken krijgen. Dit heeft tot resultaat dat het financieringsprobleem wordt gereduceerd. Een financiële verevening op gemeente overschrijdend niveau zou hiervoor een oplossing kunnen zijn. Borger kwam in 2006 met de uitspraak dat; 'de welvaart van één individu niet meer kan verhogen zonder de welvaart van een ander individu te reduceren'. In hoofdzaak is dit ook het probleem waar krimpgemeenten mee zitten.

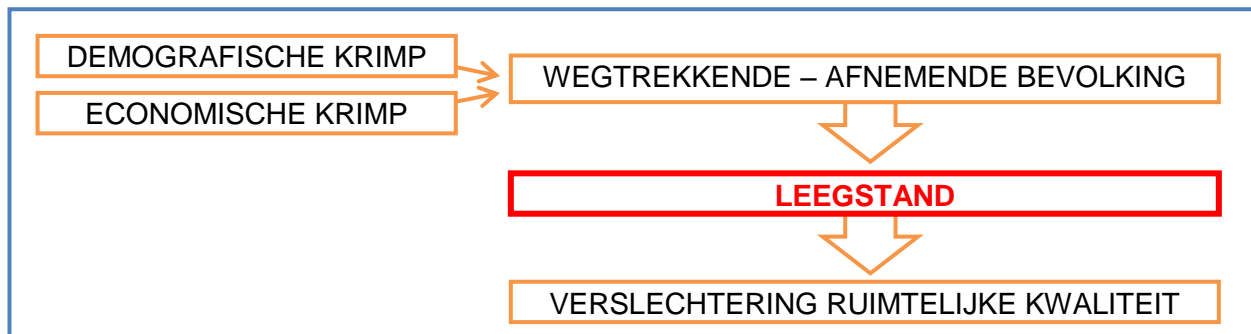
Gezien het feit dat diverse gemeenten te maken krijgen met krimp is het noodzakelijk om middels beleid te anticiperen op deze ontwikkeling. De huidige wetenschap is vooral geïnteresseerd in de werking/effectiviteit van het ontworpen en bedachte beleidsinstrumentarium op de woningmarkt. Op gebied van voorzieningen en bedrijfslocaties is nog weinig bekend. Voor een deel zijn de succes- en faalfactoren bij de herinvulling van bedrijfslocaties dus in kaart. Door in het empirisch gedeelte gesprekken te voeren met beleidsmedewerkers kan meer informatie worden vergaard over de juridische mogelijkheden en beleidsimplicaties van de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden.

2.7 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is aan de hand van bestaande theorie getracht een antwoord te vinden op de eerste twee deelvragen van deze scriptie.

Deelvraag 1: Wat zijn de ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van demografische krimp in de afgelopen decennia en welke betekenis heeft de economische dynamiek hierin?

Resumerend: Zowel economische als demografische krimp kunnen worden gezien als de oorzaak van leegstand in krimpgebieden. Simpel gesteld leidt economische en demografische krimp tot wegtrekkende/ afnemende bevolking. Hierdoor komen woon-, werk- en voorzieningenlocaties leeg te staan en is de ruimtelijke kwaliteit in het geding. Er is hier sprake van leegstand van locaties die kansarm zijn om onder de bestaande condities verhuurd of verkocht te worden. De vastgoedprijzen dalen en er is duidelijk sprake van een aanbodoverschot. Transformatie of sloop van het vastgoed lijkt de enige oplossing. Om de transformatie te kunnen laten slagen moeten de eigenschappen van het gebouw, de locatie en de markt de transformatie mogelijk maken.



Figuur 2.10 Proces leegstand in krimpgebieden

Gegeven de bevindingen uit de geraadpleegde literatuur kunnen we stellen dat deelvraag 1 bevredigend is beantwoord en dat hier in het empirisch onderzoek geen verdere aandacht aan hoeft te worden besteed. De ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van demografische- en economische krimp zijn duidelijk in kaart gebracht.

Deelvraag 2: Welke kansen en bedreigingen biedt het gevoerde beleid door overheden en het gedrag van actoren op leegstaande en leegkomende bedrijfslocaties in krimpgebieden?

Resumerend: De voornaamste actoren die direct betrokken zijn bij de transformatie van vastgoed in krimpgebieden zijn regionale en lokale overheden, ontwikkelaars, beleggers en

gebruikers of bewoners van vastgoed. Een goede samenwerking tussen deze zogenaamde 'probleemeigenaren' kan hierbij leiden tot een voorspoedig en slagvaardig handelen. De gemeentes dragen de eerste verantwoordelijkheid bij het te lijf gaan van de krimp en moeten de komende jaren hun beleid gaan aanpassen naar 'planning for decline'. De provinciale overheid zorgt voor afstemming, coördinatie en regie. Het Rijk stelt dat groeiende gemeentes solidair moeten zijn aan krimpende gemeentes en komt tot de conclusie dat de leegstand voornamelijk het resultaat is van een slechte regionale samenwerking. Groeigemeentes realiseren extra aanbod dat wordt opgevuld door bewoners uit de periferie. De verdien capaciteit uit nieuwbouw is laag in perifere gebieden en krimp kan daar niet worden aangepakt met financiële middelen.

Het resultaat dat behaald is bij dit literatuuronderzoek is niet voldoende om deelvraag 2 in zijn geheel te kunnen beantwoorden. In hoofdzaak dient er meer aandacht besteed te worden aan het onderscheid tussen herontwikkelingen van bedrijfslocaties in krimpgebieden en die in groeigebieden. Wat maken herontwikkelingen in krimpgebieden nou zo uniek c.q. afwijkend t.o.v. groeigebieden?

De resultaten die voortkomen uit het theoretisch onderzoek leiden tot de onderstaande vijf kennislacunes; wat weten we niet?

1. De vraag naar bedrijfstvastgoed in krimpgebieden vergt meer aandacht. De vraag is relatief klein en specifiek van aard. Welke partijen zullen geïnteresseerd zijn in het investeren in krimpgebieden en de leegstaande bedrijfslocaties?
2. Wanneer we de leegstand bezien vanuit de aanbodkant komen er andere vragen naar voren. Vertonen de locaties identieke kenmerken wanneer we kijken naar ligging, marktomstandigheden, enz.? Wat zijn de locatiespecifieke kenmerken van bedrijfslocaties in krimpgebieden?
3. In het empirische onderzoek moet meer kennis worden vergaard over het proces van herontwikkeling. De focus dient hierbij met name te liggen op de financiële-, juridische- en bouwtechnische haalbaarheid. Dit kan meer bekendheid opleveren in de succes- en faalfactoren bij de transformatie van leegstaande locaties. Wat is de bouwkundige toestand van leegstaande gebouwen in krimpgebieden? Is transformatie financieel gezien uitvoerbaar, of gaat de voorkeur uit naar sloop en waar hangt dat vanaf? Zijn er juridische belemmeringen bij herontwikkeling of transformatie en zo ja welke?
4. Aangezien er meerdere partijen betrokken zijn bij de herontwikkeling van vastgoed in krimpgebieden is het raadzaam te bekijken in hoeverre samenwerking tussen stakeholders hieraan een positieve bijdrage kan leveren. Daarnaast is er enige onduidelijkheid over het gedrag en de rolverdeling van de verschillende actoren in krimpgebieden. Wie wordt er als initiatiefnemer gezien? Wie voert het marktonderzoek uit? Wie draagt de risico's?
5. Er is weinig bekend over de beleidsimplicaties rond de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties. Bestaand overheidsonderzoek richt zich vooral op mogelijkheden op de woningmarkt. Wat biedt het gevoerde beleid aan kansen/bedreigingen?

3. Methodologie

In dit hoofdstuk zal de operationalisatie ten behoeve van het empirisch onderzoek aan bod komen. In de conclusie van hoofdstuk 2 is duidelijk vastgesteld wat er in de huidige literatuur nog ontbreekt om de vraagstelling te kunnen beantwoorden. Met het uitvoeren van een empirisch onderzoek wordt getracht een antwoord te vinden op deze kennislacune. Eerst zal worden stilgestaan bij de aard en het doel van het empirisch onderzoek (paragraaf 3.1). Vervolgens worden de te volgen methoden voor het onderzoek beschreven. In paragraaf 3.3 wordt beschreven welke personen zijn benaderd en waarom juist deze respondenten van toegevoegde waarde voor het onderzoek zijn.

3.1 Aard en doel van het onderzoek

De hoeveelheid literatuur over leegstand van bedrijfslocaties in krimpgebieden is redelijk bescheiden te noemen. Het is een fenomeen dat zich pas sinds een aantal jaren voordoet. Omdat er geen gerichte theorie beschikbaar is, is in het literatuuronderzoek een beschrijving van het onderwerp gegeven. Het empirische onderzoek is een aanvulling hierop en zal worden uitgevoerd om meer specifieke kwalitatieve data te verzamelen. Voor dit onderzoek worden deskundigen uit verschillende regio's en disciplines geïnterviewd. Daarnaast vindt er een bestudering van een aantal cases plaats. Hierbij worden de 'multiple realities' onderzocht: *'de verschillende en soms zelf tegengestelde visies die betrokkenen in een sociaal systeem hebben op, en de interpretaties die zij geven van, de gebeurtenissen'* (Swanborn 1996). Deskundigen kunnen met praktijkervaringen hun kennis overdragen en van waarde zijn voor dit onderzoek.

Het hoofddoel van het empirische onderzoek is antwoord te geven op de volgende deelvraag:

'Wat zijn volgens de deskundigen de faal- en succesfactoren bij de herontwikkeling van leegstaande locaties in krimpgebieden.'

Daarbij moet expliciet aandacht worden gegeven aan onderstaande aspecten.

- Wat onderscheidt de herontwikkeling van bedrijfslocaties in krimpgebieden van groeigebieden?
- Welke omstandigheden maken herontwikkelingen in krimpgebieden uniek?
- Voor welke functies zijn bedrijfslocaties in krimpgebieden gezien de markt vraag



Figuur 3.1 Invloedsfactoren leegstaande locaties

Het onderzoek is oorspronkelijk breed van opzet en is gaandeweg meer toegespitst. Er zijn een aantal methoden die worden gebruikt bij de uitvoering van een verkennend onderzoek: een literatuurstudie, expertinterviews, op het studiegebied of/en het houden van focusinterviews (Saunders et al. 2004). In dit onderzoek zal alleen gebruik worden gemaakt van de eerste twee genoemde methoden. De kenmerken van de onderzoeksverschijnselen zullen worden benoemd en beschreven. Het gaat hierbij niet om de kwantiteiten maar kwaliteiten van het onderzoek. Een kwalitatief onderzoek is gericht op het verkrijgen van diepgaande informatie over hoe mensen over een bepaald verschijnsel denken. Daarbij gaat het om de ideeën, achtergronden, meningen en beweegredenen van personen (Baarda & De Goede, 2001). Deze moeten echter wel met de nodige omzichtigheid worden gewaardeerd aangezien de meningen van de experts niet direct de waarheid behoeven te vormen.

3.2 Opzet van het onderzoek

Met het afnemen van de interviews en het analyseren van casestudies wordt meer inzicht verkregen in de problematiek rond de herontwikkeling van leegstaande locaties in krimpgebieden. Onderstaand volgt stapsgewijs de opzet van het onderzoek.

Stap 1 In deze stap zal het vraagstuk vanuit het grote geheel worden gezien. Pas in later stadium wordt ingezoomd op bepaalde krimpgebieden. Aan de hand van gesprekken met deskundigen zal in beeld worden gebracht wat de algemene trend is in krimpgebieden. Informatie kan hiervoor worden verkregen door gesprekken te voeren met beleidsmedewerkers van het Rijk, het Planbureau voor de Leefomgeving, de provincie en adviesbureaus. Ook kan worden gedacht aan overkoepelende organisaties als gebruiker voor bijvoorbeeld zorgaccommodaties, kinderopvang, of onderwijshuisvesting. Deze partijen worden in staat geacht de verschillende omstandigheden in kaart te kunnen brengen tussen gebieden met krimp en die met groei. Aangezien niet iedere partij huisvesting zoekt vanuit eenzelfde achtergrond is het raadzaam hierbij een splitsing te maken in profit en non-profit organisaties. Onderstaand een korte opsomming van aspecten waar tijdens het afnemen van de interviews expliciet aandacht aan moet worden besteed.

- Wat maakt krimpgebieden in beginsel zo uniek ten opzichte van groeigebieden?
- Voor welke functies/typen voorzieningen zijn leegstaande locaties in krimpgebieden gezien de heersende vraag geschikt?
- Welke juridische en beleidsmatige mogelijkheden en beperkingen zijn er bij de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties?
- Wie is er verantwoordelijk voor de leegstand en wie wordt er gezien als initiatiefnemer bij herinvulling?
- Welke vormen van samenwerking worden er toegepast bij de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties?
- Welke afspraken worden er tussen partijen gemaakt m.b.t. kosten- en risicoverdeling, enz.?

Stap 2 Uit de interviews die zijn afgenomen bij experts worden meerdere casestudies geselecteerd. De experts kunnen specifieke cases aandragen die de schrijver nu nog niet bekend waren. De casestudies worden geselecteerd op basis van relevante

kenmerken of criteria. Daarbij kan worden gedacht aan plaats, ligging, grootte, mate van aanwezige krimp, marktomstandigheden of bijvoorbeeld in relatie tot andere aanwezige voorzieningen. Op grond van de gestelde criteria zal daaruit een keuze worden gemaakt voor de meervoudige casestudie. Het is hierbij van belang verschillende locaties onder de loep te nemen, zowel geslaagde als niet geslaagde transformaties. Zodoende kunnen de faal- en succesfactoren in beeld worden gebracht.

Stap 3 Vervolgens zullen hieruit een aantal casussen naar voren komen waarbij transformatie van leegstand van dichtbij (vanuit de praktijk, op locatieniveau) kan worden geanalyseerd. Diverse partijen als beleidsmedewerkers van de gemeente, bewoners, ontwikkelaars en gebruikers kunnen de auteur hierbij van relevante kennis voorzien. Het uiteindelijke doel is hiermee deelvraag 3 te beantwoorden:

“Welke kansen c.q. mogelijkheden komen naar voren na een verdere oriëntatie op de casussen?”

