

Verslag expertmeeting 'Het komt VastGoed, maar niet vanzelf!'

13 januari 2015

Dat de kwaliteit van onze Drentse steden en dorpen veel mensen raakt, bleek uit de grote belangstelling voor de drie economielezingen over het thema leegstand en het seminar van Kern tot Rand in 2014. Als vervolg hierop vond dinsdag 13 januari de expertmeeting 'Het komt VastGoed, maar niet vanzelf!' plaats, met als doel uiteindelijk te komen tot een gezamenlijke agenda voor de vastgoedopgave in Drenthe. Een agenda waarmee iedereen kan aangeven wat de komende periode als vraagpunten, onderzoeksthema's, acties en dergelijke opgepakt wordt. Ruim vijftig deelnemers vanuit vastgoed, zorg, financiële instellingen, woningbouw, bouwen en ontwikkelen en overheid gingen tijdens drie workshops in gesprek over essentiële vraagstukken op het gebied van vastgoed op bedrijventerreinen, detailhandel en de combinatie van wonen en zorg in Drenthe.



Dit gebeurde onder leiding van Jan Veuger, Lector Maatschappelijk Vastgoed, Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool.

Welkomstwoord

De middag werd geopend door gedeputeerde Ard van der Tuuk. Allereerst bedankte hij de organiserende partijen voor het gezamenlijk oppakken van dit thema. Dit geeft aan dat de urgentie wordt onderkend. Met het oog op de verkiezingen is dit een uitgelezen moment om het onderwerp onder de aandacht te brengen bij een nieuw college. Hij schetste dat het denken in groei geen automatisme meer kan zijn. Steeds meer gebouwen komen leeg te staan door krimp en vergrijzing.

Ard: "Uit eigen ervaring weet ik dat het tij zomaar kan keren. Het provinciehuis werd door een inkrimpende organisatie steeds leger, maar door samenwerking met andere partijen is het gebouw nu weer volop in gebruik." Hij deed de oproep om de vastgoedopgave samen met het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, gemeenten en provincie op te pakken. "We delen de verantwoordelijkheid en we moeten het echt samen doen", aldus Van der Tuuk.



Vervolgens waren er vier inspirerende presentaties, als inleiding op de workshops.

Presentaties



Als eerste kwam Guus Berkhout, fundmanager Triodos Vastgoedfonds aan het woord. In zijn presentatie ging hij in op waarderingen en rendement van duurzame investeringen. Hij gaf aan dat ze door regelgeving gedwongen worden naar de korte termijn te kijken, terwijl de ervaring leert dat een lange termijnvisie meer loont. Er wordt te veel geredeneerd vanuit de 'waan van de dag'. Triodos heeft gekozen voor duurzaamheid. Het feit dat de leegstand in de Triodosportefeuille kleiner is dan 2,5%, is voor Berkhout voldoende bewijs dat vasthouden aan de duurzaamheidsvisie loont. Voordat je duurzame investeringen pleegt, zou eerst moeten worden gekeken of een gebouw nog wel past in de toekomst. Voor het verwaarden van maatschappelijk vastgoed is het van belang de strengere regelgeving te versoepelen, zodat het onder meer mogelijk wordt verschillende functies te geven aan vastgoed.

Harro Eppinga, directeur-bestuurder van Woonservice Drenthe, ging in op de verschuiving en veranderingen in de woningmarkt. Woonservice is een echte plattelandscoöperatie met relatief veel bezit in (half-)vrijstaande woningen. Door vergrijzing, bevolkingskrimp en veranderingen in de zorg zal juist daar minder vraag naar zijn. Zo blijven mensen langer thuis wonen. Mensen die tot voor kort bij een zorginstelling terecht konden, doen nu een beroep op de woningbouwcoöperatie. Hierdoor wordt de vraag naar bepaalde woningen groter dan het aanbod. Bovendien zal meer moeten worden samengewerkt met o.a. zorgaanbieders. Woningbouwcoöperaties zullen hierop moeten inspelen en o.a. moeten kijken naar flexibele woonproducten.



