

LEEGSTAND EN HERBESTEMMING

Maarten Van Acker
Tom Coppens
Davy Sterkens

Onderzoek voor de Interlokale Vereniging kenniscentrum Vlaamse Steden

Stuurgroep 3 september 2013, Brussel

AGENDA

1_ Voorstellingsronde

Omdat deze stuurgroep een startvergadering is, vatten we de vergadering aan met een korte voorstellingsronde van de verschillende leden van de stuurgroep. Aansluitend wordt kort het kader, de aanleiding en doelstelling van de studie geschetst.

2_ Onderzoeksmethodiek

Het UA-team stelt de methodiek voor van de verschillende onderzoeksfases, rekening houdend met de aanbevelingen van de selectiecommissie. De focus van het onderzoek wordt voorgesteld, alsook de methodiek van de interviews, de werking met focusgroepen. Ook de verschillende onderdelen van het uiteindelijke studierapport zullen kort worden toegelicht.

3_ Respondenten

Het UA-team doet een voorstel van personen die in de eerste fase van het onderzoek zouden geïnterviewd worden over het bestaan en de inhoud van leegstandsinventarissen. De geïnterviewden zullen eigenaars en/of beheerders zijn, zowel uit de private als publieke sector. De leden van de stuurgroep vullen de lijst aan en geven commentaar/doen suggesties zowel wat de methodiek als wat bijkomende contactpersonen betreft. Tijdens deze stuurgroep willen we tot een definitieve selectie van een haalbaar aantal geïnterviewden komen.

4_ Vragenlijst

Het UA-team doet een voorstel van vragen die tijdens het interview aan de contactpersonen zullen voorgelegd worden. De vragen gaan over de aard, de methode, de motieven, de inhoud, eventuele flankerende maatregelen,... van de inventarissen. De leden van de stuurgroep geven commentaar/doen suggesties tot aanpassing waar nodig. Tijdens deze stuurgroep willen we tot een definitieve selectie van vragen komen.

5_ Afspraken over vervolgtraject

De stuurgroep maakt afspraken over traject en producten naar de volgende stuurgroep toe en over de inhoud van de draft van de startnota. De datum voor een volgende stuurgroep wordt vastgelegd.

6_ Varia

Langdurige leegstand werkt verloedering in de hand.

Leegstaande panden leiden tot verwaarlozing en verkrotting.