Tijdens de analyse van de casestudies wordt er voor onderstaande aspecten meer informatie gezocht.

- Wat zijn de kansen/bedreigingen tijdens het bouwproces van de transformatie?
- Hoe liggen de onderlinge verhoudingen tussen de actoren?
- Welke afspraken worden er tussen partijen gemaakt m.b.t. kosten- en risicoverdeling, enz.?

3.3 Kwaliteit interview

De interviews die in stap 1 voorgesteld zijn zullen zogenoemde ongestructureerde interviews zijn. Die zijn daarmee niet aan bepaalde voorschriften gebonden waardoor de interviews ook resultaten kunnen opleveren die niet waren voorzien. Door dit te combineren met een aantal gerichte vragen zal de respondent in de gewenste lijn blijven (Universiteit Leiden, 2012). Het interview zal worden gesplitst in 2 delen. Het eerste deel zoekt aan de hand van vraag- en aanbodfactoren naar nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden voor leegstaand bedrijfsvastgoed. In het tweede deel wordt stilgestaan bij de succes-/faalfactoren van herontwikkeling. Volgens Kvale (2007) is het belangrijk om het interview af te nemen volgens de ethische richtlijnen van het wetenschapsgebied. Het gaat daarbij om de toestemming van de respondenten om deel te nemen, de betrouwbaarheid van de antwoorden, de gevolgen van de deelname en de rol van de onderzoeker. Vooraf zullen de respondenten duidelijk worden geïnformeerd en worden medegedeeld dat de informatie zal worden gebruikt voor een masterscriptie. Er wordt de respondenten de mogelijkheid geboden anoniem deel te nemen aan het onderzoek.

Een interview is een momentopname waarbij meningen en ervaringen van de respondenten worden achterhaald. Om de kwaliteit van de interviews te waarborgen is het van belang een hoge betrouwbaarheid en geldigheid na te streven. Voordat het interview wordt gehouden is het raadzaam om na te gaan welk resultaat de interviewer voor ogen heeft. In paragraaf 3.1 en 3.2 is beschreven welke kennis ontbreekt en waar de interviewvragen aan moeten voldoen. De betrouwbaarheid en geldigheid zijn belangrijke factoren bij het empirisch onderzoek. Het onderzoek is voldoende betrouwbaar wanneer wordt voldaan aan de eisen van de interne en

externe geldigheid. Aangezien er weinig literatuur beschikbaar is over het herbestemmen van het leegstaande vastgoed is het zaak om creatief te denken in soorten oplossingen. Het is dus belangrijk om de respondent 'out of the box' te laten denken waarmee algemene antwoorden worden vermeden. De antwoorden zullen worden uitgeschreven maar alleen de voornaamste conclusies worden overgenomen en in het onderzoek verwerkt (Baarda, 2005).

3.4 De geïnterviewden

Door het interviewen van deskundigen uit verschillende disciplines wordt veel inzicht en kennis over het probleem vergaard. Onder deskundigen vallen beleidsmedewerkers van het rijk, provincie en gemeente. Ook private partijen als ontwikkelaars, beleggers, adviseurs en eigenaren zullen resulteren in een representatieve groep. De respondenten hebben allen verschillende doelen, belangen en zienswijzen die van invloed zijn op de herontwikkelingskansen van leegstaande bedrijfslocaties. Een vereiste bij de selectie van de respondenten is dat deze voldoende affiniteit hebben met demografische krimp en de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden. Volgens Baarda (2005) gaat het niet om de hoeveelheid respondenten maar om de kwaliteit. Door deze uit verschillende gebieden en disciplines te selecteren zal de representativiteit van de groep toenemen.

Er wordt verondersteld dat de onderstaande geïnterviewden materiedeskundig zijn en middels interviews hun mening en ervaringen kenbaar kunnen maken. Zodoende kunnen deze van toegevoegde waarde zijn op de resultaten van dit onderzoek. De deskundigen worden in eerste instantie telefonisch benaderd. Vervolgens wordt er een mail verstuurd met informatie omtrent het onderzoek, afspraakbevestiging, e.d.

Nr.	Naam	Functie	Bedrijf/orgaan
1.	B. van der Kooij	Adviseur	KAW Architecten
2.	B. van der Molen	Adviseur	STEC Bouwadvies
3.	R. Veenstra	Beleidsmedewerker	Provincie Groningen
4.	M. van Woerkom	Beleidsmedewerker	Provincie Zeeland
5.	A. Kremers	Beleidsmedewerker	Provincie Limburg
6.	J. Janssen	Gebruiker/eigenaar	CATALPA/ESTRO
7.	J. Lunter	Gebruiker/eigenaar	Rabo Eigen Steen
8.	H. van Brakel	Adviseur voor gemeenten	Stichting Scholenbouwmeester
9.	D. de Bakker	Adviseur/Geograaf	NIVEL
10.	H. Ploegmakers	Beleidsmedewerker	Planbureau voor de leefomgeving
11.	F. Verwest	Beleidsmedewerker	Planbureau voor de leefomgeving

Tabel 3.1 Lijst geïnterviewden

Onderstaand een korte toelichting waarom deze actoren gekozen zijn.

- STEC: Het bedrijf STEC ondersteunt/adviseert opdrachtgevers bij economische vraagstukken over gebouwen, gebieden en grond. Dit kan betrekking hebben op zowel bestaand als nieuw vastgoed. Het bedrijf houdt zich bezig met projecten op gebied van krimp in onder andere Oost Groningen, Twente, Rivierenland en Parkstad Limburg.

- KAW architecten - adviseurs: KAW heeft de laatste tijd veel advieswerk verricht voor krimp gemeenten. Met het adviesbureau kan in gesprek worden gegaan over de recente marktontwikkelingen over de herontwikkeling van voorzieningenlocaties in krimpgebieden.
- Stichting Scholenbouwmeester Noord Nederland: De laatste jaren komen er steeds meer basisscholen leeg te staan. Door ontgroening van de bevolking in krimpgebieden neemt het aantal basisschoolleerlingen af. Dit kan duidelijk worden gezien als eerste indicator van een krimpende bevolking. Scholenbouwmeester houdt zich bezig met de herontwikkeling en beheer van leegstaande scholen.
- Catalpa/Estro kinderopvang: Krimpgebieden kenmerken zich onder andere door de ontgroening die er plaatsvindt. Deze partijen zullen ongetwijfeld te maken hebben met leegstand in krimpgebieden. Het interviewen van deze partij kan tot aanknopingspunten voor het onderzoek leiden.
- Rabo Vastgoedgroep: Rabobank is een landelijk georiënteerde financiële dienstverlener die steeds meer vestigingen gaat centraliseren. Vestigingen in krimpgebieden zijn overbodig geworden en zijn of zullen leeg komen te staan. Door te spreken met deze 'vastgoedeigenaar' wordt meer kennis verkregen over de leegstand en dynamiek in krimp regio's.
- Nivel Nederland: Zoals in het theoretisch kader aangeduid hebben krimpgebieden veelal te kampen met vergrijzing. Een directe ontwikkeling hierbij is dat de vraag naar seniorenhuisvesting en eerstelijnsgezondheidszorg stijgt. Gesprekken met Nivel Nederland kunnen de recente vraagontwikkelingen op gebied van zorg in kaart brengen.
- Overheden (Rijk, Provincie, Gemeente): Krimp is een actueel thema dat in alle overheidslagen aandacht krijgt. Het Rijk voorziet de lagere overheden hierbij voornamelijk van kennis, de provincie neemt in krimpgebieden een regierol op zich en gemeenten moeten krimpbeleid maken en uitvoeren. In alle overheidslagen zullen door het afnemen van interviews aspecten aan bod komen die van waarde zijn voor het onderzoek. Bij de expertinterviews is bewust gekozen om alleen het rijk en provincies te interviewen. Tijdens de analyse van de cases komen de gemeenten nog veelvuldig aan het woord.

De interviews hebben plaatsgevonden in maart en april van het jaar 2012. In totaal zijn er 11 experts benaderd die ook allen hun medewerking hebben verleend. Het interviewschema is weergegeven in bijlage 3. De ervaring tijdens de gehouden interviews leerde dat het informatieniveau tussen de experts nogal uiteenliep. Het merendeel had nog weinig kennis over de problematiek. Door de betrokkenheid in verschillende krimpgebieden en disciplines ondervinden de experts niet overal evenveel hinder van de krimp. Hierdoor is niet iedere deskundige voldoende betrokken bij de krimpproblematiek en verschilt ook het kennisniveau. Wel is bij ieder het besef aanwezig dat de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden steeds belangrijker zal gaan worden.

4. Resultaten expertinterviews

In dit hoofdstuk worden de voornaamste conclusies weergegeven gebaseerd op de interviews met diverse deskundigen op gebied van herinvulling van leegstaande locaties in krimpgebieden.

Het hoofddoel van het empirische onderzoek is:

‘Wat zijn volgens de deskundigen de faal- en succesfactoren bij de herontwikkeling van leegstaande locaties in krimpgebieden.’

Dit hoofdstuk is volgens onderstaande thema's ingedeeld.

1. Demografie: in krimpgebieden is het bevolkingsaantal en de samenstelling in de afgelopen jaren aanzienlijk gewijzigd. Wat heeft dit voor gevolgen?
2. Leegstand: Waar is het leegstaande vastgoed gelegen? Wat zijn de locatiespecifieke kenmerken van het leegstaande vastgoed?
3. Mogelijke herinvulling: Voor welke functies zijn de leegstaande bedrijfslocaties volgens de deskundigen uitermate geschikt?
4. Actoren: welke actoren zijn betrokken bij het herontwikkelingsproces? Hoe is de rolverdeling?
5. Beleidsmatig/juridisch: welke juridische en beleidsmatige middelen worden er door de overheden aangewend bij het herontwikkelingstraject?

4.1 Demografie in krimpgebieden

De interviews met deskundigen bevestigen dat de voornaamste ontwikkeling in de bevolkingssamenstelling van krimpgebieden ontgroening en vergrijzing is. Dhr. Van der Kooij geeft aan dat verarming in krimpgebieden het proces ernstig versterkt: “Het is een natuurlijk proces dat bij demografische krimp kansrijken vertrekken en kansarmen achterblijven. Minder werk is minder inkomen. Dit proces van afnemende kwaliteit zal de komende jaren alleen nog maar toenemen”. Hoger opgeleiden hebben volgens dhr. Van der Kooij een grotere actieradius en trekken verder het land in. Ook voor werknemers verleggen de kansen zich in sterkere mate naar de stad. Volgens Van der Molen leidt de demografische krimp tot moeilijkheden voor ondernemers: “De werknemers die je zoekt voor je productieproces zijn nauwelijks of niet meer aanwezig. Daarnaast trekken scholen weg waardoor het aantal goedgeschoolden ook afneemt”.

Wanneer we kijken naar de provincies afzonderlijk zijn er verschillende ontwikkelingen waarneembaar. Van Woerkom ziet als beleidsmedewerker van de provincie Zeeland niet een negatieve ontwikkeling. Bedrijven in Zeeland zullen niet snel wegtrekken aangezien ze zich bij de productiefactoren willen blijven vestigen. Van Woerkom zegt hierover “Zeeland verschilt qua economische ontwikkeling aanzienlijk van andere provincies. Zeeland heeft Europees gezien een uitzonderlijk lage werkloosheid. Dit ligt op de helft van het landelijk gemiddelde”. De beroepsbevolking in Zeeland krimpt maar dat leidt niet tot economische achteruitgang. De vraag in dit gebied is anders dan in gebieden waar economische en demografische krimp wel gezamenlijk optreden. De demografische krimp in Zeeland wordt veroorzaakt door een negatief migratiesaldo in de leeftijdscategorie 15 t/m 30 jaar. In alle andere leeftijdscategorieën kent Zeeland een positief saldo. Zeeland onderscheidt zich qua economische dynamiek en bevolkingssamenstelling dus van de andere krimpgebieden in Nederland. Volgens Verwest

heeft in Limburg de krimp al eerder plaatsgevonden en de omvang is hier ook groter. Er is in Limburg duidelijk sprake geweest van een huishoudensdaling. Zuid-Limburg en de Eemsdelta zijn de hardnekkigste krimpgebieden in Nederland. In de provincie Groningen is de situatie dramatischer. Veenstra ziet hier een leegloop van diverse gemeenten. “Er is met name een trek naar de centraler gelegen plaatsen. De stad Groningen is hierin een echte magneet. Met name de regio’s De Marne, Noord Oost Groningen en Oost Groningen vragen bijzondere aandacht”.

Jansen van Catalpa Estro geeft aan dat het bedrijf in krimpgebieden al langer hinder ondervindt van een lagere bezettingsgraad dan bijvoorbeeld centrale gelegen gebieden als de Randstad. “Catalpa breidt bijvoorbeeld niet meer uit in Friesland, Drenthe en Groningen, tenzij het de grote kernen betreft als Groningen, Assen, enz.”. De overkoepelende organisatie in kinderopvang ondervindt de laatste tijd hinder van minder vraag naar kinderopvang in krimpgebieden. Men weet echter nog niet of dit het directe resultaat is van minder overheidssubsidies of van demografische ontwikkeling. Verwest deelt mede dat het ook belangrijk is om te kijken naar de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking. Dit indirecte effect heeft invloed op de vraag naar bedrijfslocaties en werk. De Bakker geeft aan dat de demografische ontwikkelingen nog niet tot concrete maatregelen hebben geleid: “Nivel houdt de ontwikkelingen in krimpgebieden in het oog en beseft dat die in het komende decennia consequenties met zich meebrengen”. Van der Kooij schetst dat het in de jaren '70 een trend was om op het platteland te gaan wonen: “Steden zijn in deze tijd achteruitgegaan, veel criminaliteit en veel nadruk op sociale woningbouw. Voor een goed klimaat werd toen gekozen voor het platteland”. Er blijft altijd een mogelijkheid dat ons in de toekomst weer zo’n cultuuromslag te wachten staat.

