

Statenvoorstel 84/16 A

Voorgestelde behandeling

Procedurevergadering : 7 november 2016

PS-vergadering :

Onderwerp

Brabantse Aanpak Leegstand

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

Brabant heeft te maken met een groeiende voorraad leegstaand vastgoed. Een omslag is nodig om die trend om te buigen. De provincie is geen probleemeigenaar. Wel kan de provincie als middenbestuur belangrijk zijn in de beoogde aanpak. Bestuursakkoord 'Beweging in Brabant' bevat daartoe de oproep: 'herbestemmen is het nieuwe bouwen'. Doel van onze inzet is verdere uitbreiding van leegstand in Brabant te voorkomen. Dit kunnen we realiseren als partijen in Brabant de handen ineenslaan en transformaties van leegstaand vastgoed (herbestemming en sloop) tot stand brengen die bijdragen aan maatschappelijke behoeften, zoals woningbouw, circulaire economie, duurzame energie, erfgoedbehoud en versterking sociale veerkracht. Wij zullen daartoe onze inzet optimaliseren en we nodigen onze partners uit met ons subregionale leegstandsagenda's te maken en te realiseren. 4 in 2017, 8 in 2018 en 12 in 2019

Het voorstel

1. Het programma Brabantse Aanpak Leegstand vast te stellen;
2. a. De wijziging van de begroting 2017 vast te stellen
b. In te stemmen met de verwerking van de effecten voor 2018 en 2019 in de meerjarenraming 2017 t/m 2019 (€ 1.800.000).
c. Uit de vrije ruimte op de provinciale begroting voor de periode 2017 tot en met 2019 een budget ad € 500.000 per jaar beschikbaar te stellen voor kennis-, werk- en activiteitenbudget van het programma Brabantse Aanpak Leegstand (totaal € 1,5 miljoen)

d. uit het werkbudget RO en Wonen €100.000 per jaar beschikbaar te stellen voor het programma Brabantse Aanpak Leegstand (totaal € 300.000).

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Aanleiding

Brabant is een sociaal-economisch sterke provincie. Het gevarieerde mozaïek van steden, dorpen en platteland maakt de provincie een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Goede omgevingskwaliteit is echter niet vanzelfsprekend. Die vraagt onderhoud.

Veranderend ruimtegebruik, nieuwe vormen van economie en maatschappelijke ontwikkelingen zorgen ook in Brabant voor leegstand, zowel in het stedelijke gebied als in het buitengebied. Onderzoek dat wij in het afgelopen jaar hebben laten doen laat zien dat de percentages leegstand voor detailhandel, kantoren en bedrijvenlocaties dik boven de 10% liggen. Dit wil zeggen: ver boven het frictieniveau, de leegstand die nodig is om de markt naar behoren te doen functioneren. De totale omvang bestrijkt 12,6 miljoen m²., ruim 2.500 voetbalvelden. Het onderzoek dat Alterra in onze opdracht heeft uitgevoerd laat zien dat die omvang nog aanzienlijk zal toenemen door vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.

Trendbreuk

Leegstand is geen op zichzelf staand of tijdelijk vraagstuk. Leegstand is van alle tijden en maakt deel uit van de ontwikkelingsprocessen en transities in steden, dorpen en buitengebied.

(Te) lange tijd waren veel mechanismen in Nederland gericht op uitbreiding en uitleg. Dat heeft geleid tot een scheve verhouding tussen aanbod van en vraag naar vastgoed en een groeiende voorraad leegstaand vastgoed. Een omslag is nodig om die trendlijn neerwaarts om te buigen: van groei naar herontwikkeling, herbestemming en sloop. Het Bestuursakkoord 'Beweging in Brabant' bevat daartoe de oproep: 'herbestemmen is het nieuwe bouwen'. Uw Staten hebben begin 2016 in de Perspectiefnota gevraagd voorstellen te doen voor een integrale gebiedsgerichte aanpak van leegstand, inclusief instrumentarium. Die voorstellen liggen nu voor.

Kansen

De nieuwe aanpak van leegstand vraagt enerzijds om strakker sturen op uitbreiding en anderzijds om ruimte te geven om te experimenteren en ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bebouwing mogelijk te maken. Deze voorstellen beogen om in de komende periode met partners in Brabant de omslag te maken en de nieuwe aanpak te gaan realiseren.

