Argumentenkaart Herbestemming

Wat zijn voor gemeenten de argumenten voor en tegen een actieve rol bij herbestemming van leegstaande gebouwen?

Bestuur

voor

De gemeente is de meest geschikte partij om herbestemming te stimuleren
- De gemeente heeft bevoegdheden, middelen en kennis om de initiatieven van marktpartijen te ondersteunen.
- De gemeente heeft inzicht in vraag, aanbod en belangen rond lokaal vastgoed en kan deze met elkaar verbinden.

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, actieve gemeenten geven (ook met eigen vastgoed) het goede voorbeeld.

tegen

Gemeenten zijn niet in staat een actieve rol bij herbestemming goed uit te voeren
- Actief herbestemmen vereist intensievere samenwerking tussen diensten dan nu gebruikelijk is.
- De formele taken van gemeenten belemmeren de creativiteit die actief herbestemmen vereist.
- Actief herbestemmen vereist soms financieringsconstructies die een gemeente (nog) niet gebruikt.

Een actieve rol van gemeenten past niet bij de trend van een terugtredende overheid
- Herbestemming leidt tot een grotere regel- en bestuursdruk, wat niet in lijn is met een kleinere overheid.

Herbestemming is politiek riskant
- Herbestemming kan leiden tot oppositie bij burgers vanwege ongewenste functies of overlast.
- Bestuurders kunnen in hun ambtsperiode zelden successen boeken doordat herbestemming lang duurt.

Ruimte

voor

Herbestemming is goed voor de ruimtelijke kwaliteit
- Herbestemming van karakteristieke gebouwen versterkt de gebiedsidentiteit en (oorspronkelijke) -structuren.
- Herbestemming voorkomt of vermindert negatieve maatschappelijke effecten van leegstand, zoals onveiligheid.
- Herbestemming geeft een kwaliteitsimpuls aan de buurt en prikkelt andere eigenaren ook te investeren.

Actief herbestemmen verbindt ruimtelijk beleid met andere beleidsdoelstellingen
- Actief herbestemmen is een middel om ruimtelijk beleid voor de lange termijn te realiseren.
- Actief herbestemmen is een middel om huisvesting te realiseren voor specifieke doelgroepen zoals studenten en arbeidsmigranten, of voor maatschappelijk voorzieningen zoals scholen.
- Herbestemming van karakteristieke gebouwen werkt als katalysator voor gebiedsontwikkeling.
- Tijdelijk herbestemmen biedt ruimte om te experimenteren met nieuwe functies en gebruiksvormen.

tegen

Herbestemming kan slecht zijn voor de ruimtelijke kwaliteit
- Herbestemming past niet altijd bij de ruimtelijke visie of stedenbouwkundige randvoorwaarden van gemeenten.
- Herbestemming houdt gebouwen in stand die van mindere kwaliteit zijn dan nieuwbouw.

Economie

voor

Actief herbestemmen verbetert het vestigingsklimaat
- Herbestemming van karakteristieke gebouwen draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.
- Gemeenten met weinig uitbreidingsmogelijkheden kunnen dankzij herbestemming locaties bieden voor bedrijven.
- 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.

tegen

Herbestemming is slecht voor de lokale economie
- Marktpartijen vestigen zich liever in gemeenten waar (kwalitatief hoogwaardiger) nieuwbouw mogelijk is.

Actief herbestemmen verstoort de vastgoedmarkt
- Met een te actieve rol van de gemeente verdwijnt een prikkel voor marktpartijen om leegstand zelf op te lossen.
- Actief herbestemmen prikkelt eigenaren de waarde van hun vastgoed kunstmatig hoog te houden.

Actief herbestemmen betekent oneerlijke concurrentie
- Actieve gemeenten kunnen hun rol als wetgever én vastgoedeigenaar gebruiken voor eigen (financieel) voordeel.
- Financiële participatie van gemeenten leidt tot onrechtvaardige waardeverandering van gebouwen van derden.

Financiën

voor

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

tegen

Een actieve rol bij herbestemming is voor gemeenten financieel ongunstig
- Gemeenten lopen door herbestemming inkomsten mis doordat het ten koste gaat van gronduitgifte.
- Herbestemming kan ten opzichte van herontwikkeling leiden tot minder OZB-inkomsten.
- Herbestemming kan haaks staan op de financiële belangen van gemeenten in andere vastgoedprojecten.

Financiële participatie door gemeenten bij herbestemmen is riskant
- Gemeenten verdienen hun investeringen niet terug als herbestemde gebouwen geen gebruiker krijgen.
- Gemeenten verwerven soms vastgoed tegen een te hoge prijs en lopen zo risico op waardeverlies.

Een actieve rol van gemeenten bij herbestemming vereist investeringen
- Actief herbestemmen vereist in tijden van bezuiniging een investering in manuren, kennis en vaardigheden.

Milieu

voor

Herbestemming draagt bij aan duurzaamheid
- Herbestemming voorkomt onnodige bebouwing van groene gebieden aan de rand van gemeenten.
- Herbestemming vereist minder verbruik van grondstoffen dan nieuwbouw.
- Herbestemming voorkomt nieuwe bebouwing buiten de stad en vermindert hiermee het verkeer.

tegen

Herbestemming is slecht voor het milieu
- Herbestemming kent nadelen die niet gelden voor nieuwbouw, zoals ongunstig energieverbruik.

Cultuur

voor

Herbestemming is nodig voor behoud van cultureel erfgoed
- Gemeenten die herbestemming faciliteren geven invulling aan hun wettelijke taak tot monumentenzorg.
- Door actief herbestemmen 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.

tegen

Herbestemming is schadelijk voor cultureel erfgoed
- Herbestemming kan de monumentale waarde van gebouwen aantasten door verbouwing en intensiever gebruik.

Herbestemming verlamt culturele ontwikkeling
- Herbestemming concurreert met de ontwikkeling van nieuwe architectonische iconen.
- Herbestemming doorkruist tijdelijk gebruik, zoals voor broedplaatsen.

Deze Argumentenkaart biedt een overzicht van de argumenten voor een tegen een actieve rol van gemeenten bij de herbestemming van leegstaande gebouwen. De kaart laat zowel argumenten voor en tegen herbestemming zien, als argumenten voor en tegen een actieve rol van de gemeenten. Een actieve rol behelst alles wat een gemeente doet om herbestemming te stimuleren, méér dan alleen de formele vergunningverlenende en toezichthoudende rol bij herbestemming. Met leegstaande gebouwen worden alle soorten gebouwen bedoeld, behalve woningen. Uitgangspunt hierbij is dat de leegstand structureel is, en niet tijdelijk. Gemeenten kunnen deze Argumentenkaart gebruiken om te bepalen of ze een actieve rol bij herbestemming willen oppakken. Op de stippellijnen kunnen medewerkers contactgegevens invullen van personen die zich binnen de gemeente met het betreffende thema bezighouden. De kaart is gemaakt op basis van drie denksessies met deskundigen, waaronder ambtenaren van provincies, gemeenten en de rijksoverheid, architecten, wetenschappers en adviseurs op het gebied van vastgoed.
Met dank aan alle deelnemers voor hun denkwerk.

in opdracht van: Nationaal Programma Herbestemming
www.herbestemming.nu
VNG Vereniging van Nederlandse Gemeenten
www.vng.nl/leegstandtelijf

gemaakt door: De ArgumentenFabriek De Argumentenkaart
© 2011