



Regionale Concurrentie- kracht

Bij mijn aantreden in 2012 als parttime lector Vastgoed bij het lectoraat Brainport was mijn missie de noodzakelijke verduurzaming van de vastgoedsector in de Brainportregio te agenderen en een impuls te geven. De zogenaamde Brainport2020-agenda onderschatte hoe belangrijk het is voor de regionale concurrentiekracht om de basis op orde te hebben. Deze basis was, mede door leegstand en verloeder- ing, bij menig gewone werk- en winkel- en centrumlocatie, niet op orde. Mijn lectorale rede in 2013 heette niet voor niets 'een slimme vastgoedagenda voor de Brainportregio'. Er was behoefte aan kennis over de verduurzaming van de vastgoedsector. De aanpak van leegstand, en in het bijzonder de rol van de overheid, was hierbij de rode draad. Daarbij kwam dat ook eigenaren van panden nauwe- lijks bezig waren met waardebehoud en ontwikkeling van bestaande locaties. De nadruk lag nog teveel op nieuwbouw.

Dat die kennisbehoefte er was, bleek uit onze analyse van kranten- berichten en berichten uit media. Maar ook tijdens de vele gesprek- ken met gemeenten en private partijen in de regio kwam dit aan de orde. De zogenaamde Raak Publiek regeling (focus op de publieke professional) voor praktijkgericht onderzoek aan hogescholen sloot naadloos aan op de vragen die ons werden gesteld. Men wilde concreet aan de slag, op locatie en veel kennis delen en verdieping. Vanaf de start van het project in de herfst van 2013 nam de interac- tie tussen Fontys en de regio toe. De belangrijke eis vanuit onze sub- sidieverstrekker Regieorgaan SIA dat het opgebouwde netwerk ook na afloop van het project zou blijven bestaan, werd al snel realiteit.

Inmiddels zijn we twee jaar verder. Ik wil kort ingaan op mijn highlights en wat we, in alle bescheidenheid, hebben bijgedra- gen aan een duurzame vastgoedmarkt in de regio. Het belangrijk- ste is dat de regio Fontys Hogescholen, naast als onderwijsorgani- satie, ook als kennisorganisatie veel beter weet te vinden. We zijn in gesprek met lokale en regionale politici, ambtenaren en private partijen. Fontys Hogeschool Management Economie en Recht levert een actieve bijdrage in de werkplaatsen Ruimte en Economie van de Metropoolregio en levert kennis rond complexe gebiedsontwikke- lingen zoals Fellenoord, Flight Forum, Brainport Innovatie Campus, de aanpak van werklocaties in Helmond en Deurne en centrum- management in Bergeijk. Dit zorgt er nu ook voor dat Fontys met de provincie in een vergevorderd stadium is om structureel samen te werken en kennis en expertise uit te wisselen rond de Brabantse aanpak en monitoring van leegstand. De duurzame verankering van onze kennis en ons netwerk staat en we worden gezien als een van de belangrijke kennisleveranciers in de regio. Dit sluit aan bij de doel- stellingen van de RAAK Publiek regeling. Inhoudelijk heeft het project een bescheiden bijdrage geleverd om de rollen en verantwoordelijkheden van overheid, ondernemers, vast- goedeigenaren en investeerders scherper te krijgen. Soms komt dit ook neer op bepaalde dingen niet doen. In de pers wordt geregeld geroepen; 'de gemeente moet dit en dat'. Tijdens onze gesprekken kwam geregeld naar voren; 'nee daar gaat de gemeente niet over'. De eigenaar is aan zet. Leegstand is vooral een probleem voor de

eigenaar en de ondernemer. De overheid heeft zeker een rol, maar zakelijkheid is nodig waar je wel en niet aanspreekbaar voor bent. Duidelijk is wel dat gemeenten onderling veel beter bestaande en nieuwe plannen moeten afstemmen. Leegstand is mede het gevolg van de 'ieder voor zich'-aanpak en -visie. Leegstand biedt zeker kan- sen voor starters, als broedplaats en als creatieve hub, maar het is bovenal ook gewoon erg voor de eigenaar en de omgeving. Ik weet nog heel goed dat tijdens de werkbijeenkomst in Bergeijk werd benadrukt dat leegstand ervoor zorgt dat de oudedagsvoorziening van kleinschalige pandeigenaren verdampt. Dit is dramatisch voor een kleine eigenaar. De sociaal-economische kant van leegstand wordt onderbelicht. Het lijkt soms bijna alsof eigenaren bewust gebouwen leeg laten staan. Dat is natuurlijk onzin, want het kost bakken met geld.

