

Bijlage 2) Stand van zaken en Reflectie SteenGoed Benutten

Onderwerp: Stand van zaken en reflectie SteenGoed Benutten

Portefeuillehouder: Josan Meijers

Kerntaak 1. Ruimte plandoel: 1. SteenGoed Benutten

1 Aanleiding

Op 29 juni 2016 hebben uw Staten de aanpak SteenGoed Benutten voor de lange termijn vastgesteld (PS2016-380). In de Statenbrief bij de aanpak SteenGoed Benutten geven wij aan met uw Staten in gesprek te blijven over de opgedane ervaringen en over de doorontwikkeling van de aanpak. We hebben aangegeven medio 2017 met een evaluatie te komen en met deze stand van zaken en reflectie geven wij hier invulling aan.

Op 13 december 2016 hebben wij uw Staten ook geïnformeerd over de voortgang van SteenGoed Benutten (PS 2016-006073.) In die Statenbrief zijn we ingegaan op de 'startfase' van de aanpak: hoe is de aanpak door de verschillende gemeenten ontvangen en om wat voor soort projecten gaat het? De gesprekken bevonden zich op dat moment veelal in de verkennende fase. Sindsdien zijn er concrete stappen gezet, waarover we u in deze notitie informeren.

2 Aanpak SteenGoed Benutten

De essentie van SteenGoed Benutten is om -gezien vanuit leegstaand vastgoed, transformatie en overprogrammering- ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en Gelderland nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken. Dat doen we door de aanpak in gebieden centraal te stellen. We zien leegstaand vastgoed in samenhang met de omgeving en maken keuzes die ook op lange termijn rendabel zijn.

De aanpak verschilt per initiatief. Het is maatwerk waarbij we in een open gesprek met onze partners de initiatieven verkennen en steeds opnieuw onze rol en inzet bepalen. Als eerste kijken we hoe we kunnen bijdragen met bijvoorbeeld het inbrengen van kennis, het bij elkaar brengen van partijen, verbinden van verschillende initiatieven en het ondersteunen van het proces. Als sluitstuk bepalen we of we meefinancieren. We zoeken samen naar de goede initiatieven op de juiste plekken; naar initiatieven waarbij we het verschil kunnen maken.

3 Stand van zaken (eind maart 2017): Concrete Initiatieven

Sinds de vaststelling van de aanpak hebben we met 51 van de 54 gemeenten gesproken. In de gesprekken hebben we de aanpak toegelicht en de mogelijke initiatieven verkend. Bovendien dagen we gemeenten uit om te kijken naar de (regionale) samenhang tussen de verschillende initiatieven onderling, hun omgeving en de relatie met andere beleidsvelden.

De stand van zaken eind maart is dat we in totaal ongeveer 40 initiatieven concreet vormgeven in een vervolg. De aard van deze initiatieven varieert van gebiedsprocessen in een beginfase tot projecten die snel uitgevoerd kunnen worden.

In deze bijlage vindt u informatie over deze initiatieven. Meer informatie vindt u op het forum “SteenGoed Benutten” op de website van de provincie Gelderland. Eén van de uitgangspunten van SteenGoed Benutten is dat we de markt niet willen verstoren. Daarom kunnen we niet alle initiatieven waarbij we betrokken zijn openbaar maken. Vaak zijn partijen nog in onderhandeling of zijn er bijvoorbeeld (raads)besluiten in voorbereiding.

We merken dat de aanpak SteenGoed Benutten aanslaat. Daarbij zien wij dat de benaderingswijze door partijen anders aan het worden is. Het gebied centraal stellen en daarin samenhangende oplossingen vinden krijgt voet aan de grond. Een aantal gemeenten pakt de nieuwe aanpak van kijken naar ruimtelijke initiatieven snel op. Zo is de gemeente Duiven aan de hand van het SteenGoed gedachtegoed op zoek gegaan naar de samenhang tussen verschillende initiatieven rondom de Rijksweg en naar de beste ontwikkelingen op de juiste plekken. De gemeente Wageningen is momenteel bezig met een verkenning of de initiatieven in de binnenstad in samenhang kunnen worden gezien. Een ander goed voorbeeld is de gemeente Nijkerk die het plan voor de binnenstad, het project Havenkom, het project Kerkplein en het verkeersplan in onderlinge samenhang beziet. Er wordt actief samenwerking gezocht met eigenaren, ondernemers en bewoners. De gemeente Nijkerk maakt hierbij keuzes, brengt prioriteit en focus aan en kijkt naar de effecten van de ontwikkelingen voor andere plekken. Zo zijn er steeds meer gemeenten die op die manier naar hun ruimtelijke plannen kijken; een ontwikkeling die wij vanuit de aanpak SteenGoed Benutten stimuleren.

