

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
25 januari 2022

Kenmerk
Z/21/034453 / D/21/046103

Portefeuillehouder
Arjan Noorthoek

Portefeuille
Algemeen bestuurlijke zaken

Opsteller
Gerritsen, Benjamin

Onderwerp
Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van Progressief Woerden inzake Kantoorruimte in beeld

Beantwoording van de vragen

1. Is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoorruimte in Woerden? Vergelijkbaar met het behoefte-onderzoek aan ruimte voor maakindustrie, zoals in de schuifruimtediscussie.

Ja, er is door Jones Lang LaSalle (JLL) in september 2017 een analyse gedaan van de kantorenmarkt Woerden. Uitkomst van dit onderzoek is:

- Mismatch: kantoorlocaties in Woerden sluiten in mindere mate aan bij de hedendaagse vraag naar kantoorruimte. Binnen de oppervlakte categorieën sluiten vraag en aanbod niet (geheel) op elkaar aan.
- Monofunctionele kantoorgebieden hebben het lastig.

Het advies uit het onderzoek is om te zetten op versterking van de functiemix. Let wel, dit onderzoek is niet vergelijkbaar met het behoefte-onderzoek aan ruimte voor de maakindustrie.

Wel heeft Stek Group in 2020 onderzoek (*“Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16”*) gedaan naar kantoorbehoefte voor de U10 regio. Daaruit blijkt dat de leegstand voor Utrecht West eind 2018 8,3% bedraagt. Door het Nieuwe werken is de verwachting dat het kantoorquotiënt op termijn zal dalen.

De provincie Utrecht heeft in 2021 een Vastgoedmonitor beschikbaar gesteld voor de gemeenten met gegevens over kantoorruimte. In deze monitor, worden alleen kantoren meegenomen met een minimale vloer verhuuroppervlakte van 500m². Uit de vastgoedmonitor van de provincie Utrecht (Cushman & Wakefield) blijkt dat Woerden een leegstandspercentage heeft van 4,83% (10.001m²) in 2020 ten op zicht van 6,52% in 2019. Hierbij moet worden opgemerkt dat 4,1% van de oppervlakte is onttrokken door o.a. transformatie. Van het kantoorvastgoed dat wordt aangeboden staat een deel (35%) langer dan 3 jaar te huur / te koop.

2. Heeft het college cijfers die bevestigen of ontkennen dat er met de transformatie een probleem voor (Woerdens) bedrijfsleven aan het ontstaan is?

Het college beschikt over cijfers uit het provinciaal programma Wonen en Werken 2021. Voor gemeenten in de U10 regio is het streven om de groei van het aantal banen in de regio op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking. Van de 80.000 extra arbeidsplaatsen die nodig zijn tot 2040, zullen er 10.000 tot 2030 (scope van dit programma) op het bedrijventerrein moeten worden gecreëerd. Daarvoor wordt een aanpak via drie stappen (knoppen) beschreven (Provinciaal programma wonen en werken 2021):

1. Uitbreiding van bedrijventerreinen door nieuwe locaties toe te voegen aan de programmering

2. Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik van bestaande - en nieuwe bedrijventerreinen
3. Transformeren en mengen van locaties

Het verloren gaan van m2 bedrijven –en of kantoorbestemming hoeft door bovenstaande aanpak, niet per definitie gepaard te gaan met compensatie van 1 op 1 nieuwe m2.

Op Middelland-Noord worden panden getransformeerd die reeds langere tijd leegstaan. Dit betreft tot nu toe met name incurante grootschalige kantoorruimte. Daarbij komt dat er op Middelland Zuid ook nog een groot aantal kantoorpanden leegstaat. Op Middelland Zuid is de visie om de kantoren en bedrijvenbestemming te behouden. Samen met de OMU (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht), wordt gekeken hoe incurante panden opnieuw kunnen worden gebruikt, ofwel gewijzigd kunnen worden naar bedrijvenbestemming (*"Toekomst bestendige werklocaties – Plan van aanpak (PvA) Intensivering en verduurzaming Bestaande Bedrijventerreinen"*). Ook is in te zetten op intensivering van bedrijven -en kantoorruimte en het verhogen van het aantal arbeidsplaatsen op alle werklocaties alsook binnen het nieuw gemengd stedelijk woongebied zoals Middelland-Noord en de binnenstad van Woerden.

Wat betreft de werklocaties zijn meerdere onderzoeken gedaan naar de behoefte van bedrijfsruimte tot 2030:

- *Doorakkers Advies 2017, Schuifruimte in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden*
- *OMU 2018, inventarisatie ruimtebehoefte Woerdense Ondernemers*
- *BCI 2018, economische onderbouwing van de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Woerden*
- *BSP 2020, Ladderonderbouwing de Voortuin van Woerden*
- *BCI 2020, Covid-19 effecten op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in Woerden*

Het college wil het proces voor de lokale en regionale behoefte voor de periode 2030-2040 overlaten aan het nieuwe college (hetgeen ook is opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie). In 2022 zal derhalve vervolgonderzoek plaatsvinden naar de benodigde bedrijfsruimte en kantoorruimte voor de periode na 2030. Tevens heeft het college regelmatig contact met de Woerdense ondernemers, onder andere via gesprekken met Ondernemend Woerden, maar ook met individuele bedrijven.

