

Beantwoording technische vragen

Fractie	#	Vraag/input	Antwoord/reactie
PvdD	1	Hoe worden locaties voor kantoren als 'incourant' bepaald? En is dit in de tijd niet wisselend? Oftewel: een nu incurante locatie kan over 15 jaar wel weer in trek zijn of andersom?	Kantoren kunnen qua locatie en/of qua staat incurant zijn of raken. Kantoren die qua staat incurant zijn, maar wel op een courante locatie liggen, zijn kansrijk om te revitaliseren. Incourante kantoren op incurante locaties zijn echter geschikt om te onttrekken/transformeren. De courantheid van kantorenlocaties kan inderdaad veranderen in de tijd, maar de trend waarbij ov-locaties steeds aantrekkelijker en snelweglocaties minder aantrekkelijk worden is onmiskenbaar. Het ligt o.a. met het oog op de mobiliteitstransitie en minder autogebruik/bezit niet in de lijn verwachting dat dit snel verandert. Echter: elke wijzigingsronde van de omgevingsronde kunnen we inspelen op veranderende trends en ontwikkelingen en de categorieën hier waar nodig op aanpassen.
	2	Rondom de toplocaties komt uit de behoefte-raming een groei van 176.000-217.500m ² uitbreidingsvraag naar voren. Waar is die uitbreidingsvraag op gebaseerd? Welke factoren zijn meegenomen dan wel uitgevraagd in de behoefte-raming?	Deze uitbreidingsvraag komt voort uit de behoefte-raming kantoren (2023) en is gebaseerd op de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur (welk deel van de werkgelegenheidsgroei komt in kantoren terecht?) en de kantoorquotiënt (het aantal vierkante meter kantoor dat nodig is per werknemer). Ontwikkelingen zoals hybride werken zijn verdisconteerd in de kantoorquotiënt. De bandbreedte van 176.000 m ² tot 217.500 m ² betreft het lage en het hoge scenario van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Voor de drie toplocaties is de bandbreedte als volgt, wat laat zien dat de meeste uitbreidingsvraag in het stationsgebied van Utrecht wordt verwacht: Leidsche Rijn Centrum: 30.000-35.000 m ² Utrecht stationsgebied: 140.000-165.000 m ² Amersfoort Centraal: 6.000-17.500 m ²
	3	Kunt u een beschrijving geven van de term 'functiemix'?	Dit zijn gebieden met een complementaire mix aan functies die maken dat een kantoor tijdens én na werktijd aantrekkingskracht heeft en een aansprekende en onderscheidende omgeving voor werknemers biedt. Daarbij gaat het om functies als wonen, horeca, cultuur, ontmoetingsplekken en sportfaciliteiten. Zodat werknemers bijvoorbeeld in hun pauze lunch kunnen halen en werknemers elkaar tijdens en na werktijd kunnen ontmoeten.
GroenLinks	4	Wat is doorslaggevend in deze aanpassing: het herstellen van het evenwicht in de kantorenmarkt of een goede ruimtelijke ordening?	Zowel het streven naar een gezonde kantorenmarkt als een goede ruimtelijke ordening zijn nadrukkelijk uitgangspunten geweest voor de voorliggende aanpassing van het kantorenbeleid. Enerzijds voorkomen we dat de leegstand oploopt tot boven frictieniveau door de mogelijkheden op niet toekomstbestendige kantorenlocaties te blijven beperken en door het hanteren van de noodknop. Anderzijds is er aandacht voor een goede ruimtelijke ordening door kantoorontwikkeling te concentreren rond ov-knooppunten (juist de locaties met de meeste vraag), meer mogelijkheden te bieden voor verduurzaming en vernieuwing van de kantorenvoorraad, aandacht te hebben voor de woon-werkbalans en transformatiemogelijkheden te blijven benutten.
	5	In hoeverre is de aanpassing gebaseerd op het principe uit de	De aanpassing van het kantorenbeleid draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik door:

