

Beleidsnota



Leegstand en herbestemming

gemeente [gD] Doetinchem

Foto omslag: *Het zou jammer zijn als dit fraaie bebouwingscomplex uit het begin van de twintigste eeuw wordt getroffen door leegstand. (Dr. Huber Noodtstraat). Het hoekpand (links) is tijdelijk ingevuld.*

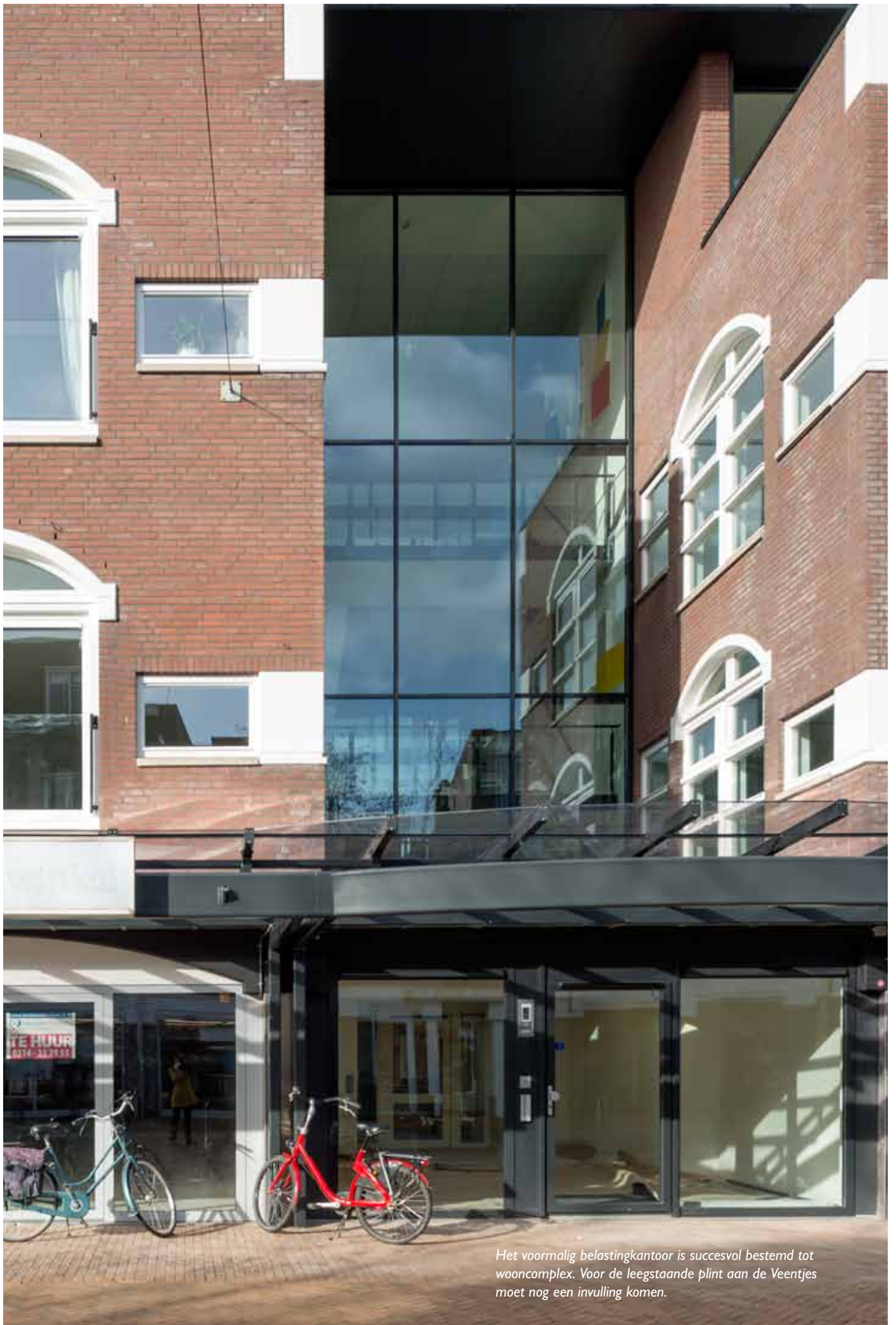
Colofon

Productie	: afdeling Fysieke Ontwikkeling, team beleid
Opsteller	: Yana van Tienen, beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
In samenwerking met	: Team accommodaties, team grondzaken, team economie, team maatschappelijke ontwikkeling
Foto's	: Thea van den Heuvel, Yana van Tienen
Drukwerk	: Repro Doetinchem
Datum	: Maart 2014

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Achtergronden	7
Categorieën	12
Instrumenten	22
De beslisboom	26
Overige invloeden	32
Financiering	33
Partners	33





Het voormalig belastingkantoor is succesvol bestemd tot wooncomplex. Voor de leegstaande plint aan de Veentjes moet nog een invulling komen.

Samenvatting

Anticiperen op leegstand

Leegstand is het probleem van de (nabije) toekomst. Geleidelijk aan zal de leegstand steeds beter zichtbaar worden en dichterbij komen. Terwijl nu veel (tijdelijke) leegstand nog succesvol wordt opgelost, zullen deze oplossingen alleen, op termijn niet voldoen om de leegstand te bestrijden. Het voorkomen van “te veel” leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren. “Te veel” betekent dat het verschijnsel een negatieve invloed heeft op het functioneren van een straat, buurt, wijk of ander deelgebied van Doetinchem. “Te veel” betekent ook dat er sprake is van structurele leegstand. Dat gebouwen langdurig leeg staan en in onderhoudstoestand achteruit gaan. Dat is nu nog niet het geval, maar het is belangrijk om te anticiperen op de toekomst. Om misstanden te voorkomen en tijdig met de juiste maatregelen te kunnen komen.

Herbestemming: oplossing en probleem

Tot nu toe was herbestemming één van de instrumenten om het leegstandprobleem op te lossen. In de weg van leegstand naar herbestemming liggen veel obstakels. Door processen beter te stroomlijnen, regels aan te passen en afstemming en communicatie te optimaliseren, is er een verbeterslag mogelijk. Het kan dan wellicht sneller en misschien ook wel goedkoper dan voorheen. Het herbestemmen is geen zaak van de (lokale) overheid alleen. Er kan een overheidsbelang zijn om een nieuwe bestemming te zoeken voor een pand, maar de eigenaar van het leegstaande pand is altijd verantwoordelijk voor de leegstand. Daarnaast kunnen andere partijen er belang bij hebben om mee te helpen bij het zoeken en of mogelijk maken van een nieuwe bestemming. Steeds weer is het zaak om partijen bij elkaar te brengen en verantwoordelijkheden op de juiste plek te leggen. Een faciliterende rol die de gemeente goed past. In het proces naar herbestemming of het daar vanaf zien, behoort ook de noodzaak om over tijdelijke oplossingen na te denken. Tijdelijke bestemmingen worden soms als vanzelf definitieve bestemmingen.

Gedeelde verantwoordelijkheid

In het verleden is niet altijd actief gestuurd op het bewust maken van de verantwoordelijken voor de leegstand van hun panden en de gevolgen daarvan. Het gebeurde incidenteel als het bewuste pand al in zeer slechte staat verkeerde. Met deze beleidsnota en de uitwerking daarvan gaat dat veranderen. Er worden instrumenten geïntroduceerd die het mogelijk maken om meer sturing te krijgen en eigenaren te stimuleren tot tijdig ingrijpen.

Ingrepen op de lange termijn

Herbestemming is niet de enige oplossing voor leegstand. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden omdat het op termijn onmogelijk zal zijn ieder pand een nieuwe bestemming te geven.

Het taboe-woord “sloop” en de bekostiging daarvan, zijn cruciale elementen in het denkwerk over de toekomst. In deze nota wordt een aantal suggesties gedaan voor een structurele aanpak van de bebouwingsoverschotten. Het zijn suggesties die verder uitgewerkt moeten worden om tot een verantwoorde oplossing te komen voor de toekomst. Voorsorteren is noodzakelijk.

Passend in het gedachtegoed van de Structuurvisie Doetinchem 2035 is daarbij het voor ogen hebben van een positief einddoel. Bij de aanpak van het leegstandprobleem moet voorop staan dat dit ten goede moet komen aan de kwaliteit van wonen en werken in Doetinchem. Een totaalbenadering is daarom noodzakelijk. Het ruimtelijk kader is daarbij richtinggevend.

Uitwerking

Binnen de gemeente zal een leegstandsteam de verschillende instrumenten uit deze nota gaan uitwerken. Het team zal bestaan uit mensen die nu ook regelmatig met het probleem leegstand worden geconfronteerd. Het bundelen van krachten voorkomt tijdverspilling en bevordert de efficiëntie in het werk. Ook zal het bijdragen aan een transparante uitvoering die gekoppeld is aan helder en initiatiefrijk beleid. Het leegstandsteam zal er bovendien voor zorgen dat verantwoordelijkheden goed verdeeld worden. Zowel binnen als buiten de organisatie. Uiteindelijk moet deze aanpak ook leiden tot de financiële haalbaarheid van het oplossen van de problematiek leegstand.



In deze beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de problematiek van verschillende categorieën zoals kerken, industrieel erfgoed, boerderijen etc. Het is vaak lastig om een nieuwe bestemming te vinden voor deze bijzondere gebouwen. Tegelijkertijd zijn ze het de moeite waard.

Achtergronden

Wat vooraf ging

Landelijke aandacht

In 2011 kwam de onderwerpen leegstand en herbestemming op de nationale agenda.. Het was het “Jaar van de herbestemming” en het Nationaal Programma Herbestemming zag het licht. Er werden financiële regelingen in het leven geroepen om herbestemming eenvoudiger te maken. En er werd een landelijk leegstandsteam opgericht met steun van alle mogelijke instanties. Denk aan diverse ministeries, lagere overheden, de VNG, maar bijvoorbeeld ook de TU Delft en andere kennisinstituten.

Doetinchemse situatie

In Doetinchem was het toen nog de vraag in hoeverre het noodzakelijk was om te anticiperen op eventuele problemen. Wel verscheen binnen de afdeling Fysieke Ontwikkeling een eerste notitie over de leegstand- en herbestemmingproblematiek. Inmiddels is het geen vraag meer of anticiperen nodig is. Steeds meer onderzoeken wijzen op de noodzaak hiertoe. Het is niet in te schatten wanneer we de leegstand als een echt probleem kunnen benoemen, maar beter zou zijn deze situatie te voorkomen.

