



Aanpak lege kantoren – tweede fase

Datum Januari 2014
Auteurs Economische Zaken (Barbara Timmermans, Dionne Baaré)
Versie 2.0

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe kantorenaanpak van de gemeente Nieuwegein. De afgelopen jaren is de gemeente actief geweest om samen met de marktpartijen de leegstand op de kantorenmarkt terug te dringen. Dit is tot nu toe succesvol verlopen. Het leegstandscijfer is gestabiliseerd en kent zelfs een lichte afname, contacten met de relevante partijen zijn aangehaald, er zijn verschillende panden aan de voorraad onttrokken en omgevormd tot appartementen. Een mooi resultaat! Echter, we hebben nog steeds te maken met een substantieel deel van de voorraad dat langdurig leeg staat, met name op pure kantorenlocaties, waarbij het moeilijk zal zijn om ze weer opnieuw te verhuren of om te vormen tot woningen. Een meer gebiedsgerichte benadering is daar nodig. Dit vraagt om een aangepaste vervolgaanpak, de tweede fase van de Nieuwegeinse kantorenaanpak. In deze notitie kunt u lezen welk aanvalsplan de gemeente Nieuwegein heeft om de situatie op de kantorenmarkt samen met de marktpartijen verder te verbeteren.

Gemeente Nieuwegein
Januari 2014

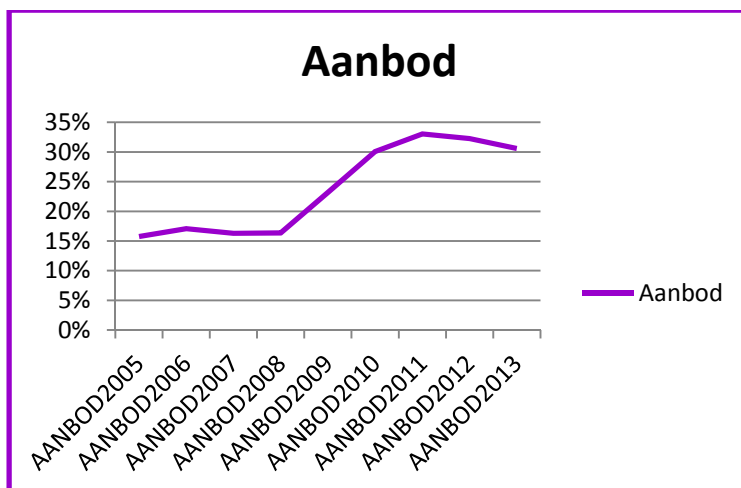
1. Inleiding en aanleiding

In september 2010 heeft het college het plan van aanpak Kantoren vastgesteld. Dit plan van aanpak had tot doel om de positionering van de kantorenmarkt in Nieuwegein te versterken en de leegstand te verminderen. Na 3 jaar zijn de doelstellingen uit het collegeprogramma en het daarop gebaseerde plan van Aanpak kantoren in de eerste helft van 2013 geëvalueerd en is de raad geïnformeerd. De huidige aanpak werkt goed, maar om voorop te blijven lopen moeten we vernieuwend blijven.

In Nieuwegein is, zoals bekend, de leegstand op de kantorenmarkt groter dan het Nederlands gemiddelde, evenals in andere satellietsteden en groeikernen. Veel leegstaande panden in Nieuwegein staan al langere tijd leeg. Dit is door onze gemeente reeds in 2007 erkend en op dat moment, toen nog niemand zich bezig hield met kantorenproblematiek, zijn al de eerste collegebesluiten genomen om kantorentransformaties naar woningbouw te faciliteren. De meeste partijen zagen toen het probleem nog niet zo en wachtten liever op een nieuwe kantoorhuurder.

Succesvolle aanpak tot nu toe

De afgelopen jaren zijn er steeds meer partijen die zich richten op de markt van leegstaande kantoren. Met het kantorenbeleid en een heldere werkwijze voor ontwikkelende partijen in de hand is afgelopen jaren hard gewerkt aan het transformeren van kantoorpanden naar andere functies. Zowel projectontwikkelaars als woningbouwcorporaties zijn geïnteresseerd in de verwerving van deze panden, welke nu voor een veel realistischere prijs op de markt worden gebracht. De transformatie van kantoorpanden naar andere functies is op gang gekomen, in de periode 2011 – 2013 is bijna 20.000 vierkante meter kantoorruimte onttrokken aan de voorraad. In 2012 zijn 34 woningen in een voormalige kantoorruimten opgeleverd en in 2013 komen hier nog eens 135 bij. Ook voor 2014 staan al diverse projecten op het programma. De leegstand in kantoorpanden is in Nieuwegein nog steeds hoog, maar inmiddels gestabiliseerd en in 2013 ook licht afgenomen.



