

## 2009MME135 BIJLAGE 3

### INDEX

<b>SAMENVATTING.....</b>	<b>2</b>
<b>1.....</b>	<b>INLEIDING 4</b>
<b>2.....</b>	<b>PROCES 6</b>
<b>3.....</b>	<b>ACHTERGROND KANTORENMARKT 8</b>
3.1 CIJFERS .....	8
3.2 KENMERKEN KANTORENMARKT.....	8
3.3 LEEGSTAND.....	10
3.4 TOT SLOT.....	10
<b>4.....</b>	<b>OVERZICHT PER GEMEENTE</b>
.....	<b>12</b>
4.1 ALGEMENE KENMERKEN .....	12
4.2 LEEGSTAND BESPROKEN PER GEMEENTE.....	13
4.3 DE ROL VAN DE PROVINCIE.....	14
<b>5.....</b>	<b>CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b>
.....	<b>16</b>
<b>BIJLAGE 1: OVERZICHT ACTOREN .....</b>	<b>19</b>
<b>BIJLAGE 2: DUURZAAMHEID.....</b>	<b>21</b>
<b>BIJLAGE 3: QUICK-SCAN DUURZAAMHEID LEEGSTAND KANTOORPANDEN</b>	<b>23</b>
<b>BIJLAGE 4: VRAGENLIJST 2008 INVENTARISATIE (STRUCTURELE) LEEGSTAND</b>	
<b>KANTOORPANDEN .....</b>	<b>25</b>

## Samenvatting

Het doel van dit rapport is een achtergrond te schetsen voor besluitvorming van de Provincie Utrecht over beleid t.a.v. kantoren in de Provincie Utrecht. De aanleiding van dit rapport zijn publicaties over vrij hoge leegstandcijfers, welke de vraag oproepen of de Provincie Utrecht met dit thema aan de slag moet.

*De vragen die gesteld worden zijn:*

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Is sprake van (structurele) leegstand in de Provincie Utrecht?</li><li>2. Moet de provincie een taak oppakken ter bestrijding van de leegstand?</li></ol> |
|--|

### *Achtergrond*

De kantorenmarkt is een complexe markt doordat zij onderhevig is aan zowel economische als maatschappelijke ontwikkelingen. De belangrijkste kenmerken van de kantorenmarkt op dit moment zijn:

- Er is een overschot, dat wil zeggen dat er meer aanbod dan vraag naar kantoren is. Dit heeft leegstand tot gevolg.
- Er zijn diverse oorzaken te noemen van de leegstaande kantoorpanden; economische teruggang, lelijke vervallen panden, slechte locaties, imago problemen etc.
- De eisen ten aanzien van kantoren veranderen onder andere door nieuwere werkvormen, zoals het 'flexwerken', waarbij een kantoor een andere indeling behoeft dan voorheen.

### *Conclusies*

Uit gesprekken die vanuit de Provincie Utrecht met diverse partijen zijn gevoerd komt naar voren dat elke betrokken partij eigen belangen kent bij kantoren. Ondervraagde gemeenten geven voor het merendeel aan dat de leegstand niet als probleem wordt ervaren. Een aantal gemeenten wil zich wél richten op dit onderwerp, omdat kantorenleegstand voor hen in de huidige situatie of in de toekomst ongewenste gevolgen kan hebben. Andere partijen zoals makelaars en beleggers ervaren een minimaal probleem, terwijl beleggers wel een machtige partij vormen. Het is niet zo'n urgent probleem voor hen omdat leegstand verrekend is in de totale portefeuilles en er belastingvoordeel met leegstand is. Voor bijvoorbeeld inwoners van een wijk is het wel weer een probleem, die hebben een onveilig gevoel door leegstand.

Kortom: beleggers zijn de actoren met de meeste invloed op de kantorenmarkt, maar zij hebben tegelijkertijd de minste belangen ('slechts' financieel belang). Voor de provincie zijn er nog twee belangrijke resultaten uit dit onderzoek:

- Er is geen eenduidig beeld over de exacte data van de actuele situatie. Er kunnen wel trends onderscheiden worden en de diverse bronnen geven samen een redelijk beeld.
- Dit onderzoek maakt duidelijk dat er (vanuit de afdelingen Economische zaken van gemeenten) in de provincie Utrecht relatief weinig 'structurele' leegstand wordt ervaren. Dat wil zeggen dat van de leegstand maar een relatief klein percentage hiervan 'structureel' is. Met structureel wordt bedoeld dat een pand al langer dan een jaar leeg staat of langer dan 3 jaar 'aanbod' is.

*Ter besluitvorming; vijf mogelijke taken die de provincie op zich kan nemen:*

- Ontwikkelingen op de kantorenmarkt monitoren en daartoe eventueel in samenwerking met de heer Bak (beheerder van een grote database, werkzaam als director research bij CBRE ) een database creëren en bijhouden voor de provincie Utrecht.
- Een bijeenkomst voor netwerk en discussie organiseren. Gemeenten kunnen reflecteren en kennis uitwisselen over de ontwikkelingen in de kantorenmarkt en oplossingen voor structurele leegstand bespreken.
- Inventariseren wat er gedaan kan worden met bestemmingsplannen om deze voor gemeenten handzamer en flexibeler te maken. De afdeling Ruimte zou het instrumentarium onder de loep kunnen nemen als het gaat om kantoor /

bedrijfbestemmingen. Dit met als doel; het bestemmen van locaties voor gemeenten makkelijker te maken.

- Pilots ondersteunen die als voorbeeld kunnen dienen voor gemeenten als oplossing. Denk hierbij aan Duurzaam Bouwen, Transformatie en revitalisatie projecten.
- Het beleid t.a.v. herstructurering van bedrijventerreinen verbreden naar kantoorlocaties. De omgeving van kantorenlocaties opknappen kan net als bij bedrijventerreinen een positieve impuls geven aan eigenaren van kantoren om ook te investeren.

## 1. Inleiding

In de Provincie Utrecht is sprake van een hoger dan wenselijk leegstandscijfer van kantoorpanden. In de rapportage ‘behoefteraming werklocaties 2015-2030’ van de Noordvleugel Utrecht staat: *“Het bouwen van meer dan een miljoen vierkante meter nieuwe kantoren gaat er voor zorgen dat de hoeveelheid leegstaande kantoren van lage kwaliteit verder gaat toenemen.”* Deze alarmerende geluiden zijn aanleiding om de stand van zaken in de Provincie Utrecht te onderzoeken, zeker aangezien er nog geen beleid is op het gebied van leegstand van kantoorpanden.

### Vragen die in dit rapport beantwoord zullen worden:

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Is sprake van (structurele) leegstand in de Provincie Utrecht?</li><li>2. Moet de provincie een taak oppakken ter bestrijding van de leegstand?</li></ol> |
|--|

### Probleemstelling

‘Structurele’ leegstand van kantoorpanden is een potentieel (potentieel omdat de exacte omvang en oorzaken per locatie nog niet bekend zijn) probleem vanwege de diverse effecten die deze leegstand met zich mee brengt. Leegstand is ten eerste nadelig voor de ruimtelijke omgeving; het brengt namelijk verloedering (onveiligheid) met zich mee. Ten tweede brengt leegstand ruimteschaarste met zich mee, het is zonde om de ruimte onbenut te laten en een leegstaand pand is geen fraai uitzicht. Tot slot is het regionaal belang in de provincie Utrecht om een goed vestigingsklimaat, met een natuurlijk verloop van vraag en aanbod, voor bedrijven/organisaties te bieden. Met lege panden creëer je niet de juiste uitstraling. Conclusie; het is van belang inzicht te verkrijgen om een gezonde kantorenmarkt in de Provincie Utrecht te bewaken/creëren.

Centrale doelstelling van dit project is te onderzoeken hoe groot de leegstand van kantoorpanden is om vervolgens vast te stellen of dit een probleem is. Zo ja, wat kan/moet de Provincie Utrecht dan doen volgens betrokken partijen?