		omgevingsvisie van efficiënt ruimtegebruik?	• Mogelijkheden voor kantoorontwikkeling te concentreren rond de belangrijkste ov-knooppunten. Dit sluit aan bij de mobiliteitstransitie. Zo kan er meer ingezet worden op hoogbouw en lagere (of zelfs niet bestaande) parkeernormen. • Mogelijkheden voor kantoorontwikkeling te concentreren in bestaand stedelijk gebied, wat de focus legt op inbreiding en op het mengen van functies op gebieds- of op pandniveau. Zo kunnen de plinten van woongebouwen bijvoorbeeld goed ingevuld worden met kantoren. Kantoren vormen zo onderdeel van de functiemix.
	6	Wat gebeurt er met incurante kantoren op incurante locaties?	Onttrekking/transformatie van incurante kantoren op incurante locaties stimuleren we zoveel mogelijk. We blijven samen met gemeenten en de OMU scherp op transformatiekansen (van kantoren naar bedrijfsruimten of naar andere functies). Via intensieve monitoring zetten we in op het signaleren van marktveranderingen en het eventuele ontstaan van probleemgebieden. Wanneer dit aan de orde is, treden we met de betreffende gemeente en OMU in overleg over de mogelijkheden om dit aan te pakken en stellen we het provinciaal kantorenbeleid waar nodig bij. Er zijn echter ook opties verkend om de onttrekking/transformatie van incurante kantoren als randvoorwaardelijk te stellen voor nieuwbouw van kantoren. Dit bleek vanuit financiële en planologische redenen onhaalbaar en daar bestond ook geen draagvlak voor vanuit de geconsulteerde partijen (gemeenten, regio's en marktpartijen). Nieuwbouw van kantoren is door de huidige financiële markt en de hoge bouwkosten op dit moment al zeer moeilijk rond te rekenen.
	7	Kan er op vrijkomende locaties woningbouw worden gerealiseerd, natuur etc?	Zeker. In de afgelopen jaren is dit ook veelvuldig gebeurd. In de periode 2015 tot en met 2019 is, in nauwe samenwerking met gemeenten, marktpartijen en de OMU, zo'n 460.000 vierkante meter kantoren in de provincie Utrecht getransformeerd. Dat betrof zo'n 7 tot 8 procent van de kantorenvorraad. Van de getransformeerde vierkante meters kantoorruimte werd 67% woonruimte, 33% werd gesloopt. In de laatste jaren is dit echter al flink afgevlakt, simpelweg omdat veel kansen al zijn benut en de kantorenleegstand weer op een gezond niveau ligt. Dat neemt niet weg dat we transformatiekansen nog steeds blijven opzoeken en transformatie waar mogelijk stimuleren via de OMU.
	8	Hoe wordt de afweging gemaakt om tot herbestemming van grond te komen.?	Dat is een integrale afweging waarbij afstemming plaatsvindt tussen initiatiefnemer/eigenaar, gemeente en provincie om tot een geschikte invulling te komen.
	9	Klopt de veronderstelling dat de voorgestelde aanpassing van het kantorenbeleid per saldo leidt tot een aanzienlijke toename van het aantal m2 kantoorruimte?	In theorie zou de provinciale kantorenvorraad op basis van deze aanpassing met ca. 6,5% kunnen groeien. Dit betreft echter alleen de (theoretische) uitbreidingsvraag en houdt geen rekening met onttrekking van kantoren. Ca. 80% van de mogelijkheden bestaan op de elf beste stationslocaties. Dit zijn de meest toekomstbestendige kantorenlocaties van de provincie en hier wordt op de lange termijn geen risico op leegstand verwacht. Ca. 20% van de mogelijkheden komt voort uit de mogelijkheid voor gemeenten om maximaal 3.000 m ² te ontwikkelen. Niet elke gemeente zal dit echter volledig