Transformatie van leegstaand vastgoed, herbestemming of sloop, biedt ook volop mogelijkheden om maatschappelijke behoeften en opgaven te realiseren. Kansrijke combinaties zijn mogelijk met provinciale programma's zoals circulaire

economie, duurzame landbouw, sociale veerkracht, natuurontwikkeling en duurzame energie. Een belangrijke kans zien wij ook in de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen. Tot en met 2025 is er nog een behoefte aan meer dan 100.000 woningen in Brabant. Voor de helft daarvan is een programma en planning gemaakt. Dat betekent dat er nog een flinke opgave ligt om zo'n 50.000 tot 60.000 woningen te programmeren.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Gebieds- en omgevingsgericht

In de voorbereiding in het afgelopen jaar, in de experimenten detailhandel, erfgoed en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's), aan de tafels van de Regionale Ruimtelijke Overleggen en tijdens onze 'Rondgang door Leegstand' zijn veel signalen op tafel gekomen waaruit blijkt dat we in Brabant die omslag ook samen willen maken. Oplossingsrichtingen vragen zowel een integrale gebieds- of omgevingsgerichte aanpak als maatwerk. De leegstandsproblematiek verschilt per (sub)regio. Het maakt nogal uit of leegstand zich bevindt in een gebied met bevolkingsgroei of krimp. De aanpak en oplossingsrichtingen vragen samenwerking van alle stakeholders en een zoektocht naar niet-reguliere stakeholders. Een breed gedragen visie op of prioriteitstelling in de aanpak van leegstand is essentieel voor het maken van beargumenteerde keuzes waar wel en waar geen herbestemming plaatsvindt. Dat is voor ons 'gebiedsgerichte aanpak' in het programma Brabantse Aanpak Leegstand.

Uitgangspunten

1. De eigenaar is verantwoordelijk

Uitgangspunt voor ons is en blijft dat eigenaren, met betrokken adviseurs die zicht hebben op het bedrijf en de omgeving, primair verantwoordelijk zijn voor hun vastgoed. Daar waar veiligheid, leefbaarheid en economisch vestigingsklimaat in het geding zijn, is er ook een publieke verantwoordelijkheid. Een integrale gebiedsgerichte aanpak van leegstand is voor ons een randvoorwaarde. Een breed gedragen visie op een gebied helpt de vastgoedeigenaar om het toekomstperspectief voor zijn vastgoed te bepalen en zal hem eerder verleiden tot bewegen c.q. investeren.

2. Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat

Wij werken in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Dat houdt in dat de aanpak van leegstand en het terugdringen van overmatige plancapaciteit ter voorkoming van leegstand een gezamenlijke verantwoordelijkheid van decentrale overheden is. Daarbij staan gemeenten primair aan de lat met steun van de provincies.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de publieke ruimte en de ontwikkeling van integrale leegstandsvisies in de vorm van prioriteitennota's of anderszins. Leegstand op de kaart van Brabant laat zien dat de situaties per gemeente verschillen. Veel plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten staan hiermee voor een grote opgave. Samenwerking tussen schalen en overheden

wordt dan pure noodzaak. Dat is ook waar de nieuwe Omgevingswet op aanstuurt. Daarom: wij bieden ondersteuning.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

3. Niet alle vormen van leegstand zijn een probleem en niet alle leegstand is oplosbaar

Leegstand heeft altijd bestaan en zal er altijd zijn. Frictieleegstand is zelfs gewenst om de markt goed te laten functioneren. De omvang van leegstaand vastgoed enerzijds en de daarbij ver achterblijvende vraag anderzijds maken het nu noodzakelijk dat gedragen (sub)regionale agenda's worden ontwikkeld over de problematiek en de oplossing ervan.

4. Kansen door verbinding met andere Brabantse opgaven

In geval van de aanpak van leegstand en het stimuleren van transformaties zien wij verschillende verantwoordelijkheden en rollen voor de provincie. Met het nieuwe erfgoedkader hebben wij de ontwikkeling ingezet aan de hand van de lijn: richting geven, beweging stimuleren, mogelijk maken en besloten dat wij alleen financieel participeren (mogelijk maken) in herontwikkeling waarvan het provinciale belang (icoon, verhaal) is vastgesteld. Eerder al hebben wij in het kader van de economische ontwikkeling en ontwikkeling van bedrijventerreinen die ontwikkeling ingezet. Ook voor leegstand geldt dat (de verbinding met) onze maatschappelijke opgaven leidend motief zijn voor onze inzet.