In de “Aanpak SteenGoed Benutten” onderscheiden we drie categorieën initiatieven. De projecten die we tegenkomen laten zich (zoals verwacht) niet altijd ‘vangen’ in een van die categorieën; de grenzen zijn niet hard. Om u een zo goed mogelijk beeld te geven van het aantal en soort initiatieven dat we tegenkomen, gebruiken we de indeling hier nog wel.

3.1 Initiatieven in een pril stadium

Een aantal initiatieven waar we in participeren, bevinden zich in een pril stadium (bijvoorbeeld in de onderzoeksfase). We zien dat de vraag momenteel vooral bestaat uit procesbegeleiding en onderzoeken naar innovatieve oplossingen. Op dit moment zijn er acht initiatieven waarbij wij procesondersteuning (gaan) bieden. Een voorbeeld hiervan is de bijdrage aan twee gebiedsmakelaars die de transformatie in aanloopstraten in het centrum van Nijmegen tot stand gaan brengen. Een ander voorbeeld is onze bijdrage aan een onderzoek naar (tijdelijke, flexibele) oplossingen voor leegstaand vastgoed in de Achterhoek waar op termijn geen programma voor is. Daarnaast dragen we bij aan een onderzoek naar een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) constructie voor bedrijven en stellen we een ‘transformatiemakelaar’ aan voor een aantal vakantieparken op de Noord-Veluwe.

3.2 Complexe, gebiedsgerichte opgaven

Momenteel participeren we in enkele tientallen ruimtelijke ontwikkelingen die een groter gebied bestrijken en waarbij vaak meerdere partijen betrokken zijn. Te denken valt aan de aanpak van leegstaand vastgoed in het centrum van een gemeente. Deze opgaven passen binnen de uitgangspunten van SteenGoed Benutten en betreffen stuk voor stuk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op cruciale locaties. Als voorbeeld noemen we de transformatieopgaven rondom de Havenkom in Nijkerk en de Bloemerstraat in Nijmegen. Al langere tijd is hier sprake van leegstand (in verschillende vastgoedsectoren) en verrommeling van de openbare ruimte. Door het betrekken van ondernemers en het maken van een concreet plan werken we hier samen met de gemeente aan.

3.3 Concrete uitvoeringsgerede projecten

De regeling ‘uitvoeringsgerede en realiseren’ is op 1 augustus 2016 in werking getreden. In de afgelopen periode is er vanuit verschillende gemeenten interesse getoond. Dit heeft geleid tot elf projecten die wij momenteel als kansrijk zien en waarvan we van het merendeel medio 2017 een subsidieaanvraag verwachten.

In de gesprekken met de gemeente merken we dat het aantal concrete uitvoeringsgerede projecten lager is dan de afgelopen jaren. Hiervoor zien we de volgende redenen:

- We merken dat de vastgoedmarkt veranderd is. De markt klimt uit het dal en overheden hebben meer vertrouwen dat de markt het zelf kan oppakken;
- Sinds 2012 hebben we een 120-tal snel te realiseren projecten ondersteund (Impulsplan wonen en tranche 1 en 2 van SteenGoed Benutten). De voorraad snel te realiseren projecten is momenteel minder groot. Het kost tijd voordat gemeenten met dergelijke projecten komen;
- Tot slot speelt mogelijk mee dat wij het belangrijk vinden dat er vanuit een breder perspectief naar het project is gekeken; wat speelt er nog meer in de gemeente? Is er samenhang met andere initiatieven? Wat is de visie van de gemeente op het gebied? De rechtvaardiging om op een plek in te grijpen vraagt meer onderbouwing dan voorheen.