### Organisatie onderzoek

Dit project ‘leegstand van kantoorpanden’ bestaat, door diverse belangen, uit een samenwerking tussen de afdelingen ECV, PRO en MOW. Gezamenlijk wordt een inventarisatie uitgevoerd naar de omvang en de oorzaken van leegstand. Op basis daarvan kan een beleidsstrategie en een uitvoeringsprogramma worden ontwikkeld, waarbij ECV verantwoordelijk is voor het stimuleren van een betere benutting van de kantoorpanden die hun functie moeten behouden, en PRO en MOW voor het stimuleren van een passende herbestemming voor verouderde kantoorpanden. De diverse afdelingen hebben elk dus een eigen motivatie om bij dit onderwerp betrokken te zijn en hebben ook een eigen verantwoordelijkheid bij de consequenties van dit rapport. De uiteindelijke besluitvorming over activiteiten van de provincie Utrecht ligt bij GS en mogelijk PS.

### Structuur rapport

Het doel van dit rapport is inzicht te geven in de situatie waar de Provincie Utrecht zich in bevindt betreffende kantorenleegstand. De uiteindelijke vraag die beantwoordt moet worden is of de provincie een actieve beleidsrol moet oppakken als er sprake blijkt van een probleem.

Het rapport begint in hoofdstuk 2 met een korte beschrijving van het proces van de dataverzameling. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 een algemene inleiding gegeven over de ontwikkeling van de kantorenmarkt van de afgelopen jaren. Dit geeft de context weer van de problematiek zoals deze zich in de provincie Utrecht voor doet. In hoofdstuk 4 worden uitgangspunten van betrokken gemeenten over hun kantorensituatie kort beschreven en er zal afgesloten worden met conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5).

## **Begrippenlijst**

Er zijn diverse definities van de begrippen die veelvuldig gebruikt worden in het rapport. Er is door de projectgroep gekozen om de volgende definities te gebruiken:

*Leegstand:* een pand zonder gebruiker.

*Structurele leegstand:* een bedrijfspand dat meer dan een jaar zonder gebruiker(s) leeg staat. Als een pand langer dan drie jaar in aanbod is het ook aannemelijk dat hier sprake is van structurele leegstand.

*Aanbod:* Een pand dat aangemeld wordt bij een makelaar of op andere wijze publiek op de markt ter verkoop/verhuur wordt gezet is aanbod. Dit betekent niet dat een dergelijk pand per definitie leeg staat.

*Kantorenlocatie:* een pand/kavel dat door gemeenten gelabeld is als kantoorbestemming. Dit houdt in dat er bureauwerkzaamheden verricht moeten worden.

## 2. Proces

Dit onderzoek heeft als doelstelling tot beleidsaanbevelingen te komen die de leegstand(problematiek) gunstig beïnvloeden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de keuzes die gemaakt zijn om tot een goed beeld te komen van de kantorenmarkt in de provincie Utrecht.

### Werkwijze

Het totale project ‘leegstand van kantoorpanden’ bestaat uit twee fasen (hieronder weergegeven). Dit rapport is de afronding van de eerste fase en zal vervolgens de aanzet zijn tot het formuleren van beleidsaanbevelingen.

*Fase 1: Inventarisatie actuele situatie leegstand + oplossingen*  
*Fase 2: Beleidsaanbevelingen formuleren (afweging tussen revitalisatie (opknappen, evt. op duurzame wijze; EZ), transformatie (naar bijvoorbeeld woningen; MOW), sloop & nieuwbouw (RO), teruggave aan de natuur (RO) en tijdelijke oplossingen)*

Middels een dataonderzoek zal geprobeerd worden in dit verslag een overzicht te presenteren van de huidige kantorenmarkt. Cijfers alleen leveren echter niet genoeg informatie om de kantorenmarkt en haar ontwikkelingen zo te doorgronden dat je er op kunt inspelen. In sommige gemeenten is er bijvoorbeeld een hoog percentage frictieleegstand (korte leegstand voor doorstroom) en andere gemeenten hebben te lijden van conjuncturele leegstand (er is minder vraag door economische recessie dus er komt leegstand). Het is dus wenselijk per locatie te inventariseren (interviews) wat de oorzaken van leegstand zijn, voor er naar oplossingen gezocht wordt om het leegstandscijfer omlaag te krijgen.

De zoektocht naar mogelijke oplossingen voor leegstand start bij de lokale kantorenkenmerken. De provincie gaat kijken op welke wijze zij samen met gemeenten kan stimuleren dat bestaande beschikbare locaties beter worden benut. Deze stap moet voorkomen dat beleggers te gemakkelijk nieuwe kantorenlocaties ontwikkelen (die wél voldoen aan moderne kwaliteitseisen). Bij het streven naar optimaal ruimtegebruik kunnen gebouwen in aanmerking komen voor een andere functie. Bijvoorbeeld vanwege hun stedelijke ligging kunnen sommige panden goed functioneren als woningen, ateliers, zorghuizen, studentenhuisvesting etc. De provincie wil stimuleren dat deze panden naar die nieuwe functie worden omgezet (transformatie). Transformatie naar woningbouw staat bijvoorbeeld al op de agenda bij de afdeling Wonen van de Provincie Utrecht.

### Respondenten

Er zijn tien gemeenten geselecteerd door de projectgroep om te inventariseren. Dat wil zeggen dat er interviews gehouden zijn met de contactpersonen van de afdeling Economische Zaken (EZ) van gemeenten. Deze tien gemeenten zijn gekozen omdat hier de meeste kantoren gevestigd zijn. Maarssen heeft er voor gekozen om niet te participeren in het onderzoek. Met hen heeft dan ook geen interview plaats gevonden. De volgende gemeenten zijn wel geïnterviewd:

- Amersfoort
- Houten
- IJsselstein
- Leusden
- Nieuwegein
- Utrecht
- Veenendaal
- Woerden
- Zeist

Naast de betrokken gemeenten is het van belang ook andere actoren met hun belang voor de kantorenmarkt in het onderzoek te betrekken. Deze contacten kunnen mogelijk betrokken worden bij brainstorms en completeren het overzicht dat de provincie Utrecht wil hebben van onze kantorenmarkt. Er zijn gesprekken gevoerd met externe experts:

- Stec Groep
- Universiteit Utrecht, faculteit Geowetenschappen
- MKB Nederland (eisen markt)
- DTZ Zadelhof (makelaar)
- NVM Makelaars
- Hol en Molenbeek Makelaars
- Rudolf Bak (Advies & research Vastgoed)
- BRU
- Andere provincies (Gelderland, Zuid-Holland)

De respondentenlijst en de vragenlijst zijn bijgesloten in bijlage 3 en 4. De output van dit oriënterende onderzoek bestaat uit de volgende producten:

- Een rapport dat zowel de objectieve cijfermatige kantorenmarkt in de Provincie Utrecht beschrijft als een subjectieve inventarisatie weergeeft.
- Kaarten met overzichten van de provincie en de afzonderlijke tien gemeenten.

### 3. Achtergrond kantorenmarkt

Dit hoofdstuk zal een korte schets geven van de ontwikkelingen van de kantorenmarkt in de laatste decennia, om een beeld te krijgen van de diverse invloeden waar de hedendaagse kantorenmarkt mee te maken heeft.

#### 3.1 Cijfers<sup>1</sup>

De kantorenmarkt is een moeilijke markt om cijfermatig bij te houden. Transacties worden op verscheidene plekken geregistreerd en er is geen onafhankelijke centrale instantie die zich bezighoudt met de formele administratie. Gemeenten hebben hun eigen bronnen en beleggers ook. Funda geeft een groot deel van het aanbod weer, maar het aanbod van NVM makelaars staat hier niet op. DTZ Zadelhof verkrijgt cijfers bijvoorbeeld via Property en Vastgoedmarkt en rekenen een pand dat voor 50% leegstaat tot leegstand. Drs. Rudolf L. Bak, werkzaam als director research bij CB Richard Ellis, levert hen de gegevens voor de grote gemeenten. Er zijn geen cijfers bekend over de actuele vraag naar kantoorpanden. Dhr. Bak houdt zich al jaren bezig met zijn interesse voor kantoren, hij heeft op eigen initiatief jaren geleden al een database gemaakt voor heel Nederland.