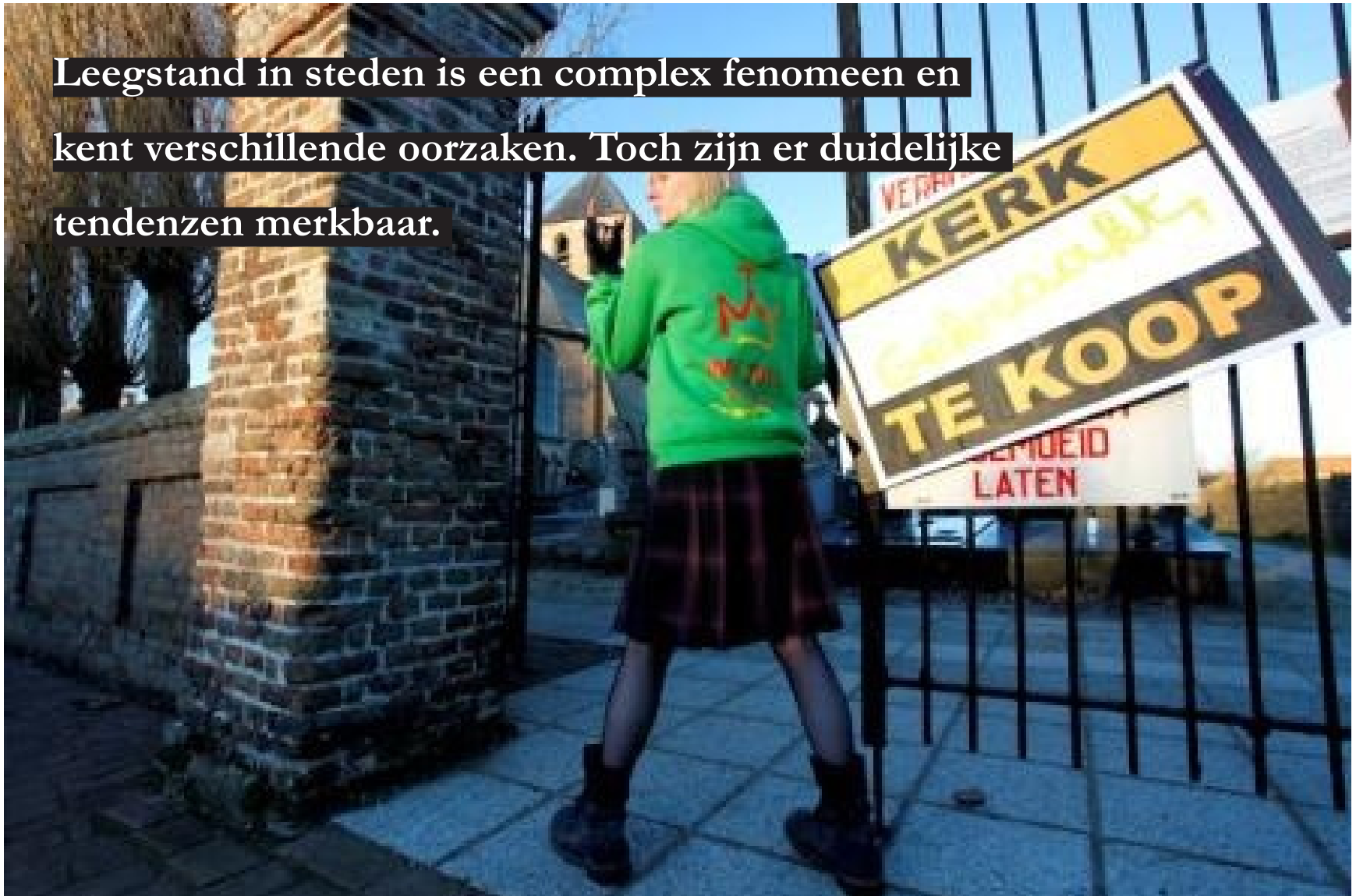
**In buurten waar veel leegstand bij elkaar voorkomt,
doet leegstand het onveiligheidsgevoel toenemen.**



Met de huidige hoge woning- en grondprijzen en
grondschaarste in de steden, is langdurige leegstand
onverantwoord.



Leegstand in steden is een complex fenomeen en kent verschillende oorzaken. Toch zijn er duidelijke tendenzen merkbaar.



Langdurige leegstand toont de inefficiëntie van de overheid inzake het omgaan met dit complex fenomeen. Leegstand straalt machteloosheid uit.



“Overvloedige industriële leegstand in het stadsweefsel betekent een onmiskenbaar ontwikkelingspotentieel, maar dit laatste ontmoet vooralsnog geen evenredige ontwikkelingsdynamiek.”

“Globaal gesproken, (...), ontstaat er dus ruimte voor herverstedelijking: voor nieuwe functies, voor groen, voor ruimere behuizing, op voorwaarde dat het saneren van ernstig vervuilde terreinen geen al te zware dobber wordt en we de speculatie met leegstand in toom kunnen houden.”

uit: Linda Boudry, e.a. ; De eeuw van de stad | witboek



wonen boven winkels - Stad Leuven

Leegstand van de verdiepingen boven winkelzaken is een gekende problematiek in de meeste Vlaamse steden. Als stimulans schreef de stad twee soorten premies uit voor het kernwinkelgebied. Als stok introduceerde de stad Leuven een belasting op leegstand. Vanaf 2007 werd ook het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) ingeschakeld om een extra impuls te geven. Op minder dan zes jaar tijd werden zo ruim 12.000 panden gescreend.