Bron: Bak, bewerking gemeente Nieuwegein

De kantorenaanpak van Nieuwegein is hiermee succesvol te noemen. Dit wordt landelijk erkend. Nieuwegein is gevraagd voor het landelijke expertteam om zo de aanwezige kennis te delen met andere gemeenten. Om voorop te blijven lopen en niet teveel te lijden onder de wet van de remmende voorsprong, is het belangrijk om goed op de hoogte te blijven van de landelijke en

lokale trends op dit gebied. Ook moet de strategie actueel blijven en gericht op de vraagstukken waar we als gemeente voor staan.

Vervolgstrategie nodig

Daarbij hoort het tijdig nadenken over een vervolgstrategie. Hoewel de aanpak tot nu toe succesvol is, is het niveau van leegstand in Nieuwegein nog steeds hoog. Bovendien zijn de kantoorpanden die 'gemakkelijk' te transformeren of te verhuren waren, nu getransformeerd of weer gevuld en liggen voor de panden die over blijven in monofunctionele kantoorgebieden de oplossingen minder voor de hand. Er liggen nog een aantal van dit soort kansen in de stad, maar het zogenaamd 'hooghangend' fruit blijft over: een aanvalsplan is nodig. We gaan fase 2 van de kantorenaanpak in.

Om te komen tot een vervolgstrategie zijn verschillende activiteiten opgepakt:

- Ideeën verzameld intern en extern;
- Interactieve sessie met de gemeenteraad op 17 april 2013;
- Kantorendag 22 mei 2013 met media, ontwikkelaars, banken, beleggers, mede-overheden, makelaars en wetenschap.



Impressie kantorendag 'Herboren kantoren' 22 mei 2013

Met de resultaten van deze activiteiten is voorliggende vervolgstrategie geformuleerd, in de vorm van een programma kantorenaanpak. Dit programma bevat de verdieping van de kantorenaanpak, het versterken en structureel aanpakken van de leegstand. Het is een dynamisch en complex probleem met een structureel karakter, waarop de gemeentelijke overheid een beperkte invloed heeft en 'één van de partijen' is. Alle projecten en activiteiten zijn erop gericht om de juiste partijen met elkaar te verbinden en te ondersteunen in het proces zodat concrete resultaten worden geboekt en de leegstand op de kantorenmarkt structureel afneemt.

2. Doel, ambitie en rol gemeente

Visie

De gemeente Nieuwegein houdt vast aan de visie dat leegstand op pandniveau het probleem van de individuele kantooreigenaar is. Echter, wanneer de leegstand consequenties heeft voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van Nieuwegein of de wijk dan is er ook sprake van een gemeentelijk belang. Dit betekent dat het terugdringen van de leegstand in het teken moet staan van het verbeteren van de leefbaarheid en dat er aandacht is voor het vestigingsklimaat.

Doel

Doel programma kantoren: Met het terugdringen van leegstand in kantoorpanden het vestigingsklimaat en/of de leefbaarheid versterken en verbeteren.

Ambities

Ambities die worden nagestreefd met het programma:

1. Verbeteren van leefbaarheid op locaties met langdurige leegstand waar verpaupering optreedt of verwacht wordt;
2. Versterken van het Nieuwegeinse vestigingsklimaat: het behouden van bestaande gebruikers en het trekken van nieuwe gebruikers;
3. Het onttrekken van kantoorruimte aan de leegstand;
4. Het bijdragen aan het urgentieprogramma woningbouw;
5. Het bewaken en bevorderen van voldoende (woon)kwaliteit bij kantoortransformaties.