#### 3.2 Kenmerken kantorenmarkt

De heer Korteweg, als onderzoeker werkzaam aan de universiteit Utrecht op de afdeling sociale geografie en planologie, is benaderd om zicht te krijgen op de relatie tussen de economische ontwikkeling en de kantoren markt. De heer Korteweg houdt zich al jaren bezig met de kantorenmarkt en heeft ook al diverse publicaties over dit onderwerp op zijn naam staan<sup>2</sup>. In het kort zal hieronder op basis van zijn onderzoeken de situatie van de afgelopen jaren worden geschetst.

De kantorenmarkt wijkt op een paar punten af van de marktwerking van andere producten:

- Het zijn imperfecte markten met een wisselend verloop. De oplevering van nieuwe kantoorgebouwen loopt vaak achter bij de economische ontwikkeling.
- Herontwikkeling van gebouwen blijkt geen makkelijke opgave en wordt niet altijd als optie gezien bij leegstand.

In de kantorenmarkt is onderscheid te maken tussen de oude en nieuwe panden. Bij een voortvarende economie zal men gaan bouwen om te investeren in vastgoed en werkgelegenheid, bij een economische recessie kan onderbezetting ontstaan. De economische levensduur van de kantoorpanden wordt door de jaren heen (1980-heden) korter. Verhuurpanden worden soms al na de eerste huurder (5-10 jaar) als verouderd beschouwd. Deze problemen doen zich voor in tijden van overaanbod, maar ook in tijden van schaarste vanwege de hoge kwaliteitseisen tav het aanbod.

De combinatie van een discrepantie t.a.v. de bouwtechnische en de economische levensduur samen met het overaanbod vormen een barrière voor investering in de vernieuwing van panden.

---

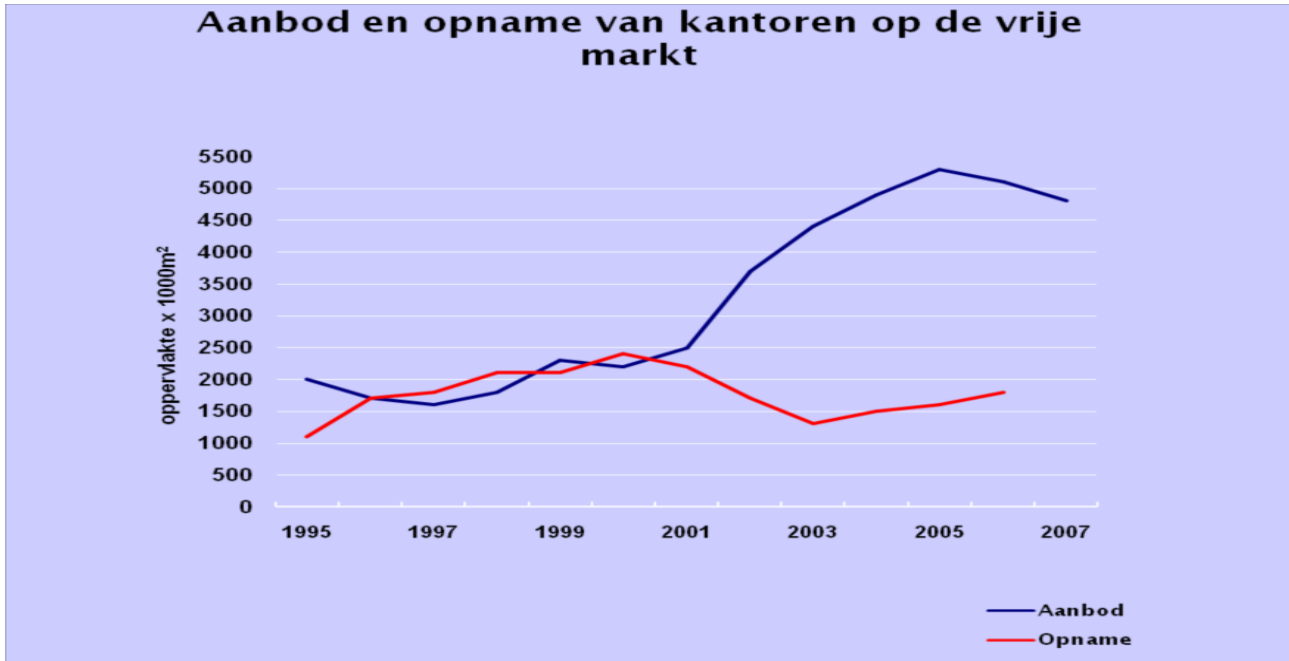
<sup>1</sup> Enkele publicaties met cijfers over de kantorenmarkt in de Provincie Utrecht:

- *Sprekende cijfers kantorenmarkten*, Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars, Amersfoort 2008
- *Nederland compleet; factsheets kantoren en bedrijfsruimtemarkt 2008*, DTZ Zadelhof, Amsterdam 2008
- *NVB Thermometer Kantoren, Winter 2007/2008*, NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, Voorburg 2008

<sup>2</sup> *Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging?* Piet J. Korteweg, Utrecht 2002



Om oudere panden bezet te krijgen is er schaarste nodig, want bedrijven zullen eerder kiezen voor een modern pand met moderne voorzieningen<sup>3</sup> waar geen revitalisatie hoeft plaats te vinden. Te veel nieuwbouw kan een oorzaak worden voor leegstand in oudere panden. Nieuwbouw wordt vervanging voor oude panden, omdat de vraag naar kantoren niet toeneemt. Er volgen wat grafieken om zicht te krijgen op de marktontwikkeling en de verschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw.

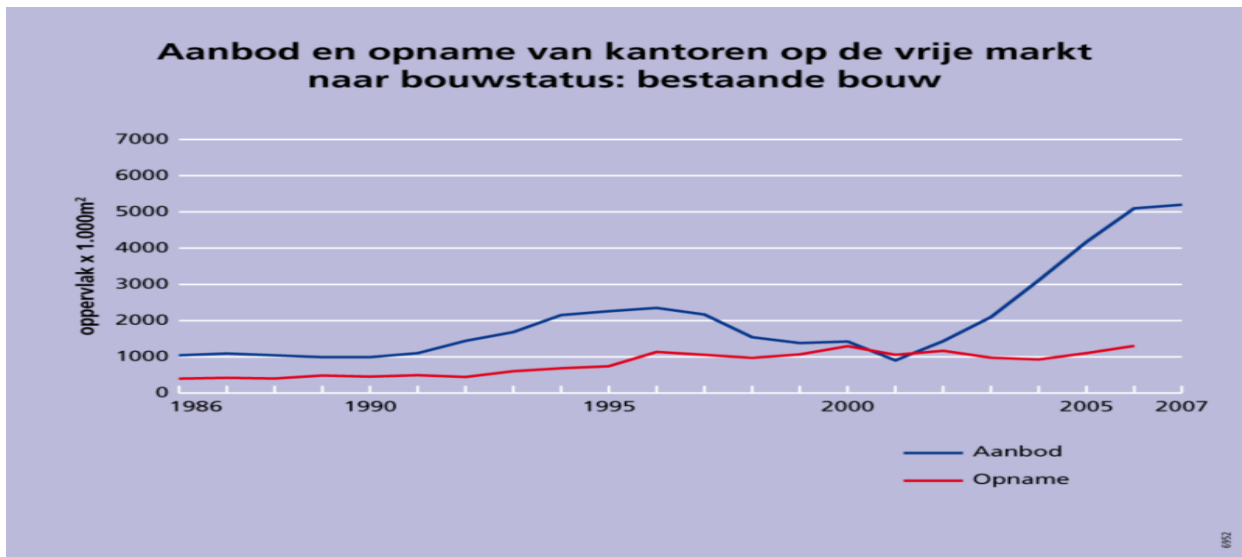


4



<sup>3</sup> Zoals Interpolis in 1996 de flexibele werkplek introduceerde. Een gebouw moet open ingedeeld worden met zalen met diverse sferen en er zijn minder werkplekken dan weknemers. Deze moderne eisen zijn niet in elk gebouw makkelijk toe te passen.

