

WOENSDAG 6 NOVEMBER 2024 | FLEXLABS ROTTERDAM  
Masterclass: 'De kansen van leegstand'



Chapps®

TECHNOLAB



# PROGRAMMA MASTERCLASS

## WELKOM

- Opening en introductie door Robbert Geerlings (Bestuur VGME)
- Setting the scene door Karen Hulshof | Managing Director bij VPS Leegstandbeheer
- Presentatie Andriena Lushtaku | Senior Projectmanager & -Developer bij Gemeente Rotterdam

## PAUZE

- Presentatie Frank Loer | Architect en Eigenaar bij Loer Architecten
- Interactieve discussie a.d.h.v. stellingen en afsluiting

## BORREL

# De kansen van leegstand

Duurzame & maatschappelijk verantwoorde oplossing voor leegstaand vastgoed



# Terug in de tijd





# Terug in de tijd

## Korte geschiedenis van leegstandsbeheer

- **Jaren '50:** Eerste initiatieven voor tijdelijk gebruik van leegstaande panden
- **Jaren '70:** Groei van de kraakbeweging en bewustwording van leegstand
- **Jaren '80:** Kantelpunt: 'Geen woning, geen kroning!'
- **Jaren '90:** Ontstaan van professionele leegstandbeheerders
- **Heden:** Leegstandbeheer als volwaardige dienstverlening met diverse toepassingen



# Terug in de tijd

## Leegstandbeheer anno nu

- ❖ Branche met circa 20 gecertificeerde spelers
- ❖ Keurmerk Leegstandbeheer (KLB)
- ❖ Brancheorganisatie (VLBN)



# Over leegstandbeheer





## Over Leegstandbeheer

### Definitie

**“Het beheren van ongebruikte vastgoedobjecten. Het doel is om de waarde van de eigendommen te behouden en te verbeteren, terwijl tegelijkertijd de risico's van vandalisme en onveiligheid worden verminderd.”**

# Wettelijk kader



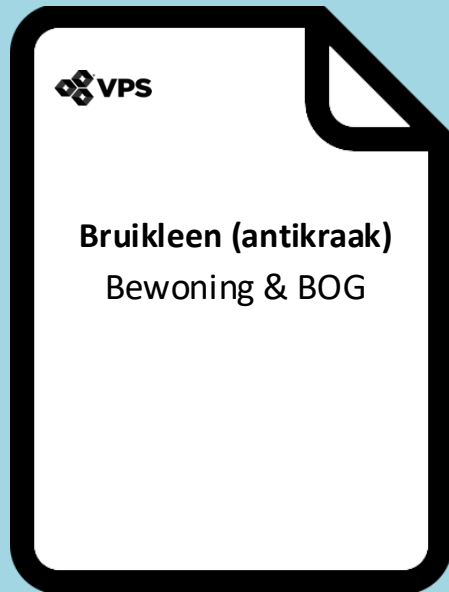
# Wettelijk kader

- ⌘ **Wet 'Kraken & Leegstand'**
- ⌘ **Leegstandwet**
  - Plicht tot melden van leegstand
- ⌘ **Bouwbesluit**
  - Eisen aan veiligheid en gezondheid
- ⌘ **Gemeentelijke verordeningen**
  - Lokale regels en vergunningen