AG VESPA - Stad Antwerpen

AG Vespa ontwikkelde een efficiënt stedelijk grond- en pandenbeleid. De vastgoedstrategie concentreert zich op woonwijken die te kampen hebben met verloedering en leegstand.

AG Vespa koopt er leegstaande en verwaarloosde panden of restpercelen aan. De panden worden volledig gerenoveerd of gesloopt en ingevuld met nieuwbouwwoningen.



Quartier Bricolé - Brugge

De Langestraat in Brugge is een oude winkelstraat die de laatste jaren te kampen had met leegstand en verwaarlozing.

Om de winkelstraat nieuw leven in te blazen, zette de stad samen met Tapis Plein vzw het project Quartier Bricolé op.

Quartier Bricolé biedt aan ontwerpers en ambachtslieden de kans om leegstaande vitrines tijdelijk en gratis in gebruik te nemen en in te richten als winkel.



Zaaien op Beton - Stad Gent

Experimenten met tijdelijke invullingen op een stuk braakland geven het toekomstige bouwproject een sterk sociaal gezicht.

De Site is intussen uitgegroeid tot een creatieve ontmoetingsplek voor de ruime omgeving.

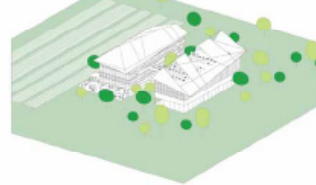
Studentenwoningen



Kunsten-hub



Stadslandbouw



Bio-productief bedrijventerrein



Diversiteitsbrug



Corbusierwoningen



Park onder school



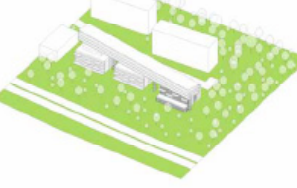
Studentenpaviljoens



Studenten & exphub



Parkbalk op pilotis



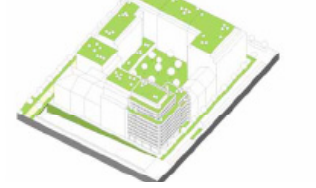
Hacksche Höfe



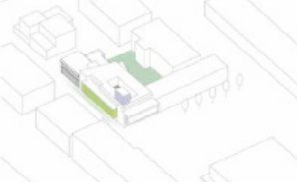
Landschapsgrid



Productief Bouwblok



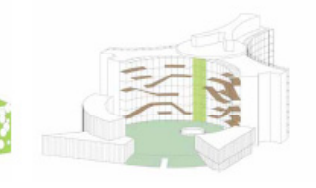
Stadsboerderij & studenten



Unité d'habitation



Vertikale stad



NIEUW LICHT OP LEEGSTAND - s-m-l

Onderwerp van de studie is ontwerpend onderzoek naar de transformatie van (structureel) leegstaande kantoren. De doelgroep is de 'grijze' kantoomassa, waar tot nu toe het zeer lastig is gebleken om een oplossing voor te vinden.

De teams selecteerden vier steden: Amsterdam, Eindhoven, Antwerpen en Brussel. In elke stad werden 4 tot 5 cases uitgekozen.

Leegstand als meervoudige problematiek

- _ Leegstand als een structureel niet gebruik van een gebouw, langer dan 2 jaar.
- _ Leegstand wordt in eerste plaats geassocieerd met onderbenutting.
- _ Leegstand wordt ook geassocieerd met een problematiek van verwaarlozing van het gebouwde patrimonium.
- _ De problematiek van leegstand wordt ook in verband gebracht met tijdelijk, onbedoeld, informeel of zelfs illegaal gebruik.
- _ Leegstand hoeft niet altijd negatief te zijn omdat de marktwerking op de vastgoedmarkt een zekere frictieleegstand nodig heeft.

