

REGIO I: ACHTERHOEK: Vastgoed losmaken

Herbestemmen van maatschappelijk vastgoed, een gebiedsopgave voor de Achterhoek

Kader

Overheden (gemeenten, provincie, rijk), maatschappelijke Organisaties (woningbouwcorporaties, zorgaanbieders, scholen e.d.) en Ondernemers (3 O's) werken samen met burgers onder de vlag van Achterhoek Agenda 2020 samen aan een duurzame, economisch vitale regio met een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. De Achterhoek ziet zich geconfronteerd met een toenemende leegstand van particulier en maatschappelijk vastgoed in de kernen en in het buitengebied. Dit is niet alleen het gevolg van de bevolkingsdaling, ook de economische recessie, de vastgoed- en bankencrisis en internetwinkels doen hun invloed gelden. Met als gevolg leegstand van woningen, winkelpanden, basisscholen, kerken en andere voorzieningen.

De Achterhoekse gemeenten maken samen met de woningbouwcorporaties en de provincie een kwantitatieve en kwalitatieve inventarisatie van het bestaande vastgoed in de 21 hoofdkernen. Impliciet betekent dit dat de voorzieningen in de kleinere kernen geen prioriteit meer gaan krijgen en vooral daar leegstand van maatschappelijk vastgoed zal ontstaan. Er is in de Achterhoek nog maar ruimte voor 3% nieuwbouw woningen. Met de provincie is namelijk in het kader van de regionale woonagenda van de Achterhoek een binnenregionale verdeling afgesproken van 5900 netto toevoeging 2010 t/m 2025. Een woonfunctie voor leegkomend vastgoed is hiermee dus niet meer aan de orde, omdat het wonen voor 97% gefaciliteerd moet worden door herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Voor zover de kwalitatieve woonbehoefte op die manier niet gefaciliteerd blijkt te kunnen worden, wordt de geschetste ruimte benut voor netto toevoeging (3% = 5900 woningen tot 2025). Dat roept de vraag op hoe dan in de kleine kernen op het platteland een duurzame invulling kan worden gegeven aan leegstaand maatschappelijk vastgoed.

Opgave

Het aandragen van een strategie die een structurele oplossing biedt voor de toenemende leegstand van maatschappelijk vastgoed (in gemeente-eigendom) in kleine kernen.

De lasten van het maatschappelijk vastgoed drukken zwaar op de gemeentebegroting. Gemeenten zoeken naar nieuwe/slimme functie(combinatie)s voor het leegstaand maatschappelijk vastgoed. De kunst is om daarbij financieel en maatschappelijk rendement met hun bijbehorende risico's te combineren. Aandachtspunt is bovenlokale afstemming van de aanpak. De aard van de gebouwen die leeg komen te staan verschilt per kern. Ook de behoefte van leefgemeenschappen kan verschillen. Belangrijk is dat duidelijk wordt welke gebouwen voor deze specifieke gemeenschap nog toekomstwaarde hebben, waar ook investeerders voor te vinden zijn en welk (type) gebouwen bedoemd zijn de slopershamer te ondergaan (haal dus overschotten weg zodat niet te veel prijserosie ontstaat en slechte locaties, wat investeerders nl. kopschuw maakt). Daarom moeten verantwoordelijken in de regio daar iets mee. Een sloopfonds wordt vaak als oplossing genoemd, om op slechte locaties een kwaliteitsslag te kunnen maken. Het hele plaatje moet economisch gezien op regionaal niveau zijn werk doen. Op lokaal niveau moet het uit te leggen zijn door lokale politici. Anders gaat het niet gebeuren. Voorkomen moet worden dat de ene kern een (schijn)oplossing vindt

ten koste van andere kernen, dat kernen daardoor in een concurrentiestrijd terecht komen en de Achterhoek per saldo er niets mee opschiet. Een dergelijke strijd willen we juist voorkomen. Concurrenieren met kapitaal goederen is uiterst riskant is. Dat blijkt in Spanje, maar ook in Nederland hebben we daar nog steeds last van, omdat leegstand banken en financiers verzwakt.

Beoogde resultaten

De kwaliteit van de woonomgeving kan alleen op termijn blijven bestaan als ook andere vestigingsfactoren voor de Achterhoekse bedrijven in tact blijven. Willen ook in de toekomst mensen in de Achterhoek blijven wonen en werken, dan is het van belang dat naast in werkgelegenheid, ook faciliterend geïnvesteerd wordt in hoogwaardige kwaliteit en bereikbaarheid van woningen en voorzieningen. Dat is een van de redenen waarom het herbestemmen van maatschappelijk vastgoed een integrale gebiedsopgave is voor de Achterhoek als geheel.

