

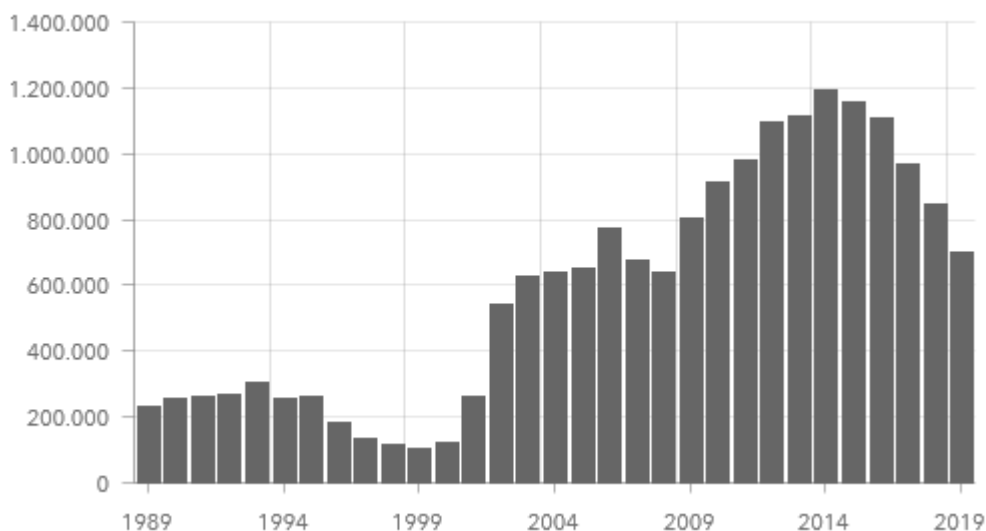
DATUM	11/06/20
AAN	Provinciale Staten
VAN	Robert Strijk
DOORKIESNUMMER	2965
ONDERWERP	Afhandeling motie 143 Monitoring kantoren

Motie M143 ('Kantorenleegstand blijven monitoren') ingediend door de SP in december 2018, vraagt het college van GS om een jaarlijkse monitor in te stellen op de beleidsdoelen gedurende de looptijd van de thematische structuurvisie kantoren. Tevens om PS jaarlijks te informeren en om naar aanleiding van deze monitoring, indien nodig, tussentijdse aanscherping van beleid rondom kantorenleegstand te ontwikkelen.

Vorig jaar (2019) is het provinciaal inpassingsplan kantoren uiteindelijk definitief geworden (vandaar dat afhandeling van deze motie op zich liet wachten). In de opmaat naar dit inpassingsplan is een dashboard kantoren ontwikkeld. In dit dashboard worden jaarlijks allerlei beleidsrelevante gegevens bijgehouden rondom de ontwikkeling van kantoren. Onderstaand de belangrijkste gegevens van 2019 uit het dashboard. In deze gegevens zijn nog geen corona-effecten zichtbaar.

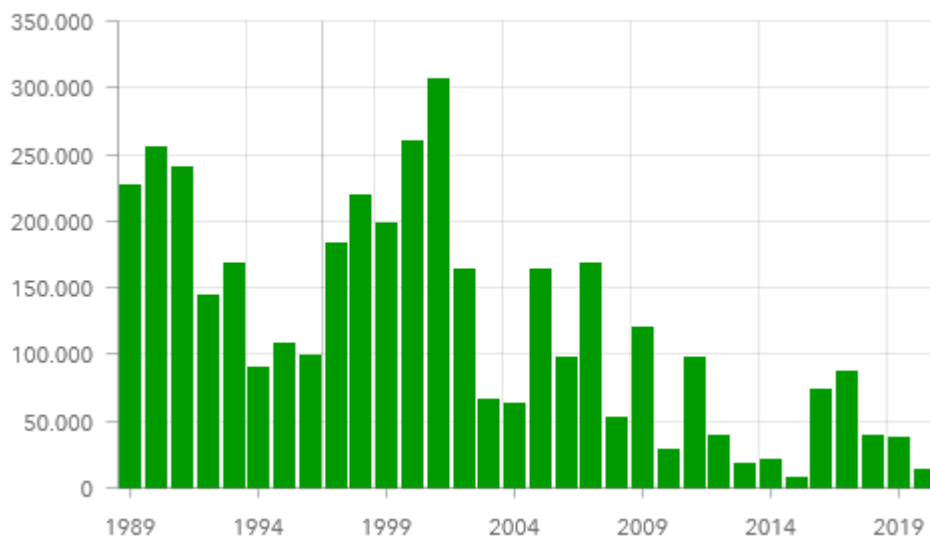
De omvang van de totale kantorenmarkt (genaamd kantorenvorraad) in de provincie is 5,9 miljoen m² bvo. Het huidige metrage kantooruimte in de verhuur (aanbod) kent een omvang van ruim 700.000 m² bvo (11,9% van de kantorenvorraad). Hiervan staat het grootste gedeelte leeg. Ondanks het omvangrijke aanbod is er een mismatch op de kantorenmarkt ontstaan, omdat er op goede locaties nauwelijks meer aanbod is (krapte) en juist een overschot op incurante locaties.

