



Planbureau voor de Leefomgeving

## De bestendige binnenstad

de leegstand van  
(maatschappelijk) vastgoed

- eerste resultaten -

Joost Tennekes

Werkgroep 'overmaat'  
23 september 2014



## 1. Aanleiding

*"verzoekt de regering, het Planbureau voor de Leefomgeving te vragen om een analyse te maken van de huidige staat van het leefklimaat, het vestigingsklimaat, de economische structuur en het voorzieningenniveau van onze binnensteden en daarbij zowel te kijken naar toekomstige kansen als belemmerende factoren en regelgeving"*

### Suggestie

steeds zwakkere binnensteden,  
leegstand speelt daarin een centrale rol



# 1. Opzet van het onderzoek

## Vergelijking

binnensteden met andere gebieden van de stad  
soorten binnensteden (profielen)

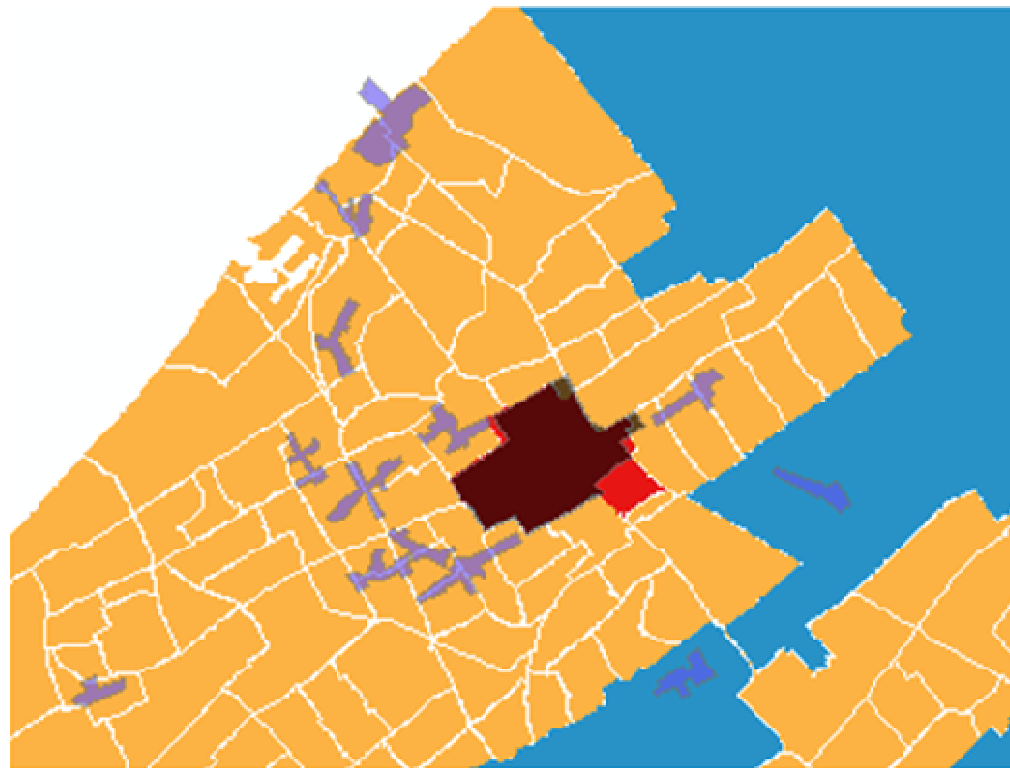
## Focussen op leegstand

## Wiens belangen zijn in het geding?

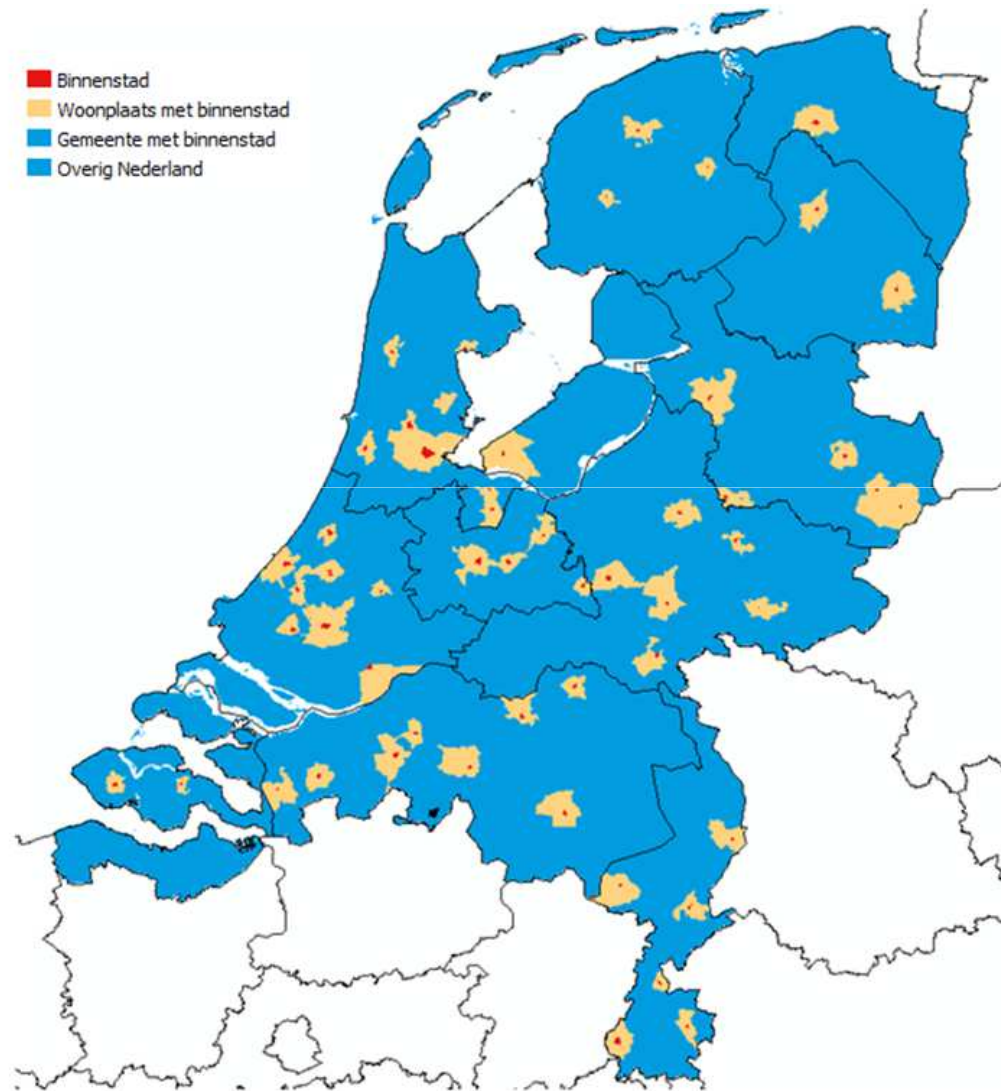
- Kerncijfers voor bewoners, bedrijven, bezoekers, beleggers
- Kerncijfers leegstand
- Institutionele factoren
- Toekomst: trends en profielen (nog niet zo ver...)



