

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 40 vragen

14R.00053



Van: : College van burgemeester en wethouders

Datum : 11 februari 2014

Gemeente Woerden

Portefeuillehouder(s) : wethouder Duindam



14R.00053

Portefeuille(s) : economische zaken

Contactpersoon : M. van Luyt

Tel.nr. : 8836

E-mailadres : luyt.m@woerden.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door Fractie Progressief Woerden over provinciale aanpak kantorenleegstand

Beantwoording van de vragen:

1. Zijn de provinciale stukken met betrekking tot dit onderwerp uw college bekend?

Antwoord:

Ja, de provinciale stukken met betrekking tot dit onderwerp zijn het college bekend.

2. Heeft over dit beleidsvoornemen, zoals in het provinciaal commissiestukstuk wordt gesteld, intensief overleg met de gemeente plaatsgevonden.

Antwoord:

13 januari besprak de commissie Milieu, Mobiliteit en Economie van de Utrechtse Provinciale Staten een voorstel van gedeputeerde van Lunteren over de aanpak van kantorenleegstand. Het ging daarbij onder andere over het inperken van nieuwe kantoorlocaties. Dat voorstel is gebaseerd op een onderzoeksrapport uit 2012 (het zogeheten STEC-rapport).

Met gemeente Woerden separaat heeft geen intensief overleg plaatsgevonden over het provinciale voorstel.

Woerden heeft samen met andere kantoorgemeenten in de provincie en het BRU aan dat STEC-rapport meegewerkt.

Na het verschijnen van het STEC-rapport hebben de tien samenwerkende gemeenten (U10) het onderwerp kantorenleegstand gezamenlijk opgepakt. De samenwerkende gemeenten onderkennen de problematiek, steunen de adviezen van STEC op hoofdlijnen en werken er inmiddels al mee. Binnen de U10 hebben portefeuillehouders EZ bestuurlijk de wens uitgesproken om als U10 onderling en met de provincie Utrecht te komen tot niet-vrijblijvende regionale afspraken ten aanzien van de programmering en herontwikkeling/transformatie van kantoorlocaties. Doel is om de kantorenmarkt in evenwicht te brengen door de ruimte voor nieuwbouw te beperken en herontwikkelingen transformatie te stimuleren. Om tot terugdringing van plancapaciteit te komen heeft de regio een inhoudelijk voorstel opgesteld ("regionale kantorenstrategie"), waar alle gemeenten hun input voor hebben gegeven. Dit regionale voorstel is gesondeerd in alle colleges van burgemeester en wethouders. Daarna kan er een regionale overeenkomst worden opgesteld ter terugdringing van de plancapaciteit in de regio. Het college zal de raad hierbij betrekken.

3. Mocht dat het geval geweest zijn, wat is de inbreng van uw College in dat overleg geweest?

Antwoord:

Zoals aangegeven bij 2 is er geen intensief overleg geweest tussen Woerden en de provincie.

4. Deelt u de provinciale visie dat de provinciale aanpak nuttig en nodig is om de leegstandsproblematiek met betrekking tot kantoren richting oplossing te brengen?

Antwoord:

De U10 regio en dus ook Woerden is blij met de aandacht die de provincie Utrecht heeft voor de aanpak van de gezamenlijke kantorenmarkt. De regio streeft naar een vitale kantorenmarkt en deelt de zorgen van de provincie over de kantorenleegstand in de regio alsook de conclusie dat een voortvarende aanpak noodzakelijk is. De regio heeft richting provincie aangegeven dat ze graag samen met haar optrekken om het evenwicht op de kantorenmarkt terug te brengen.

5. In de desbetreffende provinciale stukken gaat het om "nieuwe, nog niet gerealiseerde kantoorlocaties", Wat kan dat voor Woerden gaan betekenen? Kan een overzicht gegeven worden van de ruimtelijke plannen waarin nieuwe kantoorlocaties zijn opgenomen?