Uit de verklaringen van de respondenten valt te concluderen dat de het leegstaande vastgoed, zoals al is vastgesteld in het theoretische kader, veroorzaakt door de wegtrekkende bevolking. De krimpgebieden zijn dus minder dynamisch dan groeigebieden. De vraag is klein en specifiek waardoor het lastig is om een nieuwe gebruiker te vinden. Wel dient vermeld te worden dat demografische krimp in krimpgebieden niet altijd gepaard gaat met economische krimp.

4.2 Leegstaand vastgoed

Het merendeel van de geïnterviewden geeft te kennen dat de krimpgebieden in Nederland gelegen zijn in Noord Groningen, Zuid Limburg, Zeeuws Vlaanderen en de Achterhoek. Van der Kooij zegt hierover: “De kansarme leegstand is gevestigd in de perifere gebieden van Nederland. Momenteel moeten we dan voornamelijk denken aan Noord Friesland, Noord Groningen, Zuid Limburg en Zeeland. Maar ook Twente, de Achterhoek, de Utrechtse heuvelrug en bijvoorbeeld de Kop van Holland zijn in aantocht”. Van der Molen geeft aan dat de gebieden qua karakter alle verschillend zijn: “De leegstand in Limburg is bijvoorbeeld beter aan te pakken dan leegstand in Noord Oost Groningen. Geografisch ligt Zuid Limburg namelijk aardig op de kaart en heeft het met Duitsland en België een veel groter achterland. Dit brengt meer dynamiek en mogelijkheden met zich mee”. Volgens Van der Kooij, Van Woerkom, Van der Molen en Veenstra is het niet per definitie zo dat er in krimpgebieden meer leegstand is dan in gebieden elders in Nederland. Wel is het aandeel kansarme leegstand hier hoger. De demografische krimp in deze gebieden heeft geleid tot een omzetsdaling. Janssen zegt hierover: “Er zijn diverse vestigingen van ESTRO in krimpgebieden die geclusterd of gesloten worden. Toch is het lastig om te vertrekken omdat kinderopvang voornamelijk huurcontracten heeft van tien jaar”.

Uit interviews met Van der Molen, Van Woerkom, Lunter en Veenstra is gebleken dat het leegstaand vastgoed in krimpgebieden zeer divers is. De bouwkundige staat, omvang en omgeving verschillen per pand. Cremers vult hierbij aan: "In grotere steden in krimpgebieden zijn er veel bedrijfspanden nabij het centrum gelegen. Deze zijn als eerste gebouwd, hebben een bepaalde aantrekkelijkheid en zijn wel met nieuwe functies in te vullen. Panden uit de jaren '50, '60 en '70 zijn veel minder aantrekkelijk".

Mevr. Van Brakel doet namens het onderzoeksbureau 'Scholenbouwmeester' onderzoek naar de impact van krimp op de basisschoolhuisvesting in Drenthe, Groningen en Friesland. Demografische krimp en ontgroening resulteert in een afname van het aantal leerlingen en een herverkaveling van de schoolgebouwen is daardoor noodzakelijk.

Scholenbouwmeester doet op individueel gebouwniveau onderzoek naar de kwaliteit van schoolgebouwen in Groningen. Daarbij is geconcludeerd dat de gebouwen uiteenvallen in 3 groepen; gebouwen van voor 1960, gebouwen uit 1960 – 1980 en gebouwen van na 1980. Een derde van de schoolgebouwen stamt uit de periode 1960 – 1980. Deze gebouwen zijn slecht geïsoleerd, te duur om te renoveren en daarom rijp voor de sloophamer. De gebouwen die voor de jaren '60 zijn gebouwd zijn technisch gezien van goede kwaliteit en uitermate geschikt voor herbestemming. De panden die na 1980 gebouwd zijn staan vaak nog voor een te hoog bedrag op de balans omdat een schoolgebouw in 40 jaar wordt afgeschreven. Er wordt dus getracht deze in stand te houden als schoolgebouw.

Van Woerkom en Cremers stellen dat regio's erg afhankelijk zijn van grote bedrijven. Vertrekkende bedrijven zorgen voor werkloosheid en laten leegstand van grote omvang achter.

Nedcar Nederland gevestigd in Born is groot bedrijf gelegen in Born. Bij de autofabrikant waren vroeger 6000 mensen werkzaam. Door automatisering is dit aantal in de loop der jaren afgenomen naar 1500. Er vindt extensiever gebruik plaats. De sluiting van NedCar zou een ramp zijn voor de economie van de provincie Limburg en leiden tot werkloosheid en leegstand. Een ander probleem gaat zich op korte termijn afspelen in Heerlen. Het Arcus college gaat in het buitengebied van Heerlen een nieuw scholencomplex realiseren ter waarde van 85 miljoen euro. Hiervoor laat het negen grootschalige locaties leeg achter in de stad Heerlen. De grote vraag is hoe deze opnieuw ingevuld dienen te worden.

4.3 Mogelijke herinvullingen

Wanneer we de veranderende vraag in krimpgebieden combineren met het aanbod valt niet anders te concluderen dat zorg de meest voor de hand liggende herbestemming voor leegstaand bedrijfstvastgoed is (interviews Van der Kooij, Janssen, Lunter, Van Woerkom, Verwest). Veenstra heeft hier een kanttekening bij: "Het is de grootste valkuil om je als gemeente alleen maar te richten op recreatie en zorg. Je moet creatiever denken. Het opzetten van een projectgroep met verschillende disciplines leidt tot creatieve ideeën en daar zijn we in krimpgebieden juist naar op zoek". Veenstra stelt dat de functie zorg waarschijnlijk niet op de lange termijn exploiteerbaar is aangezien het sterk afhankelijk is van overheidsuitgaven. Janssen bevestigt deze stelling. Doordat de overheid diverse subsidies voor de kinderopvang

heeft stopgezet resulteert dit in minder vraag en zijn een aantal vestigingen niet langer exploiteerbaar. Ook De Bakker bevestigt dit: “De zorgboerderijen die de afgelopen jaren in Groningen zijn gerealiseerd verkeren door afnemende overheidsuitgaven in zwaar weer. “

Volgens Veenstra kun je niet in het algemeen zeggen dat locaties voor bepaalde functies geschikt zijn. De locaties zijn daarvoor te specifiek van aard: “Het is van belang om creatief te zijn en ‘out of the box’ te denken. Je zet al snel in op functies als zorg, maar dat ligt wel erg voor de hand en daarnaast worden deze functies steeds commerciëler”.

Volgens Verwest en Cremers is het grootste verschil tussen centrale en perifere gebieden dat er in perifere gebieden geen optie meer is om leegstaand vastgoed te transformeren naar wonen. Omdat de vraag naar woningen ontbreekt is er in krimpgebieden geen verdien capaciteit, Verwest ziet duidelijk een paradoxale ontwikkeling: “In krimpgebieden zie je door vergrijzing een specifieke vraag naar bepaalde producten als zorg”. Volgens Verwest is de beleidsreactie over het algemeen dat iedereen zich richt op zorg en recreatie. Limburg en Zeeland zijn aantrekkelijk voor recreatie. Noord Oost Groningen bepaald niet. Het is van belang je op economische sectoren te richten die aansluiten bij de huidige beroepsbevolking.

Deskundige De Bakker van Nivel ziet op korte termijn een stijgende vraag naar zorg in krimpgebieden. “Er blijft in krimpgebieden een vraag naar gecoördineerde en samenwerkende zorg. Een mooi voorbeeld hierbij vormen de woonservicezones voor ouderen die in bepaalde wijken in steden worden gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling kun je in krimpgebieden, weliswaar met een grote geografische spreiding, goed realiseren”. De Bakker beoogt de realisatie van praktijken in kernen die gekoppeld zijn aan steunpunten-/satellietvestigingen in dorpen. In krimpgebieden dienen functies gecombineerd te worden om locaties rendabel te maken. In dorpen kan een steunpunt bestaan uit verpleegkundigen, WMO medewerkers en bijvoorbeeld een parttime huisarts. “Een huisarts kan zo in meerdere dorpen werkzaam zijn en wel de norm van 2350 cliënten per arts behalen. De nadruk moet komen te liggen op grote praktijken in kernen en steunpunten met differentiatie in dorpen. Dit bedient de ouderen op hun wensen, maakt praktijken rendabel en kan leegstand misschien voorkomen of oplossen”. Zowel Van der Kooij als De Bakker zien een toenemend belang van de gemeente om meer te participeren in de vraag van zorgbehoevenden. De gemeente krijgt steeds meer welzijnstaken toegeschoven en dit verhoogt het raakvlak tussen beide. De Bakker verwacht door de ontwikkelingen in de AWBZ en WMO regelgeving dat de gemeenten open zullen staan voor ontwikkelingen op het gebied van zorg. Specifieke voorbeelden van herontwikkeld vastgoed in krimpgebieden zijn nog niet voorhanden tegenstelling tot De Bakker verwacht Van der Kooij niet dat gemeenten bereid zijn mensen van zorg te voorzien in kleine plattelandsdorpjes. “Door de bezuinigingen op de AWBZ en de toenemende verantwoordelijkheid in het kader van de WMO verwacht ik dat zorg gecentraliseerd wordt, anders is het niet rendabel. Maatschappelijk en bestuurlijk gezien lijkt dit lastig maar het is mijns inziens wel de enige mogelijkheid”.

Ook wordt er regelmatig gesproken over recreatie. Van der Kooij vindt recreatie in krimpgebieden geen optie omdat het achterland te klein is. Daarnaast dient recreatie door recente ontwikkelingen steeds groter aangepakt te worden voordat het rendabel is. Alleen ongebouwde recreatie als natuur is volgens Van der Kooij haalbaar. Van Woerkom bevestigt

het tegendeel en stelt dat recreatie en toerisme in Zeeland belangrijk is voor de werkgelegenheid: “In de zomer is twee op de drie mensen hier toerist. Daar moeten mogelijkheden liggen”. Ook Veenstra ziet waarde in recreatie voor Groningen: “In de gemeente De Marne en Lauwersoog is toerisme een grote inkomstenbron voor de lokale economie.

Ook Janssen zet zijn zinnen op de functies zorg en recreatie: “De panden hebben vaak al een maatschappelijke bestemming en zijn daarom eenvoudiger te herbestemmen. Ook bij Catalpa/ESTRO worden bestemmingsplannen altijd ruim gedefinieerd zodat de mogelijkheden voor herbestemmen breed zijn”. Janssen verwacht dat zorg steeds meer versnipperd plaats zal vinden. Net alles kan gecentraliseerd worden en er zullen steunpunten moeten blijven bestaan in dorpen. Artsen zullen altijd hun verdienmodel nauw in de gaten houden en als er in bepaalde gebieden weinig patiëntenaanbod is zullen ook deze partijen terughoudend zijn.

De vraag aanbod analyse (VAAM) van NIVEL bevestigt het ontgroeningsproces in krimpgebieden. Het model geeft aan dat het aantal geboorten in krimpgebieden zal afnemen en in groeigebieden zal toenemen/stabiliseren in de periode 2010-2015.

Gebied	Gemeente	Procentuele toe-/afname
Krimpgebied	Gemeente Berkelland	-6,5%
	Gemeente Heerlen	-6,9%
	Gemeente Delfzijl	-11,9%
Groeigebied	Enschede	+2,2%
	Eindhoven	+0,5%
	Amsterdam	+0,6 %

Bron: <http://vaam.nivel.nl/vaam>

Van der Molen schetst diverse voorbeelden in Groningen waar men zich richt op energieopwekking of kleinschalige logistiek. Binnenstedelijke locaties komen hiervoor echter niet in aanmerking omdat de genoemde functies ruimtevreter zijn. Van der Kooij benadrukt dat bij veel leegstaande panden de commerciële waarde daalt en je van sommige gebouwen gratis gebruik kan maken. “Dergelijke panden kunnen gebruikt worden voor functies die geen commerciële kracht hebben en geen hoge prijzen kunnen betalen, bijvoorbeeld kunstateliers”. Van Woerkom en Verwest benadrukken dat de binnenstedelijke locaties zeer geschikt zijn voor de creatieve sector en dienstensector: “Het valt echter te betwijfelen of deze sector levensvatbaar is aangezien deze ondervetegenwoordigd is in krimpgebieden”. Volgens Van Woerkom zijn kleine dienstverlenende ondernemers aantrekkelijk. Deze partijen hebben vaak voldoende aan kleine metrages en willen graag in het centrum nabij de klanten gevestigd zijn.

In het theoretische kader is al geconcludeerd dat de bevolking in krimpgebieden zal ontgroenen en vergrijzen. De diverse deskundigen bevestigen deze ontwikkelingen. In combinatie met een verdere bevolkingskrimp en de afnemende dynamiek lijken zorg en recreatie de enige levensvatbare functie. De beperkte vraag en dynamiek maakt herontwikkeling in krimpgebieden aanzienlijk problematischer dan in groeigebieden

4.4 Het herontwikkelingstraject

Hieronder volgt een uiteenzetting van betrokken actoren en gevoerde beleid.

4.4.1 Betrokken actoren

De geïnterviewden bevestigen allen dat de private partijen terughoudend zijn bij de herontwikkeling van bedrijfslocaties in krimpgebieden. Allen zien een te kleine markt met lage opbrengsten en te hoge risico's. De deskundigen delen dezelfde mening met Veenstra: "Een private partij gaat geen geld investeren in projecten waar de risico's te hoog zijn t.o.v. het te behalen rendement". Cremers stelt: "Het investeringsklimaat is ongunstig en de rendementen liggen aanzienlijk lager". Verwest concludeert dat de omstandigheden veel lastiger zijn: "Je zit met het financiële aspect en bovendien heb je weinig tot geen functies". Toch bewijst De Bakker het tegendeel: "De Rabobank doet onderzoek in de zorgmarkt. Aangezien de Rabobank van oudsher een boerenbank is zullen ze zich hier ook vast in gaan mengen. Op gebied van zorg is de vraag in krimpgebieden tamelijk zeker. De Rabobank zal daarom hier ook in participeren".

