

Utrecht, 24 augustus 2010

2010WMC81

Aan:  
Statenscommissie WMC provincie Utrecht  
Raadsfracties gemeente Utrecht

Onderwerp: leegstand en kantoortransformatie

Geachte heer/mevrouw,

Wij staan aan de vooravond van transformatie van leegstaande kantoren naar woningen. Het probleem van structurele leegstand wordt door overheden, door beleggers in kantoren en verhuurders sinds dit jaar breed onderkend en onderschreven. Onze boodschap is dat transformatie broodnodig is, dat transformatie nu al door ondernemers wordt mogelijk gemaakt en dat we gezamenlijk in Den Haag moeten pleiten voor betere condities zodat transformatie sneller en goedkoper gerealiseerd kan worden. Transformatie wordt een flink karwei voor de komende jaren.

### **Leegstand is maatschappelijk en economisch onacceptabel**

In onze regio staat circa 900.000 m<sup>2</sup> leeg waarvan circa 615.000 m<sup>2</sup> in BRU-gebied, en er wordt dit jaar slecht een opname van 10% verwacht. Maatschappelijk is de leegstand niet verantwoord met de hoge vraag naar betaalbare woningen in onze regio. En we willen deze woningen niet in onze waardevolle landschappen bouwen.

Ook economisch is de leegstand onacceptabel. Aan leegstand kan niet worden verdiend en een grote leegstand leidt tot een slecht investeringsklimaat. Het is niet te verwachten dat het met deze leegstand weer goed komt. Zelfs als alle werklozen morgen een kantoorbaan vinden, hebben we nog structurele leegstand. De nood wordt daarbij dagelijks groter door de trend van thuis- en flexwerken, vergrijzing en stilvallen van de vraag naar kantoorruimte. Het aanhouden van een leeg kantoorpand in afwachting van “betere tijden” leidt tot verdere prijsdaling en het niet van de grond komen van nieuwe initiatieven die wel waarde hebben. De opties voor leegstand zijn sloop en herontwikkeling of transformatie naar bijvoorbeeld woningen.

### **Transformatie nu al mogelijk**

De Utrechtse aanpak werkt. Geen verhaal van dikke nota's maar stap voor stap, kantoorpand voor kantoorpand beoordelen of transformatie naar woningen mogelijk is. Onze inschatting is dat 30% van de leegstand getransformeerd kan worden. De kiemen zijn er en dagelijks komen er nieuwe bij. Zo bleek onlangs uit een scan van 7 panden in Nieuwegein, dat er 5 kansrijk zijn voor transformatie. En deze panden bleken niet alleen geschikt te zijn voor studenten of kunstenaars, ook voor andere groepen zijn deze panden interessant. Daarnaast worden meer en meer panden aangemeld bij de 'wasstraat' die de provincie Utrecht heeft opgericht. Een groep deskundigen uit overheid en markt beoordelen gezamenlijk in een korte tijd een pand en komen vervolgens met advies en actieplan. Met creativiteit en pragmatisme blijkt veel mogelijk.

### **Transformatie kansrijker met nieuw Rijksbeleid**

In een korte tijd hebben marktpartijen, overheden en corporaties in het Utrechtse elkaar gevonden. Binnen een kwartaal heeft de Taskforce kantoortransformatie inzichtelijk gemaakt wie wat moet doen om de leegstand aan te pakken en transformatie kansrijker te maken. Met de aanbevelingen onder de arm organiseren wij onze invloed in Den Haag. Dit resulteerde in mei 2010 in een uitnodiging van minister Huizinga om mee te werken aan een Rijksactieplan voor de aanpak van leegstand.

Onze maatregelen in het kort: gemeenten en provincie moeten handen ineen slaan om nieuwe plannen af te remmen en de plancapaciteit in balans te brengen met een in potentie gezonde kantorenmarkt. Het Rijk moet stoppen leegstand fiscaal te steunen. Onze wens: het belastingvoordeel bij leegstand voor kantooreigenaren inperken en de kosten van transformatie lager maken door bijvoorbeeld lagere Btw-tarieven. Kantooreigenaren moeten op hun beurt de veel te hoge boekwaarden afwaarderen. Veel boekwaarden zijn in relatie tot het ontbreken van marktvraag niet realistisch en niet marktconform. Door afwaardering worden panden minder waard en komt transformatie een stap dichterbij. Hierdoor kan de markt zelf de transformatie oppakken en wordt de regio Utrecht een voorbeeld hoe uit een crisis economische kansen gecreëerd kunnen worden. Meer maatregelen vindt u in bijgevoegde conclusies en aanbevelingen van de Taskforce kantoortransformatie Utrecht.

### **Rondtour langs voorbeelden**

Wij organiseren dit najaar een tour langs voorbeelden. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Hoogachtend,

De heer Benraad, adviseur transformatie, voormalig directeur Stadswonen Rotterdam

De heer Stroink, directeur TCN Property Projects

De heer De Lange, directeur Mitros

De heer Bosch, wethouder gemeente Utrecht

De heer De Jong, gedeputeerde provincie Utrecht, voorzitter Taskforce kantoortransformatie Utrecht