Bevoegdheid

- Provinciale Staten stellen doelen, kaders en middelen vast voor de Brabantse aanpak Leegstand. Gedeputeerde Staten dragen zorg voor de uitvoering en adequate en tijdige evaluatie; doen voorstellen voor voortzetting, wijziging of beëindiging van het betreffende beleid.
- Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om een begrotingswijziging aan Provinciale Staten voor te leggen. Provinciale Staten zijn via haar budgetrecht bevoegd te besluiten over wijzigingen van de begroting.
- De provincie is niet de probleemhouder van het vraagstuk van de leegstand en wil dat ook niet zijn. Wel kan de provincie in haar verschillende rollen (gebiedsregisseur, kennisleverancier, opdrachtgever uitvoering en kwaliteitsbewaker) belangrijk zijn voor de aanpak van dit vraagstuk.

Doel

Versterken van de omgevingskwaliteit in Brabant door in nauwe samenwerking met Brabantse partners verdere uitbreiding van leegstand in Brabant te voorkomen en de omvang op termijn terug te brengen tot frictieniveau. Dit kunnen we realiseren door transformaties van leegstaand vastgoed (herbestemming en sloop) die aantoonbaar bijdragen aan maatschappelijke behoeften en opgaven.

Dit betekent dat we:

1. met partners op (sub)regionale schaal agenda's opstellen om leegstand terug te dringen en transformaties te stimuleren en uit te voeren,
2. het provinciale instrumentarium hiertoe optimaal inzetten,
3. de voortgang jaarlijks monitoren en de expertise en resultaten laten dienen als input voor de ontwikkeling van het programma Brabantse Aanpak Leegstand, overige provinciale opgaven en de voorbereiding van de provinciale Omgevingsvisie

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

We gaan voor een duurzamer, veiliger en gezonder Brabant en hanteren een circulaire benadering van omgevingskwaliteit. We stimuleren hergebruik van het bestaande Brabant en het sluiten van kringlopen. Sloop zal hierin meer dan ooit aan de orde zijn. Met een impuls aan maatschappelijke transformaties helpen we leegstand aan te pakken en omgevingskwaliteit te versterken. Inclusief het beter matchen van vraag en aanbod en het herdefiniëren van de relatie tussen stad en land.

Met de Brabantse Aanpak Leegstand maken we een programma dat verbindt, vernieuwt, versnelt. Op regionale schaal werken we in en met de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's) aan een versterking van de regie en samenwerking met gemeenten om overcapaciteit en leegstand terug te dringen. Op subregionale en lokale schaal faciliteren we innovatieve transformaties. We nodigen gemeenten, partners, samenleving uit om in een innovatieve gebiedsgerichte aanpak leegstand aan te pakken, nieuwe maatschappelijke waarden te realiseren en de omgevingskwaliteit te versterken. We participeren in transformaties die aantoonbaar gericht zijn op de realisatie van provinciale opgaven.

Argumenten

1. Met partners op (sub)regionale schaal agenda's opstellen om leegstand terug te dringen en transformaties te stimuleren en uit te voeren

In de afgelopen periode hebben wij met gemeenten fors geïnvesteerd in de totstandkoming van regionale visies en afspraken over deprogrammering en planning met betrekking tot detailhandel, kantoren en bedrijfslocaties. Nu gaan wij de vervolgstap zetten. De actuele ontwikkelingen rond leegstand vragen om een meer expliciete leegstandstrategie op het niveau van regio's, subregio's en gemeenten. Het is van belang om het overleg daartoe te verbreden met andere partijen die een rol hebben bij de aanpak van leegstand en samen aan de slag gaan om scherpe afspraken te maken over herbestemming, uitbreiding en inbreiding en om transformaties te stimuleren.

Samen richting geven

We dagen partners in Brabant uit om met ons in en voor de (sub)regio's een analyse te maken van leegstand (aanbod en vraag) en op basis daarvan een agenda. We kijken daarin niet alleen naar de leegstand van detailhandel,

kantoren en vastgoed, erfgoed en maatschappelijk vastgoed. Zo ontstaat focus op het specifieke vraagstuk van leegstand in de (sub)regio en op de kansen voor transformaties in relatie tot woningbouw, groen- en natuurontwikkeling, circulaire economie, recreatie en duurzame energie. Zo'n integrale aanpak helpt te bepalen waar leegstand een probleem is, waar niet en waar het niet uitmaakt. En waar de overheid actief helpt leegstand te bestrijden, waar ze probeert te helpen slopen en ook waar leegstand geen prioriteit heeft. Een breed gedragen agenda helpt ook de individuele vastgoedeigenaar om het toekomstperspectief voor zijn vastgoed te bepalen en zal hem eerder verleiden tot bewegen c.q. investeren.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Beweging stimuleren