# 1. Gebiedsindeling

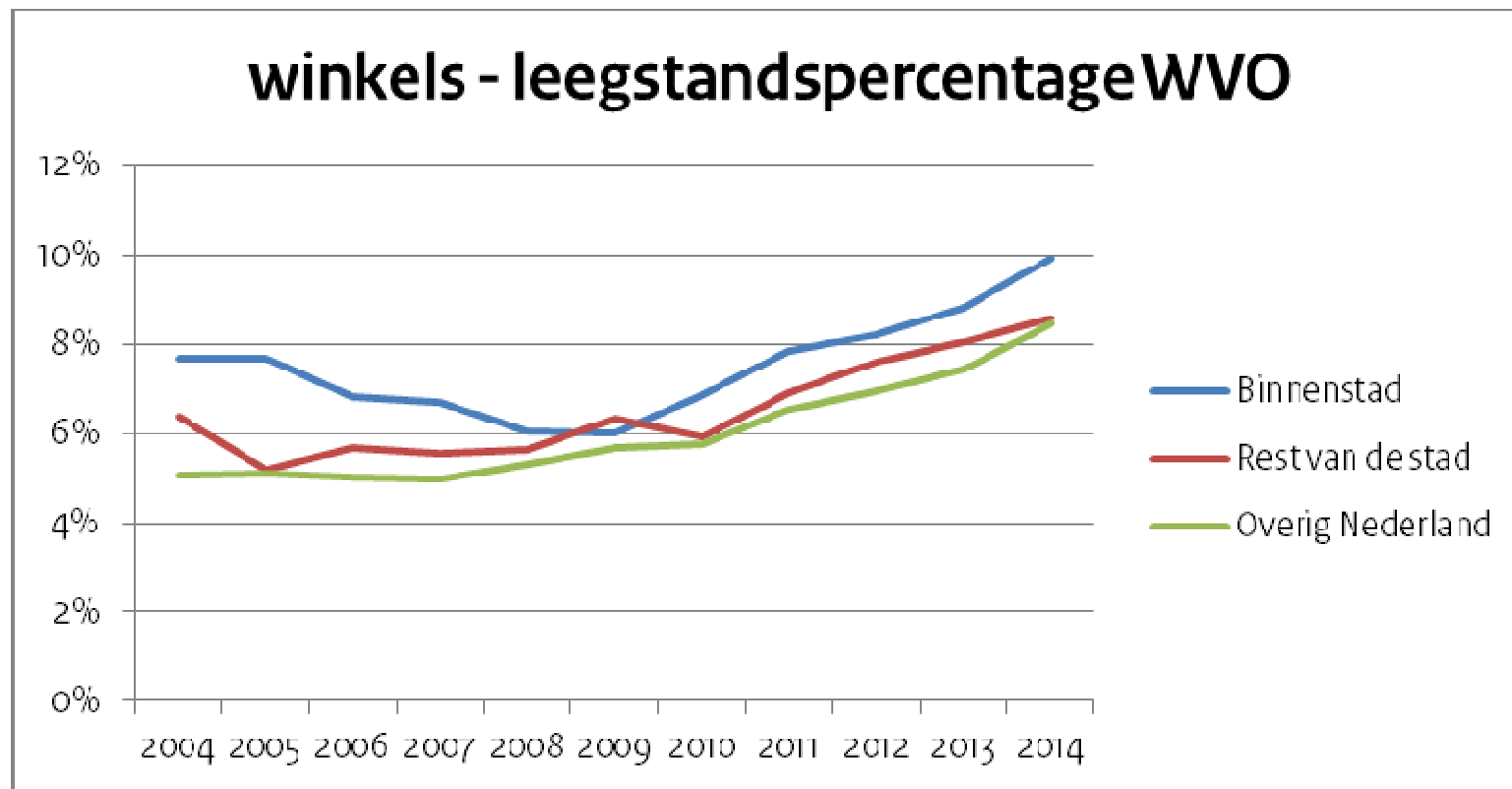


- locatus\_winkelgebied  
WINKELGE02
  - Binnenstad
  - Binnenstedelijke winkelstraat
  - Hoofdwinkelgebied groot
- cbs\_buurt\_woonplaats\_2013  
BINNENSTAD\_NAAM
  - Binnenstad
  - Woonplaats met binnenstad
  - Gemeente met binnenstad
  - Overig Nederland