Besluiten Kantorenvisie nog actueel

De verwachting is dat het grootste deel van de leegstaande kantoren en de leegkomende kantoren geen nieuwe kantoorgebruiker meer zal krijgen. De Nota Kantorenvisie, vastgesteld op 20 december 2011, is hiermee onverminderd actueel en blijft als uitgangspunt gelden bij de programmatische aanpak van de leegstand. De besluiten uit de visie zijn van toepassing:

- Er komen geen nieuwe kantorenplannen in Nieuwegein bij, conform de regionale afspraken.
- De binnenstad is de kantorenlocatie in Nieuwegein met de meeste toekomstpotentie, binnen de bestaande plancapaciteit is nieuwbouw van kantoren mogelijk.
- Bestaande kantoorgebouwen in de Binnenstad mogen een andere functie krijgen (excl. detailhandel). Het beeldkwaliteitsplan Binnenstad bewaakt daarbij de kwaliteit.
- In alle kantoorgebieden van Nieuwegein worden transformatie-initiatieven naar andere functies (met uitzondering van detailhandel en horeca) met een positieve insteek bekeken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd. Transformatie dient bij te dragen aan een verbetering van de leefbaarheid en mag geen verslechtering zijn van het vestigingsklimaat voor eigenaren en gebruikers van omliggende kantoren .

Doorontwikkeling huidige aanpak

De kantorenaanpak van de gemeente tussen 2010 en 2013 werkt goed, zoals aangegeven in de inleiding. Het is dan ook niet de bedoeling een heel nieuwe aanpak te kiezen, maar meer om de huidige aanpak door te zetten en te versterken door deze te verankeren voor de komende jaren op een manier die recht doet aan de urgentie van het probleem en de dynamiek daarbinnen. De tweede fase. Dat leidt ertoe dat in het voorgestelde programma uitgangspunt is dat de succesfactoren van de aanpak tot nu toe bewaard blijven.

De succesfactoren zijn als volgt te benoemen:

- Een helder kantorenbeleid
- Cijfers op orde
- Een duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente
- Eenvoudige werkwijze met snelle procedures
- Vraag en aanbod bij elkaar brengen
- Samen met de marktpartijen
- Bestaande en (mogelijke) nieuwe kantoorhuurders faciliteren
- Duidelijke afspraken en samenwerking in regionaal verband

Deze succesfactoren blijven het uitgangspunt en de basis voor het programma.

Voor het terugdringen van de leegstand zijn er drie mogelijkheden:

- Panden opnieuw verhuren als kantoor met de oorspronkelijke functie, uitgaande van een aantrekkelijke markt in de toekomst en voor toekomstbestendige panden;
- Bestaande panden (tijdelijk of permanent) transformeren en herbestemmen voor andere functies;
- Sloop, eventueel in combinatie met nieuwbouw binnen dezelfde of een andere bestemming.

Aanname is dat globaal de verdeling van de leegstand over bovenstaande drie categorieën ongeveer 1/3^e, 1/3^e, 1/3^e zal zijn. De gemeente zal niet actief sturen op welk pand in welke categorie beland, wel worden eigenaren waar mogelijk in dit proces ondersteund.

Faciliteren van nieuwe en gevestigde ondernemers

De eerste stroming, panden opnieuw verhuren, is belangrijk vanuit economisch perspectief: bestaande huurders behouden, weten wat er speelt, ondernemers faciliteren met verhuisplannen binnen Nieuwegein etc. De gemeente zal hier de komende jaren fors op inzetten door middel van ondernemersbijeenkomsten en bedrijfsbezoeken. www.nieuwegein.nl/ondernemen

Nieuwe opgave – 'hooghangend fruit'

De transformaties die tot nu toe zijn uitgevoerd waren in beginsel ingewikkeld. Bij de eerste transformatie naar woningen was dit een zoektocht naar bouwkundige en planologische oplossingen. Echter, het succes daarvan leidde ertoe dat veel transformaties op gang kwamen en dat oplossingen herhaald konden worden. De locaties waren veelal rondom het centrum gelegen, vooral kantoorpanden van ongeveer 2000 m² waarin ca 30 woningen werden gerealiseerd. De doelgroep die hiermee werd bediend waren veelal starters en alleenstaanden. We noemen de panden die getransformeerd zijn het zogenaamde 'laaghangende fruit', zij konden als eerste 'geplukt' worden aangezien ze op plekken stonden waar ook goed gewoond kan worden.

De opgave verandert nu. In de periode 2011 – 2013 zijn ruim 200 woningen in deze categorie op de markt gekomen. De verwachting van de makelaars is dat er voor de langere termijn jaarlijks een vraag van 50 a 75 woningen in deze categorie is. Het zogenaamde 'laaghangende fruit' aan kantorenaanbod droogt op en de achterstand die er was voor deze doelgroep is ingelopen. De grotere panden of panden op monofunctionele kantoorlocaties vormen een grotere uitdaging: het zogenaamde 'hooghangend fruit'. Daarnaast is het nodig om te bekijken welke andere doelgroepen huisvestingsvraagstukken hebben die in de kantorenvorraad kunnen landen.