4. Reflectie: Aanpak doorzetten

We constateren dat –zoals hierboven al aangegeven- de vastgoedmarkt veranderd is. De markt klimt uit het dal en overheden hebben meer vertrouwen dat de markt het zelf op kan pakken. We constateren tegelijk ook dat er behoefte is om gebieden meer integraal (cf. de Aanpak SteenGoed Benutten) aan te pakken. We merken ook dat bij er veel voorbereidingstijd nodig is bij deze complexe, gebiedsgerichte opgaven.

Na een half jaar met de nieuwe aanpak is duidelijk dat er in de doorontwikkeling op hoofdlijnen geen koerswijzigingen nodig zijn. Het doorzetten van de aanpak, het verhaal consequent uitdragen én daarbij sturen op concrete resultaten staat centraal. Er zijn enkele accenten die we willen noemen.

Wij zien in de praktijk dat de focus bij veel gemeenten op het compacter maken en vitaal houden van de binnensteden en dorpskernen ligt. Tevens zien wij een focus op maatschappelijk vastgoed en een toenemende aandacht voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nadrukkelijk in de regio's Achterhoek en FoodValley (VAB). Wij stemmen het thema VAB af met het programma Vitaal Platteland en de gebiedsopgave.

Soms komt SteenGoed Benutten projecten tegen waar een transformatie opgave ligt die voldoet aan de meeste uitgangspunten, maar waar niet altijd sprake is van actuele leegstand. Hierbij is soms wel sprake van zogenaamde 'dreigende leegstand'. Daar kan het wenselijk zijn om een gebied te transformeren als er sprake is van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit met een maatschappelijke impact waardoor de transformatie aansluit op de lange termijngedachte van SteenGoed Benutten.

5 Instrumenten

Proefprogramma Stedelijke kavelruil

Radboud Universiteit en adviesbureau 'Het Noordzuiden' geven uitvoering aan het proefprogramma stedelijke kavelruil (voorheen stedelijke herverkaveling). Aan het einde van het proefprogramma was er een afsluitende informatiebijeenkomst. Tegenwoordig spreekt men overigens van stedelijke kavelruil om de vrijwillige basis van het instrument te benadrukken.

Het Ministerie van I&M heeft inmiddels een landelijk stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil opgezet, zodat ook de komende jaren kennisuitwisseling –en ontwikkeling gefaciliteerd wordt. In dit Stimuleringsprogramma zullen drie Gelderse pilots worden uitgevoerd die voortvloeien uit het proefprogramma: Doetinchem (de Veentjes), Harderwijk/Ermelo (Het Tonselseveld) en Zevenaar (Tatelaar en Hengelaar).

Na afronding van het proefprogramma zullen wij partijen blijven faciliteren bij gebiedsontwikkelingen die een positieve impact hebben op de omgeving. Het gaat ons in eerste instantie om de opgave en kijken vervolgens welke middelen erbij horen. Stedelijke kavelruil is hierbij één van de instrumenten die we kunnen inzetten. Wij blijven ontwikkelingen over stedelijke kavelruil volgen via de Rijkspilots en nieuwe kennis uit het Rijksstimuleringsprogramma ontsluiten naar Gelderland.

Prijsvraag Maak Gelderland Mooier

De provincie Gelderland schrijft een prijsvraag uit voor goede ideeën om Gelderland mooier te maken. Iedereen kan inspirerende ideeën, c.q. bouwstenen aanleveren die bijdragen aan behoud of ontwikkeling van kwaliteit van een zelf gekozen gebied. Met deze prijsvraag wil Gelderland bouwstenen voor een mooier Gelderland verzamelen. Inzendingen die potentieel interessant waren voor SteenGoed Benutten zijn na de prijsuitreiking op het provinciaal jaarcongres Gelderland ziet Ruimte op 7 juni met ons gedeeld. Voor meer informatie kunt u terecht op de website: <https://maakgelderlandmooier.gelderland.nl>

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

In december jl. is door Gedeputeerde Staten de CPO-subsidie in de vorm van een renteloze lening vastgesteld. Hiermee is het instrumentarium voor de procesondersteuning voor initiatiefnemers die samen willen (ver)bouwen compleet:

- Een subsidie voor een projectplan met conclusie voor de haalbaarheid, voor in de haalbaarheidsfase.
- Een subsidie in de vorm van een renteloze lening in de ontwikkelfase.