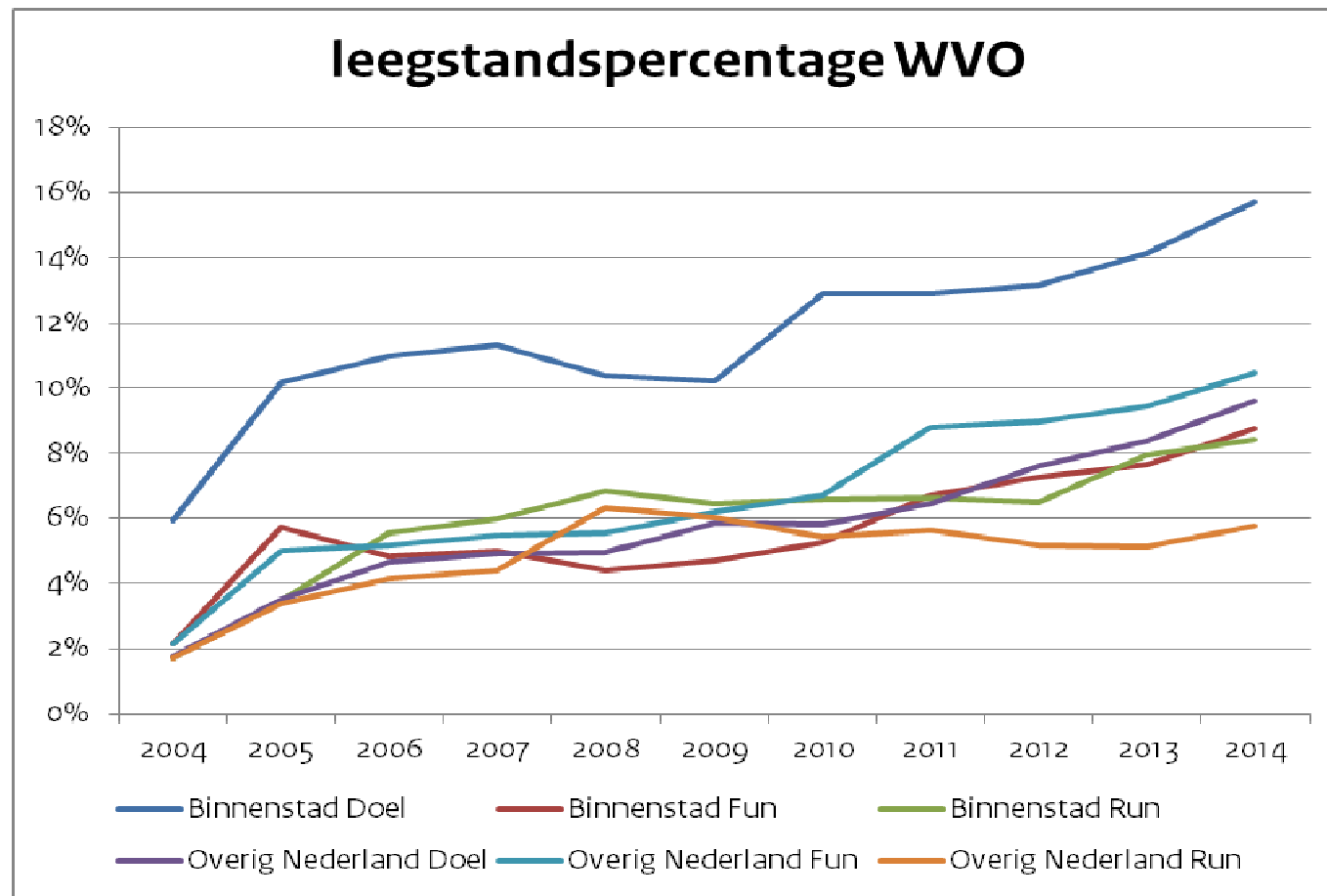


## Cijfers winkelleegstand



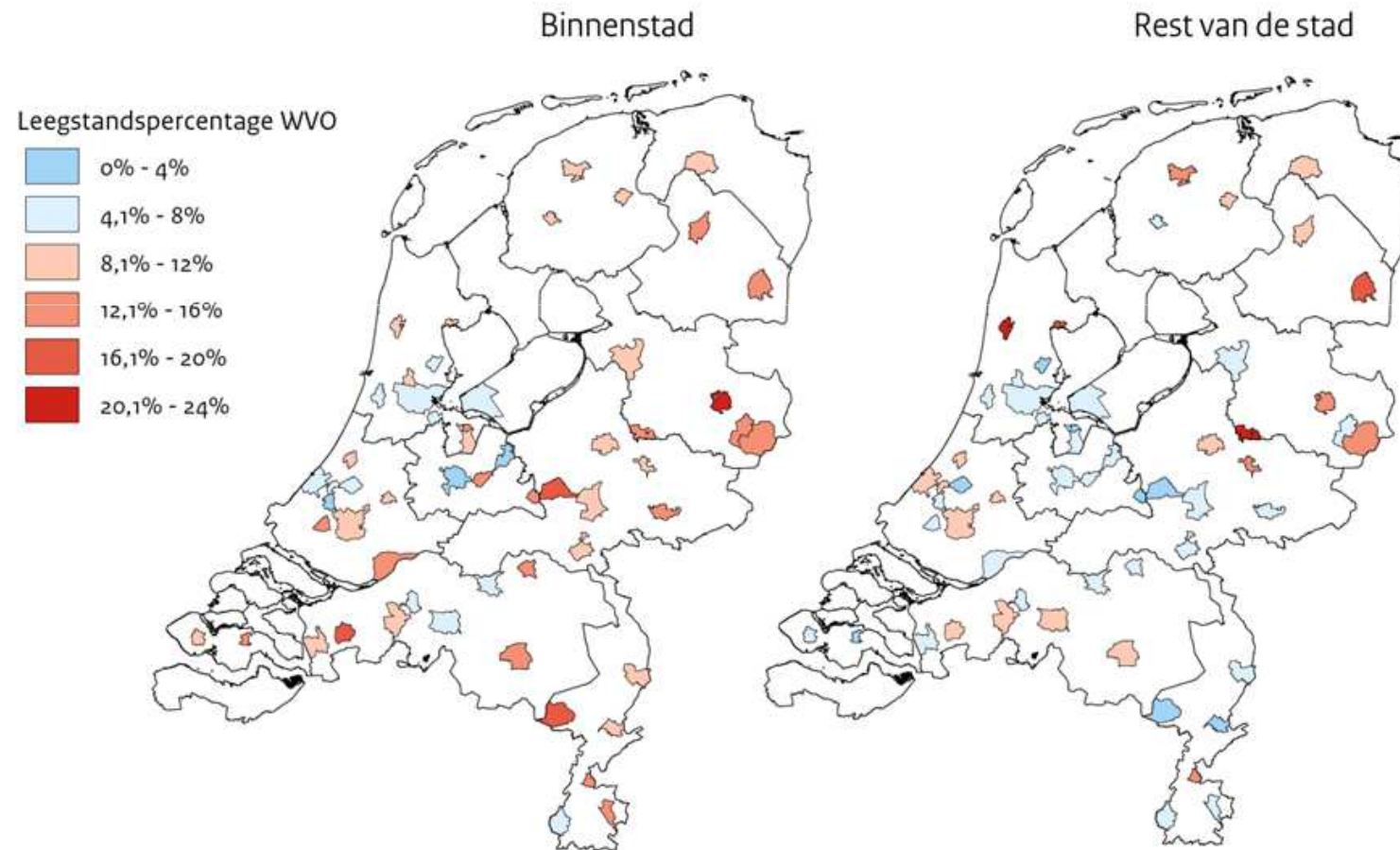


## Cijfers winkelleegstand





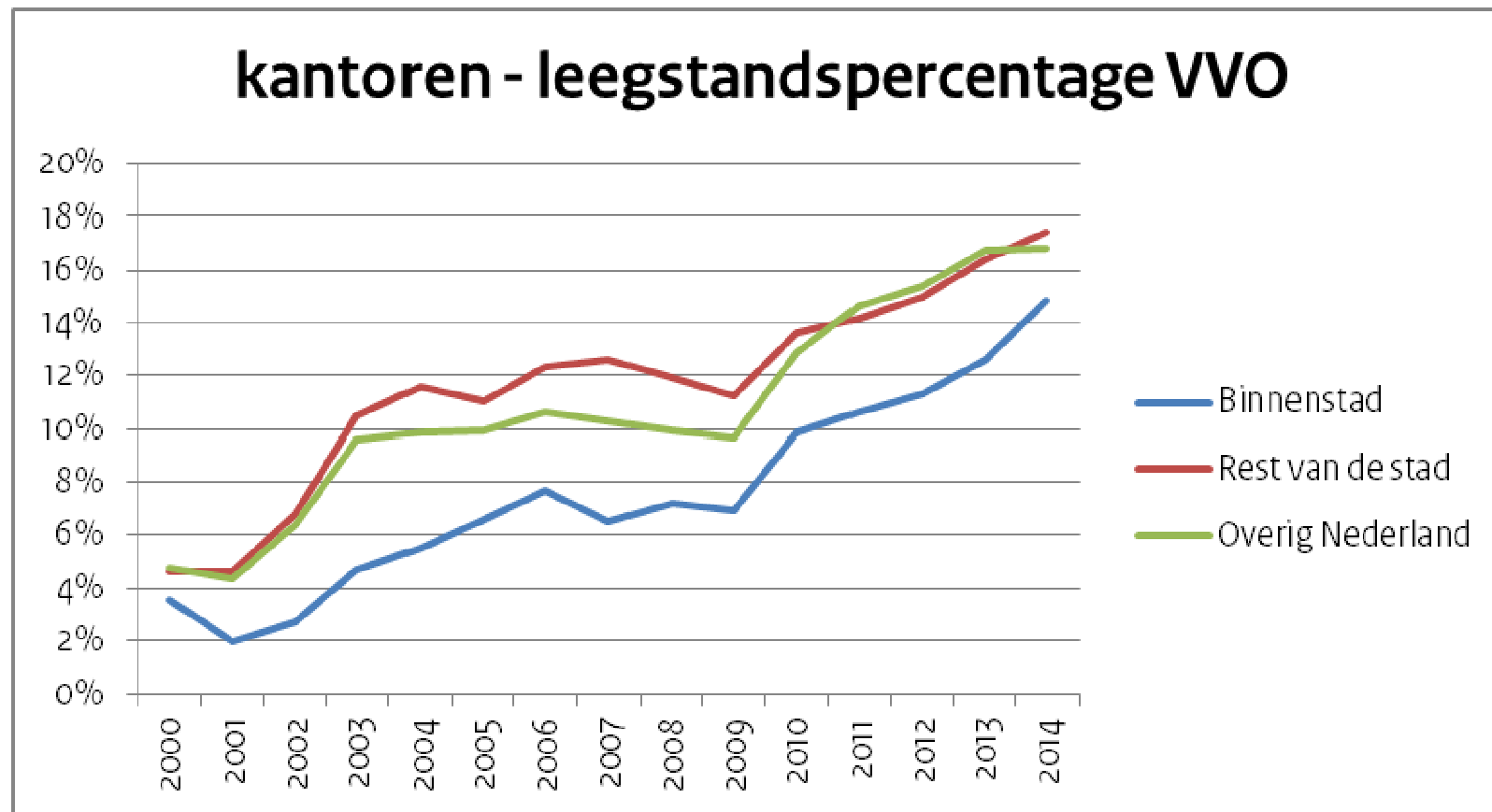
# Ruimtelijke spreiding winkelleegstand





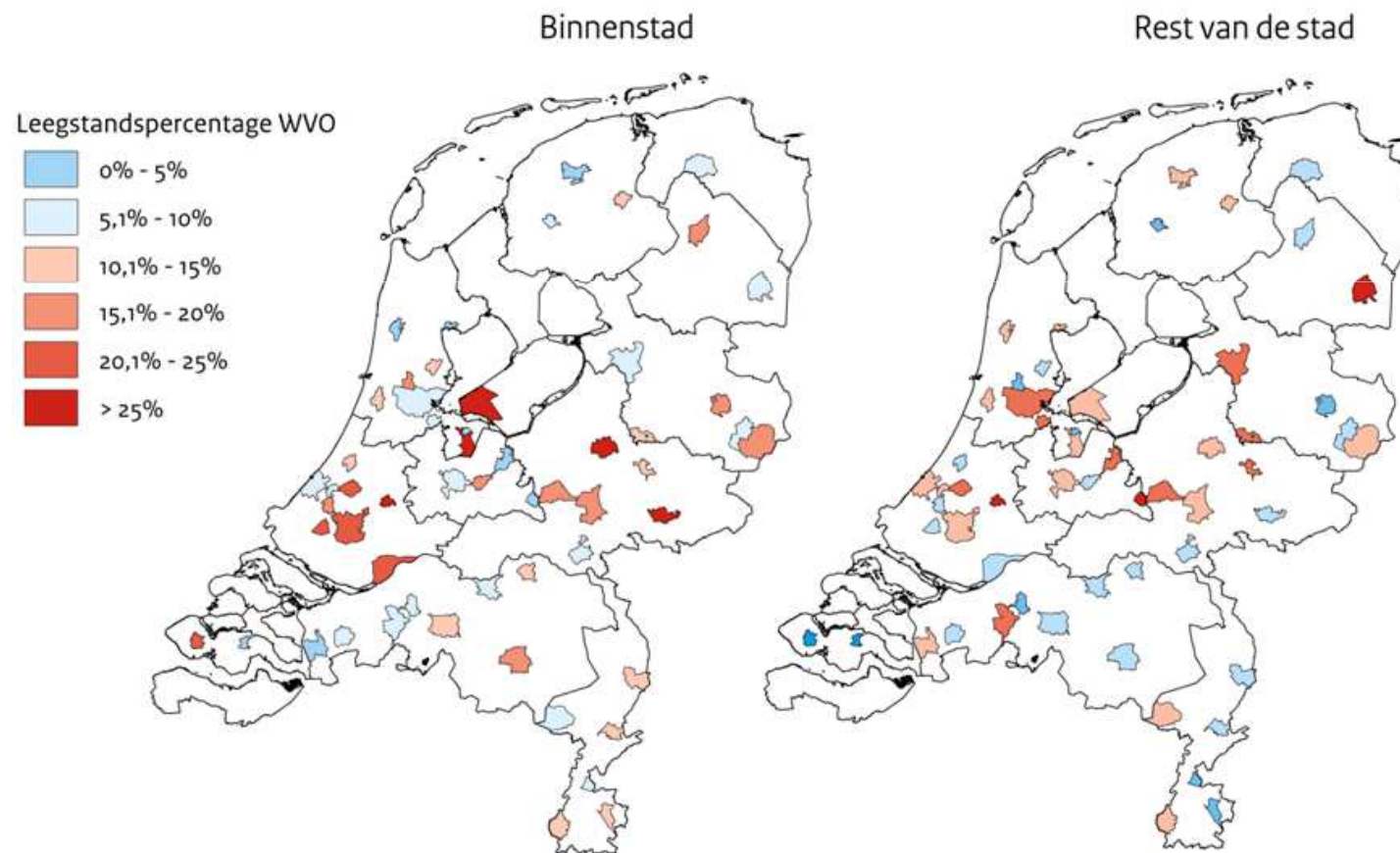


## Kantorenleegstand



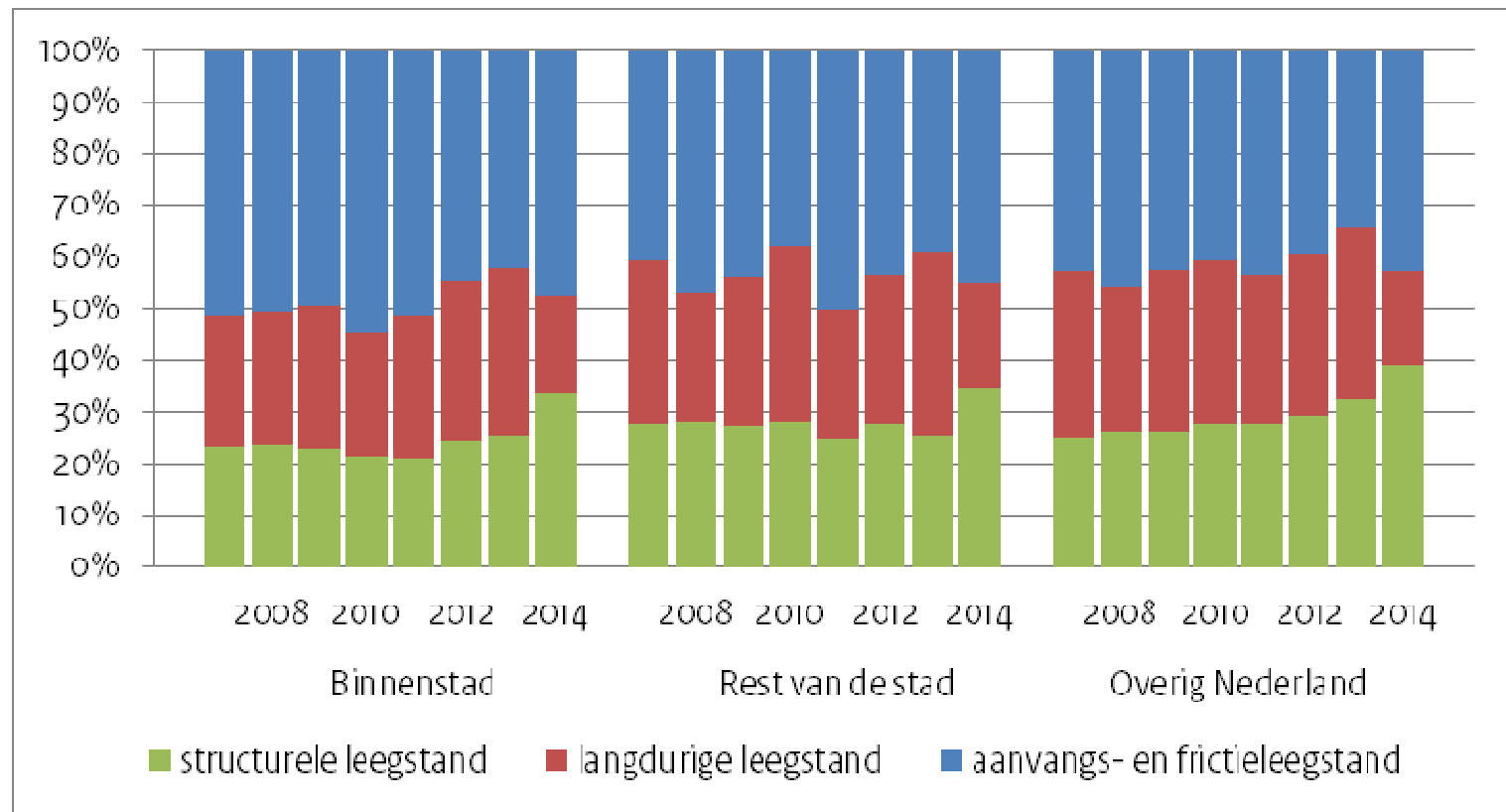


# Ruimtelijke spreiding kantorenleegstand





## Frictie, langdurig, structureel: winkels



# Leegstand maatschappelijk probleem?

JA NEE

Gemiste kans

Op zich

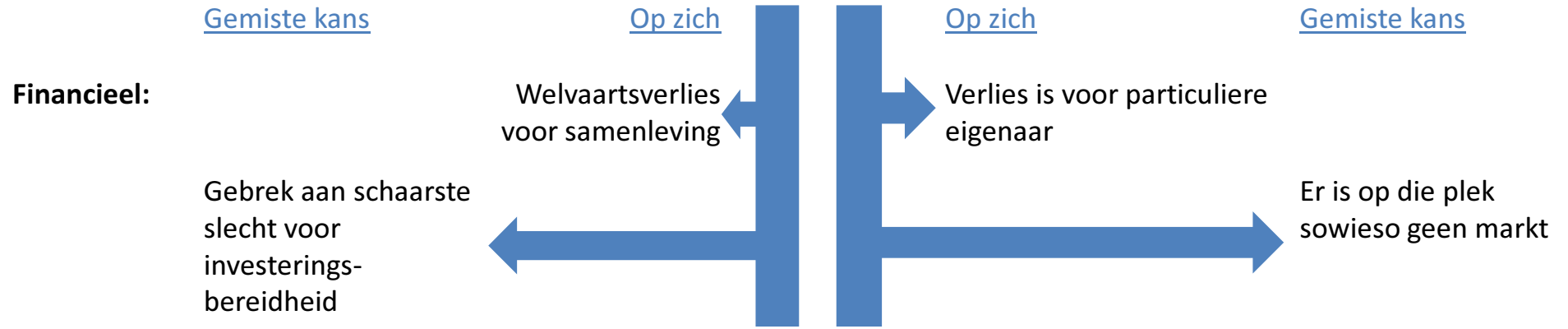


Op zich

Gemiste kans

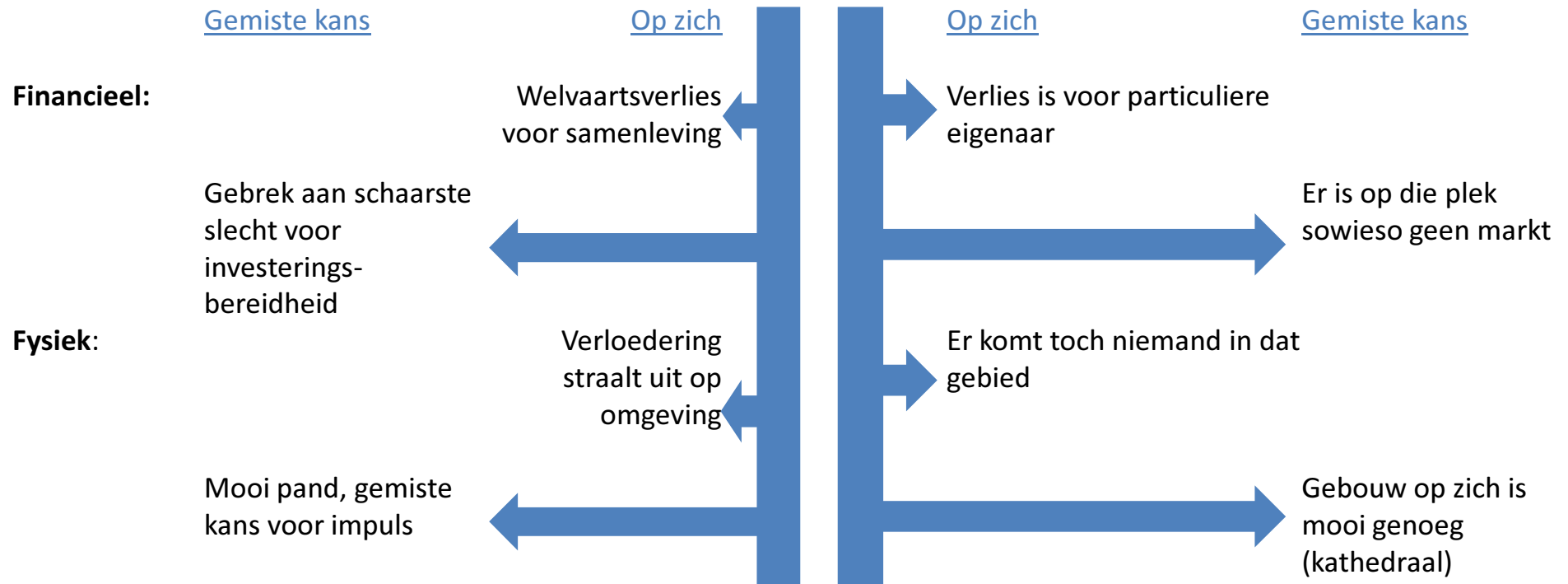
# Leegstand maatschappelijk probleem?

JA NEE



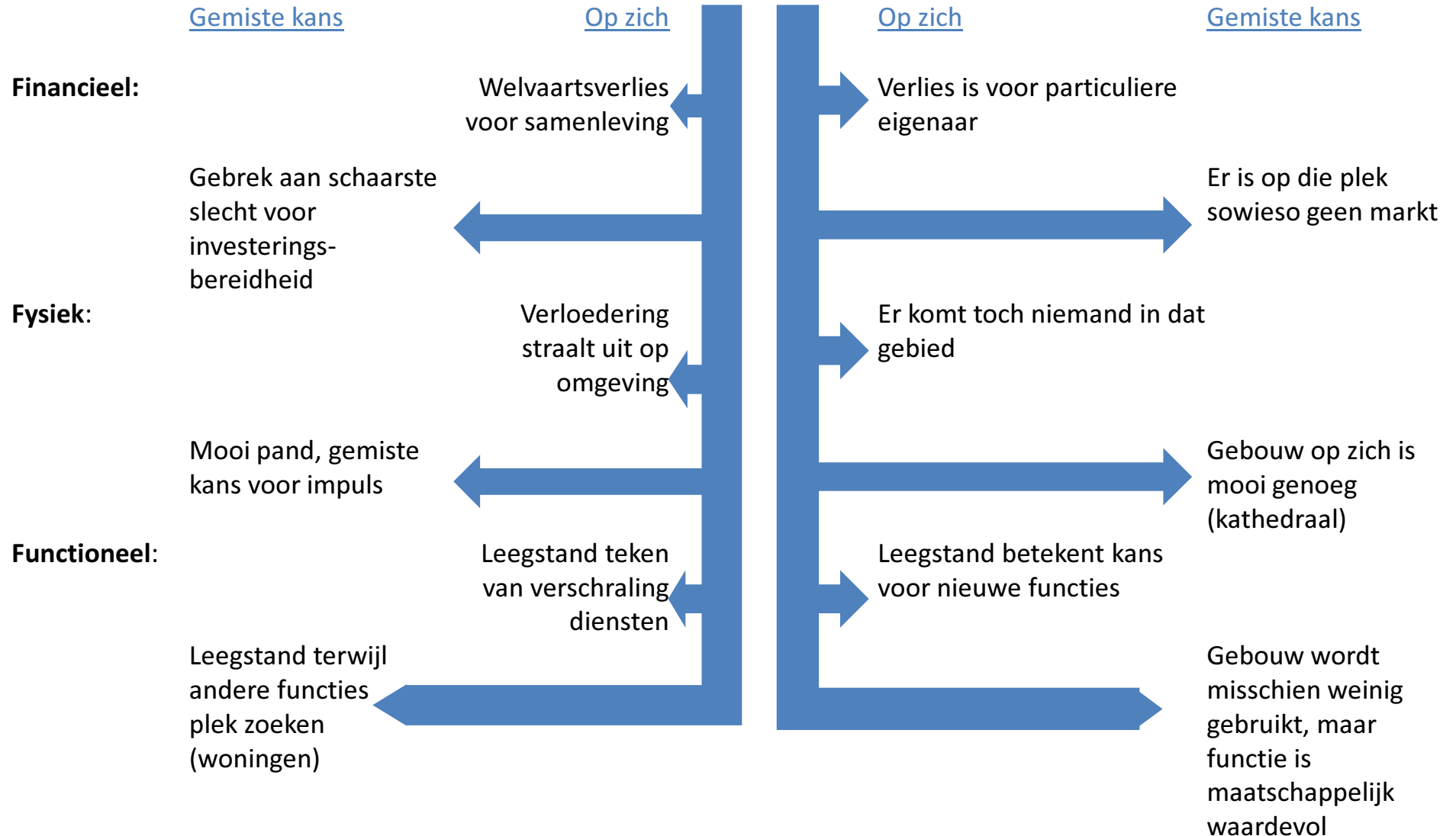