Fase 1, 2 en 3

Wij zien drie verschillende fases in de kantorenaanpak. De eerste fase van de afgelopen jaren betrof zoals gezegd het laaghangende fruit. Nu het grootste deel van het laaghangende fruit is geplukt komen we in een overgangsfase. Er zijn nog steeds initiatieven voor kantoortransformaties, echter, de locaties worden lastiger en er is meer aandacht nodig voor nieuwe gebruikers. Dit vraagt om een meer gebiedsgerichte benadering en een intensievere aanpak op het verbinden van partijen. Dit zien wij als de tweede fase. De derde fase betreft het echte hooghangende fruit. De locaties waarvoor geen alternatief wordt gevonden, zonder inzet van extra middelen en waar sloop uiteindelijk wordt voorzien. In de tweede fase bereiden we ons hierop voor door te onderzoeken wat er nodig is om uiteindelijk ook fase 3 te bereiken. Dit document bevat projecten en activiteiten voor de tweede fase en ter voorbereiding op de derde fase. Deze laatste zijn vooral onderzoekend van aard. Als hier concrete acties uit voortvloeien vindt daarover aparte besluitvorming plaats.

Rol gemeente

De gemeente kiest in de tweede fase voor een intensieve, pro-actieve, faciliterende en stimulerende rol. Een vergelijkbare rol zoals we die tot nu vervuld hebben. De markt wordt in positie gebracht om initiatief te nemen; de gemeente ondersteunt, stimuleert, activeert en verbindt.

Mocht blijken dat de geboekte resultaten tegenvallen (de leegstand te beperkt wordt teruggedrongen en de leefbaarheid en het vestigingsklimaat ernstig in het gedrang komen), dan zal bepaald worden of het gewenst en raadzaam is dat de gemeente meer geld en middelen in gaat zetten en op welke manier om wel tot gewenste resultaten te komen. Ook kan er dan voor gekozen worden om ook instrumenten in te zetten die als stok achter de deur kunnen dienen.

Met welke partijen

De gemeente werkt op intensieve wijze samen met de spelers op de kantorenmarkt. Netwerken en weten wat er speelt is van groot belang. Op die manier kunnen we de juiste partijen op het juiste moment met elkaar in contact brengen. Partijen waar we het meest intensief contact mee onderhouden zijn:

- Eigenaren en beleggers
- Gebruikers/ondernemers
- Makelaars
- Ontwikkelaars
- Banken
- Provincie Utrecht
- Regio Utrecht (BRU, U10)
- Hogeschool Utrecht
- Partijen met huisvestingsvraagstukken

Projecten en activiteiten

Dit programma bestaat uit projecten en activiteiten die ieder een eigen traject doorlopen en allemaal bijdragen aan het hoofddoel: 'Met het terugdringen van leegstand in kantoorpanden het vestigingsklimaat en/of de leefbaarheid versterken en verbeteren.' De projecten en activiteiten zijn in de volgende nader uitgewerkt en schematisch weergegeven in bijlage 1.

3. Projecten

Dit programma kantorenaanpak maakt onderdeel uit van de Economische Visie. De volgende projecten behoren bij de kantorenaanpak:

Doorlopende projecten eerste fase

Individuele kantoortransformaties faciliteren

In alle kantoorgebieden van Nieuwegein worden transformatie-initiatieven met een positieve insteek bekeken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd. Transformatie dient bij te dragen aan een verbetering van de leefbaarheid en mag geen verslechtering zijn van het vestigingsklimaat voor eigenaren en gebruikers van omliggende kantoren. Wanneer de transformatie wordt gerealiseerd in een monofunctioneel kantoorgebied dan is het creëren van een woongebied een voorwaarde.

Draagt bij aan ambities: verbetering leefbaarheid, minder leegstand, meer woningen en betere woonkwaliteit