Sinds dit jaar faciliteren wij verschillende experimenten voor detailhandel, vrijkomend agrarisch vastgoed en religieus erfgoed (leegkomende kerken). 'Samen Hart voor de Zaak' is de titel van de experimenten detailhandel in Boxtel, Loon op Zand, Halderberge en Aalst. In deze experimenten staat hetzelfde probleem centraal: de leegstand van winkels neemt toe, waardoor de aantrekkelijkheid van de omgeving achteruit gaat en er sprake is van een slecht toekomstperspectief. De deelnemers aan 'Samen Hart voor de Zaak' willen daarin vernieuwing aanbrengen en komen tot een aanpak van de leegstand. Daarbij moet overigens niet alleen gedacht worden aan winkels. Andere bestemmingen, maar ook sloop, zijn denkbaar. En heel belangrijk: bij het zoeken naar oplossingen worden gemeenten, ondernemers en inwoners actief betrokken.

Samen met het Prins Bernhard Cultuurfonds participeert de provincie in een programma dat ondersteuning biedt aan lokale samenwerkingsverbanden gericht op herbestemming van religieus erfgoed, vooral leegkomende kerken. In de experimenten in Boxmeer, Gemert-Bakel, Hilvarenbeek en Oss staat het vraagstuk van leegstaand agrarisch vastgoed centraal. Dit speelt momenteel op veel plekken in Brabant speelt. Aan de orde komen de toepasbaarheid van huidige regelgeving, slooparrangementen, het stimuleren van eigenaren om in beweging te komen en de ontwikkeling van een individuele naar een gebiedsgerichte aanpak. De provincie participeert in de experimenten en organiseert kennisdeling, zodat ook andere gemeenten en 'stakeholders' er profijt van kunnen hebben en niet het wiel opnieuw uit hoeven te vinden. Met de gemeenten en andere betrokken partners zijn we ook steeds op zoek naar mogelijkheden voor opschaling van het pilot naar sub-regionale schaal.

Wij zetten deze experimenten op volle kracht voort en staan open voor nieuwe samenwerking voortkomend uit de (sub)regionale analyses en agenda's. In de voortgangsrapportages zullen wij u informeren over de uitkomsten en vervolgaanbevelingen. Gemeenten en andere partners kunnen op onze medewerking rekenen in de vorm van (proces)ondersteuning in kennis, onderzoek en verkenningen in het startstadium van ontwikkeling. Zestien koplopergemeenten hebben ons gevraagd voor een integrale gebiedsgerichte

aanpak van VAB's samen met hen een taskforce in te richten die hen bijstaat in het ontwikkelen van subregionale agenda's en visies en inzet van instrumentarium om bij verschillende betrokkenen de nodige beweging in gang te zetten en de beoogde agenda te realiseren.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Mogelijk maken

Wij participeren in transformaties die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van versterking van de omgevingskwaliteit in Brabant en realisatie van maatschappelijke opgaven, zoals economische innovatie, duurzame energie, sociale veerkracht en natuur.

Mogelijkheden hiertoe kunnen wij in de komende periode nog beter benutten. Dan valt te denken aan woningbouw (kwantitatief, kwalitatief), combinaties met duurzame energie (zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied), effectiever benutten van mogelijkheden om sloopafval te hergebruiken, aansluiten bij maatschappelijke initiatieven om transformaties effectiever te maken en tevens sociale veerkracht te versterken en kansen voor milieu (asbestverwijdering) en natuurontwikkeling (in de stad en in het buitengebied). In Brabant zijn er momenteel verschillende initiatieven in voorbereiding, onder andere gericht op combinaties van bijvoorbeeld duurzame energie (zonneweiden) en VAB's of andere transformaties waarmee de kosten van sloop verminderd kunnen worden. Wij staan open voor samenwerking met deze initiatieven.

In deze gebiedsgerichte aanpak zorgen we er vanuit het programma leegstand voor dat, tegelijk met de realisatie van de betreffende opgave (economische innovatie, natuur, duurzame energie, sociale veerkracht et cetera) ook de leegstand wordt aangepakt en gereduceerd.

Met deze aanpak volgen wij de lijn die u met het nieuwe erfgoedkader, "De (Verbeeldings)kracht van Erfgoed", heeft vastgesteld en de rol die de Erfgoedfabriek heeft in de uitvoering. We breiden deze lijn uit naar onze deelname aan de bredere aanpak van leegstand in Brabant.