			benutten. Het is aan de gemeenten om hier een goede afweging in te maken.
SGP	10	Wat als een nieuwe ontwikkelingsplan van wonen en werken niet bij een OV-knooppunt ligt(dus meer dan 800 meter), is er dan niets mogelijk?	Dan resteert de optie om de maximaal 3.000 m ² per gemeente in te zetten. Deze optie is onder meer toegevoegd met het oog op dergelijke ontwikkelingen, waarbij woningen worden toegevoegd maar er geen ov-knooppunt in de buurt ligt. Zo kunnen er toch (kleinschalige/lokaal georiënteerde) kantoren worden toegevoegd ten behoeve van de woon-werkbalans en een multifunctioneel gebied. Daarnaast kan oppervlakteneutrale verplaatsing van kantoren elders in de gemeente mogelijk een uitkomst bieden.
	11	Wat zijn incurante locaties?	Dit zijn locaties die niet (meer) aansluiten op de vestigingscriteria van kantorengebruikers en die daarom naar verwachting niet meer kunnen rekenen op vraag vanuit de markt. In de toekomst is het risico op leegstand op deze locaties daarom reëel. Over het algemeen zijn dit locaties met een slechte of matige ov-bereikbaarheid en zonder een mix aan functies.
	12	Wordt het percentage leegstand per gemeente bekeken en dus ook bij het wel of niet gebruikmaken van de noodknop?	Bij de noodknop wordt de leegstand op provinciaal niveau gehanteerd. Door het hanteren van de provinciale leegstand worden regionale/gemeentelijke verschillen uitgemiddeld. Dit is wenselijk omdat de leegstand een momentopname blijft en omdat de leegstand in een gemeente vertekend kan zijn door (tijdelijk) hoge leegstand door een herontwikkelingsgebied. Bij de monitoring van de kantorenmarkt via de Vastgoedmonitor kijken we echter ook naar de ontwikkeling van de leegstand per gemeente (en per deelgebied binnen een gemeente), om het mogelijke ontstaan van probleemgebieden vroegtijdig te kunnen signaleren.
	13	Of zijn er ook nog provinciale percentages?	Ja, bij de noodknop wordt de leegstand op provinciaal niveau gehanteerd. Zie hierboven voor een onderbouwing.
	14	Klopt het dat in het concept-uitwerking aanpassing kantorenbeleid(bijlage 1) er alleen wordt gekeken naar trein-/tramstation en dat OV-knooppunten, met alleen busverbindingen niet mee doen?	Dat klopt. Een HOV-buslijn wordt over het algemeen niet gezien als toekomstbestendige kantorenlocatie en dus niet als een locatie om extra kantoren toe te voegen. In perspectief: ook op de meeste treinstations in de provincie Utrecht staan we geen uitbreiding toe. Dit is alleen het geval rond de elf best bereikbare treinstations. Hier richt de marktbehoefte zich op. Door ook kantoorontwikkeling op locaties toe te staan die minder ov-bereikbaar zijn en waar geen uitbreidingsvraag bestaat, is het risico op (toekomstige) leegstand reëel.
	15	Op welke wijze wordt door deze aanpak de regionale spreiding van werkgelegenheid bevorderd?	Door middel van de vier categorieën wordt de ruimte voor kantoren afgestemd op de behoefte die er per type locatie/gebied bestaat. De mogelijkheid om 3.000 m ² per gemeente toe te voegen is onder meer bedoeld met het oog op de vitaliteit en de woon-werkbalans in kleinere kernen. Door gemeenten zonder treinstation ook mogelijkheden voor kantoorontwikkeling te bieden, en daarmee regionale spreiding van werkgelegenheid. Dit neemt niet weg dat de marktbehoefte zich vooral richt op de beste ov-locaties. In kleinere kernen zal er met name sprake zijn van vervangingsvraag of een incidentele uitbreidingsvraag van een lokale partij. Dit maken we mogelijk in categorie 4.
Volt	16	Hoe is de doelstelling: 9.3.2. Toekomstbestendige groene, gezonde en goed	Het huidige kantorenbeleid is hoofdzakelijk gericht op het terugdringen van de kantorenleegstand om de kantorenleegstand terug te brengen naar een gezond niveau. In het huidige beleid zijn de nieuwbouwmogelijkheden daarom zeer sterk ingeperkt ('kraan

		bereikbare werklocaties/werklandschappen die bijdragen aan energieopwekking, biodiversiteit, klimaatbestendigheid en een rol spelen binnen de circulaire economie Verankerd in het huidige kantorenbeleid cq in Welke nota kan ik dit lezen?	dichtdraaien'), terwijl daarnaast een sterke focus op transformatie van leegstaande kantoren naar andere functies bestond ('dweilen'). Op deze manier droeg het huidig kantorenbeleid bij aan toekomstbestendige werklocaties. Doordat de nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren in dit beleid zeer beperkt zijn, ontbrak de relevantie voor beleid gericht op kwalitatieve aspecten. De toenemende (Europese en landelijke) regelgeving en de wensen/eisen vanuit gebruikers naar duurzame kantoorgebouwen leiden ertoe dat nieuwe kantoren kwalitatief zeer hoogwaardig en duurzaam zijn. Ook nu is er daarom geen noodzaak voor kwalitatieve regelgeving op provinciaal niveau. Bovendien is het opleggen van bovenwettelijke duurzaamheidseisen niet mogelijk. Dit neemt zeker niet weg dat er bij nieuwbouwprojecten van kantoren veel aandacht is voor kwalitatieve aspecten die bijdragen aan groene, gezonde en goed bereikbare werklocaties. Gemeente en provincie beoordelen op projectniveau of hieraan voldaan wordt.
--	--	--	---