Het leegstandsprobleem is door het gehele land snel groeiend op diverse fronten. In Doetinchem is er al ervaring opgedaan met herbestemming. Nog voordat er beleid was op dit thema, zijn bijzondere locaties als het voormalig postkantoor aan de Burgemeester van Nispenstraat en het Brewinc aan de IJsselkade ontwikkeld tot multifunctionele centra. Leegstand kan gezien worden als een probleem, herbestemming als een gedeeltelijke oplossing van dat probleem. Daarnaast wordt permanent nagedacht over alternatieve oplossingen om het probleem van de leegstand in de toekomst goed te kunnen tackelen.

Recente ontwikkelingen

Landelijk beleid

De participatiemaatschappij is geïntroduceerd of te wel de burger is aan zet. Deze ontwikkeling is ingegeven door overheidsbezuinigingen en heeft grote consequenties voor de slagkracht van de gemeenten. Het wordt steeds moeilijker voor gemeenten om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. Bezuinigingen leiden tot sluiting van maatschappelijk vastgoed zoals scholen, buurthuizen of bibliotheken en geeft bewoners het gevoel dat de sociale structuur in hun wijk afbrokkelt. Cruciaal is de vraag of het voorzieningenniveau in de toekomst nog aansluit bij de behoefte. In die context is het noodzakelijk om te bekijken of oude structuren, bestaande organisaties en bekende financieringsmodellen nog werken. Met behulp van onze structuurvisie, deze beleidsnota en de daarbij behorende nieuwe instrumenten zal dat mogelijk zijn.

Structuurvisie Doetinchem 2035

September 2013 is de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld door de raad. In die visie zijn leegstand en herbestemming benoemd als belangrijke trend voor de toekomst. In de uitvoeringsparagraaf is de actie “Aanpak leegstand en herbestemming” opgenomen. Het vaststellen van beleid is de eerste stap die daaruit voortkomt. Het vervolg daarvan is de implementatie van dit beleid binnen de organisatie en de ontwikkeling van benodigde instrumenten zoals die in dit beleidstuk worden genoemd.

Task Force Wonen

De afgelopen jaren is de Task Force Wonen ontwikkeld. Een belangrijk instrument om het aantal woningen dat nu en in de toekomst wordt gebouwd te kunnen afstemmen op de werkelijke behoefte. Een bijkomend effect is de onmogelijkheid om bij herbestemming van Doetinchemse panden te kiezen voor de functie wonen. We staan nu op het punt dat een herijking van dit instrument nodig is en de wenselijkheid van dit effect ook moet worden gezien. Voor sommige leegstaande panden zou de woonfunctie een hele mooie invulling zijn.

Probleemstelling

Oorzaken

Leegstand van woningen, winkels, bedrijventerreinen, kantoorpanden en andere gebouwen is een groeiend probleem door heel Nederland. Oorzaken voor dit verschijnsel zijn onder andere de digitalisering, het “nieuwe winkelen”(internet), nieuwe bedrijfsvoering en werkprocessen. In sommige gebieden is krimp (bevolkingsdaling) de boosdoener. In andere gebieden is dat de veranderende samenstelling van huishoudens en veranderende woonbehoeftes of een combinatie daarvan. Ook de afname van populariteit van functies of veranderingen in een bedrijfstak kunnen de oorzaak zijn van leegstand. Denk aan de terugloop van het “lezen” (afname boekwinkels) en de veranderingen in de agrarische sector (afname aantal bedrijven).



Leegstand komt in verschillende categorieën voor. Langdurige leegstand heeft in veel gevallen negatieve gevolgen voor z'n omgeving. Al ging het maar om de beleving.

Begrip leegstand

Het begrip “leegstand” wordt gehanteerd als er sprake is van structurele leegstand. Een pand is soms wel, soms niet gemeubileerd, maar staat voor langere tijd leeg. Wanneer gesproken kan worden van langere tijd, is lastig te zeggen, maar als een pand langer dan drie maanden leeg staat, dan wordt de kans op een snelle invulling steeds kleiner, zo lijkt het. In het kader van de toenemende leegstand en het analyseren daarvan is het begrip “frictie-leegstand” ontstaan. Deze term staat voor een algemeen geaccepteerde tijdelijkheid waarin een pand leeg staat. Er wordt gezocht naar een nieuwe huurder of koper en dit lukt ook binnen afzienbare tijd.

Gevolgen

Structurele leegstand van bebouwing kan leiden tot verloedering en verpaupering van de omgeving van het pand of de panden. In veel gevallen loopt de staat van onderhoud van leegstaande panden en hun buitenruimte snel terug. De leegstand kan een negatief effect hebben op gevoelens van veiligheid en comfort. Bij leegstand in woonwijken kan de afwezigheid van burens als een gemis worden beschouwd. De onderhoudstand en het “lege” uiterlijk van panden kan in bijvoorbeeld een winkelcentrum aanleiding zijn tot afnemend bezoek van het gebied. Bij een escalatie van problemen kan Doetinchem een negatief imago krijgen als woonomgeving en zijn aantrekkingskracht op bezoekers verliezen.

Herbestemming: een instrument

Actieve herbestemming van panden, het zoeken van andere, nieuwe functies voor een gebouw, kan in sommige gevallen een oplossing voor de leegstand zijn, maar het brengt ook problemen met zich mee. Herbestemming is niet altijd de goedkoopste oplossing. Er kan regelgeving bestaan die van de herbestemming een langdurig traject maakt. En er is niet altijd voldoende programma om een pand een nieuwe bestemming te geven. De panden voldoen bovendien niet altijd aan de eisen van deze tijd en kunnen daar ook niet altijd naar worden aangepast.

Om structurele leegstand te bestrijden, is het instrument herbestemming alleen niet voldoende. Tot nu toe zijn er nog weinig maatregelen getroffen om de leegstand op een andere manier aan te pakken.



Tijdelijke invulling van een leegstaand pand is in de meeste gevallen aan te bevelen. Het kan voorkomen dat het straatbeeld saai wordt, het kan starters of financieel minder draagkrachtigen op gang helpen bij hun onderneming, het kan de functionaliteit van een gebouw in beeld brengen en soms verandert het tijdelijk gebruik op den duur in langdurig gebruik.

Tijdelijke oplossingen: noodzaak

Soms is het niet direct duidelijk of de leegstand van één of meer panden structureel zal worden, of het ongewenst is en of het problemen zal gaan opleveren. Duidelijk is wel dat het beeld van een leeg pand al snel irriteert en het gebrek aan levendigheid rond een pand ook problemen oplevert. Daarom is het zaak om bij leegstand altijd op zoek te gaan naar tijdelijke oplossingen. Dat kan het vullen van een etalage zijn, maar vaak zal het ook daadwerkelijk om een tijdelijke invulling moeten gaan. De zogenaamde pop-up winkels dragen direct bij aan de levendigheid in een stad en zorgen voor verrassingseffecten. De invoering van een leegstandregeling kan ondernemers die nu aarzelen om dit soort maatregelen te nemen over de streep trekken.

Doelstelling

Doetinchem blijft

Met de geschetste probleemstelling in het hoofd, is een aantal doelen gesteld. Het verwezenlijken van die doelen draagt bij tot het behoud van een aantrekkelijke en financieel gezonde gemeente waar het prettig wonen is en waar leuke, mooie en interessante locaties zijn om te winkelen, uit te gaan of anderszins te verblijven. Ook vanuit een breder economisch perspectief is dit op termijn noodzakelijk. Denk aan werkgelegenheid en ondernemingen.

De aanwezigheid van diversiteit is een belangrijk element in dit geheel. Bebouwing van wisselende architectuur, kwaliteit, eenvoud of juist complexiteit, maat en massa, maken een stad of dorp interessant. De behoefte aan diversiteit is een belangrijke reden om herbestemming als belangrijk instrument te beschouwen in de strijd tegen leegstand. Aandacht voor het behoud en/of de versterking van stedenbouwkundige structuren is eveneens belangrijk bij het realiseren van de doelen. Op termijn kunnen in dat kader nauwkeurig geplande sloop en nieuwbouw (acupunctuur) ook van belang zijn.

De doelen

1. Het voorkomen van een onacceptabele onderhoudstoestand van leegstaande panden.
2. Het voorkomen van negatieve effecten van de leegstand op z'n directe omgeving.
3. Het opheffen van leegstand waar het verschijnsel zal leiden tot negatieve effecten.

Het verwezenlijken van die doelen moet gerealiseerd worden door meerdere partijen waarbij dit beleid als leidraad kan functioneren. In het hoofdstuk Partners wordt ingegaan op de verschillende partijen en hun rol in dit verhaal.



Soms is leeg ook mooi en uitdagend.

Werkwijze

Instrumenten

In het hoofdstuk Instrumenten wordt aangegeven wat er allemaal gedaan kan worden om bovengenoemde doelen te bereiken. Het gaat om concrete middelen en activiteiten.

Houding

Stroperigheid, gebrek aan afstemming en gebrek aan durf dragen niet bij aan een krachtige aanpak van de leegstand. Het probleem is een uitdaging en kan uiteindelijk zelfs een positieve impuls geven aan de totale ontwikkeling van Doetinchem op lange termijn. Vanuit dat vertrekpunt zal gehandeld moeten worden, wil het gewenste resultaat bereikt worden. “Out of the box-denken” moet verenigd worden met realiteitsbesef. Mensen met een “helikopterview” zullen nauw moeten samenwerken met de liefhebbers van het detail.

Regelgeving

Bestaande regels, wetgeving en kaders maken al veel mogelijk, maar zijn soms onvoldoende bekend. Zowel binnen als buiten de organisatie. Ook is er nog wel eens iets aan te merken op de toepassing ervan. Procesverbetering is dan een antwoord.

Publieke aandacht

Aandacht en exposure voor het probleem in positieve zin verdienen in dit stadium een plek op de agenda. De opzet van het Makelpunt is een eerste belangrijke stap waarmee de kansen van leegstaande panden voor het voetlicht worden gebracht. In de toekomst zullen de sociale media ook benut moeten worden om draagvlak te creëren voor herbestemmingopgaven en gedeelde verantwoordelijkheid te bevorderen.