- a) Richting geven: de gezamenlijke analyse van vraag en aanbod in de (sub)regio en het opstellen van een (sub)regionale agenda zien wij als: richting geven.
- b) Beweging stimuleren: gezamenlijk een impuls geven aan de uitvoering daarvan door plannen uit te werken, partijen te verbinden, et cetera.
- c) Mogelijk maken: het realiseren van transformaties door de partners die daarvoor aan de lat staan. Daar waar een combinatie met de realisatie van provinciale opgaven gemaakt wordt, is ook actieve medewerking mogelijk van de provincie aan de realisatie van de transformatie in de vorm van menskracht, kennis en financiën.

2. Het provinciale instrumentarium optimaal inzetten

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

De provincie heeft in de aanpak van leegstand verschillende rollen: kennisleverancier, gebiedsregisseur, opdrachtgever van de uitvoering en kwaliteitsbewaker. Het bijbehorende instrumentarium, dat bestaat uit onder meer kennis, regels, toezicht en handhaving en financiën, zetten wij optimaal in.

2.1. Kennis

Onafhankelijke monitor

Kennis is een randvoorwaarde voor de aanpak van leegstand en transformaties. Gegevens over leegstand waren lange tijd afkomstig van de sector zelf of van projectontwikkelaars. Het belang om te kunnen beschikken over objectieve gegevens is groot en daarom hebben wij in het afgelopen jaar een proeve van een monitor 'Stand van Leeg' ontwikkeld. Deze proeve brengt voor het eerst de omvang van leegstand in Brabant in beeld op regionale en provinciale schaal. Voor agrarisch vastgoed zijn ook de gegevens per gemeente beschikbaar. Inmiddels wordt er in IPO- en landelijk verband ook met het CBS gewerkt aan een objectieve monitor waarbij provincies aan kunnen sluiten. Voor Brabant betekent dat een verbreding van de monitor, met de gegevens van erfgoed, en verbetering van de vormgeving van het instrument. Eind 2016 zijn voor alle provincies de gegevens naar verwachting ook op gemeentelijk niveau beschikbaar. In 2017 wordt gewerkt aan een nadere verfijning van gegevens op wijk- en objectniveau. Ook komt dan een webviewer beschikbaar die is toegerust op gebruik door verschillende partijen en doelgroepen.

Kennisdeling

Van belang is ook een actieve kenniscirculatie van 'best practices' en ervaringen uit transformatieprogramma's. Met Brabantse kennisinstellingen en werkplaatsen zoals De Gruyter en KVL stimuleren we dat die kennis breed in Brabant beschikbaar is. In de experimenten voor detailhandel, vrijkomend agrarisch vastgoed en religieus erfgoed (leegkomende kerken) is kennisdeling een vast en belangrijk onderdeel.

Optimaliseren kennisfunctie

Wij zijn ervan overtuigd - en onze ervaringen in het afgelopen jaar hebben ons daarin bevestigd - dat de provincie als middenbestuur in de aanpak van leegstand een cruciale rol heeft als kennisleverancier en stimulator van kennisdeling. Wij hechten er zeer aan deze kennisfunctie optimaal te organiseren. Daarom vragen wij aan BrabantAdvies om ons te adviseren over de wijze waarop wij deze kennisfunctie het meest effectief en efficiënt kunnen organiseren en welke kennisinstellingen of uitvoeringsorganisaties daarbij betrokken moeten of kunnen zijn.

2.2 Regels, toezicht en handhaving

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vaststelling van de provinciale Omgevingsvisie en –verordening is de belangrijkste regelgeving in het kader van de aanpak van leegstand (inclusief deprogrammering en transformatie) onze Verordening ruimte, behorend bij de Structuurvisie ruimte.

In relatie tot gemeentelijke leegstandsaanpak

Werken in de geest van de Omgevingswet houdt in dat de aanpak van leegstand en het terugdringen van overmatige plancapaciteit ter voorkoming van leegstand een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van decentrale overheden. Gemeenten staan als eerste aan de lat. Zij zijn primair verantwoordelijk voor de publieke ruimte en de ontwikkeling van integrale leegstandsvisies in de vorm van prioriteitennota's of anderszins. Provincies verlenen ondersteuning met kennis, advies en procesondersteuning.

Van belang is dat wij, gemeenten en provincies, in de komende periode actief gaan samenwerken in de aanpak van leegstand. Ook de provinciale regelgeving is daarin ondersteunend.