3. Zijn we met de ontwikkeling van Middelland-Noord tot woningbouwlocatie niet ons eigen toekomstige tekort aan ruimte voor bedrijven/werkgelegenheid aan het creëren?

De ontwikkeling van Middelland-Noord is een lange-termijn ontwikkeling, hetgeen niet van de ene op de andere dag is voltooid. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid. Het is een organische ontwikkeling waarbij eigenaren zelf het initiatief kunnen nemen om tot transformatie over te gaan.

Middelland-Noord is bestemd als een nieuw gemengd stedelijk woongebied. De visie vanuit de provincie waar de U10 invulling aan geeft (middels het programma wonen en werken) is om kantoren te ontwikkelen op OV-knooppunten daar waar het nodig is. Woerden is daarbij gedefinieerd als een van de regiopoorten (Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040). Het betreft hier niet de uitgifte van extra kantoorruimte, maar het vervangen van incurante kantoren (te groot en verouderd).

De huidige onttrekking van kantoren op Middelland Noord betreffen locaties die reeds langere tijd leegstaan of op korte termijn leegkomen, zoals voormalig FNV hoofdkantoor, Campina (De Bleek 1) en Zaagmolenlaan 12. In Middelland-Noord wordt ook gekeken om bestaande kantoren/bedrijven te behouden in het gebied, maar dan in nieuwe gebouwen en gecombineerd met woningbouw. In Middelland Zuid zien we nog ruimte voor verplaatsing van kantoren.

Behoeftte-onderzoek (zie onderzoeken benoemd bij vraag 2) m.b.t. schuifruimte toont aan dat de huidige schuifruimte locaties (9 hectare) en de ontwikkeling van de Voortuin (ruim 4 hectare) voldoende zijn voor de ruimtebehoefte (inclusief kantoren) tot 2030.

4. Wat doet het college om balans te houden op dit gebied? Of in andere woorden: wat doet het college om te anticiperen op een eventuele onbalans tussen woon- en werkruimte in Woerden?

Vooralsnog blijkt er geen onbalans tussen woon -en werkruimte in Woerden uit de uitgevoerde studies.

Op het gebied van kantoren zijn geen tekorten te verwachten op de korte en middellange termijn, mede ingegeven door het "nieuwe werken". De visie vanuit de provincie waar de U10 invulling aan geeft middels haar programma Wonen en werken wordt door het college onderschreven. Woerden is daarbij gedefinieerd als een van de regiopoorten (IRP 2021-2040). Het betreft hier niet de uitgifte van extra kantoorruimte, maar de optie, indien de behoefte hieraan is, om incurante kantoren om te zetten naar courante kantoren. Tevens om in te zetten op intensivering van werklocaties en toevoegen van de functie werken en aantal arbeidsplaatsen ook in de binnenstad en gemengde woon-werkgebieden.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/046101



Schriftelijke vragen – Kantoorruimte in beeld

Met de transformatie van Middelland-Noord tot woongebied verdwijnen er veel vierkante meters kantoorruimte. Omdat we veel leegstand hadden/hebben op Middelland-Noord leek deze transformatie prima te rechtvaardigen, vooral omdat thuiswerken een blijvende trend lijkt. Vanuit de ondernemers, verenigd in Ondernemend Woerden, bereikt onze fractie nu de vraag om dit verlies aan bedrijvenruimte elders te gaan compenseren. Kennelijk ervaart men daar toch een tekort aan ruimte om te ondernemen. 'Er moet balans zijn tussen arbeidsplaatsen en woonruimte in Woerden' is het argument.

Progressief Woerden wil graag zicht hebben op de mate waarin hier werkelijk sprake van een probleem is en heeft daarom de volgende vragen:

1. Is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoorruimte in Woerden? Vergelijkbaar met het behoefte-onderzoek aan ruimte voor maakindustrie, zoals in de schuifruimtediscussie.
2. Heeft het college cijfers die bevestigen of ontkennen dat er met de transformatie een probleem voor (Woerdens) bedrijfsleven aan het ontstaan is?
3. Zijn we met de ontwikkeling van Middelland-Noord tot woningbouwlocatie niet ons eigen toekomstige tekort aan ruimte voor bedrijven/werkgelegenheid aan het creëren?
4. Wat doet het college om balans te houden op dit gebied? Of in andere woorden: wat doet het college om te anticiperen op een eventuele onbalans tussen woon- en werkruimte in Woerden?

Progressief Woerden, Jelmer Vierstra