



Open brief aan stad en provincie Utrecht

Utrecht, 4 april 2012

LEEGSTAND BIEDT UTRECHT KANSEN:

OPROEP VOOR EEN (PRO)ACTIEVE EN INTEGRALE AANPAK

Achtergrond

Stad en provincie Utrecht kennen nog steeds een relatief bescheiden leegstand van kantoren en andere gebouwen. Dat is mede het gevolg van zorgvuldig overheidsbeleid in het verleden (geen toestemming voor nieuwbouw zonder 75% voorverhuur). Daarnaast is Utrecht dankzij de strategische ligging in het centrum van het land – op het knooppunt van wegen en spoorwegen – nog steeds een geliefde vestigingsplaats en zijn de problemen in relatieve zin geringer dan in de meeste andere steden van Nederland. Deskundigen voorspellen echter een blijvende daling in de vraag naar kantoorruimte. In Utrecht zal bijvoorbeeld door de nieuwbouw van het Stads kantoor extra leegstand ontstaan.

Leegstand moet worden voorkomen. Het kan namelijk leiden tot verloedering, met een neerwaartse spiraal voor andere panden in de omgeving en het gebied tot gevolg. Voorbeelden uit andere steden laten zien dat hergebruik en herontwikkeling van leegstaande gebouwen kansen bieden voor het oplossen van andere maatschappelijke vraagstukken. Bovendien ontstaan dan nieuwe initiatieven, waardoor leegstaande gebouwen nieuwe maatschappelijke en/of economische waarde genereren. Ook Utrecht kent enkele goede voorbeelden van hergebruik. Zoals de transformatie van het pand van Hogeschool Utrecht aan de Archimedeslaan tot tijdelijke studentenhuysvesting. Het aantal projecten is helaas beperkt. Bovendien zijn ze meestal pas opgestart nadat de panden al enige tijd leeg stonden.

Stadslab Leegstand

Met dit in het achterhoofd organiseerde de Utrecht Development Board een Stadslab. Daarin zaten diverse vastgoedexperts (bouwkundig, financieel, juridisch, makelaardij, projectontwikkeling), eigenaren, overige belanghebbende en ambtenaren. Twee concrete casussen werden onder de loep genomen:

- Ravellaan 96: in eigendom en nog in gebruik door de gemeente, komt leeg eind 2014;
- FC Donderstraat 65, voormalig Ooglijdersgasthuis, in gebruik bij HU, komt leeg in 2014.

De vraagstelling was: *wat zijn de mogelijkheden en belemmeringen om deze panden opnieuw te gebruiken? En wat is de financiële, economische en maatschappelijke betekenis ervan?*

Het nadenken over deze vragen tijdens het Stadslab leverde verrassende en veelbelovende uitkomsten op. In de bijlage staat meer over deze uitkomsten. Op de website www.utrechtdb.nl zijn bovendien alle documenten van het Stadslab Leegstand te vinden in een [Bijlagerapport](#). In deze brief behandelen we alleen de uitkomsten op hoofdlijnen.

CONCLUSIE: leegstand biedt kansen voor versterking en profilering

Leegstand van gebouwen biedt nieuwe, onverwachte kansen; zowel vanuit de aanbod- als de vraagzijde. Het aanbod genereert nieuwe mogelijkheden omdat de huurprijzen dalen. Bovendien blijken kantoren in diverse gevallen flexibel gebouwd, waardoor andere functies eenvoudiger inpasbaar zijn. Ook blijken op voorhand ongeschikt geachte locaties op bedrijventerreinen of kantorenparken voor sommige doelgroepen heel geschikt.

Kansen voor Het Nieuwe Werken

Het Nieuwe Werken (HNW) is één van de oorzaken van de huidige vraaguitval op de kantorenmarkt. Maar het heeft ook positieve gevolgen, waar vooralsnog weinig aandacht voor is. Al jaren vormen startende ondernemers en zzp'ers een fors aandeel van de Utrechtse beroepsbevolking. Utrecht is met zijn jonge, hoogopgeleide en creatieve bevolking zelfs koploper als zzp-stad in Nederland. HNW vereist goede werkruimtes. Maar niet iedereen heeft die, op alle momenten van de dag, thuis beschikbaar. De mogelijkheid om werkplekken te reserveren – per uur of per dag – in de directe omgeving, vormt dan een mooie oplossing. Ook zorgt die manier van werken voor contact tussen professionals en versterking van het noodzakelijke (commerciële) netwerk met gelijkgestemden. Het gaat dus om een vraag naar panden waarin werken en ontmoeten, werken en wonen en/of werken en horeca en cultuur gecombineerd kunnen worden. Kortom: flexibele gebouwen met flexibele bestemmingen.