Op 18 januari jl. hebben wij, met een gedeelte van uw Staten, een goed bezocht bouwbezoek georganiseerd aan het bouwproject van vereniging CPO De Bond in Harreveld. In de periode 2016 tot nu zijn twee groepen met een subsidie voor een projectplan op weg geholpen. Twee nieuwe aanvragen voor subsidie voor een projectplan zijn ingediend en in behandeling genomen. En met drie nieuwe groepen staan we in contact voor een eventuele nieuwe subsidieaanvraag.

Regeling stimulering sociale woningmarkt

De subsidieregeling 'stimulering sociale woningmarkt' is bedoeld om tijdelijke en flexibele huisvesting in het sociale huursegment te versnellen. De regeling voorziet in procesondersteuning en een investeringsbijdrage. De regeling was aanvankelijk voor één jaar (2016) opengesteld en is met een jaar verlengd.

In 2016 zijn er elf gemeenten en één regio ondersteund met de regeling stimulering sociale woningmarkt. Tot februari 2017 hebben we één subsidieaanvraag toegekend (gemeente Westervoort). Er zijn op dit moment nog twee aanvragen in behandeling (een aanvraag van de gemeente Beuningen en een aanvraag van de gemeente Doetinchem namens zeven gemeenten) en de gemeente Wageningen is bezig met het voorbereiden van een aanvraag. Het komende half jaar gaan we extra inspanning leveren op aansluiting en kennisuitwisseling. Zo gaan we onder meer goede voorbeelden van tijdelijke en vernieuwende woonvormen verzamelen en uitdragen (via het forum en excursies). Hierbij kijken we ook wat maakt dat deze initiatieven lastig van de grond of voor het voetlicht komen.

Onderzoek revolverend instrumentarium

Uit onderzoek is gebleken dat er in de markt behoefte is aan de inzet van revolverende middelen in de vastgoedsector. Op dit moment loopt er een vervolgonderzoek hoe dit, mogelijk in de vorm van een revolverend fonds, concrete invulling te geven. De verwachting is dat hierin een substantieel bedrag (€ 10-15 miljoen) beschikbaar wordt gesteld om revolverend in te kunnen zetten. Na de zomer leggen wij een voorstel aan uw Staten voor.

Data over leegstaand vastgoed

In de commissie RLW van 29 maart 2017 heeft uw Staten gevraagd of wij de beschikking hebben over data van leegstaand vastgoed. De vastgoedmarkt is dynamisch, in korte tijd kan er veel veranderen. Als er geschikte bronnen beschikbaar zijn, kiezen we ervoor om cijfers gericht in te kopen. Daarnaast beschikken we zelf over een aantal 'tools' waarmee we relevante cijfers over verschillende vastgoedsegmenten bijhouden. Voor wonen is dat bijvoorbeeld de woonmonitor en voor bedrijventerreinen hebben we het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Voor detailhandel is er onder meer het kennisnetwerk binnensteden (zie ook: <https://www.kennisnetwerkbinnensteden.nl/>). Voor meer informatie verwijzen wij u naar de statenbrief van 9 november 2016 (PS 2016-006073).

6 Financiën

In totaal is in de periode 2015-2016 € 17,1 miljoen toegezegd en/of uitgegeven. Voor de periode 2017-2019 verwachten we zeker minimaal 20 miljoen uit te geven (zie onderstaande tabel). Op 17 mei hebben wij uw Staten geïnformeerd over de stand van zaken van SteenGoed Benutten en dat een aantal belangrijke posten nog niet is in te schatten. Dat is bijvoorbeeld de post "complexe, gebiedsgerichte opgaven", waarbij het mogelijk om grotere bedragen gaat. Die is dan ook niet meegenomen in bovengenoemde 20 miljoen. Om welke opgaven en bedragen het gaat wordt duidelijk zodra de initiatieven concreter gaan worden in de komende periode. Wel kan dit kijkend naar onze ervaringen bij de Gelderse Gebiedsontwikkeling gaan om substantiële bedragen. Voor complexe gebiedsgerichte opgaven verwachten wij bij de begroting 2018 meer duidelijkheid te kunnen geven.