Antwoord:

Momenteel heeft Woerden nog circa 35.000 m² (51.000 m² bvo) ontwikkelcapaciteit op Snellerpoort. Deze ontwikkelcapaciteit is privaat eigendom.

6. In de visie van de provincie, gaat het, als de beleidsvoornemens in kwestie geëffectueerd zullen worden, om het afboeken van grondwaarden. Valt bij benadering aan te geven in welke orde van grootte gedacht moet worden?

Antwoord:

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 is aangegeven dat de vraag hoe groot het risico op schade is, niet eenduidig en in absolute zin te beantwoorden is. Provincie geeft aan dat ze mogelijkheden zien de planschade te beperken, maar zekerheid daaromtrent is er niet. U10 heeft richting provincie aangegeven dat planschade en schade doordat contractuele verplichtingen niet na kunnen worden gekomen bij de provincie ligt. (Wat betreft schade veroorzaakt door het schrappen van m² heeft U10 richting provincie aangegeven dat dit onderwerp van gesprek moet zijn tussen de betreffende gemeente en de provincie.)

7. In de provinciale stukken wordt de totale plancapaciteit van Snellerpoort te veel genoemd. Geadviseerd wordt om meters te schrappen en vooral in te zetten op kleinschalige kantoorontwikkeling (kantoorvilla's elders). Deelt u het advies om te schrappen en de suggesties in te zetten op een kleinschalige ontwikkeling?

Antwoord:

Het STEC-advies voor Snellerpoort is tot 2030 marktruimte toe te voegen van 10.000 – 15.000 m². Momenteel is er in Woerden nog circa 35.000 m² ontwikkelcapaciteit (51.000 m² bvo). Deze resterende ontwikkelcapaciteit is in privaat eigendom. In de in U10 verband opgestelde "regionale kantorenstrategie" is opgenomen dat deze ontwikkelcapaciteit in Woerden voorlopig gehandhaafd blijft en daarmee is de keuze van de regio op Snellerpoort 35.000 m² toe te voegen tot 1/1/2025. Tevens is in de "regionale kantorenstrategie" opgenomen dat in Woerden jaren geleden al de keus is gemaakt het areaal aan restcapaciteit flink te reduceren. Destijds werd de oorspronkelijke op locatie Snellerpoort geprojecteerde 200.000 m² teruggebracht tot 60.000 m² bvo.

8. Ten slotte nog een vraag over het bestemmen van leegstaande kantoorruimte in Woerden voor andere functies ("omkatten"). Zijn bij uw College als serieus aan te merken plannen bekend waarbij eigenaren van dit onroerend goed dit overwegen te gaan doen?

Antwoord:

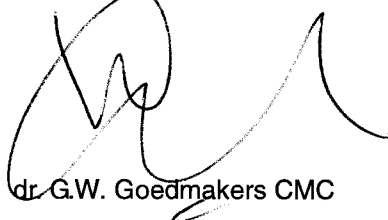
Het college onderneemt voortdurend acties en steunt acties van anderen tot inkrimping en transformatie van de bestaande voorraad. Zo zijn de bestemmingsplannen geflexibiliseerd, waardoor het veel eenvoudiger wordt om leegstaande kantoren in te vullen met andere functies. Een aantal eigenaren hebben zich gemeld bij de gemeente met de vraag welke bestemmingsmogelijkheden zij hebben met betrekking tot hun panden. De flexibilisering van de bestemmingsplannen wordt door hen als positief ervaren. Het initiatief ligt bij de eigenaren en wij gaan er vanuit dat dit inde toekomst tot concrete acties gaat leiden.

Zo is ook op de Houttuinlaan in het kader van de 'wasstraat' van de provincie één serieus onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot "omkatten". Dit is gestrand op het hoge investeringsniveau in relatie tot de veiligheidseisen van de spoorlijn.