Informatie over leegstand

A_ informatie is versnipperd en/of onvolledig: niet geïnventariseerd, sectoraal of niet uitwisselbaar

- 1_ Inventaris leegstaande gebouwen en woningen (steden en gemeenten)
- 2_ Register onbebouwde percelen (steden en gemeenten)
- 3_ Inventaris leegstaande gebouwen en onderbenutte kavels op bedrijventerreinen (Agentschap Ondernemen)
- 4_ Inventaris leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten (Administratie Ruimte)
- 5_ Inventaris onbenutte bedrijfsgronden (POM)
- 6_ Inventaris leegstaande sociale woningen (VMSW)
- 7_ Inventaris patrimoniumgegevens Vlaanderen (Regie der gebouwen)
- 8_ Vastgoedbank, eigendommen Vlaanderen (Departement Bestuurszaken)
- 9_ Database leegstaand kantorenvastgoed (Private ondernemingen crf. Jones La LaSalle)

B_ verschillende manieren van inventarisatie, maar ook van definitie

1_ Woning

“Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- 1. hetzij de woonfunctie;*
- 2. hetzij elke andere door de Vlaams Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt” (Art.2.2.6 §3 Decreet grond en pandenbeleid)*

2_ Gebouw

“Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw” (Art. 2.2.6. §2 decreet grond- en pandenbeleid)

3_ Bedrijfsruimte

“Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd en opgenomen op de gemeentelijk lijst vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut” (Art. 2, 3°, Decreet 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten)

4_ Onbebouwd perceel

“Onbebouwde percelen gelegen in het woongebied zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg” (Art. 5.6.1, Vlaamse codex ruimtelijke ordening)

C_mogelijke bronnen:

1_ beheerders van het publieke vastgoed: Vlaamse overheid, regie der gebouwen, Agion, universiteiten, havens, SHM, Leger, vervoersmaatschappijen,...

2_ beheerders van het private vastgoed: professionele beheerders en beveks (coffinimmo), Kerkfabriek,...

3_ overheden: steden (inventaris DGP), POM,...

Aanpak

FASE 1 : INVENTARISATIE

1_ Opstellen van een referentielijst van te bevragen actoren:

- Een aantal belangrijke actoren kunnen reeds via deskwerk in kaart worden gebracht
- Een onderzoeker zal de 13 steden contacteren om na te gaan wie volgens hen de grootste beheerders zijn van onroerend goed in hun stad. Deze actoren worden toegevoegd aan de lijst en de namen van de respondenten binnen de organisatie worden opgezocht
- Tijdens de startvergadering zullen de respondenten geselecteerd worden (we streven hierbij naar max N=20).

Aanpak

FASE 1 : INVENTARISATIE

2_ Opstellen van een semi-gestructureerde vragenlijst

Deze vragenlijst zal onder meer peilen naar

- Het bestaan van inventarissen over het gebruik van onroerende goederen
- De methode van inventarisatie
- Aard van de leegstand
- De belangrijkste oorzaken van leegstand
- Het beleid inzake leegstand
- Studies en rapporten binnen de organisatie over leegstand

De vragenlijst wordt gefinaliseerd en voorgelegd ter goedkeuring aan de stuurgroep

Aanpak

FASE 1 : INVENTARISATIE

3_ Uitvoeren van de bevraging via telefonische enquêtes en bevraging ter plaatse

- Een onderzoeker zal de respondenten binnen de centrumsteden en de Vlaamse overheid ter plaatse bevragen. Andere respondenten worden telefonisch benaderd.
- Van elk interview wordt een aparte fiche gemaakt, waarin de informatie wordt verwerkt.

4_ Bundelen van de belangrijkste bevindingen in de vorm van een presentatie

- Samen met de promotoren van het onderzoek worden conclusies getrokken. Er wordt een reflectie gemaakt omtrent de verschillende aspecten gerelateerd aan leegstand.

Aanpak

FASE 2 : AANSCHERPING PROBLEEMSTELLING EN AANBEVELINGEN

1_ Bespreking en terugkoppeling tussentijdse resultaten

Het onderzoeksteam bespreekt de tussentijdse resultaten met de stuurgroep. Feedback en terugkoppeling leidt tot verdieping, afstemming en bijsturing.

