

Leegstand biedt ruimte

In dit artikel nemen Herman Sol, Floris Valkenburg en Aukje Las je mee in de veranderende rol van de provincie bij herbestemmingsopgaven in Gelderland. Met de procesregisseurs en specialisten van het programma SteenGoed Benutten (SGB) bewijst de provincie zich als actief betrokken en ondernemend. Zichtbaar zijn, het delen van kennis en het door een adviserende rol versoepelen van processen, is hierbij het uitgangspunt.

Aukje Las, Floris Valkenburg en Herman Sol¹

Inleiding

Leegstaand vastgoed is in veel Nederlandse steden en regio's een aanzienlijk probleem. Er zijn veel verschillende oorzaken voor deze leegstand te benoemen. Krimp, vergrijzing en ontgroening in regio's zoals de Achterhoek leiden tot een afname van voorzieningen en daarmee een toename van leegstand. In grote steden zoals Arnhem en Nijmegen leidt online winkelen tot leegstaande winkelpanden, flex- en thuiswerken tot leegstaande kantoren en de veranderingen in de zorg tot leegstaande verzorgingstehuizen. Leegstaand vastgoed kan weer leiden tot andere problemen: verloedering, een onveilige en onprettige omgeving en in sommige gevallen zelfs tot oneigenlijk of crimineel gebruik. In Gelderland weten ze met het programma SteenGoed Benutten deze leegstandsproblematiek om te buigen naar ruimte. Ruimte om gebieden en stadscentra op innovatieve manieren te herontwikkelen.

Om de leegstandsproblematiek aan te pakken en gebieden mooier, leefbaarder, veiliger en economisch aantrekkelijker te maken, hebben de Gelderse Provinciale Staten in 2016 de nieuwe aanpak SteenGoed Benutten vastgesteld. Met dit programma helpt de provincie gebieden weer beter te laten functioneren door een nieuwe invulling te geven aan leegstaande plekken op beeldbepalende locaties in dorpen en steden. De doelgroep? Initiatiefnemers, vastgoedeigenaren, gemeenten en andere betrokkenen die aan de slag willen met het bestrijden en voorkomen van leegstand, maar daarin vastlopen. Altijd staat de vraag centraal: wat is er nodig om het proces een stap verder te brengen? Procesbegeleiding, kennis, kunde of een (voor) financieringsvraagstuk; SteenGoed Benutten denkt mee en faciliteert. Inmiddels is de provincie via SteenGoed Benutten betrokken

bij ongeveer 145 projecten in ruim 75% van de Gelderse gemeenten.

De aanpak SteenGoed Benutten werkt. Door vroegtijdig aan tafel te zitten, bij het proces aangehaakt blijven en mee te denken in plaats van achteraf. We worden hierdoor betrokken voordat de beslissende keuzes al zijn gemaakt. Zo kan de provincie, vanuit haar ervaring in andere gemeenten, meedenken, kennis delen, de juiste ondersteuning bieden, het proces versnellen en met een mogelijke financiële bijdrage het verschil maken. In dit artikel geven wij een eerste inkijk in de rol van de provincie Gelderland vanuit het programma SteenGoed Benutten. Wij gaan in op de organisatie, het instrumentarium en beschrijven een aantal projecten van het programma SteenGoed Benutten. In een volgend artikel zullen wij aan de hand van reacties op dit artikel en een paar actuele projecten nader ingaan op de aanjagende rol van de provincie, onze mate van sturing en wat wij verwachten van onze stakeholders in de herbestemming. Tot slot nemen we je alvast mee in de succesvolle SteenGoed Challenge en het nieuwe SteenGoed Transformatieplein.