Van der Molen stelt voor de locaties in kleinere eenheden te splitsen, hetgeen de huurwaarde en de verkoopopbrengst van de gehele locatie doet stijgen. Verder adviseert hij simpel om te gaan met leegstaand vastgoed: "Slopen en een nieuw plan creëren is vaak complex en risicovol. Mede daarom ligt het meer voor de hand om kleinschalig iets met een plan te ondernemen. Kies in eerste instantie voor het laaghangende fruit en werk dit later verder uit". Veenstra en Van Woerkom geven aan dat geld voor subsidies in crisistijd niet voorhanden is. Volgens Cremers is er niet één oplossing en alles moet in maatwerk worden geleverd. Daarbij wordt het al snel noodzakelijk geacht dat bedrijven vastgoed gaan afwaarderen. Lunter geeft aan dat de mogelijkheden voor herontwikkeling ook afhangen van de boekwaarde van een pand. "Wanneer de boekwaarde laag is zal de noodzaak om het pand te herontwikkelen laag zijn. Wel biedt dit mogelijkheden tot het doen van investeringen bij de herontwikkeling omdat de marktwaarde aanzienlijk hoger is."

De eigenaar wordt over het algemeen gezien als eerste initiatiefnemer bij de herontwikkeling van het leegstaande bedrijfstvastgoed. Van der Kooij geeft aan de gemeente vaak de regie ter hand neemt bij het herontwikkelingstraject. Dit voorkomt namelijk verloedering en houdt de ruimtelijke kwaliteit in stand. Lunter geeft als assetmanager van Rabo Eigen Steen aan dat ze zelf initiatiefnemer zal zijn. Met de gemeente wordt vervolgens een compromis gevonden. Veenstra geeft aan dat er sprake is van een groot kennisverschil tussen de betrokken actoren. "Kijk bijvoorbeeld naar de verschillende kleine corporaties die de afgelopen jaren gefuseerd zijn tot een grote professionele organisatie. Dit leidt tot veel meer kennis, ervaring en slagkracht dan een gemeentebestuur en ambtenarij in gemeenten". Uit de interviews blijkt dat er financieel gezien iets substantieels moet veranderen. In tegenstelling tot centraal gelegen gebieden zijn er in perifere gebieden bijna geen opbrengsten te genereren en zijn de kosten te hoog.

4.4.2 Beleidsmatig- en juridische instrumenten

Uit verklaringen van Van der Molen, Van der Kooij, Veenstra en Van Woerkom blijkt dat de gemeente en de provincie een restrictief beleid dienen te voeren. Kans op herontwikkeling van bestaande gebieden is alleen haalbaar wanneer de uitleg van bedrijfslocaties wordt stilgelegd. Nieuwbouw op uitleg is namelijk altijd voordeliger en zal zo altijd de voorkeur blijven houden

boven bestaand binnenstedelijk vastgoed. Daarnaast stelt Van der Kooij: “Er moet een leegstandseffectedrapportage worden geïntroduceerd voor wat betreft bedrijfstvastgoed. Het effect van nieuwbouw op de huidige voorraad moet in kaart worden gebracht”.

Cremers licht de mogelijkheden van het toepassen van een verordening toe: “Limburg bekijkt de mogelijkheden van de invoering van een verordening gekoppeld aan het provinciale omgevingsbeleid. In deze verordening kan de provincie de bepaling vastleggen dat gemeenten geen nieuwe bedrijventerreinen mogen uitleggen. Bestemmingsplannen moeten worden getoetst aan de verordening waardoor uitleg onmogelijk wordt gemaakt (interview, 2012)”. Van der Molen ziet in krimpgebieden al duidelijk een samenwerking verschillende gemeenten. Van der Kooij geeft aan dat wethouders met grond uitgeven, bedrijven kunnen aantrekken en geld kunnen verdienen. Dit maakt dat regionale samenwerking in krimpgebieden een absolute voorwaarde is: “Je wordt anders altijd tegen elkaar uitgespeeld. Met herontwikkeling wil je wat van private partijen wat ze uit zich zelf niet doen. Je maakt het ze daarmee moeilijk aangezien dit kosten met zich meebrengt. Wanneer deze kosten hoger zijn dan de buurgemeente ben je ze kwijt”. Ook De Bakker ziet een belangrijke rol weggelegd voor de gezamenlijke gemeenten: “Ik denk dat in krimpgebieden de mensen de handen ineens moeten slaan om dingen te bewerkstelligen en daar is een bijzondere rol weggelegd voor de gemeente.

Volgens Verwest is het noodzakelijk over te gaan van het bestrijden naar het begeleiden van het krimpproces. “In tegenstelling tot de woningmarkt zie je dat er in de economie niet snel wordt gelet op de demografische ontwikkeling. Daarnaast vinden er nauwelijks overheidsinterventies plaats. Ook wordt er in beleidsstukken nauwelijks van krimp gesproken omdat dit leidt tot een negatief imago en een afkeer van bedrijven”. Verwest stelt dat bewustwording van belang is. Tijdelijk anticiperen is noodzakelijk om leegstand te voorkomen.

Veenstra staat in zijn interview stil bij de tekortschietende kennis van de gemeente. Ook voor de gemeenten in krimpgebieden is herbestemming rond leegstaand vastgoed nieuwe problematiek. Voorheen werd de leegstand namelijk wel door de markt opgelost. Er is nog geen echt systeem voor de aanpak van deze problematische leegstand. Het staat ook nog in de kinderschoenen. “De aanpak van herbestemmingsprojecten gaat de gemeenten vaak boven de pet en er wordt al snel aangeklopt bij de provincie. De provincie trekt dan de kar en stuurt de gemeente aan. Er moet goed gekeken worden waar de verantwoordelijkheid ligt van de gemeente en de provincie. Daarnaast moet de ondernemer ook naar zijn eigen verantwoordelijkheid kijken”. Veenstra stelt dat veel gemeenten geen heldere visie hebben voor wat betreft de herontwikkeling van leegstaande panden. De gemeente moet op meta niveau een visie ontwikkelen. “Momenteel is het zo dat het de gemeente ‘overkomt’. De gemeente moet hier echter vroegtijdig op anticiperen en de aanpak al klaar hebben liggen”. Van Woerkom geeft aan dat de gemeente haar ambities op een acceptabel niveau dient bij te stellen, dan kun je prima verantwoord ruimtelijk ontwikkelen. Zeeland profileert zich bijvoorbeeld als provincie waar het fijn is om te werken, te wonen en te recreëren.

Janssen wijst erop dat het voor de gemeenten in krimpgebieden van belang is te definiëren wat deze juist wel te bieden hebben. Rust, goedkope grond en ruimte. Maar zonder voorzieningen en de nabijheid van stedelijke omgeving hebben krimpgebieden niet veel potentie. “Het is een

feit dat je geen mensen zult trekken naar de uithoeken van Nederland. Drenthe kan bijvoorbeeld best in trek zijn voor mensen uit het westen met veel vermogen. Voor Noordoost Groningen is het verhaal heel anders”. Van Woerkom stelt dat iedere regio wat specifiek te bieden heeft en dat elke regio anders is. Het ene gebied heeft een goede verbinding met de Randstad, wat een kans maar ook een bedreiging kan zijn. “Zeeland ligt aan de rand van Nederland maar is wel uitzonderlijk doordat het aan zee ligt en door haar recreatie veel aantrekkingskracht heeft. Limburg heeft een prachtig landschap dat in trek is bij toeristen. Groningen kent zich door de rust en ruimte. Ieder krimpgebied is uniek en dus kun je er niet iets generieks over zeggen.”

Het is belangrijk om veel vrijheid te geven in de bestemmingsplannen. Een mooi voorbeeld hierbij is het vestigen van een negatief bestemmingsplan. Dit is een bestemmingsplan dat alleen aangeeft wat niet mag (interview De Bakker, Van der Molen). Een andere mogelijkheid is om de bestemmingsplannen ruim te definiëren, aldus Janssen . Een ander middel wat door meerdere geïnterviewden voorgesteld wordt, is het opzetten van een fonds waarmee leegstand kan worden aangepakt (interviews, Van der Kooij, Van Woerkom, Veenstra, Van der Molen, . Zij pleiten voor een fonds dat de revitalisering van leegstaande locaties financiert. Van der Kooij geeft aan dat het raadzaam is de parallel te zoeken met de woningmarkt. Die heeft de ontwikkeling van problematische leegstand al doorgemaakt. Het is goed om bij bedrijfslocaties bijvoorbeeld naar de ontwikkelingen van het volkshuisvestingsbeleid te kijken.

4.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is getracht antwoord te geven op de onderstaande vraag.

Het hoofddoel van het empirische onderzoek is:
 ‘Wat zijn volgens de deskundigen de faal- en succesfactoren bij de herontwikkeling van leegstaande locaties in krimpgebieden.’

Resumerend zijn onderstaand zijn de gevonden succes- en faalfactoren weergegeven.

SUCCESFACTOREN	
1.	Door vergrijzing neemt het aandeel ouderen toe en kan de realisatie van zorgfuncties als kans worden gezien. Door de komst van de WMO regeling dienen gemeenten steeds meer welzijnstaken zelf te regelen en zijn daarom genoodzaakt ouderenhuisvesting te realiseren.
2.	Het is van belang om met zoveel mogelijk personen te betrekken bij de herontwikkeling van leegstaande bedrijfslocaties. De locaties zijn specifiek van aard en moeilijk te herontwikkelen. Meer mensen betekent meer ideeën.
3.	Bestemmingen met een maatschappelijke functie zijn vaak breed gedefinieerd en makkelijk te herbestemmen. Een beoogde herontwikkeling kan zo sneller verlopen.
4.	De gemeenten dienen handen in één te slaan bij het bestrijden van de leegstaand vastgoed en zich te promoten als één regio. Hierbij is het noodzakelijk dat gemeenten en provincies restrictief beleid voeren en de uitgifte van grond stil te leggen.
5.	De realisatie van recreatiefuncties kan vooral als kans worden gezien in Zeeland en Limburg. De landschappelijke kwaliteiten in Groningen schieten tekort. Het beleid van krimpgemeenten moet zich richten op de kwaliteiten die ze juist wel te bieden hebben.

FAALFACTOREN	
1.	Demografische en economische krimp leid tot minder dynamiek in gebieden. Dit resulteert in minder vraag en dat beperkt de mogelijkheden voor herontwikkeling. Demografische krimp gaat niet altijd gepaard met economische krimp
2.	Door de lage verdien capaciteit in krimpgebieden zijn private partijen terughoudend aanwezig bij herontwikkelingsprojecten.
3.	Het merendeel van de leegstaande panden zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit maakt het vastgoed onaantrekkelijk en verslechtert de transformatiepotentie. Het merendeel van het leegstaand vastgoed in krimpgebieden wordt door de deskundigen als kansarm bestempeld.
4.	De problematiek rond de herinvulling van leegstaande locaties in krimpgebieden staat nog in de kinderschoenen. Voor veel gemeenten is het nieuwe problematiek en is er nog niet voldoende kennis vergaard.
5.	Het is een valkuil om bij de herontwikkeling van het leegstaande vastgoed alleen aan zorg en recreatie te denken. Het is juist zaak creatief te zijn en met partijen met voldoende lokale marktkennis in dialoog te gaan.
6.	Er is geen fonds/potje vanuit de overheid waarmee de leegstand van bedrijfslocaties kan worden gefinancierd. De combinatie met de tijden van crisis zorgt ervoor dat overheden het geld aan andere doeleinden spenderen.
7.	Functies die gesubsidieerd worden door de overheid lopen het risico bij een financieringsstop niet meer exploiteerbaar te zijn.
8.	Een lage boekwaarde doet de noodzaak tot herontwikkeling afnemen.

Deelvraag 2 is in hoofdstuk 2 en 5 bevredigend beantwoord. De succes- en faalfactoren die geschetst zijn bieden een aanvulling op de bestudeerde literatuur. De bevindingen van de verschillende respondenten bevinden zich op één lijn. De voornaamste conclusies zijn het bovenstaande overzicht weergegeven. In tegenstelling tot groeigebieden is er in krimpgebieden weinig dynamiek. Uit het empirisch onderzoek is verder gebleken dat demografische krimp in de verschillende provincies niet altijd gepaard gaat met economische krimp. Dit resulteert ook in een andere vraag/aanbod verhouding in de gebieden. Wegens de lage verdien capaciteit zullen partijen overwegend terughoudend zijn. De respondenten zijn het er gezamenlijk over eens dat ouderenzorg de komende jaren een belangrijke plaats gaat innemen in krimpgebieden. Echter, er moet niet alleen gedacht worden aan zorg. Het succes kan ook worden gevonden in andere functies die op lange termijn exploiteerbaar zijn. Door met verschillende betrokkenen creatief en innovatief te denken is een mogelijke herbestemming eerder gevonden. Gemeenten zullen zich flexibel moeten opstellen en meer moeten gaan denken in termen van krimp. Voor de gemeenten is het zaak af te zien van nieuwe gronduitgifte, de handen in een te slaan en zich als regio te promoten.

Een ontwikkeling die volledig losstaat van het krimpproces is de staat van de bebouwing in krimpgebieden. De experts stellen over het algemeen dat de bouwtechnische staat van veel gebouwen te wensen over laat. Aangezien de verbouwingskosten hoog zijn is het niet aantrekkelijk het pand te verbouwen. Dit in combinatie met de vraagfactoren in krimpgebieden, die negatief te noemen zijn, zorgt ervoor dat private partijen maar zelden actief zijn in perifere gebieden.

5. Analyse cases

Door middel van de analyse van een aantal cases wordt in dit onderzoek een brug gecreëerd tussen literatuuronderzoek en de praktijk. Naar aanleiding van de gesprekken met deskundigen worden er in dit onderzoek vier bedrijfslocaties onderzocht welke herontwikkeld zijn dan wel momenteel met leegstand kampen. Bij iedere case zijn twee verschillende actoren geïnterviewd die betrokken zijn/waren bij het herontwikkelingsproces. Er zullen private en publieke partijen worden geïnterviewd. Gemeenten weten vaak wat er lokaal speelt op leegstaande bedrijfslocaties en hebben veelvuldig contact met andere betrokken actoren. Daarnaast zijn er bij herontwikkelingen vaak private partijen aanwezig als adviseur of belegger.