Rol gemeente: faciliteren, aanjagen, verbinden, versnellen

Partners: eigenaren, ontwikkelaars, investeerders, eindgebruikers

Nieuwe projecten tweede fase

Op gebiedsniveau - Rijnhuizen

Voor Rijnhuizen wordt momenteel een gebiedsvisie opgesteld. In lijn met de structuurvisie wordt met name langs het water aangesloten op de woningbouw van Jutphaas. Rijnhuizen wordt daarmee meer dan nu een gemengd woon- en werkgebied. Ook in de kantorenvorraad van Rijnhuizen ontstaan in toenemende mate initiatieven voor transformatie naar wonen of initiatieven waarbij kantoren worden gesloopt en woningen worden gebouwd. In de gebiedsvisie worden daarom ook de kantoorgebouwen meegenomen. Er wordt daarmee een kader met uitgangspunten geformuleerd waarbinnen kantoortransformaties wenselijk zijn. Om deze ook daadwerkelijk te realiseren kan een gebiedsgerichte benadering helpen. In het gebied Rijnhuizen is de leegstand hoog en deze loopt op richting 40%. Er ontstaan daarom mogelijkheden om niet alleen op pand niveau maar ook op het niveau van meerdere aaneensluitende of nabijgelegen panden 'buurtjes' te creëren. Gekoppeld aan de gebiedsvisie en de uitwerking daarvan wordt gekeken hoe deze gebiedsgerichte benadering kan worden uitgewerkt. Mogelijke invullingen daarvan zijn het clusteren van gebruikers en daarmee enkele panden volledig leegspelen en andere juist vol, het creëren van meer massa om tot een woongebied te komen, sloop-nieuwbouw, gefaseerde transformatie van aaneengesloten bebouwing etc. Ook loopt er een pilotonderzoek naar stedelijke herverkaveling: uitruil van eigendommen, huurders en bundeling van aandeelhouderschap van een buurt. Dit principe kan wellicht ook in Rijnhuizen een oplossing bieden.

We zien op dit moment –eind 2013– dat de markt ook zijn vizier op dit gebied heeft gericht. Er worden verschillende gesprekken met eigenaren en ontwikkelaars gevoerd die een pand in het gebied willen omvormen tot woningen. De provincie wil hieraan graag een bijdrage leveren. Samen met de provincie wordt nader bekeken hoe deze gebiedsgerichte benadering kan worden vormgegeven.

Draagt bij aan ambities: verbetering leefbaarheid, minder leegstand, meer woningen en betere woonkwaliteit

Rol gemeente: onderzoeken, eventueel opzetten
Partners: provincie, eigenaren, initiatiefnemers

De Binnenstad

De Binnenstad neemt in relatie tot kantoren een bijzondere positie in. Het is immers het enige gebied waar nog eventuele nieuwe kantoren mogelijk zijn, waar betaald parkeren geldt, waar een toekomstige ontwikkelopgave is en waar transformatie-initiatieven zijn ('lange versus kortere termijn opgave').

De raad heeft de opgave voor de Binnenstad vastgelegd in het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad (OOB) 2013. Voor transformatieopgaven in delen van de Binnenstad geldt dat transformatie naar wonen moeilijk is gegeven de lastige opgave rond parkeren. Voor transformatie naar andere functies zijn er goede mogelijkheden.

De gebiedsmanager binnenstad en programmamanager Kantorenaanpak zullen nauw samenwerken. Met de verschillende eigenaren zullen op initiatief van de gemeente gesprekken over herontwikkeling worden gevoerd.

Draagt bij aan ambities: verbetering leefbaarheid en vestigingsklimaat, minder leegstand, meer woningen en betere woonkwaliteit

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden

Partners: eigenaren, initiatiefnemers

Interactieve website vraag-aanbod

Vraag en aanbod zullen ook digitaal bij elkaar worden gebracht. We beschikken al over een digitale kaart waarop op pandniveau kan worden ingezoomd en in beeld kan worden gebracht welke panden (gedeeltelijk) leeg staan en welke getransformeerd worden (het aanbod). Echter als gemeente krijgen we ook regelmatig vragen van ondernemers die op zoek zijn naar geschikte huisvesting (de vraag). Bedoeling is om als pilot een site te ontwikkelen waarop vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht, in samenwerking met de Provincie. Partijen met vraag en aanbod kunnen elkaar beter vinden door middel van deze site. Op termijn levert dit voor de gemeente een tijds- en kostenbesparing op.

Draagt bij aan ambities: verbetering vestigingsklimaat, minder leegstand

Rol gemeente: onderzoeken, eventueel opzetten

Partners: provincie, eigenaren, initiatiefnemers, makelaars

Stadslandbouw

In de Begrotingsraad van 6 november 2013 is een motie aangenomen (2013-320) waarin verzocht wordt te onderzoeken of en onder welke voorwaarden stadslandbouw in of op lege kantoorgebouwen in Nieuwegein mogelijk is. Aan dit verzoek zal gehoor worden gegeven. Er zal onderzocht worden in hoeverre stadslandbouw (gewassen kweken in een bebouwde omgeving) zinvol is en op welke manier de beste resultaten kunnen worden geboekt.