De verrassende rol van de provincie

In tegenstelling tot het verleden zijn de procesregisseurs van SteenGoed Benutten in een eerder stadium van een project betrokken. De klassieke provinciale rol van subsidieverstrekker verschuift naar gelijkwaardige partner, adviseur en facilitator. Waar er voorheen al een bijna gereede subsidieaanvraag lag, zijn we nu in de initiatieffase van een project vaak al betrokken. Per project kijken we op welke manier het proces een stap verder geholpen kan worden; geen project is hetzelfde, waardoor het leveren van maatwerk essentieel is. Het ene project is geholpen doordat een planeconoom meekijkt naar de exploitatie, een ander plan met een procesbegeleider die partijen bij elkaar

brengt of met een brainstorm tussen experts over potentiële nieuwe functies. We verleiden de betrokken partijen om verder te kijken dan een leegstand pand: wat gebeurt er in de omgeving? Wat is het effect van jouw plan op andere locaties of plannen? Liggen er andere opgaven, zoals klimaatadaptatie en energietransitie, die meteen meegenomen kunnen worden?

Een dergelijke actieve rol vraagt ook om personen die probleemoplossend kunnen werken. De procesregisseurs en specialisten stellen de logische vragen, houden tussentijds contact en proberen aan de hand van de geleverde informatie te herkennen waar de schoen wringt. Bij elke stap in het proces kijken we of onze betrokkenheid nog nodig is en wat er nodig is om het proces weer een stap verder te helpen. Door het op tijd inschakelen van de juiste adviseurs en specialisten, het vergroten van onze eigen kennis door training en scholing kunnen wij vanuit het programma SteenGoed Benutten een steeds grotere toegevoegde waarde leveren. Dit proces is reeds ingezet en we zullen er de komende jaren, samen met de opgedane ervaringen, steeds verder invulling aan geven.

Door onze actieve rol maken we duidelijk dat er soms keuzes moeten worden gemaakt of focus aangebracht moet worden; niet alle leegstand is op te lossen. Wanneer blijkt dat alle partijen er alles aan gedaan hebben om het project te realiseren, maar er nog steeds sprake is van een onrendabele top, dan kunnen we via de regeling van het programma SteenGoed Benutten het laatste (financiële) zetje geven zodat uitvoering wel mogelijk wordt.

Ook voorfinanciering door de provincie is binnenkort een optie. Met het oprichten van de Ontwikkel- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHMG) wil de

provincie een oplossing bieden in de (voor) financiering van de herbestemming. Het OHMG zal in het voorjaar van 2019 operationeel zijn.

Succesverhalen van SteenGoed Benutten

CENTRUM WINTERSWIJK

Om de leegstand in het centrum aan te pakken heeft de gemeente Winterswijk een centrumplan gemaakt met een aantal focusgebieden. Onderdeel van deze plannen was deelname aan de pilot stedelijke kavelruil van het Rijk. Verschillende gronden zijn geruild om zo ontwikkelingen mogelijk te maken. Een leegstaand kantoorgebouw is gesloopt waardoor overbodige meters vastgoed uit de markt zijn gehaald. Tot slot krijgen leegstaande panden een nieuwe invulling waardoor het centrum weer beter gaat functioneren. In totaal wordt ongeveer 11.000 m² zakelijk en maatschappelijk vastgoed gesloopt, meer dan 7.000 m² (gedeeltelijk) getransformeerd en ongeveer 3.500 m² extra groen en water aangelegd ten behoeve van klimaatadaptatie.

Vanuit het programma SteenGoed Benutten is meegedacht over de aanpak en uiteindelijk ten behoeve van de realisatie een subsidie van ongeveer 1,8 miljoen euro verstrekt. Robert Lautenbach, projectleider gemeente Winterswijk: *'Uit evaluaties in Winterswijk blijkt dat naast de inzet van een deskundige stedenbouwkundige o.a. de inzet van een ervaren gemeentelijk projectteam de wijze van werken (bottom-up en integraal) en de politiek die los wil laten enkele van de factoren zijn geweest die ervoor hebben gezorgd dat stedelijke herverkaveling is gelukt in Winterswijk. Wij zijn erg blij met de financiële ondersteuning die de provincie heeft verstrekt om de projecten haalbaar te maken. Hierdoor kunnen we nu drie van de vier deelprojecten in een relatief kort tijdbestek uitvoeren.'*