# Wettelijk kader

Meest voorkomende contractvormen



1



2



3

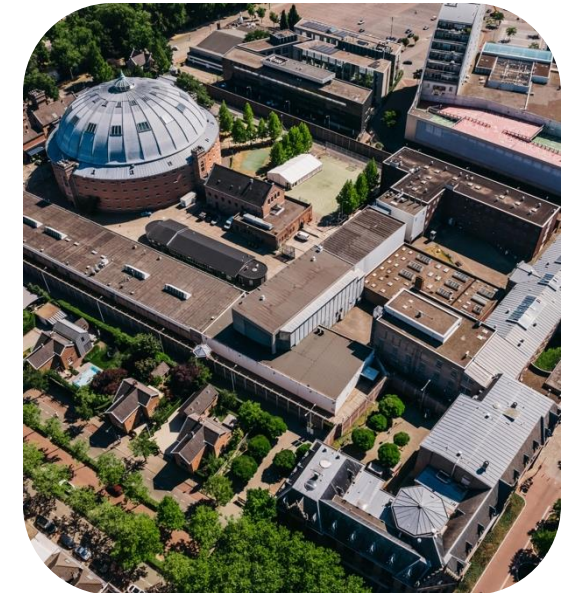
# Kansen creëren



# Kansen creëren

Levendige mix van eigenaren & vastgoed

- ❖ Woningen
- ❖ Kantoorgebouwen
- ❖ Fabrieken
- ❖ Gevangenissen
- ❖ Zorgvastgoed
- ❖ En nog veel meer...



# Kansen creëren

Voor bewoners & ondernemers

- ❧ Betaalbare woon- en werkruimtes
- ❧ Flexibele contracten
- ❧ Unieke locaties
- ❧ Ruim aanbod
- ❧ Snel beschikbaar
- ❧ Maatschappelijke betrokkenheid
- ❧ Community-gevoel
- ❧ Placemaking voor herontwikkeling
- ❧ Springplank naar toekomst



# Kansen creëren

## Voor eigenaren

- ⌘ Voorkomen van verloedering en molest met als gevolg waardeverlies
- ⌘ Voorkomen risico's als kraak, inbraak, diefstal en schade
- ⌘ Minimaliseren van kosten
- ⌘ Verhoging van de waarde van het pand en/of gebied
- ⌘ Maatschappelijk verantwoord ondernemen
- ⌘ Flexibiliteit
- ⌘ Positieve invloed op directe leefomgeving
- ⌘ Placemaking voor herontwikkeling
- ⌘ Brengt mensen samen

**“Samen met VPS zorgen we ervoor dat leegstand wordt geminimaliseerd en dat bewoners kunnen rekenen op een veilige en leefbare omgeving.”**

Woningcorporatie Portaal



# Kansen creëren

Voor lokale overheid & woningcorporaties

- ❖ Stimulering van de lokale economie
- ❖ Verhoging van de leefbaarheid
- ❖ Verminderde lasten voor handhaving
- ❖ Bereiken van duurzaamheidsdoelstellingen
- ❖ Bevorderen van sociale cohesie
- ❖ Buurt veilig & schoon houden



# Maatschappelijke waarde



# Maatschappelijke initiatieven

Voorbeelden uit de praktijk

Leegstandbeheer is ook samen werken met verschillende maatschappelijke initiatieven.



## Maatschappelijke initiatieven

Voorbeelden uit de praktijk

Het voormalig (afgesloten) parkeerterrein van het Schieblock is omgetoverd tot een openbare plek voor mini-events.

- ☞ **Trainingslocatie:** Politie Rotterdam heeft een training gehad met paarden en honden
- ☞ **Buiten werkdag:** Vanuit stichting Delftsehof een werkdag buiten georganiseerd met water en ijsjes. Ook hebben zij tijdens het EK het terrein beschikbaar gesteld voor het kijken van de wedstrijden en het vieren van het kampioensfeest van Feyenoord
- ☞ **Stichting Quardin:** heeft straatvoetbal georganiseerd door heel Rotterdam, waarbij het terrein ook onderdeel van was
- ☞ **Stichting Game Changers:** heeft voor Rotterdam Street Culture week optredens gegeven en foodtrucks op het terrein georganiseerd.
- ☞ **Stichting Horror Events:** Afgelopen week is er voor Halloween een spookhuis op het terrein geplaatst