<sup>4</sup> Bron: Piet Korteweg, Universiteit Utrecht Faculty of Geosciences Department of Human Geography and Planning, Utrecht (o.a. "veroudering van kantoorpanden: probleem of uitdaging?" Utrecht, 2002)



Er bestaan ook verschillen tussen huur- en koopobjecten in de vastgoedmarkt. Kleine en heel grote bedrijven zullen eerder investeren in vastgoed dan het middensegment. Bedrijven die snel willen uitbreiden zullen eerder kiezen voor huur. De doorstroom van bedrijven in panden is af te lezen aan de duur van huurcontracten. De gemiddelde looptijd van huurcontract is gedaald vanaf 1990 (10 jaar) tot gemiddeld 4 jaar. Kanttekening is dat verlengingen van huurcontracten niet worden meegenomen in de cijfers en dat de gemiddelde looptijd dus in werkelijkheid hoger zal zijn.

### 3.3 Leegstand

Globaal zijn er een paar oorzaken voor de toenemende leegstand te noemen. Enerzijds heeft de leegstand te maken met de matige economische ontwikkeling gedurende een aantal jaren, terwijl het aanbod bleef groeien. Anderzijds sluit de kwaliteit van de aangeboden panden niet meer aan op de huidige behoefte van bedrijven (denk aan bijvoorbeeld flexwerken, waarbij er minder aparte ruimten zijn en meer ruimten waarin werknemers niet plekgebonden zijn.). De uitstraling en de inrichting van een pand voldoen niet meer, of de ligging en bereikbaarheid laten te wensen over. Dit bij een toenemend aanbod.

Uit de publicaties van de heer Kortweg komt naar voren dat de grote en oudere (uit de jaren '60-'90) kantoorpanden de meeste problemen geven qua leegstand. Kleinere panden rouleren goed of zijn restruimten. Bedrijven die grote panden huren of kopen zijn vaak honkvast. De uitstraling van het pand (of juist oud en klassiek of juist modern) en zijn omgeving zijn samen met de bereikbaarheid (voor OV & auto) de meest belangrijke uiterlijke kenmerken. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de eisen van interne klimaatsystemen in kantoorpanden, sommige bedrijven willen flexplekken etc.

### 3.4 Tot slot

Met al deze informatie op een rij valt te concluderen dat er sprake is van een dynamische markt. Voor oplossingsrichtingen heeft dhr. Kortweg een schema ontwikkeld (volgende pagina). In dit onderzoek wordt gekeken in hoeverre de praktijk hierbij aan sluit en wat de mogelijkheden / belemmeringen zijn. Deze informatie is gebruikt als ingang voor gesprekken met gemeenten en externe partijen.

## Oplossingen voor leegstaande kantoorpanden

		locatie	
		verouderd	niet verouderd
pand	niet verouderd	marketing in ander marktsegment of herbestemming	normaal beheer
	verbeterbaar	herbestemming bestaand pand	renovatie
verouderd	niet verbeterbaar	herbestemming locatie: sloop + nieuwbouw	herontwikkeling

## 4. Overzicht per gemeente

Met betrekking tot het overzicht van de gemeenten die benaderd zijn, dient vermeld te worden dat er gesproken is met contactpersonen van de afdeling economie. Zij kennen andere belangen dan bijvoorbeeld de medewerkers van de afdeling Wonen of Ruimtelijke Ordening. Bij de provincie is dit project integraal opgezet, maar bij gemeenten is dit (nog) niet het geval. De geschetste situatie per gemeente is weergave vanuit economisch perspectief in combinatie met informatie uit bijeenkomsten. Een exacte locatiekaart is gemaakt n.a.v. het dataonderzoek van de heer Rudolf Bak, zie laatste pagina van de bijlagen.

### 4.1 Algemene kenmerken

Leegstand en verval van kantoren hebben een effect op de uitstraling van een heel park, gebied of zelfs de gemeente. Dit brengt naast de eigenaar van een pand en zijn huurder andere belanghebbenden met zich mee die door de plaatselijke overheid vertegenwoordigd worden. Deze gemeenten kunnen druk uitoefenen op beleggers door weinig ruimte te vrij geven om bij te bouwen. Anderzijds willen gemeenten juist graag bouwen voor bevordering van de werkgelegenheid.

De bereidwilligheid van gemeenten in de Provincie Utrecht om over dit onderwerp te spreken was groot (alleen de afdeling EZ van Maarssen heeft niet geparticipeerd). Na de cijfertabel over 2007 volgen wat algemene opmerkingen en vervolgens een tabel die per gemeente de bijzonderheden laat zien.

Gemeente**	Aanbod 2007 in % *
Amersfoort	13,32
Houten	8,99
IJsselstein	2,32
Leusden	11,39
Maarssen	24,02
Nieuwegein	16,12
Utrecht	10,26
Veenendaal	14,78
Woerden	10,31
Zeist	9,69

\*De leegstand is bekeken mbv het aanbodcijfer, dit is hoger dan het leegstandcijfer maar geeft een goede indicatie.

\*\* Een kaart van de provincie is als laatste pagina aan dit rapport toegevoegd.

Algemene opmerkingen n.a.v. de interviews:

- De provincie Utrecht is een provincie met een gunstige centrale ligging, de vraag naar kantoren is relatief vrij hoog. Gevolg is dat het merendeel van de gemeenten willen bijbouwen.
- De oorzaken van leegstand van kantoren verschillen per gemeente. Een locatiegebonden aanpak is hierdoor logisch. Toch kan het interessant zijn buurgemeenten met elkaar in contact te brengen over dit onderwerp. Mogelijk zou concurrentie door een sterkere specifieke profilering kunnen afnemen.
- Vier van de bevraagde gemeenten doen zelf onderzoek naar ontwikkelingen op de kantorenmarkt om overzicht te bewaren.
- Afdelingen binnen gemeenten weten niet altijd van elkaar wat hun visie op een onderwerp is. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat de EZ medewerkers die bevraagd zijn een ander beeld schetsen dan medewerkers van andere afdelingen. Doordat

de provinciale werkgroep met medewerkers van drie afdelingen is gevormd kwam dit in de resultatenbespreking aan het licht.