Draagt bij aan ambities: verbetering leefbaarheid, minder leegstand

Rol gemeente: onderzoeken, eventueel opzetten

Partners: eigenaren, initiatiefnemers

Vorbereiding op de derde fase

Fondsvorming

In 2012 is onderzocht of het mogelijk is tot een convenant te komen met marktpartijen. Tot nu toe worden transformaties gerealiseerd zonder een dergelijk convenant. Echter om de lege kantoren op lastige locaties te transformeren, of voor doelgroepen die niet automatisch worden bediend (zorg, studenten, huur) kan een convenant, met daaraan gekoppeld een fonds, helpen. Het fonds kan worden ingezet om garanties af te geven of bijvoorbeeld om sloop te stimuleren. Dit past binnen de gedachtegang over stedelijke vernieuwing en sluit daarom aan op de discussie die daarover gevoerd wordt.

Draagt bij aan ambities: verbetering leefbaarheid, minder leegstand, meer woningen

Rol gemeente: onderzoeken, eventueel opzetten

Partners: provincie, eigenaren, initiatiefnemers, banken

Sloop van panden: wenselijk en op welke manier stimuleren?

Een aantal panden zal er niet aan ontkomen: een nieuwe kantoorgebruiker of transformatie naar een andere functie is niet haalbaar. Sloop komt in beeld. Soms komt er op de plek een nieuwbouwplan met woningen op andere plekken zal een andere invulling worden gegeven (groen, parkeren etc.).

Echter het slopen van een pand is vaak de laatste optie voor de eigenaar. Het komt nu nog niet op grote schaal voor. We zullen, in samenwerking met de Provincie, als gemeente onderzoeken op welke manier en op welke locaties we sloop van panden kunnen stimuleren. Daarbij zullen we alle beschikbare instrumenten inzetten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen bekijken we, conform de verwachting dat 1/3^e van de kantoorpanden uiteindelijk gesloopt moet worden, of en bij welke langdurig leegstaande kantoorpanden de kantoorbesteding wordt wegbestemd.

Draagt bij aan ambities: verbetering leefbaarheid, minder leegstand, meer woningen

Rol gemeente: onderzoeken, eventueel opzetten

Partners: provincie, eigenaren, initiatiefnemers

4. Activiteiten

Bestaande activiteiten eerste fase continueren en vernieuwen

Contact met vastgoedbeleggers/ kantooreigenaren en met bestaande gebruikers

We onderhouden het contact met de spelers op de kantorenmarkt. Op deze manier weet je wat er speelt en kunnen we daar adequaat op reageren.

Verbinden van partijen met aanbod en partijen met huisvestingsvraagstukken

Het verbinden van partijen, ervoor zorgen dat de juiste partijen elkaar op het juiste moment weten te vinden blijft een belangrijk element.

Bijhouden van kantorenaanbod (BAK)

Het is belangrijk om zelf exact te weten waar de leegstand zit en hoe die zich ontwikkelt.

Anticiperen op wetswijzigingen: Actualiseren werkwijze transformaties

Er is een nieuwe wet in voorbereiding, als uitwerking van de Permanente crisis en herstelwet. Naar verwachting treedt deze begin 2014 in werking. Met deze wijziging wordt de zogeheten kruimelgevallenlijst gewijzigd en wordt op alle transformaties (alle bestaande gebouwen, naar alle functies) de reguliere procedure van 8 weken van toepassing. Transformatie wordt daarmee door de wetgever gemakkelijker en sneller gemaakt. In de werkwijze wordt aangegeven tegen welke onderwerpen ontwikkelende partijen bij transformaties vaak aanlopen en als dat zo is, hoe de gemeente hiermee omgaat.

Blijvend transformatiescans aanbieden

Om het deel van de kantorenvorrraad te bereiken waarvan de verwachting is dat transformatie lastiger op gang komt kunnen we dit actief stimuleren door het aanbieden van een scan van het gebouw aan de eigenaar. Hij kan de uitkomsten hiervan gebruiken om zijn prijsstelling op te baseren en om andere partijen te verleiden.

Kantorenmiddag organiseren

De kantorenmiddag in mei 2013 die de gemeente samen met de provincie had georganiseerd werd druk bezocht, er werd genetwerkt en relevante informatie uitgewisseld. Bedoeling is om in 2014 een tweede middag te organiseren. Dit is nuttig om onze contacten met onze kantorenmarkt-partners 'warm te houden' en nieuwe initiatieven te laten ontplooiën.