2_ Debat vaststellingen en aanbevelingen

De stuurgroep en het onderzoeksteam bespreken en bediscussiëren de algemene onderzoeksvaststellingen en de voorgestelde aanbevelingen en trachten een consensus te bereiken tussen uiteenlopende mogelijkheden.

Aanpak

FASE 3 : BUNDELING RESULTATEN EN AANBEVELINGEN

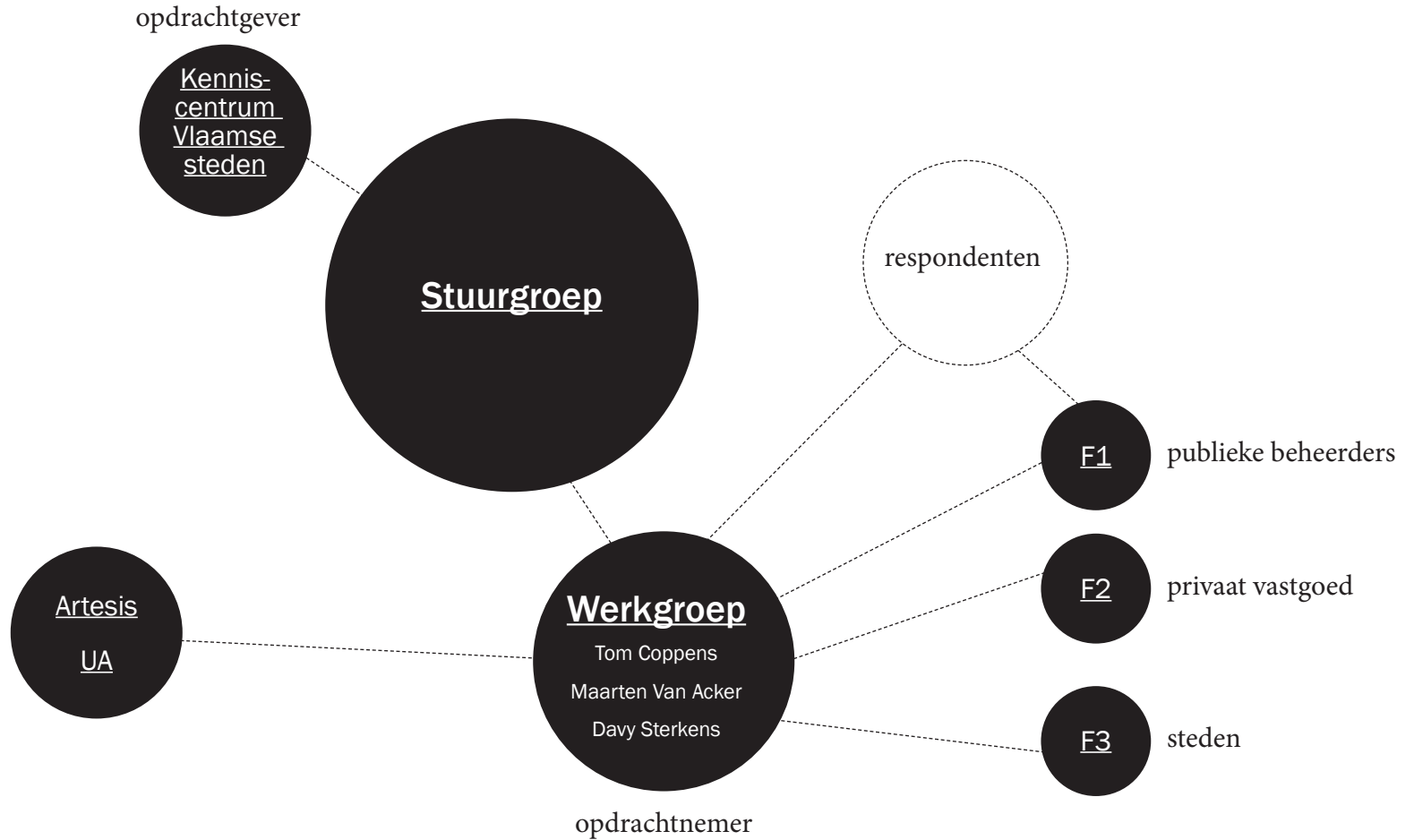
Het eindrapport zou uit de volgende hoofdstukken kunnen bestaan:

- Overzicht van de soorten inventarissen van leegstand. Welke monitors over het gebruik van onroerende goederen bestaan er? Wat zijn de gehanteerde hun definities en methodiek?
- Typologie van de leegstand: welke vormen neemt leegstand aan, wat zijn de onderdelen en terugkerende karakteristieken?
- De belangrijkste oorzaken van leegstand. Wat zijn de systemen die leegstand veroorzaken en in stand houden en welke actoren zijn erbij betrokken?
- Het beleid inzake leegstand. Wat wordt er nu al aan gedaan, op welke beleidsniveau's en door welke overheidsorganen?
- Enkele best practices in binnen- en buitenland van revitalisatie van leegstaande plekken.
- Besluit
- Bibliografie en synopsis van de belangrijkste recente studies en rapporten over leegstand

Timing

Opstart	Week	2-sep	9-sep	16-sep	23-sep	30-sep	7-okt	14-okt	21-okt	28-okt	4-nov	11-nov	18-nov	25-nov	2-dec	9-dec	16-dec	23-dec
Fase 1																		
1A Opstellen referentielijst		■																
1B Opstellen semi-gestructureerde vragenlijst		■																
1C Telefonische enquêtering en groepsinterviews			■	■	■	■	■	■	■	■								
1D Presentatie tussentijdse resultaten										■	■							
Fase 2																		
Bijkomende bevraging													■	■				
Inspirerende praktijk																	■	
Fase 3																		
Eindrapport												■	■	■	■	■	■	
Contacten met opdrachtgever																		
Startvergavering		◆																
Bespreking tussentijdse resultaten												◆						
Oplevering en bespreking eindrapport																	◆	

Team



AGENDA

1_ Voorstellingsronde

Omdat deze stuurgroep een startvergadering is, vatten we de vergadering aan met een korte voorstellingsronde van de verschillende leden van de stuurgroep. Aansluitend wordt kort het kader, de aanleiding en doelstelling van de studie geschetst.

2_ Onderzoeksmethodiek

Het UA-team stelt de methodiek voor van de verschillende onderzoeksfases, rekening houdend met de aanbevelingen van de selectiecommissie. De focus van het onderzoek wordt voorgesteld, alsook de methodiek van de interviews, de werking met focusgroepen. Ook de verschillende onderdelen van het uiteindelijke studierapport zullen kort worden toegelicht.

3_ Respondenten

Het UA-team doet een voorstel van personen die in de eerste fase van het onderzoek zouden geïnterviewd worden over het bestaan en de inhoud van leegstandsinventarissen. De geïnterviewden zullen eigenaars en/of beheerders zijn, zowel uit de private als publieke sector. De leden van de stuurgroep vullen de lijst aan en geven commentaar/doen suggesties zowel wat de methodiek als wat bijkomende contactpersonen betreft. Tijdens deze stuurgroep willen we tot een definitieve selectie van een haalbaar aantal geïnterviewden komen.

4_ Vragenlijst

Het UA-team doet een voorstel van vragen die tijdens het interview aan de contactpersonen zullen voorgelegd worden. De vragen gaan over de aard, de methode, de motieven, de inhoud, eventuele flankerende maatregelen,... van de inventarissen. De leden van de stuurgroep geven commentaar/doen suggesties tot aanpassing waar nodig. Tijdens deze stuurgroep willen we tot een definitieve selectie van vragen komen.

5_ Afspraken over vervolgtraject

De stuurgroep maakt afspraken over traject en producten naar de volgende stuurgroep toe en over de inhoud van de draft van de startnota. De datum voor een volgende stuurgroep wordt vastgelegd.

6_ Varia