# Voorbeelden uit de praktijk



## Voorbeelden uit de praktijk

Zeepfabriek



**NETFLIX**

**videoland.**

BY RTL



# Voorbeelden uit de praktijk

## Zeepfabriek

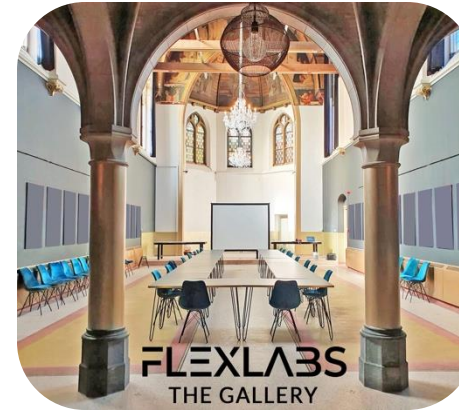
- ❖ Voormalige waspoederfabriek – gebied wordt herontwikkeld
- ❖ 4,8 hectare terrein met daarin een fabriek, kantoren, expeditiehallen, loodsen en grote kantine
- ❖ Begonnen met beveiliging (camera's en controlerondes)
- ❖ Huidige gebruikers o.a. Paddle-tennis, decorbouwer, fotostudio, meubelbouwers
- ❖ Ook gebruikt als filmset (Netflix & Videoland) en door Nederlandse Defensie als oefenterrein voor de speciale eenheden



# Voorbeelden uit de praktijk

## Grôôt Kwartier Den Bosch

- ❖ Mix van tijdelijke huurders waaronder ondernemers, kunstenaars en een populair café
- ❖ Het terrein in transformatie is nu een levendige broedplaats in het midden van de stad
- ❖ De kapel wordt ingezet als meetinglocatie
- ❖ Omdat het terrein volop in ontwikkeling is worden extra beveiligingsmaatregelen ingezet zoals cameratorens en het dichtzetten van gebouwen die niet langer gebruikt kunnen worden







# Voorbeelden uit de praktijk

## Creatieve succesverhalen

- ❖ Filmopnames of fotoshoots
- ❖ Evenementen
- ❖ Vergaderlocaties (FlexLabs)
- ❖ Noodopvang dak- en thuislozen of asielzoekers
- ❖ Fabrieksterreinen omgetoverd tot creatieve broedplaats
- ❖ Trainingslocatie speciale eenheden (Politie, DSI, Defensie)
- ❖ Zorginstellingen → Studentencolplex

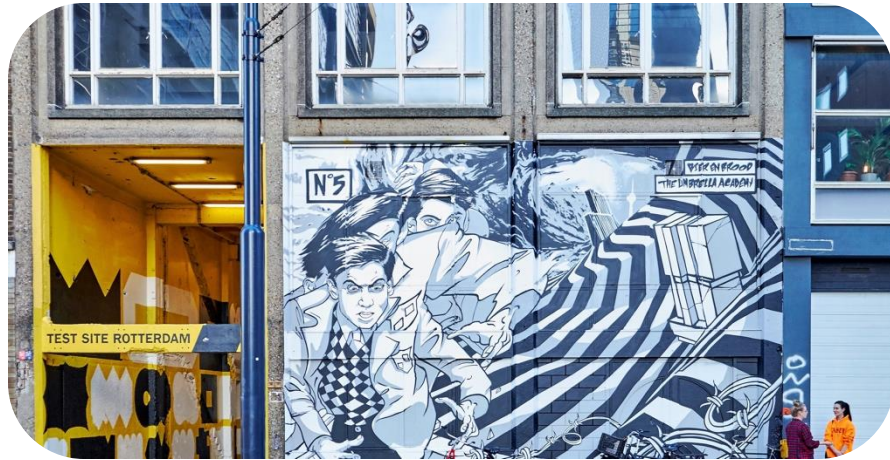


# Brug naar de toekomst



# Brug naar de toekomst

## Schieblock



# Vragen?



# De stad die nooit stil staat, verbindt het heden met de toekomst



VIDEO'S

# Steden, plekken

# herinneringen en toekomst



**AD** NEDERLAND BUITENLAND SPORTWERELD SHOWBIZZ MEER AD ▾  
NEDERLAND ROTTERDAM

## Tattoo Bob is 'hot', bruine kroegen 'not'

**KATENDRECHT - De opknopbeurt van het Deliplein is afgerond.**  
Afgelopen weekend werd het vernieuwde centrale plein van Katendrecht feestelijk ingewijd met een Flamenco Festival.