# Leegstand maatschappelijk probleem?

JA NEE



# Leegstand maatschappelijk probleem?

JA NEE





## Instituties als verklaring voor leegstand

Instituties:

- Regels
- Manier van organisatie (organisaties, praktijken)
- Minder: beleid (beleidsdoelen, hoogte financiering, etc.)
- Niet: trends (ICT, Kantoorconcepten, etc.)





## Instituties per soort vastgoed

	Leegstand in oude functie	Transformatie	Gebruik in nieuwe functie



## Instituties per soort vastgoed

	Leegstand in oude functie	Transformatie	Gebruik in nieuwe functie
		→ Beslissing tot...	→ Inschatting van...



## Institutes per soort vastgoed

	Leegstand in oude functie	Transformatie	Gebruik in nieuwe functie
Winkels			
Kantoren			
Woningen			
Maatschappelijk vastgoed			
Monumenten			



Welke instituties...

- ... wakkeren leegstand aan?
- ... belemmeren het transformatieproces?
- ... staan een nieuw gebruik in de weg?

En is dat in de binnenstad anders?



## Wat wakkert leegstand aan

### **Andere soorten leegstand (winkels, kantoren)**

- Overmaat
  - (Groeidenken)
  - Te weinig coordinatie tussen gemeentes, ook tussen gemeenten
  - 'Rondrekenen' bij gebiedsontwikkeling
  - Te gemakkelijk krediet
- Huren kunnen niet zomaar verlaagd

### **Maatschappelijk vastgoed**

- Rondrekenen?
- Subsidieregelingen en professionalisering
- (Impact bezuinigingen)
- Andere probleemdefinitie : verborgen leegstand?