Spreken/uitdragen/communicatie/website/pers

Nieuwegein staat inmiddels (landelijk) bekend als gemeente die samen met de markt de leegstand aanpakt. Met deze wijze van communiceren gaan we voortvarend door.

www.nieuwegein.nl/kantorenaanpak

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden
--

Nieuwe activiteiten tweede fase

Andere groepen huisvesten (bijvoorbeeld realiseren van Zorgwoningen)

Het voeren van een actief kantorenbeleid draagt er aan bij dat eigenaren gaan nadenken over de toekomst van hun vastgoed. Een lastige opgave. Waar de afgelopen jaren veel is getransformeerd voor een niche in de markt zal de komende jaren nog harder moeten worden gezocht naar groepen met huisvestingsvraagstukken, die met leegstaand vastgoed bediend kunnen worden. Vooral nog is vooral gebouwd voor starters. Deze doelgroep was de voorafgaande jaren niet bediend en er was daarom een flinke inhaalslag gewenst. Ook de komende jaren is de verwachting van de markt (m.n. makelaars) dat komende jaren jaarlijks nog vraag is naar ca. 50 a 75 woningen voor deze doelgroep.

In het najaar van 2013 is de woningbehoefte van Nieuwegein nader onderzocht.

De woningvraag in Nieuwegein in 2025 komt van starters (15%), 55-plussers (41%), stijgers (15%) en stabielen (30%). Deze hebben elk hun eigen wensprofiel. In 2025 is behoefte aan 32.168 woningen om aan de vraag van de inwoners van Nieuwegein te voldoen. De woningvoorraad in Nieuwegein (per 1 januari 2013) telt 27.478 woningen. Ervan uitgaande dat wat er nu 'in de pijplijn' zit volgens de woningbouwmonitor (aanbouw, initiatief, loketfase) ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, neemt de woningvoorraad toe tot 28.856 woningen. Om aan de vraag van 32.168 woningen in 2025 te voldoen, is dus nog een extra uitbreiding van de voorraad met 3.312 woningen nodig bovenop hetgeen nu al in de 'pijplijn' zit. Uitbreiding van de voorraad zal moeten plaatsvinden in alle segmenten. De toenemende vergrijzing, aangescherpte regels omtrent hypotheekverstrekking en de EC-maatregel voor toewijzing van sociale huurwoningen, zorgen voor een grote vraag naar vrije sector huurwoningen. Ook is er behoefte aan meer sociale huurwoningen, zowel om de zeer lange wachttijden te verkorten als om in de groeiende vraag van starters en 75-plussers te voorzien. Binnen de koopsector is vooral behoefte aan woningen vanaf 3 ton, met name om in de behoefte van 'stijgers' te voorzien.

In de transformatie van bestaande kantoorpanden ziet de gemeente mogelijkheden in onder meer huisvesting voor alleenstaanden, ouderen, studenten, particuliere huur, sociale huur en zorg. Welk pand geschikt is voor welke doelgroep is sterk afhankelijk van de ligging en aanwezigheid van voorzieningen. Er zal actief contact gezocht moeten worden met partijen om deze huisvestingsvraagstukken ook in de bestaande voorraad te laten landen.

Het is wenselijk een aanvullend onderzoek uit te laten voeren om de relatie tussen de woningbehoefte en de kantorenleegstand te leggen. Onderzocht wordt in hoeverre de verwachte uitbreidingsvraag in de woningvoorraad kan landen in lege kantoren. Met de kennis van welke kantoorpanden leeg zijn en welke globale wensprofielen de verschillende doelgroepen hebben kan worden onderzocht welke kantoorpanden zich mogelijk lenen voor huisvesting van deze doelgroepen. Daarnaast wordt beoordeeld of en onder welke condities Nieuwegeinse kantoorgebouwen interessant zijn voor studenten.

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden, onderzoeken

Structureel in gesprek met eigenaren

Om het contact met eigenaren verder te versterken stellen we ons tot doel om gemiddeld iedere week een afspraak te hebben met een belegger/eigenaar van een leegstaand kantoorpand. We gaan dit structureel oppakken, te beginnen met eigenaren van panden die het langst leeg staan of op locaties waar kansen zijn. In deze gesprekken zullen we ingaan op de verhuurbaarheid, de

versterking hiervan, alternatieve invullingen en toekomstverwachtingen. Waar mogelijk brengen we deze partijen in verbinding met partijen die hierin wellicht in een oplossing kunnen voorzien.