Ontwikkeling aanbod kantooppervlak (m² BVO)



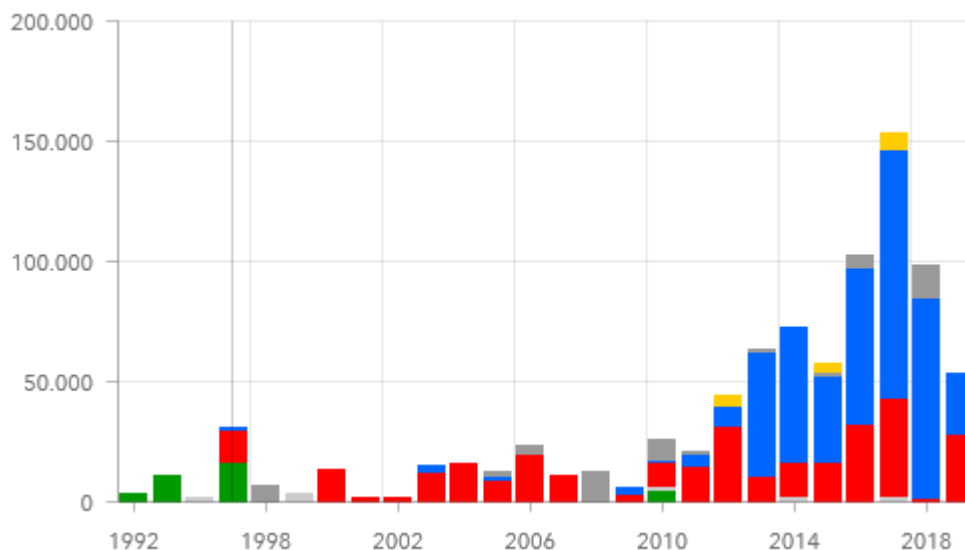
In de afgelopen jaren is de nieuwbouw van kantoren verder afgenomen. Het kantorenbeleid geeft op een zeer beperkt aantal locaties nog mogelijkheden voor nieuwe kantoren (bijvoorbeeld Utrecht Centraal en Utrecht Leidsche Rijn Centrum).

Nieuw kantooroppervlak per bouwjaar (m² BVO, sinds 1989)



De transformatie van incurante kantoren is na een hoogtepunt in 2017 verminderd in omvang. Tot nu toe zijn 229 kantoreengebouwen omgezet naar een andere functie. Bij elkaar opgeteld is dat ruim 860.000 m² bvo kantoorruimte. Een groot gedeelte wordt omgezet naar woningen (blauw). Een aanzienlijk gedeelte wordt gesloopt (rood). In totaal is 12,7% van de totale kantorenvoorraad omgezet naar een andere functie.

Resultaat onttrokken kantooroppervlak (m², sinds 1989)



We hebben ons voorgenomen om samen met de gemeente Utrecht en Amersfoort de monitoring van de ontwikkeling van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel) structureler en volgens één gezamenlijke systematiek op te pakken. Wij verwachten daarvan de eerste resultaten in het eerste kwartaal 2021. Daarover zullen we u vanzelfsprekend informeren. In die resultaten verwachten we ook meer te kunnen zeggen over de effecten van de coronacrisis op de vraag naar en aanbod van werklocaties.

Halverwege 2020 zien we een daling van het in gebruik nemen van kantoorruimte (kantorenopname) ten opzichte van 2019. Ondanks deze daling van nieuwe ingebruikname van kantoorruimte is er wel een stijging te zien in het aantal verlengingen van huurcontracten van kantoorgebruikers. In de afgelopen maanden is in de vraag naar nieuwe kantoorruimte slechts een klein gedeelte van de zoekvragen geannuleerd. Wel zijn veel zoekopdrachten bij makelaars 'on-hold' gezet (bron: C&W, iov gemeente Utrecht).

In de concept Omgevingsvisie en -verordening zijn recent nog kleine aanpassingen doorgevoerd in het kantorenbeleid, naar aanleiding van de veranderde marktomstandigheden.

Tot zover deze korte weergave van de monitoring van de kantorenmarkt. Zoals aangeven verwachten we in het voorjaar 2021 een uitgebreidere rapportage toe te kunnen sturen. Hiermee acht het college van GS motie 143 afgedaan.