Waar tot enkele jaren geleden cafés als Brooklyn Bar, Black Sea bar en Dirty Diana nog aan de rosse buurt van weleer herinnerden, wordt nu alleen nog ingezet op 'culinair, cultureel en creatief' ondernemen. Tattoo Bob mag nog wel, maar bruine kroegen en animeermeisjes zijn voortaan taboe.

# Glorie, verloedering, leegstand, transformatie





# Waarom staat vastgoed leeg?



gebied



Een object



Autonoom

gepland

# Waarom staat vastgoed leeg?



gebied



Een object



Autonoom

gepland

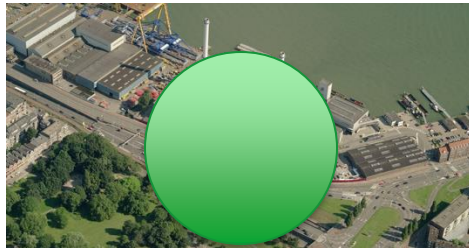
# Waarom staat vastgoed leeg?



gebied



Een object



Autonoom

gepland

# Waarom staat vastgoed leeg?



gebied



Een object



Autonoom

gepland

# Wat doen om kans van leegstand te pakken?



# Transformatie als project, meteen of in stappen



# Waarom staat vastgoed leeg?



gebied



Een object



Autonoom

gepland

## Eerste helft van de Kruidenbuurt leeft

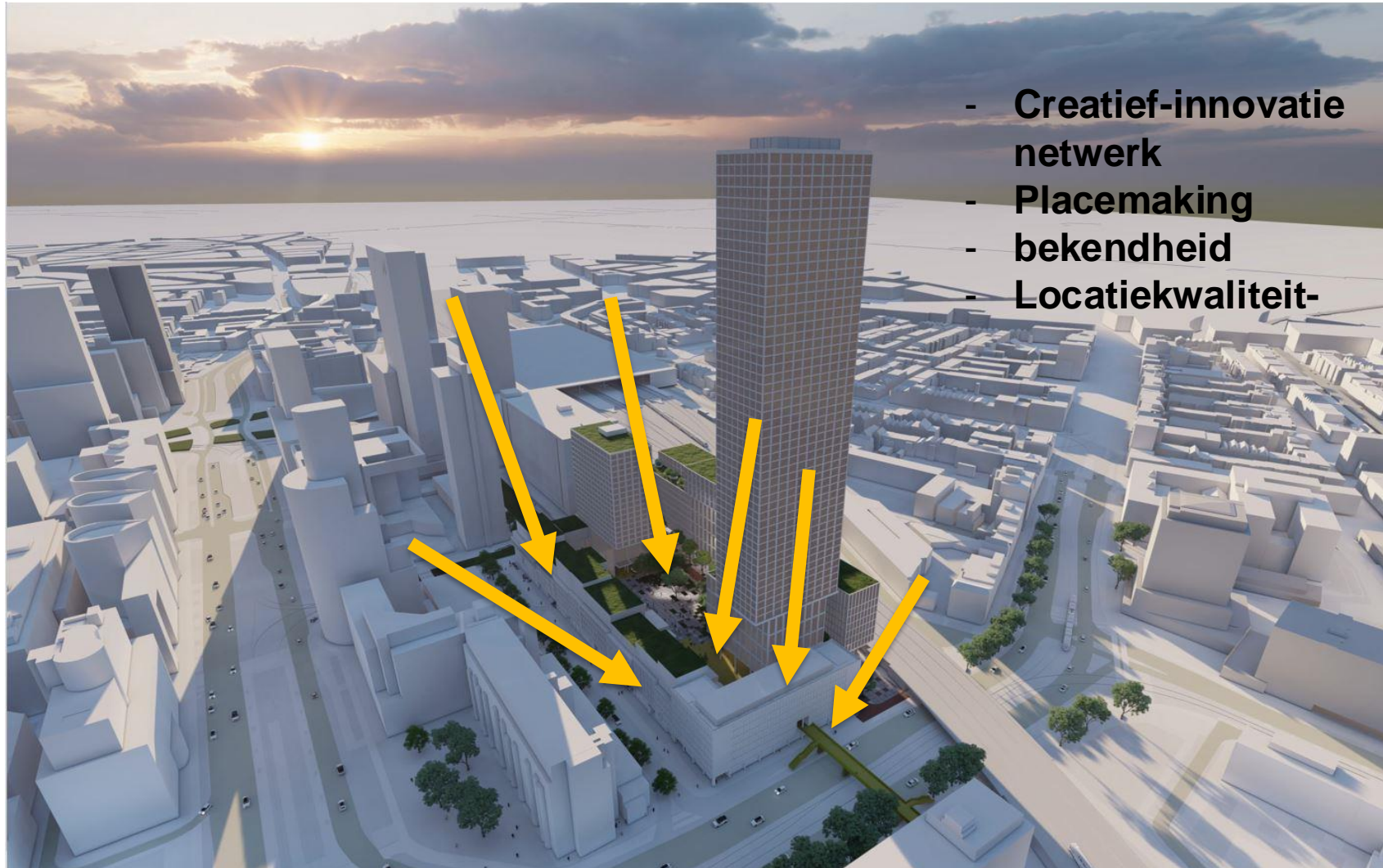
EINDHOVEN - Vastgoed Stichting Breda heeft de Kruidenbuurt (SRK) in Leu