De ontwerpers dienen zicht te geven op hoe zij denken om te gaan met de volgende aspecten:

- De behoeften van en ondernemers (werkgelegenheid) en de inwoners in de kernen is bekend (vraaggestuurde aanpak);
- Verlagen van de risico's voor investeerders die hun kans zouden kunnen zien in de Achterhoek. Het is daarom een must om de regionale vraag om te zetten in een business case met afgewogen rendementen en risico's.
- Een financieel haalbaar ontwerp/ontwikkelproces, waarna creatieve verbeelding een middel is om gezamenlijk de strategie te realiseren en betrokkenen warm te maken voor het aangaan van de uitdaging.
- De gekozen strategie moet in balans zijn met de karakteristieke waarden en kwaliteiten van de Achterhoek.
- Het optimaal benutten van de ruimte binnen de geldende regelgeving, er vanuit gaande dat de betrokken overheden vooraf het publieke huis op orde maken.
- Slimme allianties en slimme functiecombinaties voor het hergebruik van maatschappelijk vastgoed.

Voorbeelden leegstaand maatschappelijk vastgoed

Het grote aantal basisscholen (bibliotheken, zwembaden, dorpshuizen e.d.) die nu in snel tempo in de Achterhoek leeg komen te staan. Een probleem voor burgers en gemeenten. Burgers vrezen hun laatste ontmoetingsplaats in hun dorp te verliezen, gemeenten zijn vaak eigenaar van het gebouw, dat dan wordt toegevoegd aan de steeds langer wordende lijst van leegstaand maatschappelijk vastgoed. De regionale strategie voor hergebruik zou op locatie maatwerk moeten bieden die past bij de manier waarop de gemeenschap haar dorp leefbaar wilt houden.

In overeenstemming met het provinciaal beleid wordt bij de inzet van ons instrumentarium voorrang gegeven aan het hergebruik van monumentale gebouwen. Bredevoort is bijvoorbeeld een monumentaal vestingstadje, tevens bekend als Boekenstad (gemeente Aalten), Belangrijke

toeristische attractie. Huize St. Bernardus is een gemeentelijk monument, tot september 2013 in gebruik als verzorgingshuis voor ongeveer 30 bewoners. Aan de overzijde van huize St. Bernardus ligt een gebouw, van woningbouwcorporatie De Woonplaats, genaamd De Veste. Dit gebouw is in gebruik voor mensen met een geestelijke beperking en komt medio januari leeg. Daarnaast is er in Bredevoort in het oude centrum- een leegstaand kerkgebouw. Dit pand krijgt waarschijnlijk ook een status Gemeentelijk monument. De uitdaging hier is om binnen de regionale strategie, voor Bredevoort een renderende en businesscase te maken met een acceptabel risiconiveau, die hergebruik van monumentale gebouwen combineert met het ook in de toekomst borgen van de toeristische aantrekkingskracht als boekenstad.

REGIO 2: DEN HAAG: Hergebruik leegstaand vastgoed als motor voor een vitaal Den Haag

1. Opgave

Den Haag groeit! Een van de belangrijkste oorzaken is de attractiviteit van de stad. Mensen kiezen voor Den Haag vanwege het woon- en werkgelegenheidsaanbod en de goede voorzieningenstructuur. Den Haag heeft de potentie om tot 2040 verder te groeien naar ca. 570.000 inwoners. Om deze groei te accommoderen is het streven om minimaal 1.500 woningen per jaar te bouwen. Transformatie van leegstaand vastgoed speelt hierbij een belangrijke rol. Tot 2030 moet voor meer dan 1.000.000 m² leegstaande kantoren een nieuwe invulling gevonden worden. Daarnaast is er structurele leegstand van winkelpanden, zorgaccommodaties, bedrijfstvastgoed, kerken etc. De ambitie van de gemeente is om per jaar minstens 50.000 m² van de leegstand te transformeren.

De wijze waarop er nu en in de toekomst met de transitie van het leegstand vastgoed wordt omgegaan is bepalend voor de vitaliteit van Den Haag. Een fors deel van de opgave is het gevolg van de afstoot van rijksvastgoed (ca. 660.000 m²). Rijk en gemeente hebben daarmee samen een sleutel in handen om de vitaliteit en concurrentiekracht van Haagse regio op langere termijn te beïnvloeden. De leegstandsopgave in Den Haag heeft daarmee de potentie om uit te groeien tot een succesvol voorbeeldprogramma dat nieuwe samenwerkingvormen in de praktijk brengt. Hiermee kan worden aangetoond dat verdichting en versterking van de stad mogelijk is zonder op grote schaal nieuw te bouwen.

Er wordt op verschillende abstractieniveaus aan deze opgave gewerkt. Op het niveau van de stedelijke opgave en de globale potentie in termen van woningaantallen, maar ook in termen van zorg omtrent de globale economische ontwikkelingen waarvan de leegstand de keerzijde lijkt te zijn. En op het niveau van afzonderlijke panden, waarbij veel detailkennis en -ervaring is ontwikkeld.