In de provinciale structuurvisie staat wat we willen bereiken in ons (ruimtelijk) beleid. Gemeentelijke bestemmingsplannen worden gezien in relatie tot de provinciale doelen zoals omschreven in de structuurvisie. De structuurvisie onderscheidt vier rollen die de provincie heeft bij de realisatie van de doelen, te weten: stimuleren, ontwikkelen, regisseren en beschermen. Het in te zetten instrumentarium varieert per rol. Ervaringen in de afgelopen periode hebben ons laten zien dat de bestaande verordening goede mogelijkheden biedt. Maar het is van belang hierin in de komende periode meer praktijkervaring in relatie tot leegstand op te doen. Als wij in de praktijk aanlopen tegen knelpunten die met onze regelgeving te maken hebben, dan zijn wij bereid om aan de hand van die casuïstiek een besluit over aanpassing te nemen.

In relatie tot (sub)regionale aanpak

In de Verordening ruimte is geborgd dat provincie en gemeenten jaarlijks regionale afspraken maken over (ruimtelijke) ontwikkelingen detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. Andere partijen, zoals vastgoedeigenaren, beleggers en ondernemers worden betrokken om hun kennis en expertise te delen om te komen tot kwalitatief goede afspraken. In de regionale afspraken is opgenomen welke (ruimtelijke) plannen regionaal afgestemd moeten worden. De provincie is systeemverantwoordelijke voor het proces en de kwaliteit van afstemming.

Om de provinciale rol en samenwerking met gemeenten optimaal te kunnen vervullen hebben wij besloten om voor de regionale afstemming van detailhandelsplannen een provinciale Retail adviescommissie in te richten die advies uitbrengt over detailhandelsplannen die regionale afstemming behoeven.

De partijen maken nadere afspraken over hun bijdrage aan de Retail adviescommissie en de wijze waarop zij zich committeren aan de adviezen/uitspraken.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Regelgeving is onderdeel van de experimenten detailhandel en Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB's). Zoals eerder aangegeven: als wij in de praktijk aanlopen tegen knelpunten die met onze regelgeving te maken hebben, dan zijn wij bereid om aan de hand van die casuïstiek een besluit over aanpassing te nemen. Vanuit deze benadering nemen wij tevens deel aan een traject van het ministerie van I&M samen met IPO en VNG waarin de effectiviteit van rijks- en provinciale regelgeving in relatie tot de aanpak van leegstand wordt bekeken

Toezicht en handhaving

De provincie is samen met gemeenten en omgevingsdiensten het project intensivering toezicht veehouderij gestart. Doel hiervan is dat alle 10.000 agrarische bedrijven in Brabant in de komende 3 jaar door toezichthouders worden bezocht. Voorjaar 2016 is gestart met 9 pilotgemeenten. Ook de gegevens over leegstaande stallen (Hoeveel stallen staan leeg? Wat gebeurt er op die plekken? Et cetera) worden in kaart gebracht: welke activiteiten vinden er dan plaats, legaal, illegaal, legaliseerbaar of niet legaliseerbaar?. Eind 2016 worden daadwerkelijk de inspecties uitgevoerd. Daarna wordt bepaald of en hoe de informatie uit het toezicht wordt gebruikt voor monitordoeleinden, beleidsaanpassing, en ook voor het bepalen van de prioriteiten in de handhaving.

2.3 Financieel instrumentarium

Inzet kennis, advies, begeleiding

De kern van de voorgestelde aanpak is het actief stimuleren van de totstandkoming van een (sub)regionale aanpak van leegstand en transformaties. De provincie levert hierbij ondersteuning, faciliteert, en levert in de analyse en het opstellen van een (sub)regionale agenda een inhoudelijke

bijdrage vanuit de betrokken beleidssectoren. In het afgelopen jaar hebben wij vanuit werkbudget Ruimte de procesondersteuning geleverd voor de experimenten VAB's. Om deze activerende, stimulerende rol te kunnen hebben is uitbreiding van werk- en activiteitenbudget voor de totstandkoming van (sub)regionale agenda's voor de aanpak van leegstand en transformaties gewenst.

Leegstandsfonds?

Bij transformaties, zowel in het stedelijke als in het landelijke gebied, gaat het om het ontwikkelen van andere functies, waarbij tegelijkertijd sloop en herbestemming van leegstaand vastgoed aan de orde is. De kosten daarvan (onrendabele top, sloop- of verbouwings- en herinrichtingskosten) kunnen leiden tot financieringsproblemen in bepaalde fasen van uitvoering. In het begin van de

21^e eeuw hebben overheden hiervoor het subsidie instrument ingezet. In het landelijk gebied de RBV, BIV en sobb¹ regelingen vooral gericht op sloop en in het stedelijk de ISV regeling gericht op vernieuwing van vooral naoorlogse stadswijken. Deze regelingen bestaan niet meer, maar de problematiek steekt met toenemende kracht de kop op. Er lijkt daarom behoefte te ontstaan aan een nieuw financieel instrumentarium in het bijzonder de inrichting van nieuwe transformatiefondsen.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Huidig instrumentarium en Ontwikkelbedrijf (beter) benutten

Wij kiezen er niet voor om nu een nieuw fonds in te richten voor sloop of transformatie. Ervaringen met de Ruimte voor Ruimte- en andere regelingen hebben geleerd dat generieke regelingen op provinciale schaal minder effectief zijn omdat de noodzakelijke focus en maatwerkoplossingen kunnen met een dergelijk instrument onvoldoende worden gegarandeerd.