Achteraf constateer ik ook dat we goed hebben bijgedragen aan de grote hoeveelheid krantenberichten over leegstand. De media maken veelvuldig gebruik van onze kennis en Fontys Hogeschool MER levert nu periodieke columns voor Cobouw, Binnenlands Bestuur en platform e52.

Inmiddels hebben we voortvloeiende uit het lopend RAAK project een nieuwe RAAK Publiek-aanvraag ingediend. Uit de vele indivi- duele en gezamenlijke gesprekken bleek steeds vaker dat publieke professionals willen werken aan het versterken van de binnenstad. Net als op bedrijventerreinen wil men ook in binnensteden toe naar een meer zakelijke aanpak. In dit geval kwam naar voren dat veel gemeenten toe willen naar een meer bedrijfsmatige aanpak van de binnenstad. Zodoende is de werktitel van onze nieuwe aanvraag 'de Bedrijvige Binnenstad'. Tevens werd gedurende de regionale meet- ings de afgelopen twee jaar veelvuldig gewezen op de problemen rond maatschappelijk en zorgvastgoed. Dit thema pakken we begin 2016 op.

Tenslotte heb ik het aanbod aangenomen fulltime als lector te wor- den verbonden aan Fontys Hogeschool MER. Dit betekent dat ik naast de vastgoedagenda nu ook werk aan nieuwe onderzoekslij- nen die zijn gekoppeld aan Bedrijfskunde MER en Financial Services Management. Hierbij ligt de focus op de relatie tussen het MKB en de flexibilisering van de arbeidsmarkt evenals circulaire economie. Een andere ontwikkeling is dat we toewerken naar een naamsver- andering voor het lectoraat in 2016. Gedacht wordt het lectoraat te wijzigen in de naam Regionale Concurrentiekracht. Dit is mede geïn- spireerd door de agenda van de Metropoolregio Eindhoven en het nieuwe provinciale bestuursakkoord. Met deze publicatie sluiten we dus niet alleen iets af, het is ook een inspirerende basis om op door te bouwen. Op deze plek wil ik Nico Schram, Tara Pijs en in het bij- zonder Bart de Zwart complimenteren met dit magazine en wat we de afgelopen twee jaar allemaal hebben bereikt.

Cees-Jan Pen
Lector Brainport, Fontys Hogeschool MER

colofon

Leegstand leeft is een eenmalig magazine van het lectoraat Brainport van Fontys Hogeschool Management Economie en Recht ter gelegenheid van de afronding van het onderzoeksprogramma Vastgoed van de toekomst. Dit onderzoeksprogramma heeft gelopen van 1 november 2013 tot en met 31 december 2015 en werd financieel mogelijk gemaakt door een innovatie- subsidie uit de regeling RAAK-Publiek van Regieorgaan SIA.

Uitgever:
Fontys Hogeschool Management Economie en Recht, Eindhoven

Redactie:
Bart de Zwart (hoofdredacteur), Tara Pijs, Nico Schram

Redactieondersteuning:
Lynn van Wijk

Projectleider:
Cees-Jan Pen

Vormgeving:
Marleen de Broekert, Poyin Ho
Fontys Dienst Marketing en Communicatie / Team Grafische Producties

Alle fotografie, tenzij anders aangegeven:
Bas Gijssels | BASEPHOTOGRAPHY

Coverfoto:
Hein Gijsbers

Drukkerij:
Ricoh - Zalsman B.V.

Oplage:
1000

Aan deze publicatie werkten verder mee:
Joost de Baaij, Marco Baetsen, Tim de Boer, Jeroen de Bruijn, Britt Corbijn, Gerben van Dijk, Jan Doorakkers, Michéle Elbers, Fred Geers, Nienke Esther Grooten, Leo Grunberg, Peter ter Hark, Elisabeth van den Hoogen, Jos Janssen, Joep Janssen, Jaap Kaai, Nicole Lemlijn, Erik van Merrienboer, Ciske Muijzers, Elke Oegema, Esther Pree, Jan Prins, Peter Smolders, Robbert Speksnijder, Sjoerd Swinkels, Eugène Thijssen, Wiel Verhaegh, Bart Vink, Hilco van der Wal, Jan Welmers, Bertil van Woezik en Matthieu Zuidema.

ISBN/EAN: 978-90-5284-637-8
NUR: 805

Bibliografische notatie
B.A.M. de Zwart, T.S. Pijs, N.B. Schram (eds.), Leegstand leeft: Vastgoed van de toe- komst. Eindhoven: Fontys Hogeschool Management Economie en Recht

Copyright © 2015
Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Ondanks zorgvuldige redac- tie kan het voorkomen dat er onjuistheden in deze uitgave staan. Fontys Hogeschool Management Economie en Recht is hiervoor niet aansprakelijk. Acquisitie op basis van deze uitgave wordt niet op prijs gesteld.