## 4.2 Leegstand besproken per gemeente

Gemeente	Bijzonderheden
Amersfoort	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elke 2 jaar maakt DTZ Zadelhof een rapport met leegstandcijfers voor de gemeente, deze lag in 2006 op 12-13%. De vraag naar kleinere kantoorruimten is groter dan het aanbod in Amersfoort. Het gaat hier vooral om koopobjecten.</li> <li>○ Er zit 300.000m<sup>2</sup> in de pijplijn om te bouwen (in Vathorst en op verspreide locaties), de gemeente heeft geen invloed op de bouw.</li> <li>○ In Vathorst, bij het stationsgebied en bij De Hoef is er vooral sprake van leegstand. Oorzaken zijn aanloopleegstand en verouderde grote gebouwen. In het station/centrum gebied liggen mogelijkheden voor transformatie.</li> </ul>
Houten	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ EZ: Grote panden zijn lastig te vullen. Enkele solitaire panden liggen wat moeilijk in de markt. Er is veel behoefte aan kleinere panden (&lt;600m<sup>2</sup>) in de koopsfeer.</li> <li>○ Er zijn weinig toekomst plannen om bij te bouwen, max. 10.000m<sup>2</sup></li> <li>○ Transformatie is potentiële oplossing al ervaart niet iedereen de leegstand als een probleem, de eigenaar van een pand moet wel willen.</li> </ul>
IJsselstein	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ EZ: In IJsselstein is er eerder een gebrek aan kantoren dan dat er sprake is van leegstand. Bedrijven die gevestigd zijn in IJsselstein zijn honkvast.</li> </ul>
Leusden	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Funda wordt gebruikt als indexatie en dit wordt als representatief ervaren. Grote of oude panden zijn mogelijk oorzaken van problemen met leegstand. Over het algemeen zijn het daarnaast restruimten die leeg staan.</li> <li>○ 't Spieghele is een nieuw terrein in ontwikkeling, te benutten door lokale bedrijven.</li> <li>○ Concurrentie mogelijk met Amersfoort</li> </ul>
Maarssen	NVT
Nieuwegein	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ De gemeente Nieuwegein heeft zelf onderzoek gedaan naar de kantorenmarkt. Dit resulteert in een jaarlijks verslag getiteld "werkend Nieuwegein". Hier wordt goed gekeken naar leegstandcijfers met mogelijke oorzaken om daar actief beleid op te voeren. Particulieren staan echter niet open voor oplossingen als zij geen probleem ervaren. De gemeente werkt aan een parkeernota om de markt meer zekerheid te geven dat er voldoende parkeerplekken kunnen komen.</li> <li>○ Er wordt nog 60.000m<sup>2</sup> uitgegeven voor kantoorbestemmingen.</li> </ul>
Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Er wordt jaarlijks onderzoek gedaan via de Vastgoedmonitor Utrecht. Enkele kenmerken uit de uitgave van 2007: er is een leegstand van 7,2%</li> <li>○ Er is een relatief sterke, stabiele vraag naar kantoren in Utrecht, misschien is er als deze trend doorzet straks geen sprake meer van leegstand.</li> <li>○ In Utrecht kampt een aantal wijken met een imagoprobleem</li> </ul>

	<p>wat leegstand kan veroorzaken en bij de nieuwste terreinen is er nog sprake van aanloopleegstand. Eén wijk heeft voornamelijk problemen met de parkeervoorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Problemen worden in de media uitvergroot, want in veel gevallen gaat het om restruimten die leeg staan. Wanneer een probleem ontstaat, pakt de eigenaar dit zelf aan.</li> <li>○ Transformatie ed. wordt actief opgepakt (er hebben al transformaties plaatsgevonden), al zitten er haken en ogen bij de milieucontouren en bij gemengde gebouwen.</li> </ul>
Veenendaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Veenendaal wil actief met leegstandsproblemen aan de slag. Hiertoe is er al een inventariserende ronde langs alle terreinen geweest om in kaart te brengen wat de huidige situatie is. Dit was een leerzame tocht die bijzondere inzichten gaf want naast de oude lelijke gebouwen staan er ook heel fraaie panden leeg. Dit kan duiden op conjuncturele leegstand.</li> <li>○ Kantoren die worden bijgebouwd in Veenendaal worden doorgaans wel opgevuld.</li> <li>○ Men heeft het voornemen 170.000m<sup>2</sup> bij te bouwen op de Batterijen.</li> </ul>
Woerden	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woerden stelt momenteel een nieuwe gemeentelijke structuurvisie op. Een van de aandachtspunten is de kantorenmarkt. Dit is een vervolg op een gemeentelijke economische visie uit 2007 waarin leegstand als probleem is benoemd.</li> <li>○ De vraag naar kantoren in Woerden wordt mede bepaald door de situatie in de stad Utrecht. Als er een krap aanbod is wijkt men uit naar Woerden. Als er sprake van veel aanbod is dan overwegen bedrijven naar Utrecht te verplaatsen.</li> <li>○ Probleem in Woerden zit ook in het verkeer, er zijn namelijk meer banen dan er beroepsbevolking is, met files als gevolg.</li> <li>○ De jaren '60-'70 gebouwen die uit de smaak vallen zijn vooral oorzaak van de leegstand.</li> <li>○ Woerden wil niet bijbouwen.</li> </ul>
Zeist	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Belastingdienst heeft 2 jaar geleden een inventariserende scan gemaakt. In Zeist is er een overschot van banen en ze moeten oppassen dat ze niet te veel nieuwe werkgevers aantrekken i.v.m. de verkeersdruk die dan ontstaat.</li> <li>○ Er wordt geen grond meer uitgegeven, liefst wil men wat intern verplaatsen richting stationsgebied. Stimuleren dat nieuwe gebouwen een uitstraling hebben die bij de Utrechtse Heuvelrug past.</li> <li>○ Alleen grote panden kunnen wel wat langer leegstaan.</li> </ul>

### 4.3 De rol van de provincie

Alle negen geïnterviewde gemeenten zijn gevraagd waar ze kansen zien voor de provincie Utrecht om met de leegstandsproblematiek om te gaan. Er zijn zes suggesties/ideeën genoemd:

- De eerste suggestie vanuit gemeenten was om als provincie betrokken te zijn door overzicht te houden (evt. coördinerend door het beheer van de cijfers voor de lange termijn agenda) en mee te denken met gemeenten.
- Een algemene vraag die speelt gaat over het opvullen van grote panden. De grootste panden zijn namelijk vaak het moeilijkst te vullen. Hierbij kan de provincie een

initiatiefrol nemen tot projecten voor deze panden, bijvoorbeeld door een transformatieonderzoek (Afdeling Wonen).

- Mocht nieuwbouw aan de orde zijn, probeer dan als provincie “toekomstbestendig/duurzaam bouwen” te stimuleren.

*Voor de afdeling Economie Cultuur en Vrije tijd:*

- Herstructurering van kantorenparken is genoemd als potentieel project voor de provincie, mede om een impuls aan de particuliere eigenaren te geven.

*Voor de afdeling Ruimte zijn er twee vragen:*

- Drie gemeenten geven aan dat de provincie soepeler met bestemmingsplannen om zou kunnen gaan. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan bestemmingsplannen waarbij bedrijven en kantoren gezamenlijk op terreinen staan.
- Gemeenten willen de discussie aangaan over bestemmingen: wanneer is een pand een bedrijf en wanneer een kantoor? Er lijkt een grijs gebied te zijn ontstaan en er is behoefte aan een duidelijke definitie.

## 5. Conclusies en aanbevelingen

“De Provincie moet overzicht houden en locatiegebonden hulp/advies aanbieden”

In dit hoofdstuk worden de meest centrale vragen over leegstand van kantoorpanden behandeld naar aanleiding van het inventariserende onderzoek. Deze conclusies en aanbevelingen kunnen dienen als een opstap voor discussie over het beleid dat de provincie wel of niet wil voeren. De centrale vragen:

1. Is sprake van (structurele) leegstand in de Provincie Utrecht?
2. Moet de provincie een taak oppakken ter bestrijding van de leegstand?

### Is er sprake van (structurele) leegstand in de provincie Utrecht?

Er is geen eenduidig beeld over de exacte actuele situatie. (Er kunnen wel trends onderscheiden worden en de diverse bronnen geven samen wel een redelijk beeld) Hier zijn de volgende oorzaken voor aan te wijzen:

- Cijfers worden benut in het voordeel van de gebruiker van de cijfers
- Er is geen vaste beheerder
- Leegstand kan ook bestaan zonder dat daar structurele leegstand bij zit.
- Leegstand is niet hetzelfde als aanbod, het is moeilijk aanbodcijfers te vertalen naar leegstand. Het enige wat zeker is, is dat het aanbodcijfer meestal hoger uit valt.
- Er is discussie vanuit de provincies met VROM over IBIS<sup>5</sup>, een registratiesysteem dat niet volledig wordt benut waardoor de informatie die dit systeem levert niet volledig is.