5.1 De geselecteerde cases

Er blijken maar enkele voorbeelden van uitgevoerde transformaties in krimpgebieden bruikbaar. De beleidsmedewerkers van de provincies Zeeland, Limburg en Groningen bevestigen dit. De herontwikkeling van leegstaand bedrijfstvastgoed staat nog in de kinderschoenen (Van Woerkom, Veenstra, Cremers). Uiteindelijk zijn de volgende cases geselecteerd.



Figuur 5.1 Geselecteerde cases. Links boven: Rabobank Doesburg, rechts boven: voormalig Station Zuidbroek, links onder: Oosterheertschool Midwolda (één van de vier leegstaande scholen), rechts onder: C-Mill Heerlen

De case variëren in context waardoor de generaliseerbaarheid van de resultaten toeneemt (Yin, 2003). Bij de selectie van de cases speelden de volgende aspecten een rol:

- De vier projecten zijn gelegen in verschillende gebieden waar de krimpproblematiek al speelt of in de nabije toekomst gaat spelen. Zo worden ook de gebiedseigen oorzaken (als deze aanwezig zijn) en gevolgen van krimp in kaart gebracht. Bij de selectie is onderscheid gemaakt in cases gelegen in zowel steden als dorpen.
- De vier projecten zijn van verschillende omvang. Het C-Mill gebouw kan worden gezien als een grootschalige herontwikkeling. Het Rabobankgebouw in Doesburg is kleiner van aard.
- De projecten kennen zowel publieke als private eigenaren en verschillen qua stadia van herontwikkeling.

Case	Adres	Voormalige functie	Beoogde nieuwe functie	Voormalig eigenaar	Metrages	Ontwikkelaar/ adviseur	Duur leegstand	Beoogde /nieuwe eigenaar
Rabobank vestiging	Kraakselaan 5, Doesburg	Kantoor/ Dienstverlening	Ouderen huisvesting	Rabobank de Graafschap Midden	2.000 M ² BVO	Sterk Project-management	Nog in gebruik	ABC Zorgcomfort
Noord Nederlands Trein & Tram Museum	Stationsstraat 5, Zuidbroek	Treinstation	Museum	Gemeente Menterwolde	500 M ² BVO	Stichting, gemeente en aannemer	9 jaar	Stichting Noord Nederlands Trein & Tram Museum
C'Mill	Jan Camperstraat 12, Heerlen	Industrie (voormalig Phillips terrein)	Diverse kleinschalige bedrijvigheid	Breevast, Stienstra, ZDG Brabant	43.000 M ² BVO	TCN development	Verschildt per gebouw	C'Magne
Christelijke school Oosterheert,	Hoofdweg 127, Midwolda	Basisschool derwijs	Opvangcentrum licht verstandelijk gehandicapten	Gemeente Oldambt	1.000 M ²	Gemeente Oldambt	Half jaar	Zorginstelling verstandelijk gehandicapten
Christelijke school De Wegwijzer,	Margrietstraat 54, Oostwold	Basisschool derwijs	Opslag voor plaatselijke installateur.	Gemeente Oldambt	800 M ²	Gemeente Oldambt	Half jaar	Installatiebedrijf Sportel
Openbare school De Bouwte,	A.M. Horalaan 22, Midwolda	Basisschool derwijs	Gesloopt: Geen nieuwe gebruiker voor het pand gevonden	Gemeente Oldambt	N.B.	Gemeente Oldambt	Half jaar, daarna gesloopt	Gesloopt
Openbare school De Tichel,	Havenstraat 5, Oostwold	Basisschool derwijs	Gesloopt: Gebouw van slechte bouwkundige staat.	Gemeente Oldambt	875 M ²	Gemeente Oldambt	Eén jaar, daarna gesloopt	Gesloopt

Tabel 5.1 Kenmerken casestudies

Rabobank, Doesburg

Door een reorganisatie is het Rabobankpand aan de Kraakselaan in Doesburg leeg komen te staan. Het is een pand ter grootte van 2000m² en verkeert in goede staat. De Rabobank bekijkt momenteel de transformatiemogelijkheden van het pand. Het pand heeft nog een hoge boekwaarde en slopen is hierdoor geen optie. Recentelijk is een onderzoek opgezet voor de transformatie van het pand naar een zorgfunctie. (interview Lunter).

Noord Nederlands Trein & Tram Museum, Zuidbroek

Na jaren van leegstand heeft de gemeente Menterwolde in 2001 het eigendom van het pand overgedragen aan de Stichting Noord Nederlands Trein en Tram Museum. Het pand wordt getransformeerd naar een spoorwegmuseum. In samenwerking met diverse partijen heeft het stichtingsbestuur een restauratieplan opgesteld. Om het project kostendekkend te houden zoekt de stichting naar donateurs/ sponsoren die het project financieel steunen (www.nnttm.nl, 2012).

C-Mill, Heerlen

Het project C-Mill is gevormd vanuit een duidelijke visie en strategie door het bedrijf C'Magne. In het van oudsher industriële gebouw zijn verschillende kleinschalige bedrijven gevestigd. Het project is uniek door de flexibele huurcontracten en de service die de verhuurder verleent. Dit maakt het project bij uitstek geschikt voor startende ondernemers (interview Cremers,).

Leegstaande scholen, Midwolda/Oostwold

In Midwolda en Oostwold gaan twee katholieke en twee openbare scholen samenvoegen in een nieuwe grote brede school in Oostwold. Bij het verhuizen naar deze brede school rijst natuurlijk de vraag wat er met de oude schoolgebouwen gaat gebeuren. Voor de Oosterheertschool is bijvoorbeeld al een nieuwe bestemming gevonden. Andere gebouwen zullen tijdelijk leegstaan (Dagblad van het Noorden, 2009). In de tabel 5.2 is de beoogde nieuwe invulling weergegeven.

Voor het analyseren van de cases is in eerste instantie informatie opgezocht via het internet en krantenartikelen. Vervolgens zijn de onderstaande personen geïnterviewd.

Case	Naam	Functie	Bedrijf/orgaan
Rabobank	H. Sterk	Adviseur	Sterkr Projectmanagement
	I. Janssen	Eigenaar/directeur	ABC Zorgcomfort
Station Zuidbroek	R. Penning	Secretaris	Stichting NNTTM
	-	Beleidsmedewerker	Gemeente Menterwolde
C-Mill	G. Simonis	Eigenaar/directeur	C'Magne
	K. van Werkhoven	Beleidsmedewerker	Regio Parkstad
Leegstaande Basisscholen	P. Walters	Beleidsmedewerker	Gemeente Oldambt
	J.B. Zeefaart	Beleidsm./Planeconoom	Gemeente Oldambt

Tabel 5.2 Lijst geïnterviewden

5.2 Resultaten analyse cases

Uit de gesprekken die in eerder stadium met experts zijn gevoerd, zijn diverse succes- en faalfactoren voortgekomen. Tijdens de analyse van de cases is bekeken in hoeverre de bevindingen van deze experts een rol hebben gespeeld bij het herontwikkelingstraject van de verschillende cases. Ook zijn er nieuwe succes- en faalfactoren opgespoord die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor het onderzoek.

5.2.1 Aanleiding leegstand

Veelal komt de leegstand voort uit bedrijfstechnische overwegingen, deels in combinatie met de krimpproblematiek.

Bij de Rabobank Doesburg is de leegstand het resultaat van de centralisatie van diverse vestigingen naar Doetinchem. Hierdoor is het pand uit Doesburg overbodig geworden. Dhr. Sterk stelt dat de Rabobank dit had kunnen voorkomen door een huisvestingsplan op te zetten waardoor beter op de leegstand kon worden ingespeeld.

Het station Zuidbroek kent een lange voorgeschiedenis. Door gebrek aan andere functies is NS Vastgoed al sinds de jaren '70 voornemens het pand te slopen. Tot de 21^e eeuw is het pand nog regelmatig verhuurd geweest aan de gemeente. Dhr. Penning stelt: "Na heel wat lobbyen heeft onze stichting in 2001 het eigendom gratis van NS Vastgoed overgedragen gekregen via de gemeente Menterwolde. De belangen worden behartigd vanuit de bevolking met een complete vrijwilligersorganisatie en dat waardeert de gemeente zeer".

Een interessant detail bij het NNTTM is dat de toekomstige inventaris van het spoorwegmuseum momenteel wordt opgeborgen in een voormalig Rabobankkantoor in Zuidbroek. Door de centralisatie van Rabobank vestigingen in Oost Groningen heeft het gebouw lange tijd leeggestaan. Momenteel bezit het gebouw naast een opslagfunctie alleen nog een geldautomaat (interview Penning).



Zowel Simonis als Van Werkhoven geven aan dat het C'Mill terrein in Heerlen een voormalig Phillips terrein is. Het terrein stamt uit de jaren '50 en is tot de jaren '90 sterk gegroeid. Door de opkomst van de wereldeconomie begon Phillips eind van de 20^e eeuw met het afstoten van een aantal bedrijfsonderdelen. In de jaren 2000 is de locatie aangekocht door een drietal beleggers. Simonis stelt hierover: "De beleggers kochten de grond en opstallen op basis van bestaande huurcontracten of mogelijke herontwikkelingen. In 2007 stond er 50% leeg, er vertrokken bedrijven en het gebied kwam in een neerwaartse spiraal terecht. TCN kocht in 2007 vervolgens het terrein op gevoel, ervaring en marktkennis".

In de gemeente Oldambt zijn in de dorpskernen Oostwold en Midwolda vier basisscholen samengevoegd in de nieuwe bredeschool 'De Meerkant'. De realisatie van een bredeschool heeft volgens dhr. Walters in hoofdzaak 2 redenen: "Er moest groot onderhoud aan de scholen en andere publieke gebouwen worden gepleegd. Daarnaast zal het krimpproces op den duur leiden tot minder leerlingen en een overaanbod van basisschoolhuisvesting. Voor de gemeente Oldambt was het financieel gezien aantrekkelijker een multifunctionele accommodatie te realiseren met een bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaal, enz.". Zeefaart stelt dat de gemeente het economisch claimrecht heeft op het moment dat een schoolgebouw leeg komt te staan. Bij leegstand wordt de gemeente dus weer eigenaar van het pand.

5.2.2 Nieuwe functie

Ook bij de analyse van de cases werd duidelijk dat diverse aspecten impact hebben in krimpgebieden. De vraag, locatie, markt, omgeving en de betrokken actoren zijn voorbeelden van aspecten die sterke invloed hebben op de nieuwe invulling.

In het geval van het Rabobankkantoor in Doesburg zitten Jansen en Sterk op een lijn. Volgens Sterk blijkt uit onderzoek dat het aantal ouderen zal toenemen en er meer vraag komt naar een specifiek soort van ouderenzorg in Doesburg. Gezien de bouwtechnische kenmerken van het pand en de vergrijzende markt is het gebouw geschikt voor zorgappartementen. Andere doeleinden hebben weinig financiële draagkracht. Volgens Sterk is het een succesfactor dat er een hoge marktwaarde wordt gerealiseerd. Dit geeft de betrokken partijen hoop en wil om het project tot een goed einde te brengen. Ook acht hij het noodzakelijk dat er bij het project partijen bij het project betrokken zijn die voldoende marktkennis hebben.

Mevr. Jansen is met ABC Zorgcomfort de beoogde huurder voor het toekomstige complex. Jansen verwacht dat het aantal ouderen in krimpgebieden aanzienlijk zal toenemen. Daarnaast zullen er met de invoering van de WMO en AWBZ in de toekomst steeds meer lasten op de schouders van de gemeenten komen. Vroeger werd er vanuit de rijksoverheid voldoende budget gereserveerd waarmee de ouderen kosteloos werden gehuisvest. Door de economische crisis en de sterke vergrijzing raakt ook het geld bij de lokale overheden op en moeten ouderen zelf voor hun huisvesting betalen. Mede hierdoor is er een trend zichtbaar van intramurale naar extramurale zorg. Steeds meer zorgbehoevenden geven de voorkeur aan thuiszorg.

Jansen stelt: "Als organisatie bieden wij de mogelijkheid om de zorg zorgvuldig voort te zetten, met collectieve zorgverlening. Door te blijven wonen in een appartement kan de zelfstandigheid worden voortgezet en voelen mensen zich op hun gemak. Bewoners kunnen gebruikmaken van 24-uurse zorgverlening in de directe omgeving." Jansen verwacht dat het gebouw bij oplevering in 2013 direct volledig bezet is. ABC Zorgcomfort is de eerste die zorg op deze manier aanbiedt en merkt dat er in de omgeving Doesburg voldoende vraag is. Sterk verwacht dat de nieuwe eigenaar de bouwbeheerder zal zijn. ABC Zorgcomfort zal de hoofdhuurder worden die de appartementen verhuurt aan de zorgbehoevenden.

Voor het station in Zuidbroek waren er volgens Penning weinig andere mogelijkheden dan een spoorwegmuseum. Dat de partijen al sinds de jaren '70 het gebouw willen slopen geeft aan hoe beperkt de dynamiek in deze perifere gebieden van Nederland was/is. Daarnaast ligt het gebouw niet goed in de markt omdat het een renovatie moet ondergaan en naast een druk spoortraject is gelegen. Wel is het gebouw karakteristiek van aard en is het omringd door groen. Andere functies zijn hierdoor ondenkbaar en voor het gebouw zijn dan ook nauwelijks tot geen belangstellenden geweest. Het specifieke idee voor de realisatie van een spoorwegmuseum heeft in deze case voor voldoende vertrouwen bij de gemeente gezorgd.

Een succesfactor komt voort uit de huidige last voor het stichtingsbestuur. Er rusten namelijk geen kapitaallasten op het gebouw. Penning stelt: "De gemeente heeft het pand kosteloos aan de stichting overgedragen. Er zijn dus geen hypotheeklasten en dat zal dus ook op de lange termijn resulteren in een exploiteerbaar gebouw. Dit zijn de verdiensten van de stichting die hier jaar in jaar uit bewust op aangestuurd heeft". In 2008 is de bouw van het NNTTM gestart en

begin 2013 wordt het project opgeleverd. Verbouwkosten worden gedoneerd door diverse fondsen en sponsors. Dhr. Penning geeft aan dat het normaal is dat bedrijven lenen voor de restauratie. Het bestuur sluit geen lening af voor de restauratie aangezien ze dan nog een lange tijd met financieringskosten zitten. De verbouwing neemt zo wel een langere tijd in beslag maar dit brengt minder risico's en kosten met zich mee.