## Wat maakt transformatie onaantrekkelijk?

### **Ander vastgoed, o.a.**

- Te hoge boekwaarde, boekwaarde wijkt af van werkelijke waarde
  - bewust intransparant; onbewust intransparant; moeilijk te taxeren; banken dringen niet aan, eigenaar kan afwachten
- Toekomstige bestemmingsverandering geeft hoger risicoprofiel voor beleggers
  - Planschade bij eenzijdige bestemmingsverandering
  - maar breder bestemmen lastig

### **Maatschappelijk vastgoed**

- Te hoge boekwaarde?
- Onbewust intransparant?
- Opnieuw publieke bestemming
- Maatschappelijk vastgoed ook vaak monument (duur, exploitatie moeilijker)
- Corporaties 'terug in het hok'



## Welke kansen nieuw gebruik (doorontwikkeling)

### **Ander vastgoed**

- Vooral wegnemen van kantoor- en winkelruimte

### **Maatschappelijk vastgoed**

- Multifunctionaliteit en technische eisen
- Nieuwe investeerders (eigen risicoprofiel)
- Onzekerheid over nieuwe bezuinigingen.



## Welke kansen nieuw gebruik (herbestemming)

### **Ander vastgoed:**

- Vooral vraag naar wonen
  - Locatie slecht voor kantoren, winkels goede locatie
  - Binnenstad: parkeren
  - IVBN: puntensysteem

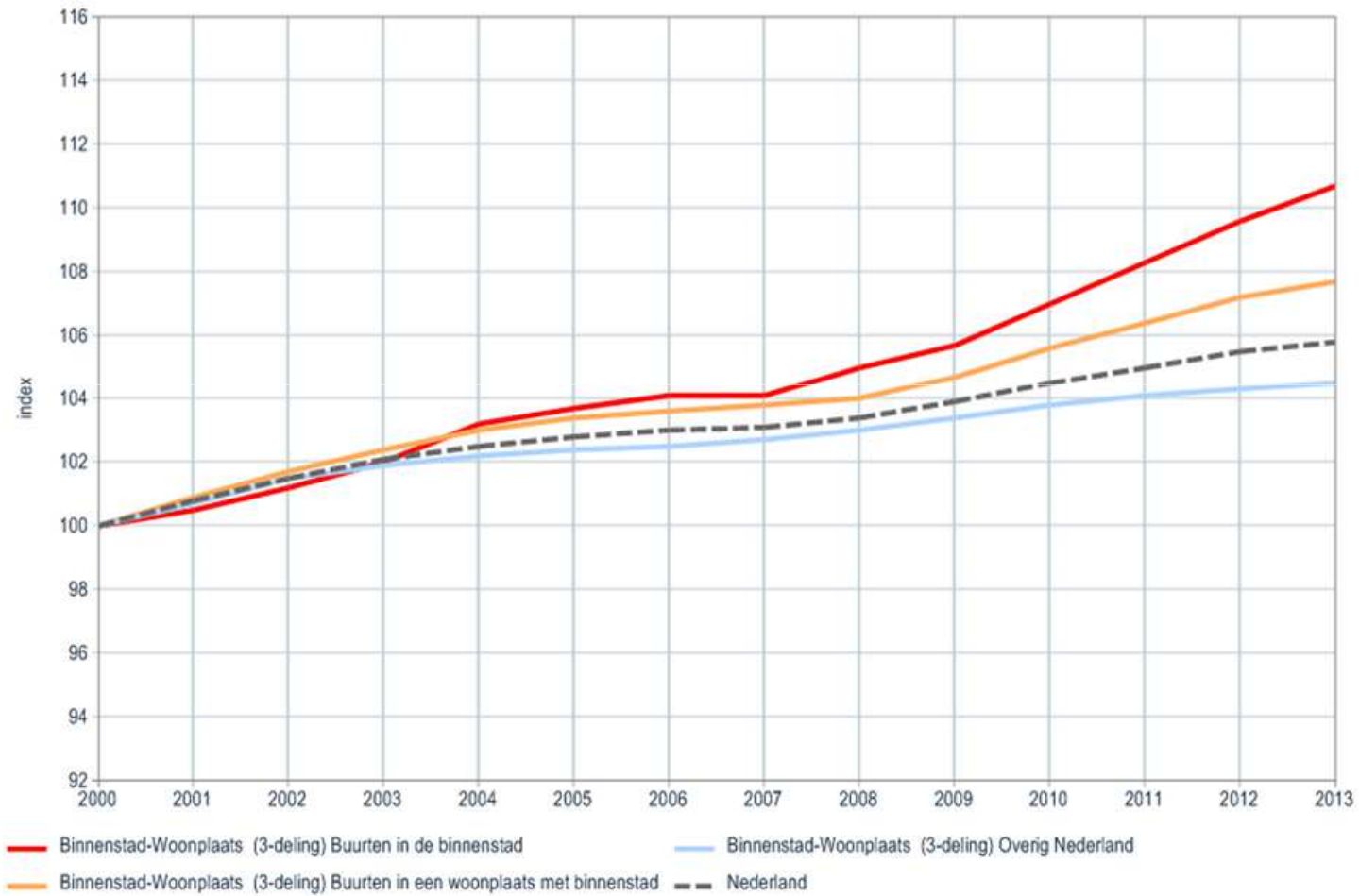
### **Maatschappelijk vastgoed:**

- Goede locatie
- Andere soorten vastgoed zijn eerder herbestemd

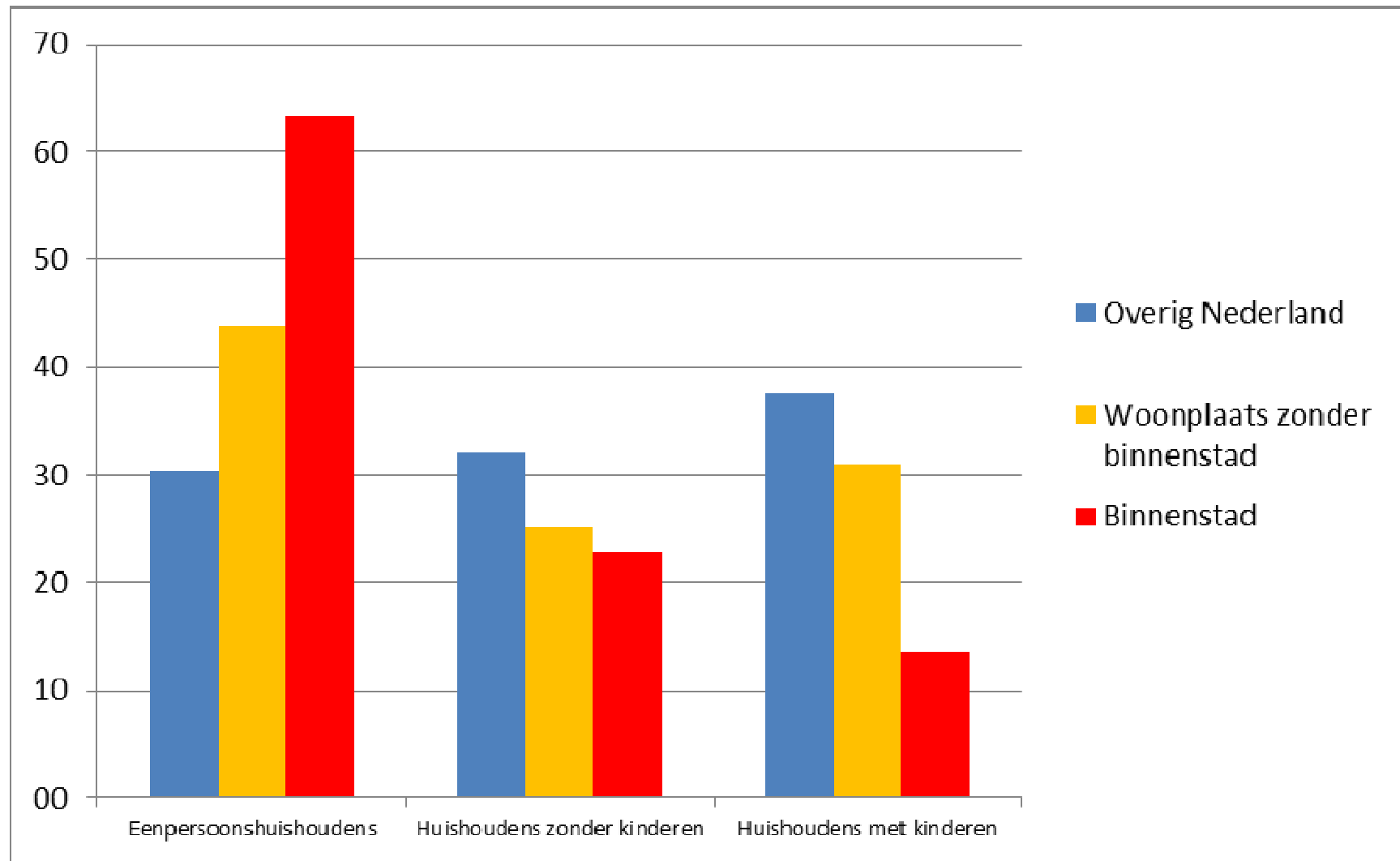




Bevolking totaal [index] 2000-2013 alle Binnenstad-Woonplaats (3-deling) Indexcijfers t.o.v. 2000