Kansen voor studentenhuisvesting

Hergebruik van panden voor studentenhuisvesting is inmiddels een bekende mogelijkheid, maar ook een noodzaak. Wat die huisvesting is cruciaal voor behoud en versterking van Utrechts positie als kennis-, universiteits- en studentenstad. Gelukkig zijn er al geslaagde voorbeelden en heeft Utrecht inmiddels een stevige ambitie geformuleerd. Desondanks is er nog steeds een groot tekort van 6.700 studenteneenheden in Utrecht. Bovendien berekende het CBS dat er een grote trek op komst is (van jonge mensen) naar de Randstad. Dat levert een groei van 700.000 inwoners op tussen 2010 en 2025. Ook daar zal de stad Utrecht op moeten inspelen.

ADVIES 1: tijdelijk (her)gebruik om structurele leegstand te vermijden

De UDB vindt het cruciaal om structurele leegstand te bestrijden, maar bovenal te voorkomen. Structurele leegstand kan leiden tot verloedering van het gebouw en de omgeving. Dat betekent veelal kwaliteitsverlies van het gebied. Met als gevolg een verslechtering van het imago en de marktpositie van het gebied, en een verder groeiende leegstand. Dat is neerwaartse spiraal waarin we niet terecht willen komen.

In de visie van de UDB is het daarom van groot belang dat wordt gestart met tijdelijk (her)gebruik. Ambitieuze plannen voor herontwikkeling of sloop/nieuwbouw duren lang. Door de onzekerheid die ermee gepaard gaat, blijven de panden leegstaan, met alle mogelijke negatieve effecten van dien. Te allen tijde moet voorkomen worden dat jaren van leegstand en verloedering uiteindelijk leiden

tot sloop/nieuwbouw. Want vervolgens kost het weer veel tijd om de nieuwbouw en het gebied meer aantrekkingskracht te geven.

Tijdelijk (her)gebruik trekt nieuwe gebruikers aan. Het succes van deze groep leidt tot de (economische) basis van de volgende fase, enzovoort. Een goed functionerend gebouw met aangepast gebruik kan nieuw elan aan een gebied geven en de marktpositie van een gebied versterken. Ook voor de eigenaar is gebruik beter dan leegstand; iedere opbrengst is meegenomen. Dit tijdelijk gebruik kan ook zorgen voor waardestijging. Er is bovendien belang bij de maatschappelijke opbrengst: geen leegstand, andere functies, beter functioneren van gebouw/gebied. Kortom: alles beter dan structurele leegstand.

Deze geleidelijke aanpak, beginnend met lage investeringen, is juist een groot voordeel van transformatie: het gebouw is er al en het is met beperkte middelen 'bruikbaar' te maken. Pas in de volgende fases kan – bij bewezen succes – meer worden geïnvesteerd en kan de marktpotentie van een gebouw en/of gebied worden versterkt. Daardoor kan zelfs een economische basis (waardestijging) ontstaan voor fundamentele transformatie of herontwikkeling in 'betere tijden'.

ADVIES 2: gemeente Utrecht als regisseur

De UDB heeft geconstateerd dat via de Stadslabs – met de wijze van vooronderzoek en brainstormen – een bruikbaar recept is gevonden om snel tot realistische ideeën te komen. Het is essentieel om de verbindingsfunctie tussen de diverse partijen in te vullen. Maar verbinding alleen is niet voldoende voor een effectieve aanpak.

De UDB bepleit daarom een integrale aanpak door een regisseur. Deze kan partijen verbinden op de schaalniveaus van gemeente/stad, gebied en gebouw. Deze regisseur heeft bovendien voldoende gewicht om alle partijen in het proces te betrekken en aangesloten te houden. Ook kan de regisseur een gericht instrumentarium inzetten. Het UDB raadt aan deze rol bij de gemeente Utrecht neer te leggen. Deze regisseur moet alle disciplines voor de planbegeleiding in één keer om de tafel krijgen, zodat eigenaren en initiatiefnemers zekerheid kan worden gegeven. Dan durft men aan dit moeilijke proces te beginnen. De gebiedsmanagers van StadsOntwikkeling zouden volgens de UDB de rol van regisseur moeten vervullen.