Gedeelde aanpak

Efficiënt werken kan pas als er sprake is van gelijkwaardige informatie binnen de organisatie. Het gaat dan niet alleen om het weten wat er kan, maar ook over het eens zijn over wat van belang is. Een leegstandsteam zal er voor moeten zorgen dat informatie gedeeld wordt, dat er snel geschakeld wordt en dat er geen onnodige dubbeling ontstaat van werkzaamheden. Het team wordt gevormd uit bestaande gremia die nu al worden geconfronteerd met de leegstandproblematiek zoals de regiekamer, het vastgoedoverleg, de Task Force wonen en het team beleid van FO. De mensen die nu al vanuit verschillende hoeken bezig zijn met het probleem, zullen dat dan met meer zicht op een einddoel, efficiënt en vanuit dezelfde invalshoek kunnen doen. Dit leegstandsteam zal de ontwikkelingen op het vlak van leegstand en herbestemming regelmatig delen met het bestuur.

De geschetste werkwijze moet resulteren in het nemen van snelle beslissingen over actuele problemen op het gebied van de leegstand. Tegelijkertijd moet er draagvlak ontstaan voor

beslissingen die betrekking hebben op meer ingrijpende aanpak van delen van de stad op de langere termijn.

Kernbegrippen in de benodigde werkwijze:

- Efficiëntie
- Flexibiliteit
- Prioritering
- Pro-activiteit
- Samenwerking

Categorieën

Leegstand kan als één groot probleem worden gezien, maar het is goed om het probleem uit elkaar te trekken en te kijken waar de leegstand optreedt. Het verschijnsel leegstand heeft namelijk diverse oorzaken. Kijkend naar het vastgoed kan een indeling gemaakt worden op categorie. Iedere categorie kent z'n eigen leegstandsproblematiek, ontwikkeling en oplossingsrichting.

Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we alle gebouwen die in gebruik zijn voor onderwijs, sport, zorg, sociale, religieuze en culturele doeleinden. Dit vastgoed kan in handen zijn van gemeenten, maar ook in eigendom zijn van corporaties, zorginstellingen, kerkgenootschappen of particulieren. Hieronder delen we het maatschappelijk vastgoed op in vier categorieën, te weten scholen, kerken, zorgvoorzieningen en overig maatschappelijk vastgoed. Daarnaast gaan we nog in op de categorieën: kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, boerderijen en woningen

- *Scholen*

Problematiek

Door vergrijzing loopt het aantal kinderen terug. Daarmee ontstaat een overschot aan schoolgebouwen. Tegelijkertijd wordt de schoolfunctie steeds vaker gekoppeld aan andere vormen van tijdsbesteding voor de jeugd of aan zorg. Die verandering heeft nog niet geleid tot het behoud van de scholen. Op termijn ontstaat er veel leegstand en moet gekozen worden tussen sloop of herbestemming. De verantwoordelijkheid voor het lege schoolgebouw ligt bij de gemeente. Grond en gebouwen die niet meer voor het onderwijs worden gebruikt, worden als gevolg van de wet om niet overgedragen aan de gemeente. Dit is een onderdeel van het economisch claimrecht en is zo geregeld omdat de gemeente ook de oorspronkelijke investeringslasten van grond en gebouw heeft betaald.

Ontwikkeling

Steeds vaker worden functies gebundeld en maakt het onderwijs deel uit van deze bundeling. We spreken dan over de multifunctionele accommodaties (MFA). Tot nu toe is er voor gekozen om nieuwbouw te plegen voor deze MFA's, denk aan het Integraal Kindcentrum in Overstegen. Bestaande schoolgebouwen komen daarmee leeg te staan.

Afhankelijk van onder andere de status van het gebouw, de bouwtechnische staat en omgevingsfactoren wordt bepaald of het gebouw behouden kan blijven en geschikt is voor een nieuwe functie en/ of er tot sloop moet worden overgegaan.

Niet zelden is de ligging van een schoolgebouw bepalend voor de structuur van een buurt of wijk en valt er een gat in die structuur bij sloop van het pand. Een voorbeeld van een gebouw waar bewust voor behoud is gekozen, is de voormalige school Rozengarde. Deze school heeft monumentale waarde en het gebouw wordt met hulp van provinciale subsidie gerestaureerd en geschikt gemaakt voor een nieuwe functie.

Beleid

In het najaar van 2013 heeft B&W een besluit genomen over de vrijkomende schoolgebouwen genomen. Er is gekeken naar de mogelijkheden om de panden af te waarderen of een nieuwe bestemming te geven. Door het team Maatschappelijke Ontwikkeling wordt een lijst bijgehouden waarop staat welke scholen op de lange termijn vrij komen en welke plannen er bestaan voor de gebouwen. Deze lijst wordt regelmatig geactualiseerd. Door nu al te anticiperen op de toekomst, worden eventuele negatieve effecten van leegstand binnen deze categorie voorkomen.

- Kerken

Problematiek

Ontkerkelijking en krimp zijn er de oorzaak van dat het aantal kerkgebouwen op de lange duur te groot is om kerkgangers van Doetinchem te bedienen. Kerkgangers trekken soms ook naar andere gemeenten als daar hetzelfde speelt en er een keuze gemaakt moet worden tussen kerklocaties. Voor veel mensen ligt het gevoelig om een kerk, ook al staat die lang leeg en is er sprake van verval te slopen. Daarom wordt er vaak geprobeerd een nieuwe bestemming voor de kerken te vinden.

Kerkgebouwen zijn zeker niet de meest eenvoudige gebouwen voor herbestemming. Behalve de belemmeringen die de specifieke bouw vaak met zich meebrengt, is de gevoeligheid die optreedt als minder orthodoxe functies worden genoemd een factor om rekening mee te houden. Er zijn al kerken die een supermarkt huisvesten, maar functies als bijvoorbeeld een discotheek of casino zijn over het algemeen onbespreekbaar.

Ontwikkeling

Kerken behoren tot het bijzondere vastgoed en hebben een geheel eigen typologie. Ze nemen vaak een centrale plaats in als het gaat om de ligging in buurt of wijk. Door hun omvang en karakteristieken bepalen ze voor een belangrijk deel het beeld van een buurt of wijk.

Daarnaast hebben ze vaak in sociaal opzicht een functie. Ze zijn niet alleen de plek waar de religie beleden wordt, maar ook een ontmoetingsplaats.

Tot voor kort werd er voorspeld dat een groot deel van de kerken in Nederland uiteindelijk gesloopt zouden moeten worden. Er lijkt een kentering in zicht. Bureaus specialiseren zich in de herbestemming van kerken en overheden subsidiëren waar mogelijk grote restauraties. De boekenpaleizen in Zwolle en Maastricht en diverse woonprojecten in kleinere kerken laten zien dat herbestemming mogelijk is. Ook in Doetinchem zijn voorbeelden van kerken die zijn herbestemd (Het Anker) of waar nog aan gewerkt wordt (Baptistenkapel) zie onder.



Beleid

Begin 2012 is een afstudeeropdracht uitgevoerd onder de titel 'De toekomst van kerkgebouwen in de gemeente Doetinchem'. De achtergrondinformatie die in deze opdracht is verzameld, is interessant en kan helpen bij het maken van keuzes als er een kerk leeg komt te staan. Aangezien de actuele informatie zoals status, leegstandspercentages en dergelijke aan veel veranderingen onderhevig zijn, zal met behulp

van dit document begin 2014 een nieuwe probleeminventarisatie plaats vinden.

- *Zorgvoorzieningen*

Problematiek

De zorgsector verandert sterk. Er wordt op gestuurd dat steeds meer mensen langer in hun eigen huis blijven wonen. Ook als ze bepaalde zorg nodig hebben. De trend heeft nu al consequenties voor de bezetting van grotere zorginstellingen. Bedden komen leeg, kamers blijven ongebruikt en uiteindelijk volgt er leegstand van de vroegere bejaarden en verzorgingstehuizen. Alhoewel de eerste signalen er zijn, lijkt het ook nog maar heel kort geleden dat diezelfde gebouwen werden toegevoegd aan Doetinchem. Het is lastig om in te schatten hoe groot de leegstand uiteindelijk zal zijn en het speelt zich ook redelijk buiten het zicht van de overheid af. Recente onderzoeken wijzen echter uit dat de leegstand van zorglocaties een nog groter probleem zal worden dan dat het nu al voor kantoorpanden is. Een bijzonder geval in Doetinchem is het ziekenhuis Slingeland. Als de directie van Slingeland voor nieuwbouw kiest, zal er een zeer omvangrijk gebouw leeg komen te staan.

Ontwikkelingen

De verschillende zorggebouwen zijn eigendom van zorginstellingen die verschillende rollen kunnen aannemen. De beherende, de behoudende en de ontwikkelende, om er maar een paar te noemen. In de Achterhoek wordt op verschillende plekken geprobeerd om tot nieuwe invullingen te komen

van de in onbruik geraakte gebouwen. De ontwikkeling richt zich op kleinere zorgeenheden en/of het transformeren van de gebouwen naar multifunctionele zorginstellingen.

Beleid

De gemeente stuurt niet actief op de invulling van leegstaande gebouwen in de zorgsector of het voorkomen daarvan. Tegelijkertijd wordt in het kader van de sociale structuur in wijken wel nagedacht over de noodzaak en behoefte aan het aantal benodigde zorgpunten en de vorm daarvan. Deze twee, schijnbaar tegenstrijdige uitgangspunten zullen in de toekomst zeker naast elkaar gelegd moeten worden waarbij de rolbepaling van de gemeente van groot belang is.

- *Overig Maatschappelijk vastgoed*

Problematiek

Als we het over het overige maatschappelijk vastgoed hebben, dan gaat het bijvoorbeeld om de panden waar de bibliotheek, de muziekschool, culturele centra, musea, buurthuizen, verenigingen, kinderdagverblijven en dergelijke in zijn gevestigd.

Voor de maatschappelijke functies geldt bij uitstek dat hun populariteit volgend is aan de ontwikkelingen in de maatschappij. Als men bezuinigt op culturele functies en functies zelfs verdwijnen of worden gebundeld vanwege behoefte aan efficiëntie(fusies), dan ontstaat er een overschot aan gebouwen. Een voorbeeld is het pand van de voormalige bibliotheek aan de Raadhuisstraat dat lange tijd leeg heeft gestaan. In de toekomst zou bij het nemen van een beslissing om te bundelen of over te gaan naar nieuwbouw, ook gekeken moeten worden wat er gebeurt met het “oude” gebouw.

Als mensen financieel gezien een moeilijke tijd doormaken, kiezen zij vaak voor het opzeggen van lidmaatschappen bij clubs en verenigingen. Dat kan de reden zijn dat een bepaalde functie onrendabel wordt of een gebouw te groot.

Landelijk beleid, zoals bijvoorbeeld gevoerd voor de bijdrage in kinderdagopvang, heeft er toe geleid dat de populariteit van kinderdagverblijven sterk is afgenomen. Uit die hoek is de vraag naar geschikte locaties dan ook sterk afgenomen.