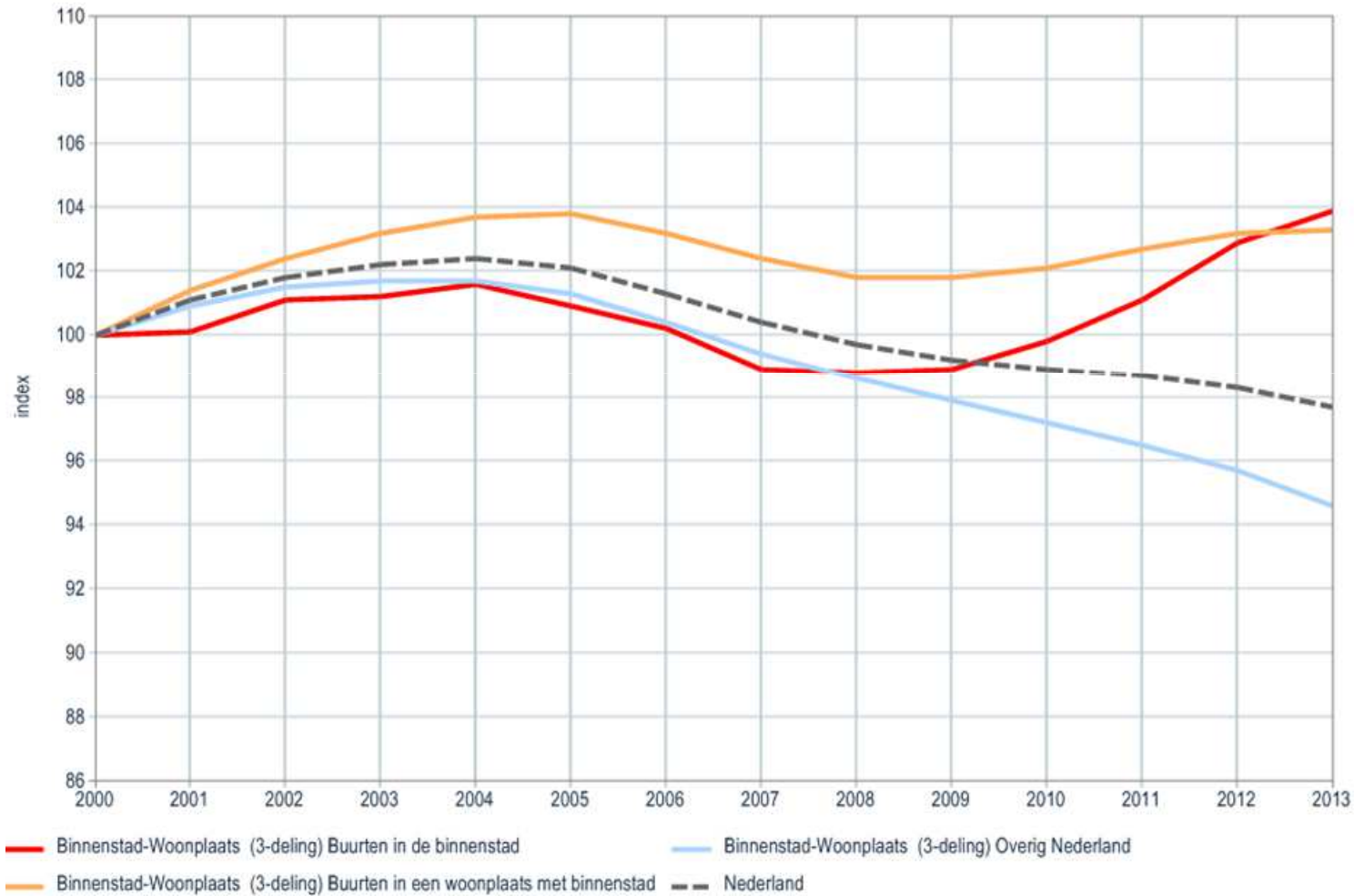


Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek

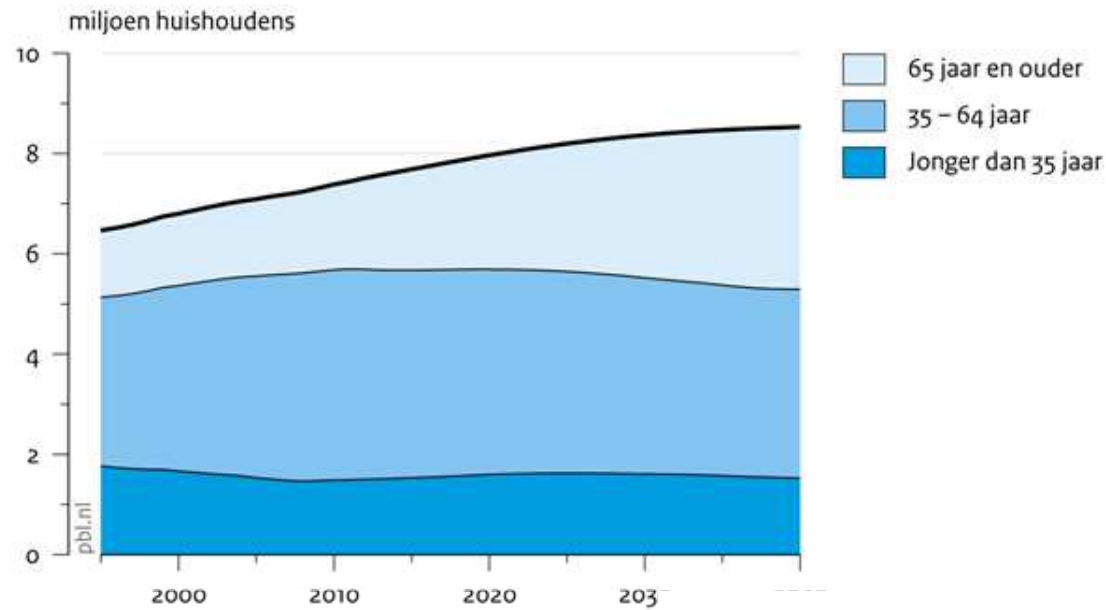




Bevolking leeftijd 0-14 jaar [index] 2000-2013 alle Binnenstad-Woonplaats (3-deling) Indexcijfers t.o.v. 2000