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden, onderzoeken

Al dan niet flexibel bestemmen?

Met de provincie Utrecht, gemeente Utrecht en gemeente Stichtse Vecht wordt bekeken in hoeverre het meerwaarde heeft om bij actualisaties van bestemmingsplannen flexibele bestemmingen toe te kennen. Doel van flexibel bestemmen is ondernemers en eigenaren uitnodigen/verleiden om te investeren in een gebouw/gebied. Er wordt veel gesproken over flexibel bestemmen en meerdere gemeenten geven aan vragen te hebben over de mogelijkheden en nut en noodzaak van flexibel bestemmen. Zo ook op de hierboven genoemde kantorenmiddag. Wat zijn nu precies de voordelen van flexibel bestemmen? Waar moet je rekening mee houden als gemeenten (denk aan uitvoering zoals kostenverhaal) en hoe bewaak je de kwaliteit (op lange termijn)? En, wat zijn de alternatieven, ruimtelijk en procedureel? Er wordt een bijeenkomst georganiseerd met deze gemeenten en het rijk om dit onderwerp verder te bespreken. Op basis daarvan kan bekeken worden of we ervoor kiezen om bij de actualisaties vanaf 2014 bredere bestemmingen op te nemen.

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden, onderzoeken

Stimuleren tijdelijke transformaties

Een bescheiden gedeelte van de leegstaande kantorenvorraad in Nieuwegein zal in de toekomst mogelijk in aanmerking komen voor tijdelijke transformatie van kantoor naar wonen. Uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke transformatie een oplossingsrichting is voor een specifiek gedeelte van de kantorenvorraad. Dat zijn kantoorgebouwen die in de toekomst niet meer in aanmerking komen voor een toekomstige verhuur of definitieve herbestemming.

Het perspectief van de mogelijkheden voor tijdelijke transformatie kunnen door ontwikkelingen op de kantorenmarkt veranderen. Wanneer de grootschalige leegstand blijft voortduren en kantoorgebouwen langer leeg blijven staan, is het mogelijk dat eigenaren oplossingen zoals tijdelijke transformatie sneller zullen overwegen. Refererend naar de huidige leegstandssituatie in Nieuwegein, bevindt de voornaamste tijdelijke transformatiepotentie zich in Rijnhuizen. Uit onderzoek, dat is uitgevoerd in de periode augustus 2013 tot en met januari 2014, zijn aanbevelingen naar voren gekomen met betrekking tot de beleidsontwikkeling en beleidsuitvoering, met als doeleinde tijdelijke transformaties van kantoor naar wonen te stimuleren en faciliteren. In deze fase van de kantorenaanpak zal verder onderzoek naar aanleiding van de gedane aanbevelingen leiden tot een vervolgstراتيجية met betrekking tot het stimuleren van tijdelijke transformatie.

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden, onderzoeken

In gesprek met de financiële wereld

Afwaarderen, hoge boekwaardes, BAR etcetera. De financiële aspecten van de leegstand en oplossingen zijn complex maar wel relevant om te weten als je met partijen om de tafel zit. De FGH-bank zal een mini-college voor de gemeente Nieuwegein te geven. Belangrijkste vraag is wat we als gemeente op financieel vlak aan de problematiek kunnen doen.

Rol gemeente: actief, initiëren, verbinden

Toekomstige activiteiten en voorbereiding derde fase

Er zijn nog geen concrete activiteiten ter voorbereiding op de derde fase. Echter, de kantorenmarkt is dynamisch. De kennisontwikkeling in dit vakgebied gaat in hoog tempo omdat het overal speelt. We volgen de kennisontwikkeling en delen onze kennis.

Als we aanleiding zien om een vernieuwende, vooruitstrevende nieuwe activiteit op te starten zullen we dat zeker niet nalaten!

5. Tenslotte

In Nieuwegein zal de leegstand op de kantorenmarkt nog lange tijd op een hoog niveau liggen. Met deze notitie laten we zien dat we ook als gemeente de problematiek aan willen blijven pakken, welke rol we voor onszelf zien en welke projecten en activiteiten we uitvoeren. We staan open voor nieuwe initiatieven en innovatieve ideeën vanuit de markt. Op www.nieuwegein.nl/kantorenaanpak vindt u contactgegevens en het laatste nieuws.

Nieuwegein, januari 2014