Ontwikkelingen

In veel gevallen zijn de panden die maatschappelijke functies huisvesten eigendom van de gemeente. Er wordt huur geïnd die vervolgens al dan niet wordt gedekt door subsidies van diezelfde gemeente. In sommige gevallen zijn de maatschappelijke functies vercommercialiseerd en zijn de ondernemers eigenaar of wordt van andere particuliere partijen gehuurd. Ook komt het voor dat maatschappelijke, niet commerciële functies worden ondergebracht in een gebouw met een commerciële functie en dat onderling financiële afspraken worden gemaakt. Tenslotte zijn er dan ook nog maatschappelijke functies die structurele huisvesting ontberen en onderdak vinden op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om opvang voor speciale doelgroepen op het snijvlak van de zorg.

De afgelopen jaren is in Doetinchem getracht om zoveel mogelijk maatschappelijke functies onder te brengen op passende locaties waar bovendien uitwisseling tussen de functies mogelijk was. Denk aan de combinatie Stadsmuseum en de bijzondere horecafunctie Het Borghuis en de combinatie Archief en Bibliotheek. Ook aspecten als het vergroten van de attractiviteit van een functie, het toekennen van een aanvullende functie (centrumfunctie) en dergelijke spelen in dit soort processen een rol. Het in stand houden van maatschappelijke functies en de koppeling aan geschikte en aantrekkelijke locaties is van belang voor de levendigheid in Doetinchem.

Beleid

Het beheer van de gemeentelijke panden is binnen de gemeente Doetinchem een taak van het team accommodaties. Om deze taak goed uit te voeren, is september 2013 het besluit genomen om een Vastgoedfonds in te stellen. Het vastgoedfonds wordt gevoed met de inkomsten die gegenereerd worden vanuit de gemeentelijke accommodaties, voor zover deze onderdeel zijn van de portefeuille van team accommodaties. De instelling van het Vastgoedfonds zal mogelijk ook van invloed zijn op de keuze voor het behoud en het afstoten van (leegstaande) panden. Het zal in die zin een sterk strategisch/regie-instrument worden.

- *Kantoren*

Problematiek

Het grootste percentage aan leegstand, doet zich landelijk gezien voor in de kantorenmarkt. Te lang hebben ontwikkelaars kantoren bijgebouwd, terwijl de belangstelling voor deze nieuwe kantoorpanden uitbleef. In Doetinchem schommelt het percentage kantorenleegstand tussen de 14 en 16 %. Er zijn ook gemeentes waar het leegstandspercentage meer dan 30% bedraagt. Oorzaken voor de afnemende afzet van kantoorgebouwen liggen onder andere in het “nieuwe werken” (via internet, thuis, op flexibele tijden, op kleinere locaties onderweg). De economische crisis is een andere boosdoener. Hiermee gaat het gebrek aan belangstelling voor de aankoop van nog mooiere, grotere en duurdere kantoorpanden gepaard. Men neemt langer dan voorheen genoegen met het oude kantoor of zoekt andere werkvormen in andere ruimtes. Voorlopig ziet het niet naar uit dat de klassieke kantorenmarkt weer zal aantrekken.

Ontwikkelingen

De grootste leegstandsproblematiek voor wat betreft kantoren, is aanwezig in het westen van het land. Daar is dan ook al veel ervaring opgedaan met herbestemming van lege kantoorpanden. Het gaat vaak om grote gebouwen die zich lenen voor studentenhuisvesting, andere woonvormen of de combinatie van functies zoals een supermarkt, parkeergarage en appartementen. De voorkeursinvulling, wonen, is als gevolg van de Task Force Wonen op dit moment uitgesloten als het gaat om de herbestemming van kantoren in Doetinchem. Veel kleinere kantoren liggen in het centrum van Doetinchem. Op diverse bedrijventerreinen zijn in de loop van de tijd ook kantoren gevestigd of bevinden zich kantoorhoudende bedrijven. Hiermee veranderen de bedrijventerreinen

geleidelijk aan van karakter. Waar vroeger alleen ruimte was voor zware industrie en productie, ontstaan nu gemengde werklandschappen. Het aantal kantoorgerelateerde arbeidsplaatsen in niet-kantoorhoudende sectoren neemt toe. De kantoorruimtes raken in gebruik bij bedrijfjes die zich richten op marketing, verkoop en ontwikkelingsactiviteiten. Het bedrijventerrein Hamburgerbroek Zuid is een ontwikkellocatie voor kantoren. Een deel van de uit te geven gronden is nog beschikbaar. Zolang deze niet worden afgenomen, is het streven ze goed te onderhouden, zodat de uitstraling van het gebied positief blijft. Op diverse andere plekken is handhaving het antwoord op de toenemende groei van het aantal kantoren.

Beleid

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in het voorjaar van 2011 het Actieprogramma Aanpak Leegstaande Kantoren openbaar gemaakt. In dat stuk ligt de focus op herbestemming van de kantoorpanden. Eén van de drijfveren is duurzaamheid. In veel gevallen gaat het bij de lege kantoorpanden om gave gebouwen met relatief weinig complexiteit in de bouw.

In 2008 is er door de gemeente Doetinchem een kantorennota opgesteld. In dit document wordt leegstand gesignaleerd en wordt een aantal opties om die te bestrijden genoemd, maar daar zijn geen concrete maatregelen uit voortgevloeid. Ter aanvulling op deze nota is in 2013 de notitie Handhaving kantoren op bedrijventerreinen vastgesteld.

- *Bedrijventerreinen*

Problematiek

Doetinchem kent zeven bedrijventerreinen waarvan vier binnenstedelijk, twee in de dorpen en als zevende het regionale bedrijventerrein: de ontwikkellocatie A18 Bedrijvenpark. Zo'n 14% van de bestaande bedrijfspanden staat leeg.

Gewijzigde bedrijfsvoering, bedrijfseconomische en -marktontwikkelingen zijn oorzaken voor de toename aan leegstand. De tendens is dat het aantal bedrijven groeit, maar het aantal banen daalt. De nieuwkomers zijn veelal ZZP'ers. Een andere tendens is de verhuizing van bedrijven, in veel gevallen naar het buitenland. Wat overblijft zijn vaak zeer karakteristieke, maar verouderde panden. In veel gevallen zijn ze gebouwd op -inmiddels- vervuilde grond. De panden, gevat onder de noemer "industriële erfgoed" zijn over het algemeen te groot voor het onderbrengen van één enkele gebruiker. De kosten voor de transformatie van deze gebouwen zijn ook hoog. Het vergt veel inzet om tot een verantwoorde herbestemming te komen.

Ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn alle bedrijventerreinen in Doetinchem met uitzondering van De Huet en Akkermansweide in Gaanderen gerevitaliseerd. Dit past binnen de afspraken die op 13 december 2011 voor de regio Achterhoek zijn gemaakt (Regionaal Programma Bedrijventerreinen). De revitalisatie van De Huet en Akkermansweide volgen nog. De belangrijkste doelstelling van deze revitalisatie is het aantrekkelijk houden van de terreinen zodat lege panden sneller worden

ingevuld en de inrichting van de bedrijventerreinen een visitekaartje is voor haar bezoekers. Ondernemers op de bedrijventerreinen zijn zelf verantwoordelijk voor onderhoud en inrichting. Ze zijn verenigd in de zogenaamde parkmanagementorganisaties en worden deels gefaciliteerd door de gemeente. Het industrieel erfgoed staat landelijk in de belangstelling en is in Doetinchem benoemd als één van de drie belangrijke identiteitslagen. Er wordt moeite gedaan om de restauratie en herbestemming van individuele panden te realiseren. Voorbeelden daarvan zijn de voormalige graansilo in Wehl en het ketelhuis van de voormalige bandenfabriek Vredestein. Ook wordt gestuurd op gebiedsontwikkeling, daar waar het industrieel erfgoed karakterbepalend is voor het gebied.

Beleid

Voor de Achterhoek is het Regionaal Programma Bedrijventerreinen een belangrijk document. Dit is geschreven om uitgifte van bedrijfsgronden te reguleren en afspraken te kunnen maken over revitalisering van terreinen.

Medio 2013 is het beleid voor bedrijventerreinen geactualiseerd met de nota “Kansen voor kwaliteit, hoe om te gaan met veranderende functies en leegstand”. Dit beleidsdocument maakt onderscheid tussen nieuwe functies die een positieve bijdrage vormen en daarbij kunnen worden toegestaan op bedrijventerreinen en functies die niet langer gedoogd kunnen worden omdat ze verstoring werken. Voor het bedrijventerrein of in het kader van aanpalend beleid.

In de nota “Doetinchem: Cultuurhistorierijk!” (2008 en 2010) wordt aandacht geschonken aan het industrieel erfgoed in Doetinchem.

- *Detailhandel*

Problematiek

Door heel Nederland ontstaat leegstand in de (winkel)centra van de steden. Voor Doetinchem ligt het percentage momenteel rond de 8% en dat is nog relatief laag. Dit neemt niet weg dat de trend aangeeft dat het aantal leegstaande panden ook in Doetinchem snel zal stijgen als er geen maatregelen worden genomen. Belangrijkste oorzaak voor deze leegstand is het zogenaamde



“nieuwe winkelen”. Een steeds groter percentage mensen wil de deur niet meer uit om aankopen doen, maar doet dat via internet. In sommige gevallen is er ook sprake van concurrentie door grote nieuwe winkelcentra in de omgeving waar parkeren bijvoorbeeld heel goed is geregeld. Dat laatste is nog niet het geval bij Doetinchem.

Doetinchem komt uit onderzoeken naar voren als één van de Gelderse steden waar de zogenaamde “beleving”, bijvoorbeeld van een

In goed functionerende, gezellige winkelstraten is leegstand bijzonder ongewenst. Niet iedere lege etalage staat echter voor leegstand. Soms is er gewoon sprake van de wisseling van eigenaar of gebruik.

historisch decor, laag scoort. Dat zou de reden dat de belangstelling voor Doetinchem nog meer zal gaan achterlopen op die voor andere steden als bijvoorbeeld Zutphen. Tenzij op dit punt iets gebeurt en het imago van Doetinchem ook op het onderdeel beleving wordt verbeterd.

Nog lang niet alle eigenaren van winkelruimtes zijn ervan overtuigd dat ze actiever dan voorheen moeten sturen op de bezetting van hun winkels. Zij hanteren huurprijzen die volgens anderen te hoog liggen. Ook zijn er eigenaren die uitsluitend langlopende contracten willen afsluiten en medewerking aan de vraag naar tijdelijke verhuur weigeren.