Een opvallende conclusie uit de gesprekken met externe partijen is dat beleggers leegstand niet persé als probleem zien en minder belangen hebben dan andere partijen terwijl zij de meeste invloed hebben (zie een overzicht van alle actoren in bijlage 1). Makelaars stimuleren wel dat er naar oplossingen wordt gezocht. Er moet bij locaties van kantoorpanden volgens hen goed nagedacht worden over parkeergelegenheid en recreatiemogelijkheden (ijsboer, restaurant, terras, etc.).

Dit onderzoek maakt duidelijk dat er vanuit de afdeling economische zaken bij gemeenten weinig ‘structurele’ leegstand wordt ervaren. Dat wil zeggen dat van de absolute leegstand maar een relatief klein percentage ‘structureel’ is. Met structureel wordt bedoeld dat een pand al langer dan een jaar leeg staat of langer dan 3 jaar ‘aanbod’ is. Gemeenten hebben geen extreme probleembeleving als het gaat om leegstand. Dit komt onder andere omdat leegstandcijfers in vierkante meters worden weergegeven. Als er dus één groot pand leeg staat betekent dit al een relatief hoog leegstandscijfer. Grote panden staan vaak langer te koop/huur dan kleine panden omdat er minder vraag naar is. Gezien de verschillende opvattingen van verschillende gemeentelijke afdelingen is het raadzaam ook bij andere afdelingen te onderzoeken of de leegstand als probleem ervaren wordt.

Gemeenten hebben de volgende vormen van leegstand genoemd: conjuncturele leegstand, frictieleegstand, aanloopleegstand en problemen met imago’s in wijken. Door naar de context van de panden te kijken, heeft elk pand zijn reden en zijn er niet veel gebouwen die echt ‘structureel’ leeg te noemen zijn.

Er is er een viertal verschillende typen gemeenten te onderscheiden in de provincie als het gaat om de beleving van leegstand.

1). *De grote gemeenten*, namelijk Utrecht en Amersfoort, die populair zijn voor vestigen en hierdoor meer van de markt kunnen profiteren. Er is sprake van leegstand in deze steden waarbij

<sup>5</sup> Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem



de gemeente actief kijkt naar transformatiemogelijkheden en wijkontwikkeling. Deze steden ervaren geen groot probleem betreffende de leegstand.

2). *Autonome kantoorgemeenten*, namelijk IJsselstein en Zeist, zij hebben een eigen vestigingskarakter als gemeente dat goed aansluit op de vraag en ondervinden hierdoor weinig tot geen problemen met leegstand. Familiebedrijven of juist een speciale ruimtelijke luxe uitstraling kunnen kenmerk zijn van een dergelijk karakteristiek vestigingsklimaat.

3). *Risicogemeenten tav structurele leegstand*, namelijk Woerden, Nieuwegein en Veenendaal, die met een economische recessie als eerste leegloop constateren. Deze gemeenten hebben voornamelijk last van structurele leegstand.

4). *Neutrale gemeenten*, namelijk Leusden en Houten, die wel enige last van leegstand ondervinden maar dit op eigen wijze proberen op te lossen.

### **Moet de provincie een taak oppakken ter bestrijding van de leegstand?**

De provincie wil een goed imago en vestigingsklimaat hebben voor kantoren. De provincie is hier indirect probleemeigenaar en zal zich focussen op regionale belangen. Dit wil zeggen dat er in samenwerking met gemeenten (directe probleemeigenaren) naar locatiespecifieke en overkoepelende oplossingen gekeken kan worden om het grote plaatje op orde te krijgen.

Er zijn vijf aanbevelingen te onderscheiden n.a.v. dit onderzoek, hieronder weergegeven. Dit zijn mogelijkheden waar de provincie voor kan kiezen als zij besluit een rol te spelen in de leegstandsproblematiek. De Provincie Utrecht heeft het thema duurzaamheid hoog in het vaandel en bij diverse oplosrichtingen is het nuttig te denken aan duurzaamheidsaspecten. Gedachten over duurzaamheid met betrekking tot dit thema en de aangedragen aanbevelingen zijn bijgesloten in de bijlagen (bijlage 2 en 3).

#### *1. Een database creëren en bijhouden voor de provincie Utrecht eventueel in samenwerking met de heer Bak.*

De provincie Utrecht kan op deze wijze actief monitoren en informatieverstrekker richting gemeenten worden. Als IBIS consequent door gemeenten gebruikt gaat worden is dit tevens een optie voor dataverzameling. Met de juiste cijfers in beeld kan de provincie, eventueel in samenwerking met gemeenten, definiëren wanneer er sprake van een probleemsituatie is. Vervolgens kan ze bijdragen aan het oplossen van problemen. Met name conjuncturele leegstand kan structurele leegstand tot gevolg hebben. Het is dus ook van belang voor de toekomst om de marktontwikkeling te blijven volgen en niet te gemakkelijk kantoren bij te bouwen.

Een beperking van de cijfers van de heer Bak is dat hij de aanbodcijfers bijhoudt en we weten niet welk percentage van ‘aanbod’ precies leegstand is. Toch is ervoor gekozen deze cijfers te gebruiken omdat ze het meest objectief zijn omdat de heer Bak geen commercieel belang heeft bij zijn cijfers zoals makelaars en beleggers dat wel hebben.

#### *2. Een bijeenkomst voor netwerk en discussie organiseren*

De discussie over wat nou precies kantoor en bedrijf is blijkt belangrijk voor bestemmingsplannen voor gemeenten. Dat is echter niet alleen een kwestie van het eenduidig definiëren van de twee begrippen, op basis van de activiteiten binnen de muren van een gebouw. Dat is vooral ook een kwestie van het bepalen van de factoren die de wisselwerking tussen de locatie en een bedrijfsactiviteit bepalen: wat is de milieu-uitstraling van een bedrijf; welke mobiliteit (personen, goederen) genereert de activiteit en hoe verhoudt die zich tot de bereikbaarheid en parkeercapaciteit van het terrein? Dat zijn immers de factoren die het verschil in het ruimtelijke beleid voor kantoren en voor bedrijven hebben bepaald.

Nieuwegein kan bij een dergelijke bijeenkomst als ‘best-practise’ dienen voor informatie-uitwisseling over gemeentelijk beleid omdat zij koploper zijn. De Stec groep kan gevraagd

worden informatie te geven over het beleid van andere provincies omdat zij betrokken zijn bij het opstellen van dit beleid (zie aanbevelingen provincie Gelderland in bijlage 1).

### *3. Inventariseren wat er gedaan kan worden met bestemmingsplannen om deze voor gemeenten handzamer te maken.*

De provincie (met name de afdeling Ruimte) kan inventariseren wat de mogelijkheden zijn om het voor gemeenten makkelijker te maken op de kantorenmarkt in te spelen in hun bestemmingsplannen. Er zou eerst geïnventariseerd moeten worden hoe specifiek de behoeften van de gemeenten zijn. Kijk daarbij naar de gebiedsontwikkeling, zodat ook de werkomgeving kan verbeteren. In bestemmingsplannen kan je bijvoorbeeld van wijzigingsmogelijkheden gebruik gaan maken of men kan denken aan ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Deze zijn dan procedureel gemakkelijker te wijzigen.

### *4. Lokale (pilot-)projecten ondersteunen.*

Pilots voor duurzame bouw of het verkopen van gebouwen per verdieping zijn voorbeelden. Het ministerie van VROM heeft hiertoe in 1998 ook een project opgezet in Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen). Daarnaast kan het aanjaagteam Wonen de transformatiemogelijkheden<sup>6</sup> uitbreiden in samenwerking met andere afdelingen tot diverse bestemmingen (woningbouw, ateliers, zorghuizen etc.).

