

Algemene toelichting

Herbestemmen als gebiedsopgave

Het Rijk streeft naar een beter financieel rendement én een beter maatschappelijk rendement van het Rijksvastgoed (grond, gebouwen, infrastructuur en water). De ruimtelijke schaalniveaus die uitstijgen boven individuele vastgoedobjecten, de schakel met gebiedsspecifieke beleidsdoelstellingen en toekomstvisies, is tot op heden onderbelicht gebleven bij vraagstukken rond (rijks)vastgoed. De hypothese bij 'Herbestemmen als gebiedsopgave' is dat het verkopen c.q. herbestemmen van (publiek) vastgoed een beter financieel en maatschappelijk rendement oplevert als dat gebeurt tegen de achtergrond van bestuurlijke ambities en een gebiedsgerichte visie op herontwikkeling, waarin alle aanbod van vastgoed in een bepaald gebied wordt betrokken en waarin de verbinding wordt gelegd met andere beleidsdoelen en ambities van rijk en regio.

In het project 'Herbestemmen als gebiedsopgave' willen het Rijksvastgoedbedrijf i.o., de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Ministerie van BZK en het Ministerie van IenM deze hypothese in drie gebieden testen: de Achterhoek, Den Haag en Dordrecht. Ontwerpers en onderzoekers zoeken uit of en zo ja hoe een gestructureerde benadering van herbestemmen op gebiedsniveau méér oplevert voor het gebied dan een aanpak per object en hoe dit succesvol zou kunnen zijn. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de herbestemming van monumentaal vastgoed.

Op gebiedsniveau kunnen oplossingen worden uitgewerkt voor onder meer herbestemming van vastgoed in een regionale context waarin het publieke vastgoed als onderdeel van een groter herbestemmings- / herontwikkelvraagstuk wordt beschouwd. In een dergelijke programmatische aanpak kan een breed palet aan maatschappelijke ontwikkelingen en ruimtevragen worden betrokken zoals zorg, onderwijs en economische ontwikkelingskansen. Daarbij biedt een dergelijke brede analyse de mogelijkheid om met een brede coalitie de opgaven en kansen te identificeren en aan te pakken. Ook de procesmatige aanpak gericht op het interesseren van de juiste stakeholders, zoals investeerders en ondernemers in de gebiedsontwikkeling, maakt deel uit van de opgave.

Parallel wordt in drie pilot-regio's een opdracht uitgewerkt door drie verschillende ontwerp/onderzoeksteams. Met een analyse van trends en ontwikkelingen in het gebied, het beschikbare vastgoed – zowel (monumentaal) Rijksvastgoed als overig vastgoed – en de beleidsdoelen van de betrokken overheden, worden in de gekozen gebieden kansen en opgaven gekoppeld aan vastgoedhandel en expliciet benoemd. Deze inzichten worden zowel numeriek onderbouwd als verbeeld in beeld en kaart en voorzien van globale financiële berekeningen.

Aan ontwerp bureaus wordt tijdens de uitvoeringsfase gevraagd om een analyse te doen en aansluitend een ruimtelijke strategie te maken voor een specifieke regio en een per regio nader omschreven opgave. De opgave is te beschouwen als een pilot om te zien of deze aanpak ook in andere regio's in Nederland vruchten kan afwerpen. De uitkomsten geven idealiter een aanzet voor

een nieuw instrumentarium voor de omgang met herbestemming en leegstand van Rijksvastgoed en de afstoting hiervan als gebiedsgerichte opgave. Om het experimentele en lerende karakter te versterken is het van belang dat de teams niet alleen intensief met de regio's samenwerken maar dat daarnaast op een aantal momenten de teams onderling hun resultaten presenteren en bediscussiëren met deskundigen van rijk en regio. De op te leveren ruimtelijke strategie per regio vormt de input voor een symposium tijdens de IABR van 2014. Dit symposium wordt samen met het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie georganiseerd.

Wat wordt aangeboden:

Door de opdrachtgever en partners worden gelijktijdig een aantal andere onderzoeken uitgevoerd die door de ontwerpbureaus ter ondersteuning kunnen worden gebruikt voor het uitwerken van de opdracht. Door Atlas van gemeenten wordt per regio een regioprofiel gemaakt met daarin gegevens over de vastgoedmarkt, de regioschaal waarbinnen de vastgoedmarkt opereert, trends en prognoses in de regio en de (vastgoed)potentie binnen de regio's. Tevens is in samenwerking met het programma grond, geld en gemeenten van het ministerie van BZK een rekenkamer ingesteld. De rekenkamer, uitgevoerd door TNO, zal met het ontwerpbureau samenwerken in de financiële vertaling van de uitgewerkte gebiedsstrategie. Tot slot zullen de regio's faciliteren in de ontwerpproces door kennis en het regionetwerk beschikbaar te stellen. Ook is rekening gehouden met een aantal sessies op locatie.