Wat ontbreekt is visievorming en strategie op het tussenliggende abstractieniveau, op de kansen en gevolgen van grootschalige transformatie op een stedelijk gebied. Het is de uitdaging om dit gebiedsgerichte schaalniveau verder uit te werken in een visie, strategie en aanpak. Het Atelier Making Project richt zich op twee gebieden waar een groot deel van de leegstand zich concentreert:

- Internationale zone / Hubertusknoop / Benoordenhout
- Station Laan van NOI / Binckhorst-Noord / Hollands Spoor

2. Vraagstelling

Wij nodigen u uit om een voorstel uit te werken voor een transformatieprogramma voor één of beiden gebieden, waarbij aandacht wordt besteed aan minimaal de volgende onderdelen:

Ontwikkel een op de uitvoeringgerichte aanpak gebaseerd op een strategische agenda/visie;

Verbind sectorale, specialistische inzichten tot een gebiedsgerichte aanpak;

Schenk bijzondere aandacht aan de strategische potenties en kwaliteiten van het gebied en in het bijzonder de kansen voor (de herontwikkeling van) cultuurhistorisch waardevol vastgoed;

Mobiliseer lokale creativiteit en ondernemerschap en verbind deze met wereld de professionele deskundigen.

Onderzoek hoe het publiek vastgoed kan bijdragen aan waardevermeerdering en vergroting van het maatschappelijk rendement en benoem eventuele spanningen tussen het streven naar financieel rendement en maatschappelijk rendement bij herontwikkeling;

3. Kaders

De uit te werken voorstellen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Uitgaan van verdichtings- en transformatiemogelijkheden die voldoende realiteitswaarde hebben;
- Uitgaan van enigszins realistische investeringen van de overheden in de relatie tot investeringen van derden en het te realiseren maatschappelijk rendement;
- Innovatief omgaan met beperkingen vanuit wet- en regelgeving

REGIO 3: DORDRECHT: Kantorenzone aan de Spuiboulevard in Dordrecht en directe omgeving

In de gemeente Dordrecht ligt ong. 1/4 deel van de regionale kantorenvoorraad (rond de 175.000 m²) in de 19e eeuwse Schil-West; het gebied tussen het station van Dordrecht en de historische binnenstad.

Schil-west is een gemengd gebied voor wonen, winkels, werken en stedelijke activiteiten. De kantoren in dit gebied stammen overwegend uit de jaren '70 en zijn geconcentreerd langs de Spuiboulevard; één van de belangrijkste binnenstedelijke verkeersroutes en gelegen op de grens tussen de binnenstad en Schil-West. Het zijn veelal verouderde kantoren, die meestal maar voor één gebruiker geschikt zijn (single tenant). Op dit moment is de leegstand ruim 20 procent, vaak op de hoger gelegen verdiepingen.

Hoewel de kantoren verouderd zijn, wordt de locatie door marktpartijen en de gemeente als goede kantorenlocatie gekwalificeerd: goed ontsloten voor spoor en auto door de nabijheid van het station en de aanwezigheid van twee parkeergarages. Ook de ligging tegen de historische binnenstad vormt een belangrijke kwaliteit (voor personeel en bezoek).

In de Visie op Schil van 2011 is als centrale ambitie vastgelegd Schil-West vanwege de ligging en kwaliteiten samen met de binnenstad te versterken tot het centrum van de regio. In deze visie is daarom gekozen voor ruimte voor transformatie van kantoorpanden in het gehele gebied naar andere functies, maar met behoud van de regionale kantoorfunctie met name aan de Spuiboulevard. Invulling met andere stedelijke functies die de levendigheid aan de Spuiboulevard e.o. en de relatie met de binnenstad versterken zijn wel gewenst. Overigens is ook in de recent geactualiseerde regionale kantorenstrategie Schil-West als één van de voorkeurslocaties voor kantoren genoemd (naast Stationsgebied Zwijndrecht, de snelweglocaties Businesspark Amstelwijck (A16), Stationspark Sliedrecht (A15) en de themalocaties: Gezondheidspark en Leerpark Dordrecht). Transformatie naar andere, minder stedelijke, rustiger functies heeft de voorkeur voor de kantoorpanden in het woongebied van Schil-West zoals het UWV-complex en het kantoor achter de Holland aan de Kilwijkstraat.

Onder de Kantorenzone aan de Spuiboulevard valt het gebied van Crownpoint tot en met de ANWB-locatie. In deze zone ligt onder meer het belastingkantoor en een aantal gemeentelijke panden waaronder het stadskantoor en in een zijstraat de Papaeter. Met verschillende vastgoedeigenaren zijn de afgelopen jaren gesprekken gevoerd over de mogelijkheden tot transformatie van hun panden. De plannen zijn in verschillende fases, maar hebben tot nu toe (op Post 120 na) niet tot een concreet resultaat geleid.

Opgave

De opgave is de vernieuwing en modernisering van de kantorenvoorraad in Schil-West en in het bijzonder aan de Spuiboulevard naar de hedendaagse tijd en versterking van de stedelijke functie(-s)

met behoud van de bestaande regionale kantorenfunctie. Hierbij ligt een relatie met de nabij gelegen kantoren, de positie van de snelweglocatie Amstelwijck en de overige kantorenlocaties in de regio.