Bron: SteenGoed Benutten

DE HELIXTOREN

De Helixoren in Arnhem was een leegstaand kantoorgebouw met een oppervlakte van ruim 14.000 m². Samen met de woningcorporatie (SSH&), gemeente Arnhem en provincie is de transformatie naar 300 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Door de aansluiting op het warmtenet en de aanleg van zonnepanelen zijn de nodige duurzaam-

heidsmaatregelen getroffen. Gedeputeerde Josan Meijers van de provincie Gelderland: *'De succesvolle transformatie van de leegstaande Helixoren in Arnhem naar gewilde studentenwoningen is een voorbeeld van een intensieve samenwerking. De gemeente, de toekomstige eigenaar en adviseurs van de provincie hebben stelselmatig de koppen bij elkaar gestoken om uiteindelijk tot een duurzame herbestemming van een uiterst gezichtsbepalend gebouw te komen.'* Vanuit het programma SteenGoed Benutten is 1 miljoen euro bijgedragen aan dit project.



Foto: SteenGoed Benutten

DE VOORMALIGE RABOBANK

De voormalige Rabobank was jarenlang een rotte plek in het centrum van Lochem. Een groot, leegstaand pand dat zorgde voor een negatieve sfeer in het centrum. Verschillende ontwikkelaars probeerden deze locatie te transformeren, maar na negen jaar was het nog niemand gelukt. Uiteindelijk heeft een samenspel van een ontwikkelaar, de Rabobank, gemeente en provincie ervoor gezorgd dat het centrum een kwaliteitsimpuls krijgt met een nieuwe bestemming voor het pand waarbij de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte aanpakt. Wethouder de



Foto: SteenGoed Benutten

Haan van de gemeente Lochem: *'Met dit project heeft de provincie bewezen dat zij het verschil kan maken. Haar adviserende rol heeft tot het uiteindelijke succes geleid. De subsidie maakte de businesscase haalbaar.'* (Bijdrage SteenGoed Benutten 0,2 miljoen euro).

Het SteenGoed Transformatieplein en de SteenGoed Challenge

In ons werk komen we vaak vastgoedeigenaren tegen die niet weten wat er in hun leegstaande pand zou kunnen. Tegelijkertijd treffen we initiatiefnemers met goede plannen die op zoek zijn naar een locatie. Dit moet toch te matchen zijn? Analoog aan het bij iedereen bekende marktplaatsmodel, hebben we een platform bedacht waar vraag en aanbod bij elkaar kunnen komen. We noemen het: het SteenGoed Transformatieplein.

Om de zoektocht naar een nieuwe bestemming in de praktijk te brengen hebben we de SteenGoed Challenge in het leven geroepen. 45 locaties hebben zich in het voorjaar van 2018 opgegeven voor de zoektocht naar een nieuwe invulling. Hieruit zijn door een vakjury, met onder andere Peter Kuenzli en Hans Leeftang, drie spotlight locaties gekozen: de Fliegerhorst in Teuge, De Eendracht in Hoorn en het Juvenaat in Zevenaar. Voor deze drie locaties konden ideeën worden ingediend. Met begeleiding van een coach voor de eigenaar en initiatiefnemers krijgen de winnaars de kans om hun idee op de locaties te realiseren. Dit proces loopt momenteel en in een volgend artikel kunnen wij u informeren over de actuele stand van zaken.

Noot

- 1 Aukje Las is procesregisseur, Floris Valkenburg is procesregisseur en werkzaam voor de regeling, Herman Sol is planeconoom. Allen zijn werkzaam voor het programma SteenGoed Benutten van de provincie Gelderland.