Ontwikkelingen

Het winkelen dient al lang niet meer uitsluitend voor het doen van een aankoop. Winkelen staat gelijk aan een totaalbeleving: slenteren, kijken, terrasje pakken en verrast worden door onverwachte activiteiten of beelden (avontuur). Dit vergt een totaalaanpak die verder gaat dan individuele acties van de winkeliers. De ene stad slaagt daar beter en sneller in dan de ander, heeft in aanleg meer mogelijkheden dan de ander en erkent het probleem eerder dan de ander.

In Doetinchem worden kleine stapjes op dit vlak gezet. Er is aandacht voor de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Deze moet schoon, veilig en aansprekend zijn. Nieuwe verlichting uit een provinciebudget is daar een voorbeeld van. In de optiek van de ondernemers van Doetinchem, mogen de parkeertarieven geen reden voor bezoekers zijn om weg te blijven. De gemeente experimenteert met lagere tarieven. Het is nog niet zeker of dit een positieve invloed heeft op het winkelgedrag. Winkeliers nemen zelf maatregelen door hun klanten bijvoorbeeld bij te staan met aanvullende aankopen via internet, maar op de winkelvloer. Ook organiseren ze speciale acties om de mensen naar hun winkelpand te trekken. In sommige gevallen wordt gewerkt aan een snelle vulling van lege winkels en etalages. Al is het maar met een tijdelijke bestemming of een kunstproject zodat het straatbeeld aantrekkelijk blijft.

Veel verdergaande maatregelen zijn het verder centraliseren van de winkelfunctie zodat de leegstand geen gaten slaat in het winkelhart. Hier wordt over nagedacht, maar de optie is nog niet verwerkt in bestemmingsplannen. Verkeersmaatregelen zouden de toegankelijkheid verder kunnen vergroten. Op de langere termijn richt de structuurvisie-opgave Centrum Optimaal zich hier op. Tenslotte wordt gezocht naar oplossingen om de (historische) beleving van Doetinchem te vergroten. Het project Eidentiteit waarin de historische begrenzing weer zichtbaar wordt gemaakt en de wisselwerking tussen de rand van het centrum (het Ei) en het centrum zelf wordt vergroot, is daar een goed voorbeeld van.

Beleid

De gemeente heeft in samenwerking met diverse andere partijen in 2006 een detailhandelsvisie opgesteld. Deze visie is in het voorjaar van 2013 geactualiseerd. De visie gaat uit van het kwalitatief versterken van de bestaande detailhandelsstructuur met een sterke concentratie binnen het Ei (centrum) en een goede toevoeroute vanaf het centrum als rode loper (Terborgseweg). De doelstelling is te komen tot een compact kernwinkelgebied met een sterk gedifferentieerd aanbod en een groot belevingsaandeel. De mensen moet voor meer dan alleen het winkelen komen. Het

gemeentelijk aandeel in deze ligt op het vlak van de ruimtelijke ordening en het in contact brengen met zoekende ondernemers en aanbod-locaties. Een koopstromenonderzoek (vastgesteld in 2011) geeft de benodigde informatie over het type bezoekers van Doetinchem.

- *Boerderijen*

Problematiek

De achterliggende jaren is er veel veranderd op het platteland. Bedrijven zijn grootschaliger geworden of verdwenen. De kleinere bedrijfsgebouwen zijn deels opgeruimd en ingeruild voor nieuwe woningen. Oudere woningen zijn vaak al meerdere malen aangepast aan de tijd, maar worden nu toch als ongeschikt bevonden. Het aantal leegstaande oudere boerderijen stijgt snel en deze panden worden niet meer onderhouden. De gemiddelde leeftijd maakt dat het verval intreedt. Daken verzakken, muren scheuren. Er is (te) weinig kapitaal en interesse om deze panden op te knappen en met respect voor de karakteristieken geschikt te maken voor deze tijd. Er wordt evenmin actief ingezet op sloop van de minst waardevolle panden. Er dient zich nog niet direct een oplossing aan voor deze problematiek.

Ontwikkelingen

Behalve dat er veel verandert binnen de agrarische sector, is er ook sprake van een opleving van de recreatieve sector. Het buitengebied van Doetinchem is in trek bij de recreant en wandel- en fietsroutes zijn er populair. Dit geldt overigens voor de hele Achterhoek.

Voor een deel kan deze ontwikkeling bijdragen aan een oplossing voor het leegstandsprobleem. Sommige boerderijen worden omgevormd tot een bijzonder verblijf of boeren zetten met hun bedrijfsvoering in op de recreatie. Een andere ontwikkeling is het ontstaan van zorgboerderijen, maar er is weinig zicht op de potentie daarvan. Een derde ontwikkeling is de toenemende belangstelling voor verbouwing van ecologische producten en de verkoop daarvan aan stedelingen en omgeving. Cijfermatig is er weinig bekend van de verschillende ontwikkelingen, maar zeker is, dat een gezond buitengebied z'n effecten zal hebben op de omvang van de leegstand.

Beleid

Verschillende opgaven in de Structuurvisie Doetinchem 2035 richten zich op de versterking van de aantrekkelijkheid van het buitengebied. Dit zou de bezetting van leegstaande boerderijen ook weer ten goede moeten komen. Daarnaast is het van belang dat een deel van de boerderijen als cultuurhistorisch waardevol is bestempeld, maar er tegelijkertijd geen prioriteit wordt gegeven aan het toekennen van een monumentenstatus. Hierdoor is er de garantie dat de meest waardevolle boerderijen in elk geval als silhouet het landschap blijven kleuren. Tegelijkertijd zijn er weinig belemmeringen voor de eigenaren om de panden inwendig aan te passen aan de eisen van deze tijd.

- *Woningen*

Problematiek

De prognoses voor de bevolkingsontwikkeling in het oosten van het land wijzen op krimp (dalend inwonertal) en vergrijzing. Die ontwikkeling zal niet direct gepaard gaan met leegstand omdat de samenstelling van de huishoudens gaat veranderen (meer 1-persoonshuishoudens bijvoorbeeld). De krimp gaat echter door en naar verwachting krijgt de Achterhoek op den duur echt met substantiële woningleegstand te maken. Het is overigens niet ondenkbaar dat dit verschijnsel zich als laatste zal voordoen in Doetinchem, vanwege de stedelijke aantrekkingskracht en de centrumfunctie in de regio. Het is nu nog slechts gissen in welke delen van Doetinchem de eerste leegstand zal optreden en het is daardoor op voorhand moeilijk om maatregelen te nemen.



Ook nieuwbouw is soms moeilijk in te vullen, zoals deze gebouwen in de Burgemeester van Nispenstraat.

Ontwikkelingen

De bevolkingsontwikkeling wordt vanuit verschillende organisaties en overheden nauwlettend gevolgd. Door het rijk is tot nu toe getracht de zogenaamde krimpregio's met financiële middelen bij te staan, maar de Achterhoek is een anticipeerregio en kwam dus niet voor dergelijke middelen in aanmerking. De regio stevent nu af op de status van krimpregio, maar de kans is groot dat de middelen zijn opgedroogd als die status is bereikt. In regionaal verband wordt gewerkt aan het beheersen van de woningbouwprogramma's van de verschillende gemeentes zodat het toekomstige woningoverschot niet nog groter wordt dan verwacht. Voorzichtig wordt ook aan andere instrumenten gedacht om de krimpproblematiek te tackelen. Zo zijn er de eerste ideeën over het afdwingen van onderhoud door woningeigenaren en het onttrekken van woningen aan de markt door sloop. Voldragen plannen zullen vorm krijgen binnen de regionale woonvisie. Op gemeentelijk niveau bestaat de Task Force Wonen, in het leven geroepen om de woningvoorraad op niveau te houden. Daarnaast is nauw overleg tussen woningbouwcorporatie Sité en de gemeente Doetinchem. Onderdeel van het overleg is de vraag hoe in de toekomst moet worden omgegaan met de bestaande woningvoorraad en woningoverschotten.

Beleid

Het item leegstand heeft nog geen plaats gekregen in bestaand woonbeleid. Bij een herijking van de Task Force Wonen zal het zeker aan de orde komen. In de structuurvisie Doetinchem 2035 is de opgave "Acupunctuur in de stad" opgenomen. Deze opgave gaat er van uit dat uiterst flexibel moet worden ingesprongen op ontwikkelingen in de wijken waar leegstand ontstaat. Het idee is om afgaande op kwaliteiten en karakteristieken de best passende maatregelen te nemen in de wijken waar leegstand een probleem gaat opleveren. De ingrepen zullen klein zijn en van precisie getuigen, vandaar de naam van de opgave.

Instrumenten

Structurele aanpak

Uit het hoofdstuk Categorieën wordt duidelijk dat er op veel fronten aandacht is voor leegstand en als het om herbestemming gaat, dan zijn er al meerdere successen te benoemen, denk aan de herbestemming van het Brewinc, het voormalig postkantoor en de naoorlogse school aan de Tollenstraat. Toch is het noodzakelijk het probleem van de leegstand niet langer ad hoc, maar structureel aan te pakken, en met betrokkenheid van de eigenaren. Alleen dan kunnen vervelende neveneffecten op de lange duur voorkomen worden.

Slagvaardigheid

Deze beleidsnota is zo praktisch als mogelijk ingestoken en etaleert een flink aantal instrumenten om leegstand te voorkomen en/of herbestemming eenvoudiger te maken. Het ene instrument richt zich op herbestemming, het ander op sloop van overtollige bebouwing en weer andere instrumenten dienen vooral de slagvaardigheid binnen de gemeente om tot een keuze tussen die twee te komen.

Introductie



In de afgelopen tijd zijn verschillende gebouwen ook op een heel goede manier herbestemd, zoals het voormalige Gevang en het voormalige postkantoor.

Niet ieder instrument kan van de ene dag op de ander dag geïntroduceerd worden. In de opsomming wordt aangegeven waar direct mee kan worden begonnen en welke instrumenten nadere uitwerking behoeven. Voor sommige instrumenten geldt dat bijvoorbeeld het aspect handhaving van groot belang is. Bij de uitwerking van die instrumenten wordt daar nader op ingegaan. Vervolgens wordt bekeken of het praktisch haalbaar is om dit binnen de gemeentelijke organisatie te realiseren en/of er alternatieven zijn. Via het bestuurlijk traject zal gewerkt worden aan het verantwoord introduceren van de nog uit te werken instrumenten.