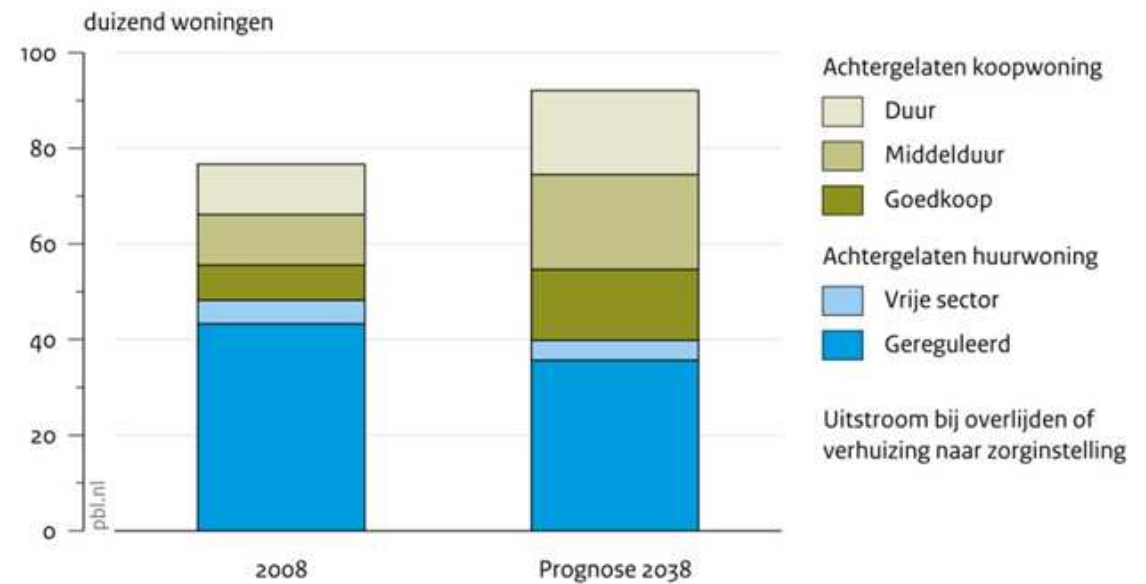


## Aantal huishoudens naar leeftijd van hoofd van huishouden



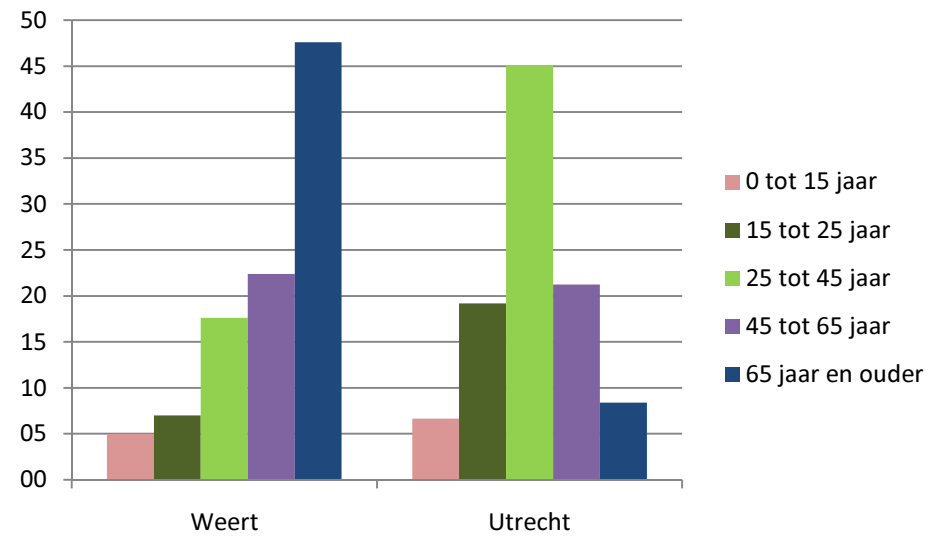
Bron: PBL/CBS

## Achtergelaten woningen door uitstroom van oudere huishoudens uit woningmarkt





## Profielen...





## Maatschappelijk vastgoed en binnenstad?

Ligt gunstiger, maar geen cijfers over spreiding

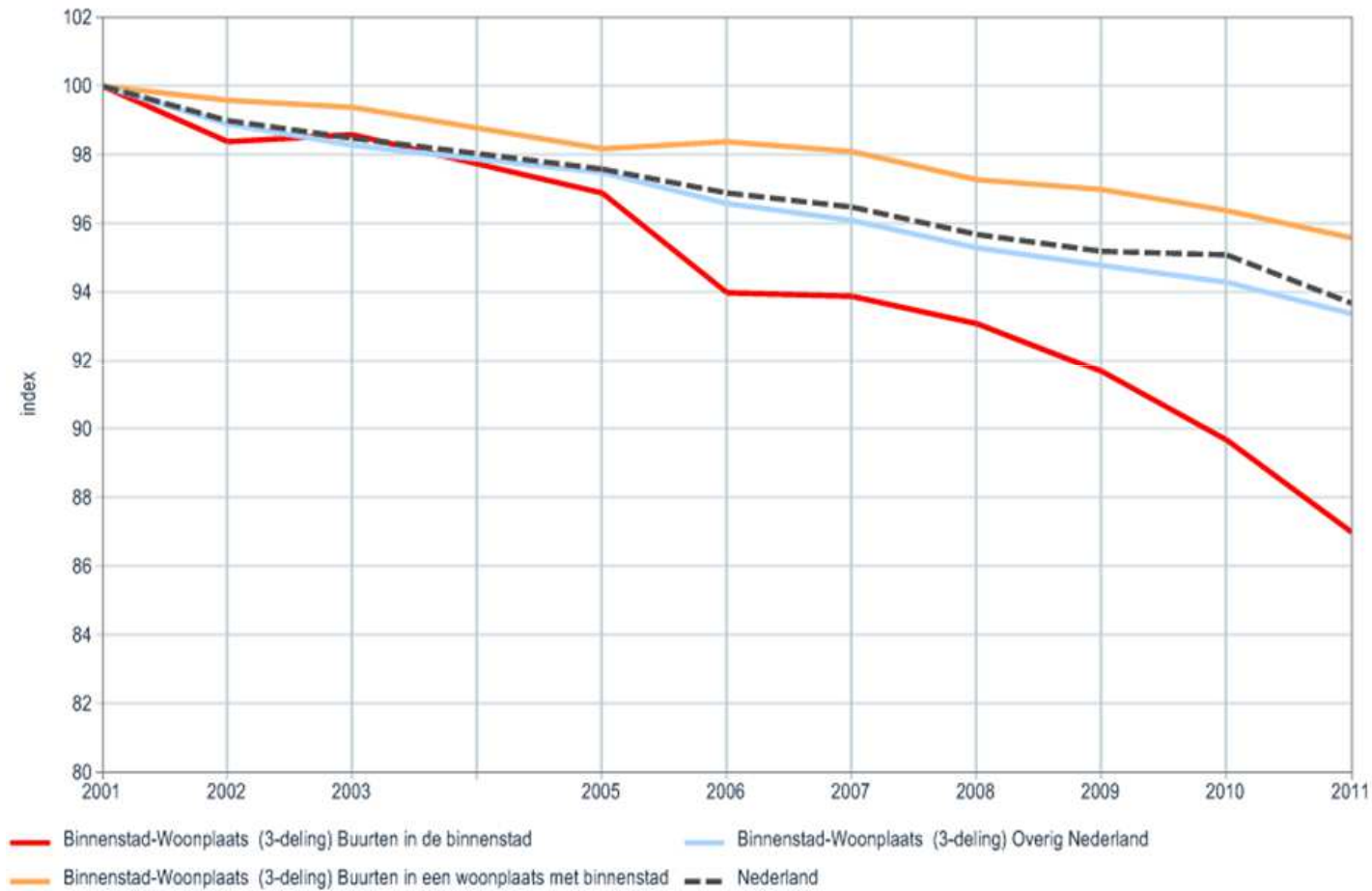
Juist in de binnenstad ook grenzen aan fun-factor en parkeren

Professionalisering van vastgoedportefeuille: meer leeg in binnenstad?

- Nee, voorzieningen blijven gespreid
- Ja: het mava in binnenstad is regelmatige monument en blijft daardoor behouden.



Scholen basisonderwijs per 10.000 inwoners [index] 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009,... alle Binnenstad-Woonplaats (3-deling) Indexcijfers t.o.v. 2001



Bron: DUO - Dienst Uitvoering Onderwijs - basis onderwijs



## Maatschappelijk vastgoed en binnenstad?

Ligt gunstiger, maar geen cijfers over spreiding

Juist in de binnenstad ook grenzen aan fun-factor en parkeren

Professionalisering van vastgoedportefeuille: meer leeg in binnenstad?

- Nee, voorzieningen blijven gespreid





## Conclusies

- Discussie maatschappelijk vastgoed wordt 'geframed' als gemeentelijk vastgoedprobleem.
- Veel belemmering door Rijksregels? Veel op gemeenteniveau
- Maar is toch ook landelijk probleem:
  - Gevolgen sectorbeleid van Rijk
  - Toekomstbestendigheid van het systeem
    - Wat gebeurt er met de gebouwenvoorraad en de markt?
    - Organisaties. Corporaties gaan herbestemming niet doen, wie dan wel?



Bedankt voor de aandacht!