

Road Map 10

Transformatie/ renovatie/ multifunctioneel gebruik



- 2017** • Opzet stapsgewijze aanpak voor de verduurzaming van het vastgoed van de Rijksoverheid
- 2018 e.v.** • Lancering van de Innovatie Challenge Huisvesting Nationale Politie gelanceerd (door Bouwcampus)
• Opzet stapsgewijze aanpak verduurzaming vastgoed Rijksoverheid
- 2021** • Blauwdruk voor schielsprong vastgoed.
• Landelijke inventarisatie woon- werk- en leefgebieden met een transformatie potentie geïnventariseerd
• Uniforme gemeentelijke aanpak van gebieden en leegstaand vastgoed
• De overheid draagt d.m.v. innovatieve aanbestedingsarrangementen bij aan het opstarten van gebiedstransformaties
- 2050** • Creatie van duurzame leefomgevingen is gemeengoed

Een belangrijk deel van de gebouwde omgeving bestaat uit utiliteitsgebouwen. Het gaat daarbij om kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels, scholen, theaters, ziekenhuizen en ander maatschappelijk vastgoed. Om de doelen van het Klimaatakkoord van Parijs, het Energieakkoord en het programma 'Nederland Circulair in 2050' te behalen, zijn grote inspanningen nodig ten aanzien van de bestaande voorraad en nieuwbouw. Interventies zijn nodig op drie schaalniveaus: gebouwen, locaties/terreinen en (binnenstedelijke) gebieden.

Op het niveau van gebouwen gaat het om renovatie, transformatie bij leegstand, energiebesparing en overschakeling naar duurzame energievoorziening. Tegengaan van leegstand en renovatie op een toekomstbestendige wijze verbeteren het vestigings- en investeringsklimaat en vermijden imagoschade van kantoor- of bedrijvenlocaties. Naast leegstand van kantoren is er sprake van groeiende leegstand van winkel- en maatschappelijk vastgoed. Hierdoor wordt de omgeving als onveilig of onaantrekkelijk ervaren. Ook in het kader van duurzaamheid is grote leegstand een slechte zaak. Onder invloed van de aantrekkende economie neemt in sommige vastgoedsectoren en regio's de leegstand inmiddels af. Niettemin blijft de leegstand bijvoorbeeld bij winkels en in krimpregio's hardnekkig.

Eén van de ambities is om multifunctioneel vastgoed te bouwen waarbij het verplicht wordt om in het ontwerp rekening te houden met een eventuele verandering van functionele bestemming. Doel voor 2021 is om op basis van 'best practices' ten aanzien van renovatie, transformatie van

(leegstaand) vastgoed een schaalprong te maken richting binnenstedelijke gebiedstransformatie. Hiervoor zijn coalities van private en publieke partijen nodig. Tegelijkertijd ligt hier – zeker op het schaalniveau van binnenstedelijke gebieden – een ontwerp-opgave (zie ook thema: 'Ontwerpen vanuit een integrale visie' van De Bouwagenda). Het PBL constateert in de studie 'Maatschappelijk Vastgoed in verandering' een verandering, die zich in verschillende sectoren van maatschappelijk vastgoed voordoet, namelijk het verdwijnen van 'aanbodsturing' ten faveure van een meer vraagvolgende bekostiging van de dienstverlening en de huisvesting daarvan. Bij de uitvoering van Road Map 10 is het zaak om aan te sluiten bij deze trend.

Afgelopen jaar: de opgave in beeld

De focus lag afgelopen periode op het opzetten van een stapsgewijze aanpak voor de verduurzaming van het vastgoed van de Rijksoverheid in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf. Hiervoor is een aantal verkennende gesprekken

gevoerd met het Rijksvastgoedbedrijf en de Nationale Politie. Claudia Reiner, Taskforce-lid Bouwagenda, heeft zitting in de stuurgroep ter begeleiding van de gestarte Innovatie Challenge ten behoeve van de Huisvesting Nationale Politie.

Rode draad

De rode draad in deze Road Map is het op de lange termijn (deze kabinetsperiode en verder) veranderen van de huidige systematieken voor de ontwikkeling van vastgoed. In eerste instantie ligt daarbij de prioriteit bij overheidsvastgoed (‘launching customer’), zowel op Rijksniveau als bij provincies, gemeenten en waterschappen. Relevante sporen zijn daarbij onder andere de Nationale omgevingsvisie (NOVI), de gebiedsgerichte programma-aanpak (Metropoolregio Amsterdam, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, Utrecht) uit het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport), Energieakkoord/Energieagenda, Duurzame Investeringsagenda (gemeente, provincies, waterschappen), het programma ‘Nederland Circulair in 2050’ en het Grondstoffenakkoord. Deels zijn deze gericht op de langetermijnoplossingen. Vanuit de Taskforce, en in het verlengde de Bouwcoalitie, organiseren we ons zodanig dat we hier goed op aangesloten blijven en invloed uitoefenen. In ieder geval via de rijksinbreng (I&W, EZK en BZK), maar ook door vanuit De Bouwagenda actief deel te nemen aan overleggen en verbindingen te leggen met concrete initiatieven. In 2021:

- is er een landelijke inventarisatie van woon-, werk- en leefgebieden met een transformatie-opgave en potentie, in een deel ervan is geëxperimenteerd met de nieuwe aanpak;
- is er een raamovereenkomst met gemeenten over hoe op een uniforme wijze, conform alle regelgeving, transformatie van gebieden en leegstaand vastgoed op grootschalige wijze aangepakt kan worden;
- is er op basis van ‘best practices’ transformatie van leegstaand vastgoed een schaa sprong gemaakt richting transformatie van grotere stedelijke gebieden door coalities van private en publieke partijen;

- heeft de overheid door middel van innovatieve aanbestedingsarrangementen bijgedragen aan het opstarten van gebiedstransformaties door het financieren van niet-rendabele publieke voorzieningen;
- ligt er een stapsgewijze aanpak voor de verduurzaming van het vastgoed van de Rijksoverheid, te beginnen met haar kantoren en Nationale Politie.

Coalities

De coalitie wordt nog gevormd. Een actieve bijdrage wordt geleverd door Platform Duurzame Huisvesting, het Rijksvastgoedbedrijf, de Nationale Politie en het Ontwerp- en Ontwikkelplatform.

Speerpunten 2018

Voor 2018 wordt ingezet op de volgende speerpunten:

- stapsgewijze aanpak voor de verduurzaming van het vastgoed van de Rijksoverheid, te beginnen met haar kantoren en de Nationale Politie;
- actieve betrokkenheid bij verandering van huidige systematieken, zowel op Rijksniveau als regionaal en de verankering hiervan in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- inventarisatie van belemmeringen in wet- en regelgeving, bekostiging en fiscaliteit;
- voordragen van locaties bij het ontwerp- en ontwikkelplatform in het kader van het overkoepelend thema ‘Ontwerpen vanuit een integrale visie’;
- ontwikkelen aanpak machine-learning en data analytics in relatie tot verduurzamingsopgave utiliteit;
- aanpak in regionale pilots van de tekorten aan (tijdelijke) huisvesting van gekwalificeerd personeel in de bouw (zie ook het thema ‘Human Capital’).