Direct doen

1. Intern protocol beschrijven

Leegstand vraagt om het maken van keuzes. Niets doen, wel iets doen. Herbestemmen of slopen. Ruimte vergroenen, of ruimte opnieuw invullen. Om als gemeente slagvaardig op te treden, is het van belang de weg naar die keuzes vast te leggen in een protocol. Door dit na te leven, wordt de efficiëntie van handelen vergroot en is het mogelijk om tijdig belangrijke keuzes te maken. Een protocol kan bijvoorbeeld aangeven wanneer er aandacht moet zijn voor de leegstand van één of meerdere panden. Het kan ook aangeven wanneer de beslisboom (zie punt 2) moet worden gebruikt. En het kan aangeven wanneer welke gemeentelijke teams betrokken moeten worden in het proces.

2. De beslisboom

Met deze nota wordt een beslisboom (zie hoofdstuk De beslisboom) vastgesteld waardoor redelijk eenvoudig bepaald kan worden of er prioriteit moet worden toegekend aan de herbestemming van een pand of complex van panden. De beslisboom boogt op de vier criteria “Omgevingswaarde”, “Maatschappelijke waarde”, “Cultuurhistorische waarde” en “Bouwtechnische waarde”. De beslisboom leidt tot een eerste keuze: de gemeente zet wel/ niet in op herbestemming van het object/ de objecten. De beslisboom blijft een hulpmiddel omdat ieder geval altijd weer anders zal zijn. Hij maakt dat er een goed afgewogen oordeel kan worden geveld. Situaties kunnen veranderen in de tijd waardoor het mogelijk is om in een later stadium af te zien van een actieve rol of die juist op te pakken. Ook in dergelijke stadia moet de beslisboom weer geraadpleegd worden. Na het hanteren van de beslisboom volgt de toets op haalbaarheid van de wens om te gaan voor herbestemming. In dat stadium wordt ook bepaald welke rol de gemeente (kan) gaan spelen om het doel te bereiken.

3. Inventarisatie en monitoring door een leegstandsteam

Via interne en externe bronnen wordt de leegstand van een flink aantal categorieën nu al bijgehouden. Soms worden de cijfers ook al afgezet tegen landelijke cijfers en voor zover bekend regionale gemiddelden, zoals bij de categorie wonen. Wat mist is een bundeling van die cijfers en de koppeling met de aanpak van de leegstand.

Er is geen centrale plek waar een overzicht van de leegstand bestaat en waar ook wordt nagedacht hoe die aan te pakken. De ernst van de situatie ligt daarmee buiten beeld en verbeteringen of verslechtingen worden gemist. Door de cijfers in een leegstandsteam bij elkaar te brengen, te delen en gezamenlijk te zoeken naar de oorzaken en oplossingen, kan ook snel gehandeld worden.

4. Gebiedskaart

Daar waar veel leegstand bij elkaar komt, ontstaat een probleemgebied dat vraagt om meer dan een individuele aanpak. Een kaartbeeld maakt dit inzichtelijk. Aan de hand daarvan kan bekeken worden of een gebiedsaanpak gewenst is. Eén kaart is geen kaart, dus moet een systematiek worden bedacht die de dynamiek van leegstandspercentages koppelt aan veranderende kaartbeelden. Op basis van zo'n kaartbeeld kan bijvoorbeeld de beslisboom worden ingezet. Het kan dan gaan om één specifiek pand, maar ook om een groeiend aantal leegstaande appartementen in een flat.

5. Vaststellen functielijst en richtafstanden

Bij het herbestemmen, blijkt vaak dat het bestemmingsplan niet de gewenste mogelijkheden biedt. De Wabo maakt het mogelijk om toch over te gaan tot functieverandering. Door een lijst vast te stellen met de in Doetinchem gewenste functies (per gebied) en een lijst met toegestane afstanden waarbinnen bepaalde functies toch een gebouw kunnen betrekken, kan sneller dan voorheen aan de initiatiefnemer duidelijkheid gegeven worden over de mogelijkheden voor herbestemming. Daardoor kan dan ook snel worden bepaald of en voor welke procedure kan worden gekozen zodat tijdwinst wordt geboekt. Meer informatie over dit punt is te lezen in bijlage A.

6. Makelpunt

Gegevens over de individuele panden die leeg staan, komen beschikbaar op een daarvoor bestemde website en worden gekoppeld aan functies met een zoekvraag naar ruimte. Doel is om sneller een eigenaar voor de panden te vinden en betrokkenheid te creëren in de zoektocht naar nieuwe bestemmingen. Er wordt een start gemaakt met de gemeentelijke panden en maatschappelijke functies. Team Accommodaties is hier de trekker van.

7. Programmaverkenning

In werksessies wordt uitgezocht welke “programma's” (nieuwe functies) Doetinchem nog kan gebruiken. Waar kan Doetinchem zich mee onderscheiden? Wat is er nog te winnen? Dat zijn belangrijke vragen in het kader van de herbestemmingopgave. Vervolgens kan hier actief op geworven worden. Ook kan de uitkomst onderwerp voor actieve communicatie worden.

Nader uitwerken

1. Leegstandsregeling

Het concept van de leegstandsregeling introduceert een meldingsplicht bij leegstand en bevordert het overleg tussen eigenaar en gemeente. Eigenaar en gemeente voeren samen een haalbaarheidsonderzoek uit naar de herbestemmingmogelijkheden van het bewuste pand. De gemeente stimuleert dat nieuwe gebruikers een kans krijgen tegen reële voorwaarden. Bij het weigeren van medewerking door de eigenaar is een strenger optreden mogelijk. Het is aan de

gemeente om de regeling aan te passen aan de Doetinchemse wensen. De winst van de regeling zit 'm in het contact tussen overheid en eigenaar. Op verschillende plaatsen in Nederland is al ervaring opgedaan met deze regeling. Nadere uitwerking kan duidelijkheid geven over nut en noodzaak om deze regeling één op één over te nemen of aan te passen naar Doetinchemse wensen. Op één specifiek onderdeel wordt er in Doetinchem al invulling gegeven aan deze regeling. Eigenaren mogen hun woningen verhuren zonder dat de huurder rechten opbouwt. Hiervoor vragen zij vergunning aan bij de gemeente..

2. Transitiefonds

Het is belangrijk om ook in de toekomst nieuwe woningen met kwaliteit te kunnen blijven bouwen en bebouwing met kwaliteit te kunnen behouden. Voor een deel van de leegstaande panden zou een woonfunctie bijzonder passend zijn. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zal op termijn hier en daar sloop noodzakelijk zijn. Bij een zorgvuldige keuze zal dit de waarde van het resterende vastgoed positief beïnvloeden. Vastgoedbezitters zijn daarmee gediend. Het transitiefonds is de spaarpot waar gelden bijeen gebracht worden om die kwaliteitsslag te kunnen maken. Het transitiefonds kan ook gebruikt worden om cofinanciering te leveren voor herbestemmingopgaven. Een transitiefonds zou door meerdere partijen tot stand moeten worden gebracht wat met zich meebrengt dat er een gemeenschappelijk doel moet zijn.

3. Vertreklast

Momenteel zijn er niet zoveel verhuisbewegingen als het om kantoren en bedrijven gaat, maar als de gevolgen van de crisis afnemen, zal dat vanzelf weer op gang komen. Tot nu toe koos de ondernemer elders een locatie, pleegde nieuwbouw en liet het oude gebouw al dan niet leeg achter. In de toekomst is het van belang om afspraken met ondernemers te maken over de wijze waarop ze hun eigendommen achterlaten. De vanzelfsprekendheid dat een lege plek weer wordt ingevuld is er niet meer. Bedrijven die zich uit eigen beweging elders vestigen zouden er dan ook voor moeten zorgen dat ze de oude locatie netjes achterlaten. Het pand verkocht en bestemd, het pand gesloopt en de terreinen opgeruimd, of nog weer anders.

4. Tijdelijke stop handhaving

Soms wordt leegstand als vanzelf opgelost, maar passen de functies officieel niet in het gemeentelijk beleid. Normaal gesproken moet daar dan ook op gehandhaafd worden. Er kunnen redenen zijn om daar tijdelijk van af te zien. Het is dan van belang om bewust te kiezen voor die tijdelijkheid en een termijn te bepalen. Dit kan zinvol zijn als bepaalde bedrijfstakken (kleine, innovatieve ondernemingen, creatieve bewegingen) bij die handhaving zijn gebaat en er dus economische kansen worden gecreëerd. Het kan ook zinvol zijn als moet worden onderzocht of er nadelen zitten aan het combineren van bepaalde functies. In het meest positieve geval vult een gebied zich geleidelijk en verschiet daarbij van kleur. Er is dan sprake van organische transformatie. De gemeente Utrecht heeft dergelijk optreden vastgelegd in een besluit. Dit kan als voorbeeld dienen als een situatie zich binnen Doetinchem voordoet.

De beslisboom

Inleiding

De argumentenkaart

In 2011 heeft de VNG de argumentenkaart herbestemming ontworpen. Dit model biedt een overzicht van de argumenten voor en tegen een (actieve*) rol van gemeenten bij herbestemming. In de argumentenkaart worden argumenten benoemd voor de aspecten “bestuur”, “economie”, “milieu”, “ruimte”, “financiën” en “cultuur” (inclusief cultureel erfgoed). Met behulp van deze argumenten en geprikkeld door de praktijk, wordt het instrument “herbestemming” in Doetinchem inmiddels beschouwd als waardevol om een deel van de leegstandsproblemen op te lossen. Om duidelijk te maken waarom Doetinchem volmondig kiest voor herbestemming, worden de argumenten daarvoor nog een keer op een rij gezet:

* Hoe actief die rol is, kan sterk verschillen per geval. Uitgangspunt in Doetinchem is dat het einddoel bereikt moet worden in samenwerking met meerdere partijen. Als een bescheiden, faciliterende rol voldoende is, dan heeft dat zeker de voorkeur.

Herbestemming omdat

Bestuur

- De gemeente heeft inzicht in vraag, aanbod en belangen rond lokaal vastgoed en kan deze met elkaar verbinden. De gemeente heeft bevoegdheden en kennis om de initiatieven van marktpartijen te ondersteunen. De gemeente heeft zelf beperkte middelen, maar is wel in de positie om middelen (zoals provinciale subsidies) te verkrijgen.
- Actief herbestemmen is een maatschappelijke kans. Door herbestemming neemt de gemeente maatschappelijke verantwoordelijkheid tegen de gevolgen van leegstand. Herbestemming past in de huidige tijdgeest die door de crisis gekeerd is tegen grootschalige nieuwbouw. Herbestemming is Rijksbeleid. Een actieve aanpak op dit vlak geeft het goede voorbeeld.