Een andere gunstige ontwikkeling is dat de stichting alternatieve functies in het gebouw gaat vestigen die het project rendabel kunnen maken. Penning stelt: "Er wordt een combinatie gezocht met het hotel/restaurant aan de andere zijde van de weg. Ook zal het voormalig station worden benoemd tot een trouwlocatie. Daarnaast zal er een mogelijkheid worden bekeken om een soort van vergaderruimte/multifunctionele ruimte te realiseren waar partijen rondleidingen kunnen worden gegeven". Op de begane grond zal een gedeelte van het gebouw worden verhuurd aan spoor gerelateerde functies. Er zijn hiervoor gesprekken gaande met QBus, een modelspoorwinkel en Arriva. Naast deze inkomsten kan de stichting jaarlijks rekenen op donateurs en sponsors die de exploitatie steunen. Het museum probeert enige samenhang met andere publieke trekpleisters te creëren. Het NNTTM tracht met Arriva een soort van dagkaart te realiseren waarmee het bezoek aan het museum in Zuidbroek kan worden gecombineerd met het spoormuseum in Veendam.

Het project C'Mill is op een bijzondere manier tot haar huidige bestemming gekomen. Simonis legt uit dat er uit gesprekken met 150 mensen uit verschillende disciplines veel ideeën naar voren zijn gekomen. Zijn mening is dat een dergelijk specifiek geval niet simpel met een marktanalyse te onderbouwen is. Uiteindelijk is er met een 'multitalent team' een concept opgezet. TCN heeft van het voormalig Phillips terrein een urban park gemaakt waar werken in kunst en cultuur de basis is en blijft. Door o.a. een combinatie met opleidingen uit de omgeving te realiseren hoopt Simonis dynamiek te realiseren. Het project is volgens Van Werkhoven en Simonis een succes door het totaalplaatje. Bedrijven kunnen gebruik maken van een all inclusive pakket met schoonmaak, koffie, vergadermogelijkheden, enz. (all-service contract). Dit in combinatie met flexibele huurcontracten maakt de locatie aantrekkelijk voor het kleinbedrijf. Daarnaast speelt ook de naamsbekendheid een rol.

TCN heeft in 2007 de potentie (leegstand) gekocht en heeft dit ook uitermate goed benut. Op moment van koop was 45% van het vastgoed bezet, momenteel zijn er op het terrein 80 ondernemers gevestigd en is het terrein voor 90% bezet. Dit geeft aan dat er een uitzonderlijke vorm van marketing is gehanteerd: "Bij de verhuur van het complex is er geen makelaar aan te pas gekomen. De mensen waar je naar opzoek bent vind je op het voetbalveld, in de kroeg en daar zit je als makelaar niet. We zijn deze zelf op de niet traditionele manier gaan zoeken en dat zul je wel moeten bij dit soort unieke locaties". Van Werkhoven zet kracht bij en bevestigt dat er zelfs ondernemers zijn die uit Maastricht zijn weggetrokken. Dit is het resultaat van actief management en de diverse voordelen zoals de flexibiliteit in het huurcontract. Ook is de reuring en de naamsbekendheid van positieve invloed op de bezettingsgraad geweest. De positieve reclame en actief management kunnen duidelijk als succesfactoren worden gezien.

Simonis geeft daarom aan dat hij weinig hinder heeft ondervonden van de krimpproblematiek: "Wanneer ik de kranten en plannen lees weet ik dat het aanwezig is. Maar we weten wel bij dit

bedrijventerrein, waar meer dan helft leegstaat, de bezettingsgraad in vier jaar tijd te verdubbelen en brengt ons mede tot beste bedrijventerrein van Nederland. Dat iedereen dan dit gebied te boek zet als krimpregio, kan ik niet concluderen. Vaak is het ook de negatieve mind set die hier een rol in speelt.”. Simonis stelt wel dat de geografische setting heeft geholpen tot het succes van de locatie. De locatie is gelegen in een agglomeratie met een goede ontsluiting. Van Werkhoven wijst nog op een interessante faalfactor: “De gebouwen stammen uit de jaren '50 en moeten soms een bouwtechnische ingreep ondergaan. Een investering resulteert niet direct in een waardestijging van het vastgoed. Het ‘opkalefateren’ van de panden levert niet direct rendement. Wel is de belegger soms genoodzaakt deze investering te doen”.

De basisscholen in Midwolda en Oostwold hebben een nieuwe bestemming gekregen of zijn reeds gesloopt. Twee van de leegstaande scholen zijn verkocht aan een particulier. Basisschool ‘de Wegwijzer’ in Oostwold is herbestemd tot een opslagruimte voor een lokaal opererende installateur. De ‘Oosterheertschool’ in Oostwold is verkocht aan een opvang voor licht verstandelijk gehandicapten. Walters stelt: “Op het moment dat de schoolgebouwen in de verkoop werden gezet werd al snel duidelijk dat twee scholen duidelijk buiten de mand vielen gezien de bouwtechnische staat. Om verloedering en vandalisme te voorkomen is er voor gekozen de panden snel te slopen”. Het proces kon volgens dhr. Walter voorspoedig verlopen aangezien beide scholen geen boekwaarde meer hadden.

Walters geeft aan dat de gemeente Oldambt een beleidsmedewerker in dienst heeft die zich bezighoudt met de bezetting van maatschappelijke gebouwen in de gemeente: “Bij de gemeente Oldambt zijn er vergadermomenten met partijen, die van waarde kunnen zijn voor de herinvulling van leegstaand vastgoed. Zo weet ieder wat er speelt en kunnen op een snelle en effectieve manier knopen worden doorgehakt. Bij betrokken partijen valt dan te denken aan: beleidsmedewerkers, particuliere beleggers, verenigingen, stichtingbesturen, enz.”. Walters bevestigt dat ook de gemeente Oldambt hinder ondervindt van krimp, alle scholen lopen terug. Maar er zijn ook sporadisch scholen die groeiende zijn. Zeefaart deelt mede dat de private partijen in eerste instantie met initiatieven voor herontwikkeling komen. Vervolgens bekijkt de overheid vanuit haar visie of ze ook daadwerkelijk medewerking verleent aan de beoogde herbestemming. Schoolgebouwen zijn wat hem betreft geschikt voor kunstenaars of kleine bedrijven. Dhr. Zeefaart bevestigt de moeilijke situatie waarin krimpgebieden zich bevinden. De meeste schoollocaties zijn gelegen in woonwijken en qua ligging ideaal. Ook in de gemeente Oldambt is te merken dat de dynamiek in krimpgebieden afneemt.

5.2.3 Beleid & juridische kaders

Op gebied van beleid zijn er bij de cases een aantal kansen en beperkingen naar voren gekomen. Dit heeft betrekking op zaken als subsidies maar ook de juridische kaders waarbinnen een herontwikkelingsplan wordt uitgevoerd spelen hierin een rol.

Bij het Rabobank gebouw in Doesburg is mevr. Jansen hier stellig over: “Ten eerste wordt bij de gemeente navraag gedaan in hoeverre zij bereid is medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging. Hier moet ten alle tijde groen licht voor zijn”. Dhr. Sterk geeft aan dat er leegstand dreigt en dat mede daarom de gemeente bereid zal zijn om mee te werken aan een bestemmingswijziging.

Bij het station in Zuidbroek liet de huidige bestemming 'openbaar gebouw' de herontwikkeling tot museum toe. Penning stelt daarbij: "Voor het plan was een uitgebreide bouwvergunning nodig die werd getoetst aan de nieuwe eisen van het bouwbesluit. Door deze strengere eisen voor bijvoorbeeld brandveiligheid is de verbouwing van het gebouw duurder uitgevallen". Een positieve ontwikkeling bij het station Zuidbroek is dat de provincie aanstuurt op de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Hierdoor komen extra subsidies vrij die kunnen worden ingezet tijdens de renovatie. Ook incasseert de stichting subsidies door de samenwerking met het reïntegratieproject van de gemeente Groningen. Penning zegt hierover: "De restauratie wordt in samenwerking met een reïntegratieproject van de overheid uitgevoerd. In ruil daarvoor ontvangt de stichting subsidies. Reïntegranten zijn voor ons gratis en dat maakt de renovatie goedkoper. Het vertraagt het bouwproces maar dat geeft ons weer tijd om de financiën te regelen". Wel plaatst Penning hier een kanttekening bij: "De provincie en gemeente subsidiëren door de financiële crisis steeds minder culturele doelen.

Bij het project C'Mill heeft de overheid nauwelijks een rol van betekenis gespeeld. Dhr. Simonis zegt hierover: "Het bestemmingsplan voldeed aan de toekomstige bestemming. In geld of subsidie hadden we geen interesse omdat je jezelf dan ophangt aan regeltjes. Van Werkhoven bevestigt dit als beleidsmedewerker van regio Parkstad. Volgens hem bemoeien overheden zich nauwelijks met de transformatie van het gebied. Hij bevestigt de uitspraak van Simonis dat het plan geen subsidies heeft gekregen. Daar was volgens hem ook geen vraag naar.

Bij de basisscholen in Oostwold en Midwolda is het de betrokkenen niet tot in de details bekend wat er met de bestemmingsplannen is gebeurd. Wel weten ze dat er geen juridische problemen zijn geweest bij de nieuwe invullingen (interviews Zeefaat, Walters).

5.3 Deelconclusie

Na de analyse is getracht om antwoord te vinden op de onderstaande deelvraag.

Deelvraag 3: Welke kansen c.q. mogelijkheden komen naar voren na een verdere oriëntatie op de casussen?

Onderstaand zijn de aanvullende succes- en faalfactoren weergegeven t.o.v. de eerdere gesprekken met de experts gevolgd door een onderbouwing.

SUCCESFACTOREN	
1.	Het aandeel ouderen in krimpgebieden zal de komende jaren toenemen. Daarnaast is er een duidelijke trend zichtbaar van 'intramurale-' naar 'extramurale' zorg. Deze functie biedt mogelijkheden voor de herontwikkeling. Daarnaast lijken gebouwen in krimpgebieden geschikt te zijn voor kunstenaars en kleine bedrijvigheid.
2.	De samenvoeging van meerdere functies in een gebouw kan resulteren in een hogere marktwaarde. Daarbij kunnen rendabele functies onrendabele functies compenseren.
3.	De gemeente beschikt over juridische instrumenten voor de herbesteding. Draagkracht/bereidheid bij de gemeente/provincie voor herontwikkeling versnelt het proces van herontwikkeling en maakt subsidies mogelijk. Bepaalde provincies hebben vaak een fonds voor doeleinden als recreatie/toerisme.

4.	Partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling, met name de initiatiefnemer, dienen te beschikken over voldoende lokale marktkennis. Gesprekken met lokale actoren uit verschillende disciplines leidt tot meer ideeën voor de herontwikkeling.
5.	Indien er voldoende markt is, is het raadzaam functies aan te trekken met financiële kracht. Dit resulteert in een positieve exploitatie en geeft partijen hoop en wil om het project tot een goed einde te brengen.
6.	Lage hypotheek- of andere financieringslasten maken de nieuwe functie ook op de lange termijn exploiteerbaar.
7.	Indien de functie het toelaat kan het aantrekkelijk zijn fondsen/sponsors te benaderen voor een financiële bijdrage.
FAALFACTOREN	
1.	Door gebrek aan dynamiek is er in krimpgebieden weinig tot geen vraag naar leegstaande locaties. Kanttekening hierbij is wel dat de dynamiek in stedelijke gebieden aanzienlijk hoger is en meer kansen biedt voor herontwikkeling.
2.	De bouwtechnische staat van vastgoed in krimpgebieden laat vaak te wensen over. Daarnaast leidt een investering niet direct tot een waardestijging van het vastgoed.
3.	Een algemene trend is dat provincies en gemeenten herontwikkelingsprojecten steeds minder financieel bijstaan door de economische crisis.
4.	Subsidies die worden verkregen bij overheden kunnen initiatiefnemers ophangen aan regeltjes. Dit kan als last worden gezien en het herontwikkelingstraject vertragen.

De aanvullende kennis die na de analyse van de casussen is opgedaan is van meerwaarde voor het onderzoek. In de bovenstaande tabel zijn de resultaten weergegeven. Ook na de analyse van de cases kunnen we in hoofdzaak maar één conclusie trekken: er is een tekortschietende vraag voor leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden. Het ontbreekt voornamelijk aan partijen met financiële kracht die in staat zijn om de herontwikkeling te bekostigen. In groeigebieden zijn deze partijen vaak wel voorhanden. De case van de Rabobank bevestigt de toekomstige vraagontwikkeling van zorg in krimpgebieden. Vooral de verschuiving van intramurale naar extramurale zorg biedt kansen voor de herontwikkeling van vastgoed in krimpgebieden. Een herontwikkeling met voldoende diversiteit doet het transformatieproces eerder slagen. Het vestigen van meerdere kleine bedrijven met commerciële kracht leidt tot een hogere slagingskans van de herontwikkeling. Een andere succesfactor is de aanwezigheid van een initiatiefnemer met voldoende lokale marktkennis. In alle 4 cases kwam deze behoefte duidelijk aan bod. De vraag in krimpgebieden is specifiek van aard. De mensen met marktkennis weten deze 'specifieke' kant vaak te ontleden. Verder valt te concluderen dat investeren in de bouwtechnische staat van een pand niet aantrekkelijk is aangezien deze investering niet direct leidt tot een waardestijging.

De analyse van de casussen heeft een positieve bijdrage aan het onderzoek gehad. De cases resultaten hebben geleid tot het opzetten van de geconstateerde kennislacune waarmee ook de laatste deelvraag is beantwoord.

6. Conclusie & aanbevelingen

In de eerste paragraaf worden de conclusies geformuleerd en wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag. De deelvragen zijn reeds beantwoord in de deelconclusies van voorgaande hoofdstukken.

6.1 Conclusie

Aan de hand van de beantwoording van de deelvragen, kan ook de hoofdvraag worden beantwoord.