ADVIES 3: focus en prioriteit

De UDB denkt dat het onhaalbaar is op korte termijn alle panden en plekken met structurele leegstand in de stad aan te pakken. Daarom stellen we voor prioriteit te geven aan twee categorieën:

- allereerst de panden die de gemeente Utrecht achterlaat bij intrek in het Stadskantoor in 2015. En dan met name de grotere volumes, zoals de panden aan de Ravellaan e.o., de Kaatstraat en Vliegend Hertlaan;
- daarna de reeds leegstaande gebouwen binnen Kanaleneiland en Rijnsweerd Noord. Aanpak van de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen krijgt wat de UDB betreft een lagere prioriteit.

Tot slot

De UDB roept stad en provincie Utrecht op om:

- te sturen op concrete plannen voor de lege panden;
- ruimhartig te zijn met toetsing van gebruik aan bestemmingsplannen, regels en gebruiksvergunningen;
- zelfontwikkelgroepen van jongeren en ouderen de ruimte te geven om met voorstellen voor lege panden te komen.

Zo kunnen we een substantiële toename van leegstand voorkomen en nieuwe maatschappelijke waarde creëren.

**Namens de UDB,
Rien Nagel**

BIJLAGE

Stadslabs: integrale benadering

Het Stadslab Leegstand heeft ons geleerd dat analyse en aanpak van kansen voor gebruik, hergebruik en transformatie een integrale benadering vragen. Enerzijds het bundelen van kennis, ervaring, inzicht, creativiteit, belangen en posities op de schaalniveaus gemeente/gebied/gebouw. En anderzijds die van de diverse 'spelers' als belanghebbenden, deskundigen en betrokkenen. Het gaat hier om de vraagpatronen in de gemeente als geheel: wat zijn de trends in wonen en werken in de stad? Wat is de concurrentiepositie? Wat zijn de sleutelsectoren in economie en woningmarkt? In welke segmenten zit dynamiek? Deze marktkennis is het fundament voor de aanpak.

Vervolgens is relevant wat de context van het gebied is: de positie in de stad, het imago, de bereikbaarheid, het karakter en de kwaliteit van de omgeving. Deze kennis bepaalt in hoge mate de condities voor de aanpak. En ten slotte het niveau van het gebouw zelf: wat 'dicteert' het gebouw aan mogelijkheden en onmogelijkheden? Zowel bouwkundig als financieel, maar ook wat de bestemming wel en niet toelaat. Deze kennis vormt de basis voor de creatieve slag die gemaakt moet worden.

Bij leegstand en opties voor gebruik, hergebruik en transformatie komen meerdere spelers met diverse belangen samen. Zoals de eigenaar, de buurt, de mogelijk geïnteresseerde gebruikers en/of ontwikkelaars en architecten. Iedere partij heeft de neiging naar het eigen belang te kijken. Denk aan boekwaarde, huurniveaus, bestemmingsplan, overlast voor de buurt, uiterlijk van het gebouw en mogelijkheden van de plattegronden. Belangrijk is echter dat patstellingen worden doorbroken, die nu nog de aanpak van leegstaande panden hinderen. Dat moet gebeuren met kennis van de markt in brede zin en met creativiteit, inzet van instrumentarium en fantasie. Het Stadslab heeft aangetoond dat de integrale benadering synergie oplevert.

CASUS: Ravellaan 96

Dit kantoorgebouw ligt in een woongebied, samen met de twee andere panden die de gemeente daar momenteel in gebruik heeft. Het voorkomen van structurele leegstand ervan is belangrijk. In het Stadslab is niet alleen naar het pand zelf gekeken, maar naar het gebied als geheel. De positie van het gebied is interessant. Enerzijds vormt het een entreezone naar de binnenstad, anderzijds is het de aansluiting op de mooie woonwijk Oog in Al, met het park en omringend water. De betonstructuur van het pand is voldoende sterk, de gevel is verouderd en zwak. De zeer grote onderbouw biedt vele mogelijkheden. Opbouw van vloeren in de toren met een middenkern en vrije ruimte daaromheen biedt een stramien en vloermaten die goed bruikbaar zijn in woningbouw. Voor het pand dienen zich drie realistische en doorgerekende scenario's aan:

1. Transformeer het gebouw definitief tot 171 kleine studenteenheden, met begane grond en souterrain als werkruimte voor zzp'ers: haalbaar.
2. Transformeer het gebouw tot 45 middenklasse huur/woonappartementen/seniorenwoningen, met begane grond en souterrain als werkruimte voor zzp'ers: haalbaar (met ook nog een behoorlijke residuele waarde van het gebouw).
3. Tijdelijke invulling met 180 studenteenheden of studentwoningen (lowbudget): haalbaar.