- Veiligheid
- Positief gevoel
- bekendheid
- Locatiekwaliteit



# tijdelijkheid geeft de ontwikkeling een hart



- Creatief-innovatie netwerk
- Placemaking
- bekendheid
- Locatiekwaliteit-

# Gebouwen en openbare ruimte stralen ☺



# Benutten leegstand “shaped” de toekomst



# PROGRAMMA MASTERCLASS

## WELKOM

- Opening en introductie door Robbert Geerlings (Bestuur VGME)
- Setting the scene door Karen Hulshof | Managing Director bij VPS Leegstandbeheer
- Presentatie Andriena Lushtaku | Senior Projectmanager & -Developer bij Gemeente Rotterdam

## PAUZE

- Presentatie Frank Loer | Architect en Eigenaar bij Loer Architecten
- Interactieve discussie a.d.h.v. stellingen en afsluiting

## BORREL

## STELLINGEN

Leegstandsbeheer is onmisbaar geworden omdat het de beste voedingsbodem voor creativiteit en placemaking is die een stad zich kan wensen

## STELLINGEN

Vastgoedeigenaren die vooruitdenken, zorgen voor tijdelijk gebruik van hun panden als deze leegstaan, ook als dat tijdelijk geld kost

## STELLINGEN

Ontwikkelaars zouden door de overheid  
financieel bevoordeeld moeten worden voor het  
het permanent maken van creatieve  
programmering

## STELLINGEN

Overmaat is uiteindelijk meer waard dan  
commercieel volledig benutte ruimte



# BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT

- Neem het Najaarsmagazine mee!
- Q-team werkt aan programma 2025, suggesties: [events@vgme.nl](mailto:events@vgme.nl).
- Schrijf je direct in bij Nina voor de komende events. Deze zijn...



## KOMENDE EVENEMENTEN

- Next Generation: Hogeschool Rotterdam | vrijdag 6 december 2024 | Rotterdam
- Eindejaarsborrel: The Cloud | woensdag 11 december 2024 | Amsterdam



WOENSDAG 6 NOVEMBER 2024 | FLEXLABS ROTTERDAM  
Masterclass: 'De kansen van leegstand'



Chapps®





[WWW.VGME.NL](http://WWW.VGME.NL)