Er is een aantal oorzaken waardoor de inzet van financiële middelen moeilijker in te schatten is. Een oorzaak is de veranderende markt die uit het dal klimt. Wij kijken zorgvuldig wanneer wij het beste kunnen instappen of dat de markt het zelf moet oppakken. Ook gemeenten wachten langer voordat zij naar ons toekomen omdat ze meer vertrouwen hebben in de markt. Projecten die wel bij ons komen zijn complexer en vergen meer tijd. Daarnaast kijken wij vanuit een breder perspectief naar een project: wat speelt er nog meer in een gemeente? Is er samenhang met andere initiatieven? Wat is de visie van de gemeente op een gebied? Een vraag die ook speelt is of we met geld moeten participeren of dat we het doel met andere instrumenten kunnen bereiken..

Onderstaande tabel is geen onderdeel van de begroting maar is toegevoegd om uw Staten toch een grove doorkijk te geven in de periode 2017-2019. Met de term 'toegezegd' worden bedragen bedoeld waar wel een verplichting is aangegaan, maar het moment dat het geld daadwerkelijk wordt uitgegeven later ligt. Zeker bij complexe processen kan er jaren zitten tussen het aangaan van de verplichting en de daadwerkelijke uitgaven.

Tabel: Globale doorkijk financiën SteenGoed Benutten

	Uitgegeven/toegezegd 2015/2016	Toegezegd/Verwachting ¹ 2017-2019
Complexe gebiedsgerichte opgaven	€ 0	€ Nog te bepalen ¹
Initiatieven in een pril stadium	€ 0,1	€ ? ¹
Complexe gebiedsgerichte opgaven	€ 0	€ ? ¹
Concrete uitvoeringsgerede projecten	€ 13,2 (Tranche 1 en tranche 2 SGB)	€ 10-15 ²
CPO regeling	€ 0,01 ³	€ 0,7 ²
Regeling Tijdelijke huisvesting	€ 0,25	€ 0,35 (eindigt na 2017)
Revolverend	€ 1,6 (Harderwijk)	€ 10-15

Bedragen in miljoenen euro's

¹ In de komende jaren wordt de inschatting steeds preciezer.

² Globale inschatting op basis van nu bekende initiatieven.

³ Eerdere CPO bijdragen vielen onder wonen en zijn daarom niet hier opgenomen.

7 Communicatie

In mei organiseren we samen met Bouwstenen voor Sociaal (voor meer informatie zie: <http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/>) een bijeenkomst rondom het thema maatschappelijk vastgoed. We beginnen met een bijeenkomst in de regio Rivierenland. We hebben gemerkt dat veel gemeenten worstelen met het vrijkomen van maatschappelijk vastgoed, met name in de kleine kernen. Het bij elkaar brengen van hun sociaal beleid enerzijds en de financiële functionaliteit van vastgoed anderzijds wordt als lastig ervaren. Deze bijeenkomst is voor met name bedoeld voor gemeenten (ambtelijk), waarbij zowel het sociale domein als vastgoed is vertegenwoordigd. We werken hierin samen met Leefbaarheid en Wonen & Zorg.

Op 14 juni vindt een ambtelijke bijeenkomst rondom SteenGoed Benutten plaats. Dit is een vervolg op de bijeenkomst van maart 2016, waarin met verschillende stakeholders de aanpak SteenGoed Benutten tot stand is gekomen. We willen delen wat we tot nu toe zijn tegengekomen, ophalen of deze werkwijze beantwoordt aan de vraag/behoefte en concrete aanbevelingen ophalen/ gezamenlijke afspraken maken voor hoe nu verder?

Op 5 september brengt GS een bezoek aan Nijkerk waar de initiatieven Havenkom, Kerkplein, het verkeersplan en plannen voor de binnenstad in samenhang worden gezien. Het voorgenomen werkbezoek van PS op 21 juni is verplaatst naar 6 december.

Kalender:

23 mei	Bijeenkomst maatschappelijk vastgoed die plaatsvond in de regio Rivierenland (i.s.m. Leefbaarheid en Wonen & Zorg)
7 juni	Gelderland ziet ruimte: Provinciaal jaarcongres 2017 Sessie 'Pak je ruimte!'
14 juni	Bijeenkomst SteenGoed Benutten
5 september	Werkbezoek GS aan Nijkerk (Havenkom & plannen voor de binnenstad)
6 december	Werkbezoek Provinciale Staten