



G E M E E N T E B O R N E

Raadsvoorstel

raadsvergadering
24 april 2012

agendapunt
4.5
nummer
12INT00321

voorstel

- 1) Vaststelling van rapport "Bouwstenen voor een kantorenvisie Netwerkstad Twente", inhoudend;
 - Dat voor de behoeftebepaling voor kantoren uitgegaan wordt van het TM+ scenario
 - Dat de vraag naar kantoren tot en met 2020 geraamd wordt op circa 108.000 m² bvo voor de Netwerkstad
 - Dat de plancapaciteit in de Netwerkstad circa 431.500 m² bvo bedraagt
- 2) Vaststelling van uit het adviesrapport voortkomende oplegnotitie "Kantorenvisie Netwerkstad Twente; Aanbevelingen en beleidsafspraken";
- 3) Uitwerking van programmeringsvoorstellen voor kantoren om te komen tot een vermindering van de plancapaciteit voor kantoren conform de beleidsafpraak in de kantorenvisie;
- 4) Het jaarlijks op Netwerkstad niveau monitoren van de uitgifte van kantoren en het opbouwen van een monitoringsysteem van de leegstand;
- 5) Het over 3 jaar evalueren van de visie en indien nodig actualiseren van de kantorenvisie.

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Toelichting op het voorstel

In navolging van een gezamenlijke bedrijventerreinvisie, is samen met de Netwerkstad partners ook een gezamenlijke kantorenvisie gemaakt. Om de huidige en toekomstige situatie op de kantorenmarkt inzichtelijk te maken is bureau STOGO opdracht gegeven een gedegen analyse te maken, een raming van de vraag naar kantoren te maken en een toekomstbeeld voor de kantorenontwikkeling te schetsen. Voor dit laatste zijn vele vastgoedpartijen geïnterviewd en heeft een rondetafelgesprek met marktpartijen en intermediaire organisaties plaatsgevonden.

De aanbevelingen uit het adviesrapport van STOGO zijn door werkgroep kantoren van de Netwerkstad vertaald naar concrete beleidvoorstellen.

1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Kantoren, en met name de dreigende toename van de leegstand, staan momenteel volop in de actualiteit. Het Rijk heeft een Actieprogramma Aanpak Leegstand opgezet. Daarnaast roepen vele bedrijfsmakelaars en marktpartijen op om kritisch naar nieuwbouw te kijken. Zowel de leegstand als de discussie over nieuwbouw vragen om een gericht en toekomstbestendig kantorenbeleid. De kantorenvisie formuleert op



G E M E E N T E B O R N E

beide onderdelen beleid en concrete acties.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

De ruimtebehoefte voor kantoren is geraamd aan de hand van het Transatlantic Market model van het Centraal Planbureau. De provincie en het Rijk hebben dit model aan de gemeenten voorgeschreven. Dit TM scenario is opgehoogd met 0,2% werkgelegenheids groei, omdat in het reguliere Transatlantic Market model geen perspectief zit om het werkloosheidspercentage omlaag te krijgen. Hiermee wordt in de kantorenvisie aangesloten bij het gehanteerde scenario in de vorig jaar vastgestelde bedrijventerreinvisie.

Tot 2020 wordt, op basis van een afvlakkende groei, in de Netwerkstad nog een vraag van circa 108.000 m² bvo verwacht tegenover een door de gemeenten geïnventariseerde plancapaciteit van circa 431.500 m² in de Netwerkstad.

Naast een vraag-aanbod inventarisatie is ook het aanbod van kantoren kwalitatief nader geanalyseerd. Deze analyse is uitgevoerd samen met de Vastgoedrapportage Twente.

De analyse van de kantorenmarkt in de Netwerkstad wijst uit dat:

1. De plancapaciteit van de nog in ontwikkeling te nemen m² kantoren veel hoger is dan de verwachte vraag
2. De leegstand van kantoren in de Netwerkstad voor meer dan de helft bestaat uit panden die langer dan 3 jaar leeg staan en daarmee als incurant worden aangemerkt.

Beide constatering (een te grote plancapaciteit en incurante leegstand) vragen om een gericht beleid. Op Netwerkstadniveau zijn daarom de volgende beleidsafspraken gemaakt, waarbij de faserings- cq. programmeringsvoorstellen per gemeente worden uitgewerkt en daarna afgestemd worden met de overige netwerkstadsgemeenten:

Beide constatering (een te grote plancapaciteit en incurante leegstand) vragen om een gericht beleid. Op Netwerkstadniveau zijn daarom de volgende beleidsafspraken gemaakt, waarbij de faserings- cq. programmeringsvoorstellen per gemeente worden uitgewerkt en daarna afgestemd worden met de overige netwerkstadsgemeenten:

Strategie en beleid plancapaciteit

Beleidsafpraak 1: Inzet op twee typen kantoorlocaties

Per stad wordt de nieuwbouw van kantoren geconcentreerd op twee typen kantoorlocaties, namelijk centrum/stationlocaties en stadsrandlocaties.

Concreet betekent dit voor de Netwerkstad de volgende locaties:

- Almelo station/centrum
- Almelo Zuid entree
- Enschede station/centrum
- Enschede Zuiderval
- Enschede Kennispark
- Hengelo station/Hart van Zuid
- Hengelo Westermaat
- Oldenzaal stationslocatie
- Oldenzaal Jufferbeek Zuid

Voor Borne dient opvang van de lokale vraag mogelijk te zijn.



G E M E E N T E B O R N É

Buiten deze locaties zal nieuwbouw en vernieuwbouw worden ontmoedigd.

