

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2011 – Nr. 20.

VRAGEN van de VVD van mevrouw S.A. Koebrugge betreffende leegstand kantoorgebouwen.  
(Binnengekomen: 10 maart 2011)

Geacht college,

Afgelopen maandag 7 maart is het plan “Aanpak leegstand kantoren” (zie bijlage) van minister Melanie Schultz van Haegen bekend geworden en naar de leden van de Tweede Kamer gestuurd.

In deze nota pleit de minister voor terughoudendheid van alle partijen als het gaat om nieuwbouw van kantoorpanden. In beginsel zijn marktpartijen aan zet om de leegstand tegen te gaan, maar de overheid kan hierin wel een faciliterende rol spelen.

Afgelopen jaar was er landelijk sprake van zo'n 14% leegstand van kantoorruimte en op sommige bedrijventerreinen lag dit percentage nog hoger en loopt het soms zelfs op tot een derde van de beschikbare kantoorruimte.

Een belangrijk punt in de nota is het bestrijden van de bestaande leegstand door de gebouwen voor andere doeleinden te gebruiken, bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting, zorg, onderwijs of hotel. Hierbij valt te denken aan ruimere mogelijkheden voor overheden om kantooreigenaren toe te staan tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. In Groningen zien we dat maar weinig kantoor- en bedrijfspanden geschikt zijn om om te bouwen voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting, omdat het bestemmingsplan dat niet toelaat. Een (tijdelijke) afwijkingsbevoegdheid zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

Daarnaast zal er regionaal meer samenwerking moeten worden gezocht zowel tussen lokale overheden onderling als met marktpartijen. Het initiatief ligt hierbij primair bij de provincies en regionale samenwerkingsverbanden van lokale overheden.

Bovendien zouden er experimenteergebieden moeten komen, waar marktpartijen en lokale overheden samen zoeken naar de beste oplossing die past in dat gebied. Verdeeld over het land wordt op deze manier binnen een regionale context ervaring opgedaan in toepassing van bestaande én nieuwe instrumenten en methoden gericht op transformatie, sloop, onteigening en herontwikkeling van gebieden. Naar de mening van de VVD een interessante mogelijkheid om de leegstand in Groningen tegen te gaan en nieuwe instrumenten te testen in de praktijk.

Dat brengt ons tot de volgende vragen:

1. Kan er een indicatie van het percentage leegstand van kantoorruimte in Groningen worden gegeven? En zo ja, wat is dit percentage?
2. In hoeverre wordt bij de ontwikkeling van nieuwe kantoor- en bedrijfslocaties (te denken valt aan Helperpark) rekening gehouden met de bestaande leegstand?
3. Zijn er op dit moment mogelijkheden om (tijdelijk) van het bestemmingsplan af te wijken en zo ja, wat is de maximale termijn hiervoor?
4. Is het College bereid om ruimere mogelijkheden voor (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan op te nemen om leegstand tegen te gaan? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen deze mogelijkheden opgenomen worden in een leegstandsverordening?
5. Welke samenwerkingsverbanden worden op dit moment aangewend om tot regionale afstemming te komen van het aanbod van kantoorruimte? En wat heeft dit opgeleverd?
6. Is het College bereid om nader te bepalen bedrijventerreinen als pilotgebied beschikbaar te stellen? Zo nee, waarom niet?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 29 maart 2011

1. Ja, circa 10,0 % van het totaal aantal kantoorobjecten staat leeg in de stad Groningen. Bij dit percentage horen de volgende opmerkingen gemaakt te worden:
  - het landelijke leegstandspercentage van kantoren ligt op 13,9 % (op basis van kantooroppervlakte);
  - het gaat om kantoorobjecten die langer dan 1 jaar leeg staan, gedeeltelijke leegstand in een pand is hierin ook opgenomen.
2. De raad heeft onlangs de Structuurvisie Kantoren 2010-2020 vastgesteld (26 januari 2011, GR 10.2474290 nr. 6o). Hierin is ondermeer vastgesteld dat nieuwbouw-mogelijkheden belangrijk blijven, maar beperkt. We stellen dat Europapark de nieuwbouwlocatie is van Groningen. Er zullen geen extra plannen meer bovenop de planvoorraad gevoegd worden. Tegelijkertijd besteden wij aandacht aan de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande locaties Martini Trade Park en Corpus den Hoorn-Zuid. Op deze manier bestrijden wij op deze locaties de leegstand.

