

provincie Utrecht

Taskforce transformatie

Aanbevelingen voor alle belanghebbenden

Samen maken we Utrecht mooier

Mariëlle Hoefsloot
Projectleider Taskforce transformatie

De Taskforce transformatie

- 6 wethouders
- 3 corporatiedirecteuren
- 3 directeuren van ontwikkelaars
- 1 directeur van een gebiedsontwikkelingbureau
- 1 directeur van het Centrum voor Innovatie in de bouwkolom
- 1 gedeputeerde van de provincie
- Specialisten van VROM, het BRU, de provincie

Mariëlle Hoefsloot, provincie Utrecht

2

De conclusies en aanbevelingen

- Er is (nog) geen spontane oplossing voor leegstand
- Dus nu, om de marktregulering te verbeteren, aanbevelingen voor:
 - Rijk
 - Provincie
 - Gemeente
 - Eigenaren
 - Ontwikkelaars, corporaties en bouwkolom

Mariëlle Hoefsloot, provincie Utrecht

3

Het speelveld

- De hoge boekwaarde van leegstaande kantoorgebouwen is de vertragende factor
- Daarom 2 sporen in de aanbevelingen:
 - Prikkel gericht op daling boekwaarde
 - Prikkel gericht op onttrekking / transformatie (gezonder aanbod)

Mariëlle Hoefsloot, provincie Utrecht

4

Aanbevelingen voor het Rijk

- Wijzig de fiscale regels rond leegstand
- Stimuleer binnenstedelijke woningbouw met financiële prikkels
- Voer een verwijderingsbijdrage in bij nieuwbouw van kantoorpanden
- Begin met maatschappelijke prioriteiten bij eigen gebouwen
- Verruim 3.22 nWro en de bouwbesluiten bij tijdelijke functiewijziging bij transformatie van het bestaande pand
- Laat na 3 jaar leegstand planschade voor eigenaren bij bestemmingswijziging vervallen

Mariëlle Hoefsloot, provincie Utrecht

5

Aanbevelingen voor de provincie

- Breng de bestaande plancapaciteit in de regio in kaart en dring dit waar nodig terug
- Stimuleer ook transformatie van kantoren op bedrijventerreinen
- Blijf experimenteren om transformatie verder op gang te helpen
- Ondersteun specifieke (voorbeeld) projecten

Mariëlle Hoefsloot, provincie Utrecht

6

Aanbevelingen voor gemeenten

- Ontwikkel proactief een visie op leegstand van kantoren
- Zoek de samenwerking met eigenaren op en neem je maatschappelijke verantwoordelijkheid
- Stel een stimulerend Kaderbeleid Transformatie op
- Maak afspraken met de corporaties
- Verminder de bestaande plancapaciteit

Aanbevelingen voor eigenaren

- Boek af naar een realistischere marktwaarde
- Zoek de samenwerking met de lokale overheid op en onderzoek open-minded alternatieve functies
- Overweeg de onderliggende gronden in erfpacht aan de lokale overheid te verkopen
- Geef het goede voorbeeld door maatschappelijk verantwoord hergebruik van vastgoed
- Let bij nieuwe (ver)bouwprojecten op een flexibeler, duurzamer concept

Aanbevelingen voor markt

- Benadruk voorbeeldfunctie corporaties
- Pilot projecten hebben nu de wind mee – stap erin
- Levensduurbenadering bij opdrachten is langer houdbaar
- Organiseer een horizontale bouwkolom – lagere kosten, beter product

Tot slot

Het gat tussen boekwaarde en markt is **niet** de verantwoordelijkheid van de overheid!

Inefficiënte ruimtelijke ordening is dat wel.

Vragen, opmerkingen, suggesties?