Bijlagen:

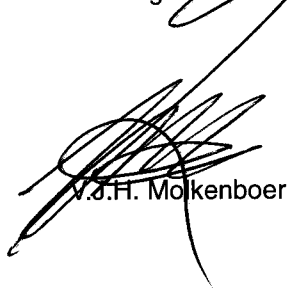
14.001799: Vragen ex art.40 m.b.t. de provinciale aanpak kantorenleegstand

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer



MEMO
Fractie
PROGRESSIEF WOERDEN

Aan: Het College van B. en W. van Woerden

Van: Fractie van PROGRESSIEF WOERDEN

Betreft: Vragen ex art.40 m.b.t. de provinciale aanpak kantorenleegstand

Datum: 7 februari 2014

Nummer: 05789

c.c.: Fractie PW

Kantorenleegstand is in Nederland een groot economisch en maatschappelijk probleem. In heel Nederland gaat het om zo'n 7 miljoen m² aan leegstand. In de provincie Utrecht om ruim 16% van 6 miljoen m² kantoorruimte.

Het probleem dreigt zich te verergeren, want er worden nog steeds plannen voor nieuwe kantoren en kantoorlocaties ontwikkeld. Het probleem is niet alleen kwantitatief van aard, maar ook kwalitatief. Veel kantoren en kantoorlocaties voldoen niet meer aan huidige behoeften. Renoveren is dan geboden, maar daar is geen markt voor. Leegstand kan leiden tot verloedering en aantasting van het woon- en leefklimaat. Hoe keert de wal het schip? Het provinciaal bestuur staat een provinciale aanpak kantoorleegstand voor ogen. Het wil het vigerende ruimtelijk instrumentarium gebruiken om in ieder geval te voorkomen dat er in de provincie nog meer kantoren bijkomen. In het Statenvoorstel van 10 december 2013 (PS2014MME01) wordt met zoveel woorden gesteld dat de provincie Utrecht *in principe geen ruimte meer biedt voor nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantoorlocaties*. Met de aankondiging van deze aanpak denkt het provinciaal bestuur richting marktpartijen, w.o. de gemeente, een handvat te bieden om bestemmingsplannen te gaan wijzigen en investeringsbeslissingen te gaan bijsturen.

Deze opstellingen van het provinciaal bestuur heeft consequenties, financieel en ruimtelijk, voor Woerden en het is om deze reden dat de fractie van Progressief Woerden enkele vragen over deze kwestie voor het College in petto heeft.

De vragen zijn de volgende:

1. Zijn de provinciale stukken met betrekking tot dit onderwerp uw College bekend?
2. Heeft over dit beleidsvoornemen, zoals in een provinciaal commissiestuk wordt gesteld, intensief overleg met de gemeente plaatsgevonden?
3. Mocht dat het geval geweest zijn, wat is de inbreng van uw College in dat overleg geweest?
4. Deelt u de provinciale visie dat de provinciale aanpak nuttig en nodig is om de leegstandsproblematiek met betrekking tot kantoren richting oplossing te brengen?
5. In de desbetreffende provinciale stukken gaat het om *"nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantoorlocaties"*. Wat kan dat voor Woerden gaan betekenen? Kan

een overzicht gegeven worden van de ruimtelijke plannen waarin nieuwe kantoorlocaties zijn opgenomen?>

6. In de visie van de provincie gaat het, als de beleidsvoornemens in kwestie geëffectueerd zullen worden, om het afboeken van grondwaarden. Valt bij benadering aan te geven in welke orde van grootte dan gedacht moet worden?
7. In de provinciale stukken wordt de totale plancapaciteit van Snellerpoort *te veel* genoemd. Geadviseerd wordt om meters te schrappen en vooral in te zetten op kleinschalige kantoorontwikkeling (kantoorvilla's elders). Deelt u het *advies* om te schrappen en de *suggestie* in te zetten op een kleinschalige ontwikkeling?
8. Ten slotte nog een vraag over het bestemmen van leegstaande kantoorruimte in Woerden voor andere functies ("omkatten"). Zijn bij uw College als serieus aan te merken plannen bekend waarbij eigenaren van dit onroerend goed dit overwegen te gaan doen?