Economie

- Actief herbestemmen verbetert het vestigingsklimaat. Herbestemming van karakteristieke gebouwen draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Herbestemming in landelijk gebied is een instrument om de economische structuur te versterken.
- Herbestemming creëert werkgelegenheid. Renovatie, restauratie en verbouw zorgen voor werkgelegenheid en technische innovatie in de bouwsector. Herbestemming van karakteristieke gebouwen leidt tot meer lokale bestedingen van recreanten en toeristen.

Ruimte

- Herbesteding is goed voor de ruimtelijke kwaliteit. Herbesteding van karakteristieke gebouwen versterkt de gebiedsidentiteit en (oorspronkelijke) structuren. Herbesteding voorkomt of vermindert negatieve maatschappelijke effecten van leegstand, zoals onveiligheid. Herbesteding geeft een kwaliteitsimpuls aan de buurt en prikkelt andere eigenaren ook te investeren.
- Actief herbestedingbeleid verbindt ruimtelijk beleid met andere beleidsdoelstellingen. Actief herbesteden is een middel om ruimtelijk beleid voor de lange termijn te realiseren. Actief herbesteden is een middel om huisvesting te realiseren voor specifieke doelgroepen en maatschappelijke functies. Herbesteding van karakteristieke gebouwen werkt als katalysator voor gebiedsontwikkeling. Tijdelijk herbesteden biedt ruimte om te experimenteren met nieuwe functies en gebruiksvormen.

Financiën

Voor het aspect financiën geldt dat de consequenties per geval uiteenlopend kunnen zijn. Hier zijn de argumenten opgenomen die in meest gunstige geval van toepassing zijn.

- Herbesteding verhoogt de waarde van omliggend vastgoed en grond en hiermee de OZB-opbrengsten. Herbesteding verhoogt OZB-opbrengsten omdat gebruikers ervan ook OZB betalen. Herbesteding kan goedkoper en sneller zijn dan nieuwbouw omdat er minder gebouwd hoeft te worden. Door herbesteding van gemeentelijk vastgoed veranderen kosten door leegstand in (huur)opbrengsten. Herbesteding in de stad voorkomt elders aanleg en beheer van nieuwe openbare ruimte en voorzieningen.

Milieu

- Herbesteding draagt bij aan duurzaamheid. De zogenaamde duurzaamheidladder (landelijk beleid) geeft onder andere aan dat er altijd moet gekeken naar de mogelijkheden voor herbesteding, voordat wordt overgegaan tot nieuwbouw. Herbesteding voorkomt onnodige bebouwing van groene gebieden aan de rand van gemeenten. Herbesteding vereist minder verbruik van grondstoffen dan nieuwbouw. Herbesteding voorkomt nieuwe bebouwing buiten de stad en vermindert hiermee het verkeer. Herbesteding kent nadelen die niet gelden voor nieuwbouw zoals ongunstig energieverbruik, maar in toenemende mate worden daar passende oplossingen voor gevonden.

De gemeente heeft op verschillende plaatsen in de stad geïnvesteerd in de openbare ruimte. Dit kan één van de redenen zijn om juist hier meer energie te steken in de bestrijding van leegstand.



Cultuur

- Herbestemming is nodig voor het behoud van cultureel erfgoed. Met herbestemming wordt invulling gegeven aan de wettelijke taak van monumentenzorg. Door actief her te bestemmen kan de gemeente tijdig expertise inbrengen zoals kennis over passende functies.
- Herbestemming bevordert culturele ontwikkeling. Herbestemming leidt vaak tot locaties die gewild zijn in de culturele en creatieve sector. Herbestemming verrijkt de culturele geschiedenis van een gebouw en gebied.

Doetinchemse criteria

Inleiding

De bovengenoemde argumenten zeggen vooral iets over de (algemene) redenen om herbestemming toe te passen. Dat herbestemming niet in alle gevallen het juiste instrument is, mag duidelijk zijn. Als de leegstand over enige tijd sneller groeit dan het programma-aanbod, dan zal mogelijk de optie “sloop” terrein winnen en de optie “herbestemming” minder populair worden. Ook kan het voorkomen dat er redenen zijn om het pand te willen behouden, maar dat de offers die daarvoor gebracht moeten worden te groot zijn en herbestemming dus niet haalbaar is. In sommige gevallen kan daar na een rustpauze weer verandering in komen (locatie Stadsmuseum en Borghuis). Bij twijfel is een pas op de plaats dus geen verkeerde beslissing.

Meerwaarde

In deze beleidsnota zijn de criteria op een rij gezet die in Doetinchem bepalend zijn voor de keuze om als gemeente over te gaan tot actieve bemoeienis (voorbeeld Brewinc) of zelfs tot het bekleden van de trekkersrol (voorbeeld locatie Stadsmuseum/ Borghuis, Baptistenkapel en voormalige school aan de Tollenstraat). Er zijn ook nog andere situaties denkbaar zoals bij de voormalige silo in Wehl. Daar was de gemeente in eerste instantie trekker, totdat een garantie voor het behoud en de restauratie van het object verkregen was. De taak om tot een goede herbestemming te komen is vervolgens overgegaan naar een private organisatie. In z'n algemeenheid kan worden gezegd dat de gemeente zich alleen actief inzet voor herbestemming van een pand of reeks gebouwen als het/zij een meerwaarde heeft/hebben: Dat kan een meerwaarde zijn voor de plek van het pand of als intrinsieke waarde van het object zelf. Het handhaven van leegstaande panden zal keer op keer moeten worden afgewogen en is maatwerk. De aspecten omgevingswaarde, maatschappelijke waarde, cultuurhistorische waarde en bouwtechnische waarde, moeten in alle gevallen worden meegewogen bij het maken van de keuze. In de beslisboom is verder uitgewerkt tot welke stappen dat leidt.

1. Omgevingswaarde

Er is van omgevingswaarde sprake als het gebouw beeldbepalend is en het daarmee een positieve bijdrage levert aan de beleving van straat, buurt of ander te omschrijven gebied. Het hoeft niet te gaan om cultuurhistorische waarde. Het kan ook voorkomen dat het gebouw als onderdeel van

een stedenbouwkundige structuur zijn waarde heeft dankzij het silhouet, de massa, hoogte, korrel of architecturale stijl. De waardering rust op de peilers “algemeen erkend als waardevol” (A), “meningen verdeeld” (B), “algemeen niet beschouwd als waardevol” (C). Daarnaast moet bekeken worden of het zou uitmaken of betreffend gebouw wordt vervangen door een ander. In het geval van C moet wel naar de andere aspecten gekeken worden. Die kunnen maken dat een pand toch (vooralsnog) behouden blijft.

2. Maatschappelijke waarde

Er is van maatschappelijke waarde sprake als het gebouw een bijzondere plek inneemt bij bewoners in de buurt of (groepen) mensen die op een andere manier gesteld zijn op de aanwezigheid van het gebouw. De waarde zit dan niet altijd in de fysieke verschijning, maar is ontstaan door het gebruik, tradities en gewenning. Het meten van de maatschappelijke waarde is niet altijd even eenvoudig, maar wijkregisseurs zouden deze in principe moeten kunnen bepalen. De waardering rust op de peilers “algemeen erkend als waardevol” (A), “meningen verdeeld” (B), “algemeen niet beschouwd als waardevol” (C). Het is nog mogelijk om mee te nemen of de waardering alleen in de betrokken straat of buurt bestaat of breder wordt gedeeld. Dat laatste kan meewegen in het oordeel voor behoud als alle ander waarden onvoldoende scores.

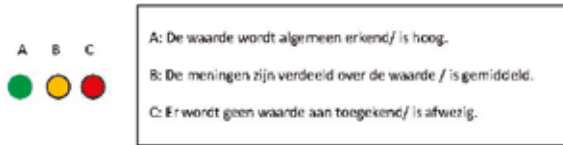
3. Cultuurhistorische waarde

Als een gebouw leeg komt te staan, is het van belang om vast te stellen wat de cultuurhistorische waarde is. Het gebouw kan een monumentale status hebben (gemeentelijk of rijksmonument) of het kan een potentieel monument zijn en nog deel uit maken van een lopende procedure (A). Ook kan het geklasseerd zijn op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening, het bestemmingsplan (identiteitsbepalend pand / karakteristieke boerderij / cultuurhistorisch waardevol) of een specifiek (vastgesteld) onderzoek (B). Als een pand op geen van de bijbehorende lijsten voorkomt, dan mag er van uit worden gegaan dat het nauwelijks of geen cultuurhistorische waarde heeft (C). Het tegendeel moet dan bewezen worden.

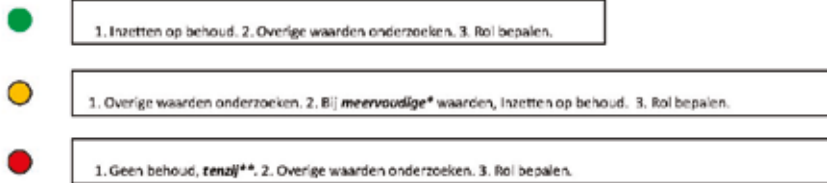
De bovenstaande onderverdeling geeft al aan dat niet alle panden met cultuurhistorische waarde even behoudenswaardig zijn. Als het gaat om een rijksmonument dan is behoud onomstreden. De positie van een gemeentelijk monument is ook heel sterk, maar het is wel zaak om te bekijken of het pand in de loop van de jaren zijn waarde heeft behouden. Soms hebben er ongeoorloofde verbouwingen plaats gevonden en is de kern van de waarde verdwenen. Van een potentieel monument is aannemelijk dat behoud van groot belang is. Het zou strijdig zijn met recent beleid om een dergelijk pand te slopen. Voor de overige categorieën geldt dat in samenhang met andere factoren bekeken moet worden of (volledig) behoud het enige antwoord is op de leegstand. Overigens geldt dat de procedure voor het toekennen van monumentale status aan een gebouw los moet staan van de vraag of herbestemming al dan niet noodzakelijk is. Omgekeerd kan een herbestemming niet de reden zijn om een gebouw een monumentale status toe te kennen. De aanwijzing van een pand moet volledig objectief gebeuren.

BESLISBOOM beleid Leegstand & Herbestemming

Bepaal per criterium of A, B of C van toepassing is en volg de tactische stappen die daarbij horen.