De presentatie van Leo Hoksbergen, directeur Adviesbureau Focus-Mkb en centrummanager Stichting Centrummanagement Hoogeveen, had als titel: 'Met minder meters meer winkelen'. Hoksbergen gaf aan dat er teveel winkelmeters zijn in Nederland en dat de leegstand toeneemt, vooral in aanloopstraten. Dit heeft onder meer te maken met de veranderende markt, o.a. internetdetailhandel. Er is geen pasklaar antwoord voor de aanpak van leegstand, maar zorg in ieder geval voor een goede bereikbaarheid, sfeer en een compact en herkenbaar winkelgebied en denk na over een visie op het winkelgebied en nieuwe verdienmodellen. De uitdaging is om dit gezamenlijk voor elkaar te krijgen. "Marketing en promotie vormen de rode draad voor de komende jaren. Hiermee moeten consumenten worden verleid om te komen", aldus Hoksbergen.



Herman Idema, directeur Vereniging Parkmanagement Bedrijventerreinen Emmen, stelt dat de nieuwe economie gaat plaatsvinden op bedrijventerreinen. De leegstand zal de komende jaren verder toenemen tot circa 30-40%, zowel in de binnenstad als op de bedrijventerreinen. Dit komt door de veranderende markt.



De consument gaat naar de binnenstad voor funshopping, naar de stadsranden voor specifieke aankopen en naar bedrijventerreinen voor runshopping. Hier moeten we op inspelen. Om dit te realiseren is er meer samenwerking nodig tussen binnenstad en bedrijventerreinen. Het is van belang samen de consument te verleiden. Hij roept daarnaast de gemeenten op niet met elkaar te concurreren. Over 10 jaar maakt het niet meer uit waar je zit. Waarom geen biobased economy, agrariër of bank op een bedrijventerreinen? Volgens Idema kan dat prima. En wat te denken van afhaalpunten. Zet er een restaurant en tankstation naast en je hebt de nodige reuring. Internet vormt volgens Idema helemaal geen bedreiging, maar een kans. Het genereert nieuwe business. Verder pleit hij voor een Provinciaal Saneringsplan. "Less is more", aldus Idema.

Workshops

Tijdens de drie workshops over wonen/zorg/welzijn, detailhandel en bedrijventerreinen kregen de deelnemers de mogelijkheid te reageren op onderstaande vragen:

- Wat doe je al?
- Wat zou je morgen kunnen doen?
- Wat/wie heb je daarvoor nodig?

De deelnemers zijn daarbij uitgedaagd out-of-the-box te denken en over grenzen heen te kijken. Onderstaand vindt u de belangrijkste uitkomsten.

Workshop wonen/zorg/welzijn

- Noodzaak om meer en in andere samenstellingen samen te werken dan we tot nu gewend zijn.
- Behoeftte aan meer flexibiliteit in vastgoedportefeuille (multifunctioneel, minder star en ruimte in wet- en regelgeving).
- Vraag naar perspectief, regie en sturing (vanuit overheid?) om gewenste maatschappelijke uitkomst te krijgen en zo mogelijk middelen beschikbaar stellen. 'Stip op de horizon'.

Detailhandel

- Meer samenwerking tussen partijen en een betere verbinding. Lokaal, maar wel regionaal ingebed. Wat staat dit nu in de weg?
- Duidelijke visie in uitvoering.
- Rol benoemen van partijen, zodat men elkaar aan kan spreken.
- Een platform. Rol van de provincie/regio als aanjager.
- Analyse van het probleem door monitoring.

Bedrijventerreinen

- Overaanbod bedrijventerreinen terugdringen en verliezen nemen.
- Nu teveel concurrentie tussen gemeenten.
- Samenwerking op regionaal niveau:
 - Out-of-the-box denken
 - 3 O's (ondernemers, onderwijs, overheid)
 - Kartrekkers met bevoegdheden
- Flexibele regelgeving (transitie/functiewijziging terreinen).
- Breng focus aan en onderscheid jezelf. Laat zien wat er al allemaal gebeurt in Drenthe (pareltjes).
- Monitoring en visie vastgoed.

Afsluiting

De dagvoorzitter spreekt zijn waardering uit voor de grote opkomst en bedankt de deelnemers voor hun inbreng. "Blijven investeren in de context rondom vastgoed met een saneringsplan, want er valt nog steeds geld te verdienen", aldus Jan Veuger

Vervolgbijskomst

Op woensdag 4 maart van 14.00-18.00 uur komt er een vervolg op de expertmeeting. Noteer deze datum alvast in uw agenda!