In plaats daarvan willen wij de huidige regelingen waarover wij reeds beschikken, en die transformaties en/of sloop stimuleren, actiever inzetten en monitoren op de effecten voor leegstand. Daarbij denken wij onder andere aan de inzet van het Ontwikkelbedrijf.

In de Perspectiefnota 2016 hebben wij al afgesproken het Ontwikkelbedrijf breder in te zetten voor maatschappelijke opgaven, zoals leegstand.

Het gaat dan om kosten in verband met participatie in transformaties van leegstaand vastgoed, met als uitgangspunten:

- a) doel is altijd transformatie van een gebied (dus niet een individueel gebouw), waarbij sloop en herbestemming aan de orde zijn,
- b) in de nieuwe situatie is de omgevingskwaliteit verbeterd en wordt bijgedragen aan andere maatschappelijke (provinciale) opgaven
- c) bij het initiatief zijn aantoonbaar de direct belanghebbenden betrokken, dus eigenaren, nieuwe gebruikers, omgeving en gemeente. Betrokkenheid dient ook te blijken uit eigen bijdragen (in menskracht of geld) in de voorfase en risicodragend investeren in de vervolgfase,
- d) het moet gaan om aanpak van een (maatschappelijk) prioritair leegstandsprobleem, de aard van het probleem kan per gebied verschillen (dus werklocaties, agrarisch vastgoed, erfgoed of een combinatie)

We maken dus op meer beleidsterreinen gebruik van de beschikbare competentie van het Ontwikkelbedrijf om concrete deals te sluiten, zowel publiek-publiek als publiek-privaat. Door combinaties tussen de financiële ruimte in de immunisatieportefeuille, de investeringsstrategie en de begrotingsprogramma's. kunnen bijvoorbeeld risico's worden gedeeld of gefinancierd en wordt de mogelijkheid om de gecombineerde provinciale middelen revolverend in te zetten vergroot.

¹ RBV= Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. BIV= Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij. Sobb = subsidieregeling ongewenste bebouwing buitengebied. ISV = Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

Sloop: terugbrengen kosten sloop

In het kader van de VAB-problematiek, maar ook in het kader van leegstand in het stedelijk gebied, is sloop en de bekostiging van sloop een prominent thema. We zien vele partijen zoekend naar slimme oplossingen. De gemeente Someren heeft bijvoorbeeld een 'slooppakket' ontwikkeld, bestaande uit een combinatie van vier instrumenten: ruimte-voor-ruimte, slooplening, sloopbonus en een sloopbank. We zien inspanningen om de kosten van sloop zoveel mogelijk te drukken door combinaties te maken met regelingen voor natuur, energie, duurzame landbouw. Vrij recent maar zeer relevant is de beweging die gaande is om het sloopaflval van leegstaand vastgoed in te zetten als grondstof in de (wegen)bouw of op andere plekken. Voor ons betekent dit dat we in de komende periode alert zijn op de mogelijkheden om in onze regelingen en programma's de combinatie met sloop kunnen maken (bijvoorbeeld 'staldering'). Ook starten wij een onderzoek naar de vraag hoe – in samenhang met het benutten van compensatieregelingen, 'statiegeldregelingen' e.d. - sloopkosten sterk verlaagd kunnen worden in het bijzonder door optimaal gebruik maken van bestaande recycle methoden van sloopmateriaal en nieuwe technieken om tot nu toe niet recyclebare materialen alsnog te gebruiken.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

3. Monitoring en evaluatie

Wij zullen van de resultaten en voortgang van het programma twee keer per jaar verslag aan u doen in het kader van de P&C-cyclus.