Vraagstelling

Welke mogelijkheden dienen zich aan voor de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden, welke gekenmerkt worden door demografische en economische krimp, met als doel instandhouding van ruimtelijke-, economische- en maatschappelijke kwaliteit?

Uit het onderzoek is gebleken dat krimp van de bevolking op termijn verregaande gevolgen heeft voor leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden in Nederland. De theorie heeft uitgewezen dat economische en demografische krimp als veroorzakers kunnen worden gezien van deze problematiek. Uit prognoses blijkt dat de bevolkingsaantallen de komende jaren zullen afnemen. De bevolkingssamenstelling zal veranderen; de krimpgebieden zullen ontgroenen en sterk vergrijzen. Het draagvlak voor voorzieningen en bedrijfslocaties zal verder afnemen en vastgoed zal leeg komen te staan. De bedrijfslocaties kunnen vaak als kansarm worden beschouwd en zullen onder bestaande condities niet verhuurd of verkocht worden. Transformatie of herontwikkeling lijkt de enige mogelijkheid om de locatie weer levensvatbaar te maken zodat de ruimtelijke kwaliteit in stand wordt gehouden. De herontwikkelingspotentie wordt door diverse factoren beïnvloed die in dit onderzoek zijn onderzocht. De voornaamste actoren die betrokken zijn bij herontwikkeling van vastgoed in krimpgebieden zijn regionale overheden, ontwikkelaars, beleggers en gebruikers/bewoners van vastgoed.

Uit het onderzoek is te concluderen dat herontwikkelingen in krimpgebieden moeizamer verlopen dan in groeigebieden. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

- In krimpgebieden is gebrek aan bedrijfsdynamiek die de vraag naar leegstaand vastgoed doet afnemen. Een nieuwe functie voor bedrijfslocaties in krimpgebieden is over het algemeen moeilijk te vinden. De vraag in die gebieden is vaak specifiek van aard.
- Partijen voelen zich niet genoodzaakt om te investeren in krimpgebieden. Het investeringsklimaat is ongunstig en de rendementen liggen aanzienlijk lager dan in niet-krimpgebieden.

Herontwikkelingsmogelijkheden in krimpgebieden zijn afhankelijk van meerdere factoren. De onderstaande succesfactoren kunnen van positieve invloed zijn op de eerder genoemde faalfactoren.

- Een initiatiefnemer met voldoende lokale marktkennis kan duidelijk als een succesfactor worden gezien. Een dergelijk persoon weet waar vraag naar is en wat de mogelijkheden in een gebied zijn. Dit in samenwerking met zoveel mogelijk experts met verschillende disciplines brengt creatieve/innovatieve denkwijzen voor mogelijke herontwikkelingen bijeen.

- Herontwikkelingen in de richting van zorgfuncties kunnen als een goede mogelijkheid worden gezien. De meeste deskundigen bevestigen dat zorg in krimpgebieden een goede kans maakt gezien de toenemende vergrijzing. Daarnaast legt de nieuwe AWBZ en WMO meer last op de schouders van gemeentelijke overheden en biedt de verschuiving van intramurale zorg naar extramurale zorg ook kansen. Andere bestemmingen die volgens betrokkenen mogelijkheden bieden zijn de recreatieve-/ toeristensector en kleine bedrijvigheid. Vaak is het ook een valkuil om juist alleen aan deze functies te denken.
- Ook wordt er in krimpgebieden duidelijk succes behaald in het bundelen van functies. Een gebouw met meerdere kleinere huurders/gebruikers kan de waarde doen stijgen. Daarnaast kunnen functies met een hoge vastgoedwaarde onrendabele functies compenseren en het plan als geheel wel doen slagen. Financieel gezien is de kans dat een herontwikkeling leidt tot een desinvestering groot te noemen. Toch zijn er meerdere voorbeelden van projecten die wel rendabel zijn geweest. Het is zaak functies aan te trekken met financiële kracht, ondanks de lage dynamiek in krimpgebieden.
- De ligging van de locatie in een krimpgebied op zich kan mogelijkheden bieden maar ook beperkingen met zich meebrengen. Een locatie gelegen in een agglomeratie/stedelijk gebied biedt meer mogelijkheden voor herinvulling dan een locatie gelegen aan de rand van een dorp.
- Panden met een lage boekwaarde bieden meer mogelijkheden. Doordat er vaak nog een positief saldo is ten opzichte van de marktwaarde kan er nog geld worden geïnvesteerd in de herontwikkeling.
- Gemeenten dienen in krimpgebieden restrictief grondbeleid te voeren. Nieuwbouw is altijd goedkoper dan transformatie/herontwikkeling en zal de leegstand dus niet ten goede komen. De bereidheid tot herontwikkeling van locaties in krimpgebieden is een absolute vereiste om het proces te doen slagen. Overheden hebben juridische instrumenten die noodzakelijk zijn bij herontwikkelingen. Een kans lijkt hierin te liggen bij locaties met een maatschappelijke bestemming. Deze zijn vaak breed gedefinieerd en makkelijk opnieuw in te vullen.

Faalfacoren bij de herontwikkeling van bedrijfslocaties zijn voornamelijk te vinden in onderstaande punten:

- De bouwtechnische staat van gebouwen in krimpgebieden laat vaak te wensen over. Gebouwen zijn sterk verouderd en vragen een hoge investering om naar wens te kunnen verbouwen. Ook de geografische zetting speelt een belangrijke rol. Gebouwen in stedelijke omgeving zijn aantrekkelijker dan gebouwen aan de rand van een dorp.
- Gemeenten in krimpgebieden zijn nauwelijks in staat financieel bij te staan omdat er geen fonds/potje vanuit de overheid is waarmee de leegstand van bedrijfslocaties kan worden gefinancierd. Daarnaast worden er geen inkomsten gegenereerd uit nieuwbouw. De combinatie met de tijden van crisis zorgt ervoor dat overheden het geld aan andere doeleinden spenderen.
- De overheden dienen hun visie van het 'groeidenken' aan te passen naar het 'krimpendenken'. Voor gemeenten is krimp nieuwe materie en er is nog niet voldoende kennis om het proces te sturen.

6.2 Aanbevelingen

Aan de hand van dit onderzoek kunnen er aanbevelingen worden gedaan voor de mogelijkheden/kansen die herontwikkeling van leegstaand vastgoed biedt. De aanbevelingen komen voort uit een aantal factoren die van waarde zijn bij de bepaling van de herontwikkelingspotentie van leegstaande bedrijfslocaties. Het biedt diverse actoren als grondeigenaren, beleidsmakers, woningcorporaties maar ook bewoners meer kennis over de herontwikkeling van de bedrijfslocaties. Veel van de aspecten zijn ook toepasbaar bij herontwikkelingen in groeigebieden. Aangezien herontwikkelingen in krimpgebieden moeizamer verlopen dient aan deze aspecten nog meer waarde te worden gehecht.

1. **Vind de juiste functie:** De marktvraag voor bedrijfslocaties in krimpgebieden is klein te noemen. Door een soort van projectgroep samen te stellen met meerdere betrokkenen uit de gemeente worden ideeën bijeen gebracht. Onder het motto 'samen weten we meer dan één' is de kans op het vinden van een juiste bestemming groter.
2. **Vind partijen met marktkennis:** Partijen die betrokken zijn bij de herontwikkelingen, met name de initiatiefnemer, dienen voldoende lokale marktkennis te bezitten. Deze weten wat er speelt in gebieden en zijn op de hoogte van recente marktontwikkelingen.
3. **Zorg als kans:** Uit het onderzoek valt te concluderen dat de vraag naar zorg in krimpgebieden op termijn zal toenemen. Herontwikkelingen in de richting van deze functie kunnen dan als kans worden gezien. In kleinere mate bieden ook recreatie, toerisme en kleine bedrijvigheid mogelijkheden.
4. **Bundel functies:** Uit de praktijk is gebleken dat het bundelen van meerdere functies in één gebouw tot succes kan leiden.
5. **Doe alleen hoognodige investeringen:** De bouwtechnische staat is doorslaggevend bij herontwikkeling. Daarnaast leiden investeringen niet direct tot waardeverhoging van het pand en blijft rendement dus achterwege.
6. **Ga slim om met juridische beperkingen:** Panden zijn vaak sterk verouderd en moeten bij verbouwing voldoen aan de nieuwe eisen van het bouwbesluit. Ontwikkelaars kunnen aansturen op een lichte bouwvergunning waarbij de eisen van het bouwbesluit ook minder strikt zijn.
7. **Creëer medewerking gemeente:** Het feit dat overheden zich steeds meer bewust worden van het krimpproces en de daarmee gepaard gaande negatieve effecten biedt mogelijkheden voor de herontwikkelingen. Een absolute voorwaarde is dat gemeenten bereid zijn een bestemmingswijziging te realiseren.
8. **Bekijk de mogelijkheid tot financiële bijdragen van fondsen/sponsors:** Gemeenten zijn niet in staat om geld te doneren of financieel bij te staan bij een herontwikkeling. Wel zijn er door provincies fondsen opgezet die mogelijk een geldelijke bijdrage kunnen leveren.

6.2 Reflectie

Afsluitend wordt bij dit onderzoek een korte reflectie gegeven. Daarbij wordt stilgestaan bij het verloop van het onderzoek, de beperkingen van het onderzoek en het uiteindelijke resultaat van het onderzoek. Ook wordt er bekeken of de gekozen onderzoeksmethode heeft geleid tot het gewenste resultaat.

Het theoretische gedeelte van dit onderzoek is snel doorlopen. Omdat er al veel geschreven is over demografische krimp in Nederland ging het slechts om inzien en selecteren van de juiste literatuur. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een gedegen theoretisch kader waar het empirische onderzoek verder op gefundeerd kon worden. Het bestuderen van literatuur wees uit dat er nauwelijks kennis over herontwikkelingen van bedrijfslocaties in krimpgebieden voorhanden was.

Ook empirisch onderzoek toonde aan dat de problematiek rond de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties in krimpgebieden zich nog in de kinderschoenen bevindt. Het merendeel van de experts had nog niet voldoende kennis over de problematiek. Wel zagen de experts in dat het probleem in de nabije toekomst steeds meer gaat spelen en enige deskundigheid wel noodzakelijk is. Hierdoor zijn de experts altijd bereid geweest om medewerking te verlenen aan het onderzoek. Met name de gesprekken met overheden, waaronder het rijk en de provincies, zijn van grote waarde geweest voor het onderzoek.

De gehanteerde onderzoeksmethode is bij nader inzien de juiste geweest. In eerste instantie is de literatuur onderzocht waarna een kennislacune is vastgesteld. Vervolgens is door het afnemen van interviews en het analyseren van cases hier een antwoord op gevonden. Daarbij komen de resultaten tegemoet aan de voorgenomen doelstelling. Een andere methode van kennis vergaren over deze problematiek is bijna niet mogelijk.

Dit onderzoek kan worden gezien als kennis in de eerste fase bij problematiek rond de herinvulling van leegstaande bedrijfslocaties. Na het bestuderen van dit document kan de lezer meer gevoel krijgen bij de herontwikkelingspotentie van een bedrijfslocatie. Hierbij wordt informatie gegeven voor wat betreft de waarde en haalbaarheid van de herontwikkeling.

Aanvullend onderzoek zou meer bekendheid kunnen geven over de herontwikkelingspotentie van locaties op individueel niveau. Dit onderzoek is te algemeen om locaties individueel gedetailleerd te kunnen analyseren. Nieuw onderzoek zal kunnen worden geschreven in de vorm van een checklist/stroomschema die een geschikte functie voor een locatie vindt.

Bronvermelding

Literatuur

- Afdeling Bestuur & Communicatie Regio Achterhoek (2009). *Krimpen biedt Kansen demografische ontwikkelingen in de Achterhoek*. Doetinchem.
- Andes, R., Pennings, P. (2008). *Leefbaarheidseffecten-onderzoek Den Dolder*. Houten: Laaglan'advies.
- Aptroot, B., Nienhuis, A., Reitsma, A., e.a. (2009). *Krimp biedt ruimte*. Ontwerplab Krimp.
- Atzema, O., Lambooy, J., Rietbergen, T., e.a. (1997). *Ruimtelijke Economische Dynamiek*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Baarda, D.B., Goede, de, M. (2002). *Samenvatting Methoden en Techniek, tweede herziene druk, derde oplage*. Wolters Noordhoff. Groningen.
- Borger, de, B. e.a. (2006), *Algemene Economie*, Uitgeverij De Boeck: Antwerpen.
- Buitelaar, E., A. Segeren & P. Kronberger 2008. Stedelijke transformatie en grondeigendom. NAI Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau Den Haag.
- Buiten, J. (2010). *Naar planning voor krimp*. Groningen: Provincie Groningen.
- Burgerhout, A., (2009). *Aspirine voor leegstand in krimpregio's beschikbaar*. Masterthesis Vastgoedkunde. FRW-RUG Groningen.
- Dam, van, F. & Groot, Carole, D. & Verwest, F. (2006). *Krimp en Ruimte; bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Dam, van, K., Wissen, van, L., Roo, de, G., Dijk, van, J., Strijker, D., & Veenstra, J. (2009). *Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen*. Quick Scan Groningen. Rijksuniversiteit Groningen: Groningen.
- Dijkstal, H., Mans, J. (2009). *Krimp als structureel probleem*. Groningen: Topteam krimp.
- DiPasquale, O. en Wheaton, W.C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. London: Prentice Hall, Inc.
- Ekkers, P. (2006). *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu Uitgevers BV
- Friedrichs, J. (1993). *A theorie of Urban Decline: economy, demography and political elites*. Page 907-917.
- Gaag, van der, N., van Wissen, L., van Imhoff, E. (1999). *Regional population growth or loss*.
- Geboers, D. (2010). *Krimpgebieden in Zuid Nederland*. Masterthesis Vastgoedkunde. FRW RUG Groningen.
- Hek, M., Kamstra, J. & Geraedst, R.P. (1991). *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vastgoed*. Delft: Publicatiebureau Bouwkunde.
- Hospers, G-J. (2010). *Krimp*. Amsterdam: SUN.
- Jong, de, A., en Duin, van, C. (2010). *Regionale prognose 2009-2040: Vergrijzing en omslag van groei naar krimp*. Planbureau voor de Leefomgeving in samenwerking met het CBS. Den Haag.
- Lambooy, J., Wever, E., Atzema, O., (1997). *Ruimtelijke Economische Dynamiek*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Latten, J. en S. Musterd (2009). *De nieuwe groei heet krimp; een perspectief voor Parkstad Limburg*. NICIS Instituut: Den Haag.
- Lienau, C. (1995). *Siedlungen des landlichen Raumes*. Braunschweig.
- Nieuws van de week, regio Twente (2011). *Wethouder Sijboom wil weten wat Rabobank Goor van plan is*. Nummer 39, pag. 2-3.
- Nozeman, E. (2008). *Handboek Projectontwikkeling: Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving*. Voorburg: NEPROM.
- Oswalt, P. (2005). *Shrinking cities: Volume 1 – International research*. Ostfeldern; Hatje.