Als het vraagstuk gebiedsgericht wordt benaderd – en daarin ook de andere vrijkomende kantoren die de gemeente nog in gebruik heeft worden betrokken – dient zich een interessant perspectief aan. Dat is dan scenario 4. De kantoren aan de Weg der Verenigde Naties kunnen onderling worden verbonden via een plint met kantoren. Zo ontstaat voldoende volume voor een Stadskantoorcampus. Aangezien de plint geluidwerend is, ontstaat er een milieu voor woningbouw

dat aansluit op Oog in Al: laagbouw eengezinswoningen en ruimte voor groen. We weten dat de optie Stadskantoor aan de Ravellaan ook in 2005 door de gemeente Utrecht is onderzocht en is afgefallen. Wat de UDB betreft was het een goed idee. De omstandigheden zijn inmiddels drastisch gewijzigd en daarom zien wij aanleiding er vanuit het huidige perspectief opnieuw naar te kijken.

Dit vierde scenario vergt een aanpak van integrale gebiedstransformatie. De gemeente zou het goede voorbeeld moeten geven door het gebouw af te boeken en zelf uit de markt te halen. De waarde is niet hoger dan de grondwaarde/sloopkosten. In de tussenliggende periode kan het pand worden gebruikt als broedplaats voor startende en creatieve ondernemers, tegen betaling van servicekosten (kosten van tijdelijk voortzetten). Maak een bestemmingsvrije zone (ref. *Volkskrant*-gebouw in Amsterdam). Voorkom langdurige leegstand tijdens de planperiode voor transformatie van het gebied. Op termijn kan het pand gesloopt worden ten behoeve van de voorgestelde woningbouw.

CASUS: F.C. Dondersstraat 65, voormalig Ooglijdersgasthuis (OLGH)

Het OLGH ligt tussen Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt in, twee buitengewoon levendige en geliefde woonbuurten. De bouwdichtheid is hoog maar het weinige groen is wel van hoge kwaliteit. Kenmerkend voor de omgeving zijn De Biltse Grift, elementen van de Hollandse Waterlinie en de Oosterspoorbaan. In de omgeving wordt het Veemarktterrein herontwikkeld met woningbouw. De rijksweg A27 wordt verbreed en opgewaardeerd. De omgeving is geliefd als woonomgeving bij gezinnen, yuppen en tweeverdieners. Het gebouw heeft verschillende bouwstijlen, gezichten en entrees. Daardoor leent het zich voor een combinatie van meer functies. Gestreefd zou moeten worden naar een openbaar karakter en publieke toegankelijkheid van het gebouw, ook voor de buurt. Voor het pand dienen zich drie realistische en doorgerekende scenario's aan:

1. Voortzetting van het gebruik als markant onderwijsgebouw. Bijvoorbeeld als een prestigieuze business-school of een topinstituut. Er zijn ook talrijke private onderwijsinstellingen verspreid over de stad die hier perfect op hun plek zouden zijn (synergie). Ook kan gedacht worden aan de Internationale School.
2. Een mix van functies is haalbaar: een zzp-centrum (maximaal 1.500 m²); een kinderdagverblijf; zeer grote woningen tot 170 m² (prijsklasse 500.000,-); grondgebonden appartementen in het jonge gedeelte aan de straatzijde. Voor dit geheel is het parkeervraagstuk van belang. Een parkeergarage is te kostbaar. Parkeren kan op het dak van het jonge gedeelte worden gerealiseerd. Daarvoor moet een autolift worden aangebracht en het dak versterkt worden. Vervolgens moet het worden afgezoomd met groen, zodat de auto's niet zichtbaar zijn.
3. Een hotelontwikkeling is interessant vanwege de bijzondere uitstraling van het pand, de gewenste groei van kamers gezien de ambities van Utrecht, en de interessante nabijheid van het Utrecht Science Park. De exploitatie zal nader onderzoek vergen in verband met het hoge aankoopbedrag.