Beleidsafspraken 2: Geen nieuwe kantoorlocaties (plancapaciteit) toevoegen

Gemeenten nemen buiten de prioritare locaties (beleidsafspraken 1) geen nieuwe kantoorplannen meer in voorbereiding. Een uitzondering kan gemaakt worden voor monumentale panden die door een kantoorfunctie behouden kunnen blijven.

Binnen de prioritare locaties is ruimte voor dynamiek. Uitgangspunt is geen nieuwe plancapaciteit (m²) toe te voegen aan de reeds bestaande plancapaciteit. Het accent moet liggen op het stimuleren van vervangende nieuwbouw en het opvullen van de reeds beschikbare plancapaciteit op bestaande (centrum)stationslocaties en stadsrandlocaties.

Beleidsafspraken 3: Fasering binnen de bestaande kantoorgebieden

Gemeenten maken zelf binnen de bestaande plancapaciteit faseringsvoorstellen. Deze worden daarna op Netwerkstad-niveau afgestemd (vervolgstap op deze visie).

Het uitgangspunt is verminderen van plannen. Om dit binnen de gemeenten op een gelijke wijze aan te pakken is een format gemaakt om een afweging tussen projecten te maken.

Beleidsafspraken 4: Accent op renovatie en vervangende nieuwbouw

Gemeenten stimuleren renovatie en vervangende nieuwbouw op prioritare locaties, boven nieuwbouw. Hiermee wordt de SER ladder gevolgd.

Beleidsafspraken 5: Voorwaarden aan de (ver)nieuwbouw

Gemeenten stimuleren dat bij de bouw aan zodanige bouwkundige eisen wordt voldaan dat de levensduur van een pand vergroot wordt dan wel dat kantoorpanden snel en goedkoop tot een andere functie kunnen worden getransformeerd.

Strategie en beleid leegstand

Beleidsafspraken 6: Proactieve houding bij leegstand

De portfolio van de kantoorgebieden, zoals in het STOGO rapport is gepresenteerd, kan als basis dienen voor een monitoring-systeem. Uit deze portfolio zijn de probleemgebieden snel te duiden. Voor de probleemgebieden zetten de gemeenten per leegstaand of leegkomend pand een monitoring-systeem op (eigendomssituatie, financiële situatie, ligging, omgevingsontwikkelingen e.d.), zodat er vroegtijdig pro-actief gehandeld kan worden.

Beleidsafspraken 7: Bestrijden structurele leegstand (niet courante panden)

In aanvulling op afspraak 6, maken de gemeenten een gezamenlijk plan van aanpak voor probleemgebieden en voor grote panden die langer dan drie jaar leeg staan. Waarbij het delen van kennis en het verbinden van diverse partijen voorop staat. Dit plan van aanpak dient om snel te kunnen schakelen en ruimte zoekende kantoorgebruikers in contact te kunnen brengen met de pandeigenaren en/of ontwikkelaars om zo de herinvulling of verbouw van bestaande panden te stimuleren. De eigenaar van het pand blijft



G E M E E N T E B O R N E

probleemeigenaar. Het doel is meer marktinzicht en bewustzijn bij eigenaren creëren en verbinding tussen diverse partijen tot stand te brengen.

Beleidsafspraken 8: Leegstaande kantoren op overige locaties

Gemeenten stellen zich welwillend op bij transformatie van kantoorlocaties buiten de (Centrum)station – en stadsrandlocaties, mits de nieuwe functie een andere functionele markt niet verstoort.

Beleidsafspraken 9: Tijdelijke functies in leegstaande kantoren

De gemeenten gaan soepel en stimulerend om met aanvragen voor een tijdelijke functie van leegstaande kantoren mits dit de markt niet verstoort.

Met als voorbeeld het Loket Tussentijds van de gemeente Enschede, dat vraag naar tijdelijke huisvesting matcht met het huidige aanbod.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Voor het opstellen van de kantorenvisie zijn diverse partijen zoals vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, bedrijfsmakelaars en intermediaire organisaties geïnterviewd. Ook zijn rondetafel gesprekken met marktpartijen gehouden. In de gesprekken is vooral door de marktpartijen naar voren gebracht dat kritisch gekeken moet worden naar de hoeveelheid en de kwaliteit van nieuwbouw. Met betrekking tot het terugdringen van de leegstand kan de overheid wel een initiërende rol hebben, maar is ook vooral de markt aan zet. De output van deze gesprekken is verwerkt in de kantorenvisie en heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de geformuleerde beleidsafspraken.

4. Informeren over het vervolg

Tussen de Netwerksteden is afgesproken dat elke gemeente ter vermindering van de plancapaciteit met faserings- c.q. programmeringsvoorstellen gaat komen (beleidsafspraken 3). Dit proces is in elke gemeente in gang gezet. De programmeringsvoorstellen zullen aan u worden voorgelegd en tevens zullen deze met de Netwerkstad gemeenten worden afgestemd.

5. Financiële informatie

De kantorenvisie is kaderstellend voor het programma kantoren in de Netwerkstad Twente. Faserings- en programmeringsvoorstellen worden per gemeente uitgewerkt. Nadat keuzes van programmatische aard zijn gemaakt kan het financiële effect doorgerekend worden.

Voor de uitvoering van bepaalde beleidsmaatregelen op het gebied van leegstand kan een financiële inbreng van de gemeente gevraagd worden (bijvoorbeeld als co-financiering van provinciale initiatieven). Hiermee is nog geen rekening gehouden.

6. Risicoparagraaf

Bij het verminderen van het programma voor kantoren is in diverse gevallen overeenstemming met marktpartijen nodig. Dit kan bij de uitvoering van de afspraken tot vermindering van de plancapaciteit tot vertraging leiden dan wel dat het juridische en financiële consequenties kan hebben.