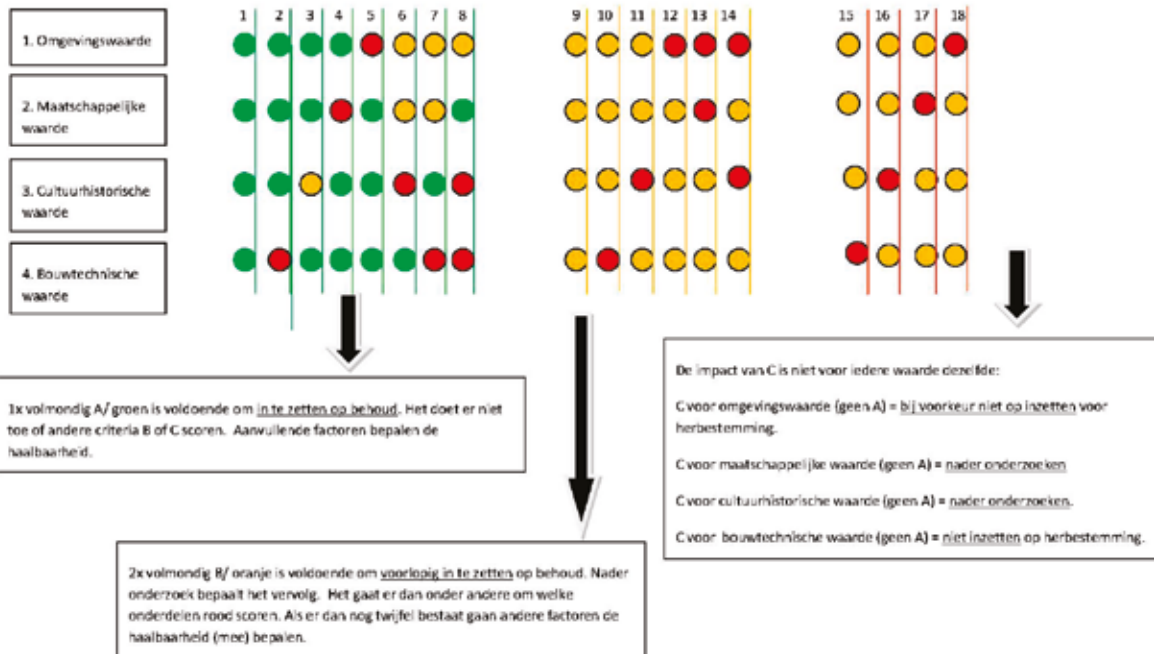


Tactische stappen



BESLISBOOM beleid Leegstand & Herbestemming (2)

Voorbeeld afwegingen:



4. Bouwtechnische waarde

Bij de vraag of herbestemming een zinvolle opgave is, speelt ook de bouwtechnische waarde mee. Behoud is slechts mogelijk als er een basis is om te renoveren of te restaureren. Bij relatief jonge gebouwen, denk aan kantoorpanden, is de bouwtechnische staat over het algemeen goed (A).

Met kleine, esthetische ingrepen kan het gebouw opnieuw in gebruik worden genomen. De wat oudere gebouwen tonen vaak meer gebreken (B). Hetzelfde geldt voor gebouwen die snel en met minder hoogwaardig materiaal zijn gebouwd, denk aan wederopbouwpanen (B). En soms is het niet helemaal duidelijk hoe ernstig de gebreken zijn (B). Vervolgens zijn er de gebouwen waarvan direct (of na aanvullend onderzoek) duidelijk is dat de bouwtechnische staat slecht is. Behoud is dan in veel gevallen een zinloos streven omdat het financieel onmogelijk zal zijn. Als het om een cultuurhistorisch waardevol gebouw (A) gaat, blijft behoud van het pand voorop staan en moet nagegaan worden of restauratie nog mogelijk is en op welke manier de kosten daarvoor gedekt kunnen worden. Als het pand een hoge omgevings- en/of maatschappelijke waarde is toegekend, moet bekeken worden of de vervanging van het gebouw zinvol is.

Door team handhaving (Wonen en Bedrijven) is eerder een inventarisatie gedaan naar de bouwtechnische staat van de huidige gemeentelijke monumenten. Op basis van daar gehanteerde criteria kan in de toekomst ook een oordeel worden gevormd of een pand A, B of C-waardig is.

Rolopvatting en haalbaarheid

Macht en onmacht

Als op basis van de waardecriteria van de beslisboom komt vast te staan dat behoud van het betreffende gebouw een meerwaarde is voor het algemeen belang van Doetinchem, dan komt het er op aan de rol van de gemeente te bepalen. De formele rol van de gemeente bij herbestemming is altijd die van vergunningverlener en toezichthouder. Soms moet ook besloten worden dat het daar bij blijft. Dat kan zijn omdat de verantwoordelijkheid voor de herbestemming bij een andere partij ligt, omdat dit in gezamenlijkheid wordt overeengekomen of omdat de gemeente niet in de positie is om effectief aan de herbestemming te werken.

Faciliteren

Met het vaststellen van de leegstandsregeling als genoemd in het hoofdstuk Instrumenten, wordt de formele rol van de gemeente groter dan die van vergunningverlener en toezichthouder. De eigenaar van betreffend pand wordt maximaal gestimuleerd tot het nemen van stappen en er wordt door de gemeente meegewerkt aan een haalbaarheidstudie en het selecteren van nieuwe gebruikers. Deze faciliterende rol past bij deze tijd en gaat soms nog verder dan de zaken die voortvloeien uit de leegstandsregeling. Zo zijn door de gemeente Doetinchem recentelijk herbestemmingssubsidies aangevraagd bij de provincie om externe partijen in staat te stellen over te gaan tot restauratie en herbestemming. Als de gemeente deze taak niet had opgepakt, dan zouden deze gelden onbenut zijn gebleven.

Overige invloeden

Bij de afweging of er wel of niet moet worden ingezet op het behoud en de herbestemming van een pand zijn de volgende aspecten nog van belang:

- *Functionaliteit*

Een gebouw kan bouwtechnisch in goede staat zijn en toch nauwelijks geschikt zijn voor een andere functie omdat er bijvoorbeeld teveel eigentijdse voorzieningen ontbreken. Voor cultuurhistorisch waardevolle panden kan gelden dat het een zogenaamd “lastig” gebouw is voor een nieuwe invulling. Denk daarbij aan de specifieke vorm van kerken, silo’s en dergelijke. Een haalbaarheidsonderzoek is nodig om te bepalen of het gebouw voor één of meerdere functies geschikt is, c.q. geschikt is te maken. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat er zo min mogelijk maatregelen genomen worden om het pand geschikt te maken voor de nieuwe functie. Een kostenplaatje maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsstudie.

- *Duurzaamheid*

De provincie Gelderland hanteert een zogenaamde duurzaamheidsladder. Dit is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De ladder staat voor een processchema dat initiatieven met betrekking tot stedelijke functies begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Dit schema kan er toe bijdragen dat de keuze wel of niet herbestemmen op de juiste manier wordt gemaakt.

- *Eigendomspositie:*

Leegstaande panden kunnen eigendom zijn van de gemeente, van particulieren, beleggers, makelaars, woningbouwcorporaties of nog weer anders. De eigendomspositie heeft consequenties voor de mogelijkheden van een gemeente om actief te sturen op herbestemming. Tegelijkertijd kan de eigendomspositie op zichzelf ook onderdeel worden van de herbestemmingprocedure. Zo kwam de eerder genoemde silo in Wehl ook in andere handen om restauratie en herbestemming mogelijk te maken. Het particulier initiatief in wording om een Stichting Stadsherstel op te richten kan in de toekomst ook interessante mogelijkheden bieden.

- *Grondpositie:*

Als de ondergrond van een pand strategisch is voor een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het pand daarin geen rol van betekenis vervult, is herbestemming niet aan de orde en zal koop of sloop van toepassing zijn. De waarde van deze grond zal dan worden opgenomen in de grondexploitaties.

- *Financiële situatie:*

Bij de finale afweging om over te gaan tot herbestemming zal het exploitabel maken van betreffend pand cruciaal zijn. Daarbij zijn factoren korte en langere adem, afdekking voorinvesteringen, groeimogelijkheden en dergelijke allemaal mee. In de praktijk blijkt nu al dat de waarde van een

pand bij verkoop vaak teruggebracht moet worden tot nul om restauratie en/of verbouwing financieel haalbaar te maken. Nog niet alle eigenaren zijn zich ervan bewust dat dit in veel gevallen de prijs is die voor herbestemming moet worden betaald.

Financiering

De bestrijding van leegstand en de wens om een gave stad te houden, zal op de lange duur niet haalbaar zijn zonder financiële impulsen. Herbestemming kost geld, sloop kost geld en nieuwbouw op opengevallen gaten kost geld. Dit wil niet zeggen dat de (gemeentelijke) overheid daar alleen voor moet opdraaien. Er liggen gezamenlijke verantwoordelijkheden en er zijn meerdere partijen die kunnen profiteren van stadsherstel met of zonder herbestemming. Daar komt bij dat een strenge selectie en het maken van heel duidelijke keuzes de financiële inzet zal moeten beperken en haalbaar moet maken.

Tot nu toe heeft de gemeente Doetinchem kans gezien om voor grote belangrijke objecten en projecten subsidies binnen te halen bij andere overheden, ook als het niet om de “eigen” panden ging. Het is onbekend of dat op de lange termijn mogelijk blijft en het is dan ook zinvol om te werken aan een bredere basis voor de financiering van dergelijke projecten.

Een duidelijk beleid, het goed communiceren over doel en wenselijkheid om her te bestemmen of over te gaan tot sloop en stadsherstel is een begin, maar uiteindelijk zullen er concrete afspraken gemaakt moeten worden over beschikbare financiële middelen en de te bewandelen wegen om te behouden of andere ingrepen te doen in het stedelijk weefsel. In dit kader is het transitiefonds genoemd als nader te onderzoeken instrument.

Partners

Momenteel wordt bij de bestrijding van de leegstand al samengewerkt met heel veel partners. Te denken valt aan makelaars, ontwikkelaars, ondernemers, particuliere eigenaren, maar ook gespecialiseerde vastgoedorganisaties (voorbeeld BOEi), provinciale en nationale overheid, adviescommissie en gespecialiseerde adviesbureaus. Deze verbanden ontstaan vaak ad hoc. In sommige gevallen wordt in een laat stadium ontdekt dat noodzakelijke schakels ontbreken en alsnog gezocht naar de benodigde partners.

Bij de procesverankering zal aandacht zijn voor dit onderdeel zodat nuttige adressen en contacten snel kunnen worden gedeeld.



De Walstraat is een mooi historisch straatje. Met leegstand.

