

Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten van Utrecht
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Datum: 30 januari 2014
Kenmerk: 2014-00353
Contactpersoon: HPM Driessen
Telefoon: 030-2862 583

Onderwerp: Aanpak kantorenleegstand/kantorenstrategie

Geachte statenleden,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw voornemen om in een aantal stappen, waaronder het opstellen van een thematische structuurvisie en inpassingsplannen, de kantorenleegstand aan te pakken. De in BRU/U10 samenwerkende gemeenten zijn blij met de aandacht die de provincie Utrecht heeft voor de aanpak van onze gezamenlijke kantorenmarkt. De regio streeft naar een vitale kantorenmarkt en deelt uw zorgen over de kantorenleegstand in de regio alsook uw conclusie dat een voortvarende aanpak noodzakelijk is. Wij willen graag samen met de provincie optrekken om het evenwicht op de kantorenmarkt terug te brengen.

Met deze brief stellen wij u in kennis van de wijze waarop de gemeenten van de regio U10 deze problematiek aanpakken.

Wij verzoeken u om daarmee bij uw besluitvorming zowel in GS als PS en in het verdere proces rekening te houden cq deze gezamenlijke aanpak over te nemen.

Voortgang regionale aanpak

De U10/BRU-gemeenten en de provincie Utrecht hebben in 2012 intensief samengewerkt in het kader van het Stec-marktonderzoek. De hoofdconclusie van dat rapport wordt ondersteund door alle partijen: er zijn te veel kantoren geprogrammeerd en het is noodzakelijk om die programmering met meer dan de helft te verminderen.

Inmiddels is er in de praktijk al veel voortgang geboekt. Zo hebben de gemeenten Nieuwegein, Houten, Stichtse Vecht en Utrecht fors ingegrepen in het kantorenprogramma en het uitgiftetempo, waardoor het jaarlijks gemiddelde zelfs onder de grens komt van het Stec-advies. Daarmee zijn ook forse afwaarderingen gedaan op de grondexploitaties. Deze afwaarderingen bedroegen de afgelopen twee jaar alleen al in de gemeente Utrecht 70 miljoen euro.

Ook worden in meerdere gemeenten, maar vooral in Nieuwegein, Utrecht en Houten op grote schaal leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd naar andere functies zoals studentenhuisvesting, appartementen, hotels en creatieve bedrijvigheid. In 2013 is in de gemeente Nieuwegein 28.000 m², in de gemeente Utrecht 50.000 m², en in de gemeente Houten 7.000 m² bvo kantooruimte getransformeerd naar

andere functies. Deze transformatie van leegstaand kantooroppervlak zal de komende jaren worden voortgezet.

Omslag marktpartijen

Geconstateerd kan worden dat ook marktpartijen de omslag aan het maken zijn. Veel marktpartijen zijn al lang niet meer gericht op nieuwbouw, maar op invulling en transformatie van de bestaande gebouwen. De ontstane marktsituatie maakt dat nieuwbouw weinig aantrekkelijk meer is op de meeste locaties. Huurprijzen van bestaande gebouwen zijn zodanig gedaald dat nieuwbouw op de meeste locaties niet concurrerend meer is. De opname van kantoorgebruikers vindt momenteel bijna geheel plaats in de bestaande voorraad. Nieuwbouw wordt veel minder en zal zich steeds meer beperken tot toplocaties. De verwachting is dat dit nog lange tijd zo zal blijven.

Regionaal contract

Er ligt inmiddels een inhoudelijk voorstel van de regio over het terugdringen van de plancapaciteit, waar alle gemeenten hun input voor hebben gegeven. Dit voorstel komt op hoofdlijnen overeen met de uitkomsten van het Stec-advies uit 2012. Dit regionale voorstel is momenteel aan onze colleges van burgemeester en wethouders voorgelegd. Daarna kan er een regionale overeenkomst worden opgesteld ter terugdringing van de plancapaciteit in de regio. De regio Utrecht heeft in het verleden al twee keer op succesvolle wijze zo'n regionale overeenkomst gemaakt en gehandhaafd (in 1995 en in 2005) en was daarmee de eerste regio in Nederland die dit deed. Onder andere daardoor is de situatie van de kantorenleegstand hier veel minder ongunstig dan elders. De bedoeling is dat deze overeenkomst door de regio zelf beheerd en uitgevoerd wordt. In het contract worden ook nu boeteclausules opgenomen, waardoor het contract niet vrijblijvend ondertekend kan worden. De ervaring leert dat boeteclausules een preventieve werking hebben waardoor ze niet hoeven worden toegepast.

Regionale sturing en flexibiliteit is gewenst

Niemand kan voorspellen hoe de kantorenmarkt zich de komende 5, 10 of 20 jaar precies zal ontwikkelen. De marktontwikkelingen zijn de laatste jaren zeer snel gegaan en dat zal wellicht zo blijven. Het is zaak om die ontwikkelingen jaarlijks te monitoren en te beoordelen of we nog op de goede weg zijn. Herstelt de markt zich of niet? Vraagt de markt over 10 jaar nog om de zelfde locaties en kantoorproducten of om geheel andere zaken? Dit inzicht is onmisbaar om op regionaal niveau regie te kunnen voeren. De gemeenten hebben dat inzicht dankzij jarenlange monitoring van de kantorenmarkt en contacten met alle stakeholders.

De BRU/U10-gemeenten denken met het regionale contract/convenant een effectieve, maar tegelijk ook flexibele aanpak gevonden te hebben. Effectief omdat de afspraken bindend in dat contract zijn vastgelegd en flexibel, omdat op basis van informatie uit de marktmonitor afspraken kunnen worden aangepast na overleg in regionaal verband. Zo kan de koers gewijzigd worden als de veranderende marktomstandigheden dat nodig maken.

Financiële schade voor gemeenten en private partijen

Een aanpak die leidt tot het aanpassen van de kantoorprogrammering in bestemmingsplannen heeft financiële consequenties voor diverse partijen tot gevolg:

- schade die ontstaat doordat lopende contractuele verplichtingen niet kunnen worden nagekomen;
- planschade die ontstaat doordat bestemmingsplannen worden aangepast;
- verliezen die gemeenten moeten nemen in de grondexploitaties.

In het statenvoorstel geeft u aan dat de vraag hoe groot het risico op schade is, niet eenduidig en in absolute zin te beantwoorden is. U ziet mogelijkheden de planschade te beperken, maar zekerheid daaromtrent is er niet. Planschade en schade doordat contractuele verplichtingen niet kunnen worden nagekomen ligt ons inziens bij de provincie. Schade veroorzaakt door het schrappen van m² is onderwerp van gesprek tussen de betreffende gemeente en de provincie.

Samenwerking bij de afspraken over plancapaciteit.

De U10/BRU-gemeenten stellen voor om de komende tijd de samenwerking met de provincie te intensiveren. De inhoudelijke basis hiervoor is reeds gelegd met het plan dat nu bij de betrokken colleges van burgemeester en wethouders voorligt. Wij vertrouwen er op dat we, na mondeling overleg, het snel met u eens zullen worden over het verminderen van de programmering.

De BRU/U10-gemeenten menen dat de problematiek met de uitvoering van het regionale contract tot 2030 adequaat aangepakt wordt.

Wij vertrouwen op een goede voortzetting van de samenwerking op dit dossier.

Met vriendelijke groet,
namens de in BRU/U10 samenwerkende gemeenten,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.M. van 't Veld', written in a cursive style.

M.M. van 't Veld, portefeuillehouder EZ