### *5. Herstructurering uitbreiden ook naar kantoorlocaties.*

Met herstructurering op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren ervaring opgedaan door de provincie Utrecht. De projecten hebben knelpunten zoals parkeren en uitstraling in de openbare ruimte aangepakt. Hoewel sommige bedrijven vervolgens ook aan de slag gaan met hun pand blijkt uit een evaluatie (gehouden in 2007) dat in het algemeen de private ruimte achterblijft. De komende jaren komt de nadruk van dit project te liggen op het herontwikkelen van leegstaande en verouderde bedrijfspanden, eventueel in combinatie met de openbare ruimte

Wellicht is dit herstructureringsbeleid uit te breiden naar kantoorparken. Hier kan gekeken worden naar mogelijkheden voor het creëren van een prettige omgeving (groen, horecafaciliteiten etc.) en oplossingen voor individuele panden.

---

<sup>6</sup> Transformeren is een geschikte oplossing voor losse leegstaande kantoorpanden in de stad (de Transformatiewijzer kan dienen als instrument om de potentie voor transformatie te onderzoeken). Op kantoorparken of bedrijventerreinen is het moeilijker. Als transformeren gekoppeld wordt aan herstructurering/ontwikkeling van gebieden zijn er wel weer nieuwe mogelijkheden.

## Bijlage 1: Overzicht Actoren

De volgende actoren kunnen een rol hebben in het vraagstuk over leegstand van kantoorpanden. Er wordt al op diverse plekken gekeken naar combinatiemogelijkheden om met diverse partijen toch alle belangen in een project te kunnen realiseren. Makelaars spelen hier een faciliterende rol en de (lokale) overheid kan dit ook doen.

- Bedrijven
- Beleggers
- BRU
- Gemeenten
- Makelaars
- Provincie Utrecht
- Rijksoverheid

Per actor wordt hieronder kort weergegeven wat de belangen zijn voor zover bekend. Wat opvalt in de relaties tussen alle partijen is dat er geen grote verschillen zijn qua belangen, maar dat overheden veel méér belangen hebben dan bijvoorbeeld beleggers. Aspecten als veiligheid, ruimtelijke ordening en woonruimte creëren zijn zaken waar burgers, werknemers en overheden zich druk om maken maar een belegger (per individueel pand) in mindere mate.

**Adviesbureau Stec Groep** heeft voor de provincie Gelderland en Zuid-Holland een kantorenonderzoek verricht. Hieruit hebben de provincies een kantorenvisie ontwikkeld in samenwerking met de Stec Groep. Stec is ook betrokken geweest bij het opstellen van kantorenvisies van sommige gemeenten.

*Provincie Gelderland is 02-2008 het volgende geadviseerd:*

*1: laat (structurele) leegstand niet doorwerken in de bestaande prognosemethodiek.  
2: specifiek leegstandsbeleid niet nodig, neem dit mee in het reguliere herstructureringsbeleid en het streven naar samenhangend bedrijventerreinenbeleid.  
3 houd er rekening mee dat leegstand sterk conjunctuur gevoelig is; de huidige hoogconjunctuur betekent in de toekomst minder leegstand.*

**Beleggers:** Er staat een grote druk op beleggers en dus worden ook lege panden onderhandeld in portefeuilles. Leegstand wordt bij voorbaat ingecalculerd (bijvoorbeeld 10% van de totale portefeuille). Op deze manier voelen beleggers dus weinig van de leegstand. Dit zorgt ervoor dat er weinig impuls is voor herstructurering.

**BRU** wil samenwerking tussen bedrijven en de overheid stimuleren en gaan met makelaars, bedrijven in september 2008 een onderzoek starten om problemen en oplossingsmogelijkheden in kaart te brengen. Bestemmingsplanwijzigingen: Als het gaat om in RSP<sup>7</sup> vastgelegde locaties zullen alle 9 BRU-gemeenten akkoord moeten gaan met een verandering. Omvang van een eventueel probleem moet nog duidelijk worden al lijkt het mee te vallen. Het gaat er om in de toekomst efficiënter van de ruimte gebruik te maken. Uiteindelijk moet er in samenwerking een visie tot stand komen met afspraken op locatieniveau.

### **Gemeenten:**

Per gemeente wordt de (mogelijke) problematiek anders ervaren. Andere processen en kenmerken zijn van belang. De grotere steden als Utrecht en Amersfoort kennen duidelijk een andere kijk dan omliggende gemeenten (Woerden, Nieuwegein, Veenendaal, Leusden, Houten) en er zijn een aantal gemeenten die varen op hun eigen karakter en daarom geen probleem

---

<sup>7</sup> Regionaal Structuur Plan

ervaren (Zeist, IJsselstein). Maarssen wil niet meewerken aan het onderzoek en is dus ook niet meegenomen in de discussie.

**Rijksoverheid:** Wil leegstandsproblematiek op een gezond economische pijl krijgen. Staatssecretaris Frank Heemskerk (PvdA) gaat de mogelijkheden voor een leegstandtaks onderzoeken. In België is deze al succesvol ingevoerd.

### **Makelaars**

**DTZ Zadelhof** adviseert de provincie goed de gebiedsontwikkeling in de gaten te houden. Let er op dat faciliteiten als kinderopvang en supermarkten voor werknemers van belang zijn (niet mono-functioneel bouwen). Investering van de overheid heeft als bijeffect dat bedrijven zelf ook weer gaan investeren. Tendens voor de toekomst: er zal wel minder m<sup>2</sup> per werknemer benut worden, Flexwerken kent grenzen omdat het sociale contact zeer belangrijk blijkt. Voor provincie: neem een faciliterende rol i.p.v. een regisserende rol, de groei is wel uit de markt dus het is niet slim om veel bij te bouwen.

**Hol en Molenbeek** zeggen dat bereikbaarheid, verzorgdheid en parkeergelegenheid belangrijke selectiecriteria zijn voor bedrijven. Gemeentelijk bestuur stelt zich soms weinig flexibel op in het zoeken van oplossingen. De provincie zou kunnen helpen bij het afstemmen tussen gemeenten. Stimuleer bijvoorbeeld vormen van duurzaam bouwen. Bedenk dat beleggers de keuze maken voor het hoogste rendement.

**NVM makelaars:** De overheden zouden wat kunnen doen met bestemmingsplannen, als deze wat ruimer opgesteld kunnen worden qua percentages voor bedrijfsopslag (bijvoorbeeld door dubbele bestemmingen) etc. kan er sneller een match voor een pand gevonden worden. Eén leegstaand pand is voor de beleggers geen probleem maar voor de wijkbewoners kan dit wel het geval zijn. Revitalisatie wordt pas een optie voor beleggers als er dan ook een huurder voor komt, anders is het zonde van de investering.

## Bijlage 2: Duurzaamheid

In het vorige hoofdstuk zijn er conclusies en aanbevelingen geformuleerd. De provincie heeft zich tot doel gesteld in projecten bij het toewerken naar beleid de duurzaamheidsaspecten in overweging me te nemen. Uitgaande van geformuleerde oplossingen die de leegstand verminderen is het volgende te benoemen over de gevolgen voor planet, people en profit:

### Planet:

- Verantwoord ruimtegebruik. Er zijn minder verhuisbewegingen als er weinig nieuwe panden gebouwd worden en de oude beter benut worden. Door duurzaam te bouwen kan een langere levensduur per pand gerealiseerd worden.
- Kwaliteit van de ruimte: er kunnen contrasten worden ingebouwd en parken worden aangelegd i.p.v. stedelijke bebouwing.
- Door duurzaam te bouwen met hergebruik van materialen vermindert het verlies van primaire grondstoffen.
- De ruimte wordt er visueel beter op: geen rotte appels meer, en er komt een nieuwe invulling van de ruimte.
- *Zorg dat het slopen en herbouwen zo duurzaam mogelijk worden uitgevoerd.*
- *Verbreed bij deze aanpak het perspectief: let op de demografische ontwikkelingen, voer goed marktonderzoek uit, dat levert een beter beeld op van de behoeften waarvoor gesloopt en gebouwd kan worden.*