Parallel aan de voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf zullen wij jaarlijks ook een inhoudelijke voortgangsrapportage opstellen en aan u voorleggen. We geven daarin aan of en hoe we de opgedane inhoudelijke inzichten en expertise en resultaten ook kunnen benutten als input voor overige provinciale opgaven en de voorbereiding van de Brabantse Omgevingsvisie. De beleidsevaluatie zal eind 2018 in gang worden gezet. De resultaten zijn begin 2019 beschikbaar en kunnen als input dienen voor het bestuursakkoord 2019 en de perspectiefnota 2019.

Kanttekeningen

Voor de kanttekeningen:

- de eigenaar is verantwoordelijk
- gemeenten staan aan het roer
- niet alle vormen van leegstand zijn een probleem en niet alle leegstand is oplosbaar
- de provincie moet vanuit haar eigen belangen sturen

zie: de uitgangspunten op pagina 3-4 van dit voorstel.

Financiën

Zoals aangegeven in dit voorstel zullen wij werken met bestaande middelen en instrumenten en de werking daarvan voor de beoogde aanpak van leegstand optimaliseren.

Voor het kennis-, werk- en activiteitenbudget van het programma Brabantse Aanpak Leegstand is voor de periode 2017 tot en met 2019 een kennis-, werk- en activiteitenbudget gewenst ad in totaal €1,8 miljoen (jaarlijks € 0,6 miljoen). Dit bekostigen wij gedeeltelijk vanuit werkbudget RO en Wonen (begrotingswijziging). Wij stellen voor een budget ad € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen uit de vrije ruimte op de provinciale begroting.

Toelichting bij en opbouw van dit bedrag:

- a) Kennis: € 150.000 per jaar (2017, 2018, 2019):
 - Monitor door-ontwikkelen i.s.m. CBS (gemeentelijk, wijk- en objectniveau);
 - Webviewer of andere wijze van toegankelijk maken van data voor verschillende doelgroepen;
 - Aanvullend onderzoek: in 2017 in ieder geval naar slooparrangementen, hergebruik sloopmateriaal (opgenomen in PS voorstel); inzet expertteam of taskforce; monitoring en evaluatie voortgang programma leegstand.
- b) Werk- en activiteitenbudget: totaal provinciale bijdrage aan subregionale analyses en aanpak € 100.000 per subregio = €400.000 per jaar.
 - In 2017 deelname in analyse en aanpak van een 4-tal (sub)regio's (jaarlijks + 4).
 - Van analyse ("richting geven") tot plan van aanpak en eerste acties ("Beweging stimuleren").
 - Kosten voor inventarisatie, procesbegeleiding, advies, communicatie, ondersteuning, actieve deelname 4 O's c.q. aansluiten bij bottom up initiatieven, actieve betrokkenheid jongeren, evt. aanvullend onderzoek, procesbegeleiding/opdrachten m.b.t. ontwikkelings/business-plan.
- c) Inspiratie, communicatie en actieve kenniscirculatie: € 50.000 per jaar, Een vervolg van de in 2016 ingezette communicatiestrategie met als hoofdingrediënten agenderen, inspireren en het breed betrekken van stakeholders dient nader te worden uitgewerkt en vervolgens uitgevoerd.

Europese en internationale zaken

Bij de inzet van financiële middelen zullen wij ons uiteraard houden aan de daarvoor bestaande kaders, waaronder de Europese regelgeving voor staatssteun.

Tevens willen wij optimaal gebruik maken van de mogelijkheden voor kennisdeling in het kader van Europese programma's. Wij werken momenteel al

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

samen met bv. Het programma Demi Moore (erfgoed x duurzame energie) en zullen alert zijn op meer en nieuwe mogelijkheden.

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630

Planning

Planning resultaten:

- Jaarlijkse monitor Stand van Leeg en actualisatie data
- Aanpak optimaliseren kennisfunctie: 2017
- Subregionale aanpak leegstand

Voor de planning wordt een jaarlijks uitvoeringsprogramma opgesteld en wordt jaarlijks over de voortgang gerapporteerd. De beleidsevaluatie zal eind 2018 in gang worden gezet. De resultaten zijn begin 2019 beschikbaar en kunnen als input dienen voor het bestuursakkoord 2019 en de perspectiefnota 2019.

	2017	2018	2019
Monitor Stand van Leeg	1	1	1
Optimaliseren kennisfunctie	x	x	x
Subregionale aanpak leegstand	4	8	12
Beleidsevaluatie		Eind 2018	

Bijlagen

1. Brabantse Aanpak Leegstand 2017-2020
2. Wijziging begroting bij statenvoorstel

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

mw. ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: mevrouw S. van Eenbergen, cveenbergen@brabant.nl.
06 18303244

Datum

4 oktober 2016

Documentnummer

GS: 4065027

PS: 4072630