In de analyse van de Groningse kantorenmarkt vergelijken wij de toekomstige vraag naar en aanbod van kantoorruimte. In de aanbodcijfers is onderscheid gemaakt tussen bestaande leegstand of ruimte en toekomstige voorraad.

Het pakket aan maatregelen dat we gaan nemen kan verdeeld worden in drie categorieën. Ter illustratie geven wij bij iedere categorie een voorbeeld van een maatregel. Voor het totale overzicht van de maatregelen verwijzen wij u naar de Structuurvisie Kantoren 2010-2020.

1. Temporiseer en verklein het aanbod.  
Zo blijft nieuwbouw belangrijk maar beperkt. Europapark blijft de nieuwbouwlocatie van Groningen.
  2. Besteed aandacht aan bestaande locaties.  
Het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn zijn belangrijke bestaande kantoorgebieden waar relatief veel leegstand is. Deze gebieden gaan we revitaliseren. Het belang en de verantwoordelijkheid liggen zowel bij de markt als bij de overheid.
  3. Vergroot de vraag naar en marktpotentie van het aanbod.  
De randvoorwaarden van Europapark gaan we herzien. Dit doen we onder meer op basis van de gebiedsvisie Helperpark.
3. Ja, binnen de wet- en regelgeving is het mogelijk om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Dit kan door een tijdelijke ontheffing te verlenen. De tijdelijke ontheffing kan maximaal voor een periode van 5 jaar worden verleend.

Daarnaast kan afgeweken worden van de voorschriften met een zogenaamde buitenplanse procedure. Wanneer een buitenplanse procedure wordt toegepast, geldt hiervoor géén termijn. De raad dient dan een verklaring van geen bedenkingen te geven.

4. Nee, om de volgende twee redenen:
  - de leegstaande kantoorpanden komen het meest voor in de kantoorgebieden Martini Trade Park en Corpus den Hoorn-Zuid. In de Structuurvisie Kantoren 2010-2020 is vastgesteld dat wij deze bestaande gebieden in het kantooraanbod houden. Om de leegstand in deze twee gebieden te bestrijden, wordt revitalisering ingezet. Tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is in deze gevallen niet primair aan de orde.
  - In alle gevallen kan een marktpartij haar concrete transformatieplannen van hun pand laten toetsen door het Loket Bijzondere Initiatieven van de gemeente. Dit is een multidisciplinair team dat regulier overlegt. Daar wordt maatwerk geleverd. Plannen worden individueel op wenselijkheid getoetst en de initiatiefnemer krijgt antwoord op de vraag: "Wil de gemeente meewerken aan een bestemmingsplanwijzigingsprocedure?".
5. In het kader van de Regiovisie Groningen-Assen wordt sinds 2003 succesvol samengewerkt op tal van thema's waaronder het thema bedrijventerreinen. Afgelopen jaar zijn regionale afspraken over kwaliteit, prijzen en fasering van bedrijventerreinen bestuurlijk vastgesteld in een convenant.

Naar aanleiding van de evaluatie van de samenwerking in de regio is in 2010 besloten om het thema bedrijventerreinen te verbreden naar het thema economie. Daarbij is ook afgesproken om de afspraken rond bedrijventerreinen door te vertalen naar de kantorenlocaties. Dit betekent dat in 2011 ook de kantorenlocaties worden meegenomen in de monitoring van vraag en aanbod en dat gezocht zal worden naar mogelijkheden voor verdere afstemming en samenwerking.

6. Nee, onlangs zijn de visie en de maatregelen op de verschillende kantoorgebieden van de stad vastgesteld in de Structuurvisie Kantoren 2010-2020. Dit is een samenhangend pakket aan maatregelen dat de balans terug gaat brengen tussen vraag naar en aanbod van kantoorruimte. Zie in dit kader ook de beantwoording van vraag 2 en de Structuurvisie Kantoren 2010-2020. Uiteraard blijven wij de vinger aan de pols houden als het om de ontwikkelingen op het gebied van leegstand gaat.