### People:

- Transformatie als mogelijke oplossing biedt toekomstperspectief aan diverse doelgroepen: kantoorpanden kunnen o.a. getransformeerd worden naar starterwoningen / ateliers / bibliotheken / zorginstellingen / onderwijs waar behoefte aan is. Deze functieverandering van de gebouwen sluit aantoonbaar aan op behoefte van de Utrechters.
- Revitalisatie geeft hoogwaardigere werkplekken en verbetert daardoor de arbeidsomstandigheden in Utrecht.
- Door transformatie kan de Provincie naast het verminderen van leegstand ook andere doelen bereiken: bijv. het oplossen van het woningtekort.
- Bij revitalisatie wordt de burger betrokken, dat vergroot de keuzevrijheid van de burger.
- Aanpak van leegstand kan op sommige locaties het veiligheidsgevoel van de burgers (zowel werkend als wonend) vergroten.
- Deze aanpak voorkomt het afwentelen op toekomstige generaties.
- *Door de markt actief te betrekken bij de ontwikkeling kan het plan beter aansluiten bij lokale behoeften (van gemeente én bedrijfsleven). Zoals wensen op het gebied van wonen en werkruimte (ZZP-ers), voorzieningen voor sport, gezondheid en dagelijkse boodschappen*
- *Tijdens de ontwikkeling zorgen voor collectieve eigendomsverhoudingen, meer inspraak, dit komt de kwaliteit, de betrokkenheid, de cohesie en het beheer ten goede. Ook omdat de aanpak dan meer op de toekomst is gericht.*

### Profit:

- Een gekozen aanpak kan op de lange termijn worden ingepast.
- Lange termijnbeweging: aanpak verbetert het Utrechtse vestigingsmilieu voor bedrijven want bedrijventerreinen blijven levendig.
- Groene gebouwen doen het goed op de vastgoed markt i.v.m. met het imago en de goedkopere energierekening
- Aanpak heeft een positief uitstralingseffect op de rest van een bedrijventerrein. TNT neemt bijvoorbeeld een voorbeeld rol door dichter bij de werknemers te huisvesten in

CO2 emissievrije kantoorpanden. (21-03-2008 [www.senternovem.nl/kompas\\_nettroufee/genomineerden\\_2008/tnt\\_green\\_buidings](http://www.senternovem.nl/kompas_nettroufee/genomineerden_2008/tnt_green_buidings))

- *Zorg voor flexibel beleid: dan komen er gebouwen die multifunctioneel zijn en beter bij de wet en op de bestemmingswensen aansluiten.*
- *Zorg ervoor dat deze aanpak inzicht geeft over de toekomstbestendigheid van nieuw aan te leggen kantoorpanden.*
- *Bevorder met deze aanpak de innovatie: door samen te werken met corporaties, bedrijven, natuur e.a. ontwikkelaars wordt de creativiteit aangejaagd en kunnen betrokkenen meedenken.*

Dit project is meegenomen bij een van de speerpunten van de Provincie Utrecht, namelijk de duurzaamheidladder. In de bijlage is een tabel toegevoegd die in de rapportage van de duurzaamheidladder opgenomen kan worden.

### Bijlage 3: Quick-scan Duurzaamheid Leegstand Kantoorpanden

Aspect	Afwegingen	Relevantie		Effect		
		Ja	Nee	-	0	+
<b>People</b>						
Gezondheid		nee				
Veiligheid	Dit plan vermindert de leegstand en dat levert op sommige locaties meer veiligheidsgevoel op.	ja				+
Kwaliteit	Dit plan voldoet aan de behoefte van Utrechters (liever woonruimte dan kantoren & fijn werkklimaat).	ja			0	
	<b>Dit plan kan nog beter aansluiten op de lokale behoefte door alle belanghebbenden te betrekken.</b>					+
Sociale samenhang	<b>Dit plan kan door collectieve eigendomsverhoudingen de kwaliteit en de sociale cohesie verbeteren.</b>					+
Ontwikkeling	Dit plan verbetert de kwaliteit van kantoorpanden en de openbare ruimte (parken; revitalisatie & transformatie komen de uitstraling ten goede).	ja				+
Cultuur		nee				
Rechtvaardigheid		nee				
<b>Planet</b>						
Energie		nee				
Lucht		nee				
Water		nee				
Bodem		nee				
Ruimte	Dit plan bevordert een efficiënt gebruik van de schaarse ruimte.	ja				+
Natuur		nee				
Grondstoffen	Dit plan beperkt het gebruik van materialen door hergebruik van panden en materialen (bij sloop).	ja				+
	<b>Dit plan kan het verlies van primaire grondstoffen verder beperken door hergebruik van gebouwen, duurzame sloop en nieuwbouw.</b>					+
Klimaat		nee				

<b>Profit</b>					
Kosten		nee			
Opbrengsten		nee			
Welvaart	Dit plan verbetert het Utrechts vestigingsmilieu door levendige bedrijventerreinen.	ja		0	
Bestendigheid	<b>Dit plan kan aansturen op duurzaam &amp; flexibel bouwen, zodat multifunctionele gebouwen toekomstbestendig zijn.</b>				+
	<b>Dit plan kan de innovatie en creativiteit aanjagen als alle betrokkenen meedenken over de aanpak.</b>				+
Imago		nee			
<b>Effect</b>					
Tijd		nee			
Plaats		nee			



## **Bijlage 4: Vragenlijst 2008 Inventarisatie (structurele) leegstand kantoorpanden**

Kwantitatief doel provincie: Regionaal leegstand terug brengen tot 5%

Kwalitatief doel provincie: Op duurzame en creatieve wijze een stimulerende rol zoeken om het kwantitatieve doel te bereiken

Niet alle vragen kunnen door alle partijen beantwoord worden!

*Algemeen leegstand;*

1. Wanneer is er sprake van structurele leegstand?

> 1 jaar leeg

> 2 jaar leeg

Geen maatstaf voor

2. Wat is de gemiddelde gebruikstijd voor kantoren?

- Zijn hier gegeven over?

3. Zijn er verschillen hier te constateren grote kantoren in verhouding tot kleinere kantoren?

- open vraag

4. Huur of eigendom?

- wat is populair?

- wat zijn de voor en nadelen van huur t.o.v. koop?

5. Zitten we in een hoog of laag conjunctuur? (DTZ)

- Wat is de algemene tendens de laatste jaren? Wat voor effect heeft dit op de leegstand? (cyclus in beeld brengen)

- Wat kunt u zeggen over de toekomst?

6. Welke rol ligt er voor de provincie?

- welke middelen zijn er om te stimuleren dat de kantoren markt weer gezond wordt (5%)

*Gemeenten (extra vragen)*

1. Wat zijn de exacte locaties van de leegstand?

- Om wat voor gebouwen gaat het hier? (hoe groot, hoe lang staan deze leeg)

- Zijn er gegevens over hoeveel m2 precies er leeg staat?

- Leeftijd en kwaliteit gebouwen

2. Hoe staat de kantoren leegstand in verhouding tot bedrijventerreinen? (kwalitatief)

3. Zijn bestemmingsplanwijzigingen mogelijk in geval van transformatie? (is dit belemmerend?)

- Zijn er andere vormen van belemmering (fysieke toestand/ kosten)

4. Hoe wordt de leegstand door de betrokken partijen ervaren?

- Wordt de leegstand ervaren als probleem?

6. Wat zijn toekomstplannen van gemeenten t.o.v. kantorenbeleid/bouwplannen etc?

7. Welke mogelijkheden zien partijen als oplossing?

- zoeken jullie al naar een oplossing?

8. Wat zijn belemmeringen tot revitalisatie/ transformatie

9. Wat voor rol ziet u voor de provincie?

10. (Vervolg)afpraak maken?