- PBL, Planbureau voor de Leefomgeving (2008). *Regionale Krimp en woningbouw, Omgaan met een transformatieopgave*. Den Haag
- Pindyck, R., Rubinfeld, D. (2009) *Microeconomics*. Pearson International Edition. London.
- Raad voor het openbaar bestuur en Raad voor de financiële verhoudingen. (2008). *Bevolkingsdaling. Gevolgen voor bestuur en financiën*. Den Haag: Rob en Rfv.
- Renooy, P., De Groen, M., Klaver, J. (2009). *Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte*. Ministerie van VROM. Den Haag.
- Rijk, VNG, IPO. (2009). *Krimpen met kwaliteit. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling*. Ministerie Binnenlandse zaken. Den Haag.
- Ruijsch, G., (2011). *Sectorvisie, versterken en veraangenamen*. Gastvrij Nederland: Den Haag.
- Saunders, M., P. Lewis en A. Thornhill (2004). *Methoden en technieken van onderzoek*. Pearson Education Benelux. Amsterdam.
- Schuppen, van, S., Dorrenpaal, D.J. (2006) *Nederland krimpt, Noorderland groeit*. Noorderbreedte.
- Thonissen, M., Icking, M., Vermeer, M, Wouw, van der, Dick, Bakker, E. (2011). *Masterplan Voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen*. Provincie Zeeland: Middelburg.
- Uil, H. (2009). *Krimp; publiek of privaat probleem*. Masterthesis Vastgoedkunde. FRW RUG Groningen.
- Verwes, F., Sorel, N., Buitelaar, E. (2008). *Regionale krimp en woningbouw; omgaan met de transformatieopgave*. NAI Uitgevers. Den Haag.
- Venhorst, V., e.a. (2011). *Brain drain of brain gain? Hoger opgeleiden in grote steden in Nederland*. Rijksuniversiteit Groningen: Den Haag
- Voordt, van der, T., Geraedts, R. Remøy, H. & Oudijk, C. (2007) *Transformatie van kantoorgebouwen, Thema's Actoren, Instrumenten en Projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Walle, L., Krimp als uitdaging. (2011) *Herontwikkeling krimp regio Parkstad Limburg*. Faculty of Architecture. TU Delft.
- Zorg innovatieplatform. (2010). *Zorgkracht in Krimpgebieden*. STAMM CMO. Assen
- Zuidema, M. (2010). *Kantorenleegstand. Analyse van de markwerking*. Amsterdam: Economisch instituut voor bouw.

Websites

- Universiteit Leiden (2012). *Gesplitst semi – gestructureerd interview*. <http://www.leidenuniv.nl/fsw/psychologielexicon/index.php3-m=264&c=266.html>, laatst bezocht op 21 februari 2012

Media

- *Altijd wat*. NCRV. Nederland 2. 28 januari 2011. 20.55 uur – 21.50 uur.
- *Zembla*. VARA. Nederland 1. 4 januari. 21.00 uur – 21.50 uur.

Bijlage 1 Beleid leegstaande bedrijfslocaties

Ontwikkeling	Doelen ruimtelijk beleid	Strategieën	Knelpunten
Leegstand kantoor- en bedrijfsruimte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tijdig en adequaat beheer/onderhoud bedrijventerreinen ▪ Tegengaan verrommeling ▪ Herstructureren circa 15.800 bedrijventerreinen tot 2020 ▪ Duurzaam en economisch bedrijventerreinenbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkmanagement ▪ Transformatie (wonen, broedplaatsen) ▪ Gemeenschappelijk regional grondprijnsbeleid ▪ Regionale herstructurerings fondsen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitaalverlies (boekwaarde) ▪ Onduidelijke rolverdeling rijk – provincie – gemeente
Leegstand bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verantwoord, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid ▪ Tegengaan verrommeling ▪ Bundeling functies in de gebouwde omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkmanagement ▪ Toepassing SER ladder ▪ Omzetten in woonfunctie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rijksbijdrage herstructurering stopt na 2020 wanneer gevolgen krimp voelbaar worden
Ruimte voor “ruimtevereters”	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitbreiden windenergie vermogen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Creatie windparken op oude bedrijventerreinen ▪ Solar fields en energieteelt in lege rurale gebieden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Overlast voor omgeving ▪ Financiering ▪ Bestemmingsplannen (bouwhoogte)
Ontwikkeling	Doelen ruimtelijk beleid	Strategieën	Knelpunten
Afkalven financieel draagvlak commerciële voorzieningen, detailhandel, waardoor ruimtelijke kwaliteit in het geding komt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behoud bestaande detailhandelsstructuur en winkelcentra in binnensteden ▪ Krachtige steden, vital platteland 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bieden voordelen in de sfeer van OZB ▪ Vrijstelling van regelgeving ten aanzien van openingstijden, bestemmingsplannen ▪ Kansenzones, OZB-fonds ▪ Stimuleren alternatieve voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geen financiering aanwezig
Afkalven financieel draagvlak niet commerciële voorzieningen, zoals onderwijs, bibliotheken, sport, gezondheidszorg, openbaar vervoer, met gevolgen voor kwaliteit van de voorzieningen en de leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Krachtige steden, vital platteland ▪ Nationale landschappen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clusteren/concentreren ▪ Verdelen functies over kernen (opschalen van scholen) ▪ Mobiele voorzieningen ▪ Beschikbaar houden maatschappelijk vastgoed voor publieke voorzieningen ▪ Ontwikkelen alternatieven strategieën voor dienstverlening(ICT) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Draagvlak in beleid ▪ Financiering(snormen) voor zorg en onderwijsvoorzieningen ▪ Verminderen bereikbaarheid
Afkalven sociale cohesie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Krachtige steden en vitaal platteland 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investeren in sociaal economische structuur ▪ Bewoners betrekken bij ontwikkelen strategieën 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Draagvlak

Tabel 1 Beleid leegstaande bedrijfslocaties en voorzieningen (Renooy, 2009)

Bijlage 2 Financieringsinstrumenten overheid

In de Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte is zojuist aangegeven dat bij het in stand houden van voorzieningen de beschikbaarheid van financiering één van de belangrijkste knelpunten is. Ook Van Dam (2006) geeft in zijn onderzoek 'Krimp en ruimte' aan dat de financiële handelingsruimte in sommige gevallen beperkt is. Onderstaand volgen inkomstenbronnen voor de gemeente met daarbij kort de invloed van demografische ontwikkeling hierop.

- Gemeentefonds: Bij de nieuwe verdeelsleutel van het gemeentefonds zijn de sociale structuur en de geografische kenmerken van gemeenten bepalend voor de hoogte van de uitkering. Krimp van de bevolking heeft volgens het ministerie van Binnenlandse zaken nauwelijks effect op de uitkering.
- Lokale belastingen: De lokale belastingen vormen slechts een bescheiden deel van de gemeentelijke inkomsten. Demografische ontwikkeling heeft hier nauwelijks invloed op. Wanneer krimp leidt tot een waardedaling van de woning zal dit een daling van de OZB tot gevolg hebben. Het effect is echter dat het nauwelijks gevolgen heeft en indirect van aard is.
- Specifieke uitkeringen: Deze dienen lagere overheden tot een beleidslijn te bewegen. Deze mogen alleen worden gebruikt voor de doeleinden die door het rijk zijn vastgesteld. Demografische krimp leidt niet per definitie tot een afname van deze inkomstenstroom.
- Grondbeleid: De inkomsten uit grondexploitatie zijn de belangrijkste inkomstenbron voor gemeenten en zijn afhankelijk van de locatie als de nieuwbouwafspraken met het rijk. Groeigemeenten in de Randstad zijn zo in staat veel te verdienen. Krimpgemeenten hebben weinig nieuwbouw-mogelijkheden en lage woningprijzen en zullen dus minder verdienen. Dit groeiende verschil kan niet met het Gemeentefonds worden gecompenseerd. Het gevaar bestaat dat krimpende gemeenten het ontwikkelen van uitbreidingslocaties voortzetten en in financiële problemen dreigen te komen. De risico's wegen echter niet op tegen de enorme opbrengsten die gegenereerd kunnen worden.
- Woningbouwafspraken en BLS-subsidies: Het ministerie van VROM (nu I & M) heeft met iedere gemeente een 'convenant woningbouwafspraken' afgesloten. Hierin staat beschreven hoeveel nieuwe woningen in combinatie met het aantal voorzieningen gebouwd mogen worden. De BLS subsidies stimuleren stedelijke regio's woningen te bouwen. Stedelijke gebieden in krimpregio's kunnen vaak niet tegemoet komen aan deze voorgestelde woningproductie. Voorschotten kunnen door het rijk worden teruggevorderd wanneer niet aan de voorgestelde productie wordt voldaan. Het BLS systeem stimuleert hiermee groeiende provincies maar benadeelt krimpende provincies.
- Herstructurering: Krimpgemeenten kunnen gebruik maken van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). De herstructureringsopgave is vaak groot terwijl de opbrengsten uit nieuwbouwlocaties vaak klein zijn.

De effecten van bevolkingsafname op financiële handelingsruimte van gemeenten lijken beperkt. Het is raadzaam in de toekomst de hoogte van het Rijksgemeentefonds nauwlettend in de gaten te houden. Krimpgemeenten krijgen minder opbrengsten doordat er minder bouwproductie is en zo weinig opbrengsten uit de grondexploitatie genereren. Wellicht is het op den duur mogelijk deze inkomstenbron te compenseren met het Rijksgemeentefonds.

Bijlage 3 interviewschema

Deel A; vraag & aanbod in krimpgebieden

1. Welke gebieden in Nederland ondervinden volgens u de meeste hinder van leegstaand bedrijfstvastgoed? En waarin verschillen juist deze gebieden van de gebieden die in centraler gelegen zijn?
2. De herontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfslocaties in krimpgebieden hangen samen met de regionale/lokale vraag van de bevolking. Volgens diverse rapporten zal de bevolking in Nederland tot 2040 aanzienlijk afnemen en qua samenstelling wijzigen, vooral in krimpgebieden.
 - 2.1 Zijn er naast ontgroening en vergrijzing volgens u nog meer veranderingen waar te nemen in de bevolkingssamenstelling van krimpgebieden?
 - 2.2 Naar welke functies zal de vraag in krimpgebieden toenemen met het oog op deze veranderde bevolkingssamenstelling en samenstelling?
3. Leegstaand vastgoed in krimpgebieden hoeft niet per definitie kansloos te zijn. Het zijn vaak locaties gelegen in een rustige plattelandse omgeving.
 - 3.1 Op welke aspecten komen bedrijfslocaties overeen wanneer gekeken wordt naar de ligging, omgeving, en locatiespecifieke kenmerken.
 - 3.2 Voor welke functies zijn locaties geschikt wanneer we kijken naar deze aanbodafhankelijke aspecten?
4. Wanneer we de vraag en aanbodkant naar leegstaand bedrijfstvastgoed combineren, voor welke functies zijn leegstaand bedrijfslocaties volgens u dan uitermate geschikt?

Deel B; het herontwikkelingstraject, faal en succesfactoren

1. In Nederland hebben meerdere herontwikkelingen van leegstaand bedrijfslocaties plaatsgevonden. In groeigebieden zijn deze over het algemeen succesvol te noemen.
 - 1.1 Acht u herontwikkelingen in krimpgebieden minder succesvol dan in die in groeigebieden
 - 1.2 Heeft u voorbeelden van succesvol getransformeerd vastgoed in krimpgebieden?
 - 1.3 Heeft u voorbeelden van niet geslaagde transformaties in krimpgebieden?
 - 1.4 Welke succes en faalfactoren hebben hierbij een rol gespeeld?
2. Het herontwikkelen van vastgoed is over het algemeen een complex proces waarbij veel actoren betrokken zijn. Zo veronderstelt de literatuur dat partijen overwegend terughoudend zijn bij herontwikkelingen in krimpgebieden.
 - 2.1 Wordt die veronderstelling door u als praktijkdeskundige bevestigd of zijn daar kanttekeningen bij te maken
 - 2.2 Welke rolverdeling zien we over het algemeen in krimpgebieden wanneer we uitgaan van de aanwezigheid van verschillende private en publieke actoren? Wijkt die af van de rolverdeling bij dergelijke projecten in groeigebieden?
 - 2.3 Wijken samenwerkingsvormen bij de herontwikkeling van bedrijfslocaties af van die in groeigebieden?
 - 2.4 Wat zijn de succes- en faalfactoren voortkomend uit het gedrag van betrokken actoren in krimpgebieden? Wijken die af van de factoren in groeigebieden?
3. Er is weinig bekend over de juridische mogelijkheden en het gevoerde beleid bij de herinvulling van leegstaand bedrijfslocaties. Bestaand onderzoek richt zich vooral op de mogelijkheden op de woningmarkt. Vormt de regelgeving een belangrijke factor in positieve dan wel negatieve zin bij de totstandkoming van herontwikkeling of transformatie van leegstaand bedrijfspanden? Kortom, wat zijn volgens u kansen en bedreigingen voor de herontwikkeling van leegstaand locaties bij het gevoerde beleid van de overheid?
4. Heeft u verder nog op- en aanmerking over de herontwikkeling van bedrijfslocaties die van waarde kunnen zijn voor mijn onderzoek?