

Gemeente Utrecht  
T.a.v. College B&W  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

Datum: 13 maart 2019  
Ref: 20190313/MS/SAB  
Betreft: Reactie op Kantorenbrief 2019

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Utrecht kwam recent naar buiten met plannen om meer ruimte te geven voor kantoorontwikkeling op risico. Naar aanleiding van een verzoek van Vastgoedmarkt in verband met een artikelenreeks hierover heeft de NEPROM haar reactie hierop gegeven. Wij zijn zeer te spreken over de stap die de gemeente Utrecht heeft gezet en hebben hierbij enkele aanbevelingen. Graag brengen wij onze reactie onder uw aandacht voor de raadsinformatiebijeenkomst op 21 maart over de Kantorenbrief.

### ***Inspelen op de vraag***

De NEPROM en haar leden hechten belang aan een gezonde kantorenmarkt en een (internationaal) concurrerend vestigingsmilieu. In de afgelopen jaren lag de focus in het hele land op het terugdringen van leegstand en het voorkomen van overprogrammering. Vanuit de NEPROM hebben wij dit onderschreven en hebben wij tegelijkertijd consequent aandacht gevraagd voor het inspelen op de vestigingsvoorkeuren van gebruikers. Wij hebben steeds benadrukt dat de sturing niet moet worden beperkt tot een kwantitatieve match van vraag en aanbod, maar dat ook de kwaliteit van aangeboden gebouwen en/of locaties moet passen bij de vraag en dat er ruimte moet blijven voor vernieuwing van de voorraad om aan veranderende wensen te kunnen voldoen.

### ***Verstandig beleid***

Wij juichen het dan ook toe dat de gemeente Utrecht maatregelen neemt om op de meest gewilde locaties van de stad sneller te kunnen inspelen op de vraag van gebruikers nu er tekorten (dreigen te) ontstaan aan goede kantoren op deze locaties. Het is positief dat de gemeente kantoorontwikkeling op risico mogelijk maakt op de beste locaties. Het beleid blijft gericht op het voorkomen van overaanbod en het uitsluitend ontwikkelen van kantoren op de locaties die, nu en naar verwachting ook in de toekomst, het beste aansluiten bij de vraag. Dat vinden wij verstandig beleid, net als het betrachten van terughoudendheid met transformatie op goede locaties waar kantorenaanbod schaars is.

### ***Te voorzichtig***

Volgens ons is de restrictie dat de voorverhuureis alleen vervalt zolang de leegstand onder de 2,5% blijft te stringent, in ieder geval voor het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. Er zijn verschillende ontwikkelingen die het in onze optiek nodig maken deze grens naar boven bij te stellen. Veel gebruikers hebben niet de mogelijkheid om 2,5 tot 3 jaar te wachten op een nieuw kantoor. Hun horizon is veel korter dan de gemiddelde doorlooptijd van het ontwikkelen en realiseren van een kantoor. Er is dus voldoende voorraad nodig om deze gebruikers op kortere termijn te accommoderen. Daarnaast gaan veel nieuwe kantoorconcepten uit van meerdere gebruikers in één gebouw. In de praktijk blijkt het erg lastig om meerdere huurders op hetzelfde moment te contracteren. Een (te hoge) voorverhuureis belemmert dit soort concepten waaraan wel degelijk behoefte is. Een percentage van 5 à 6% lijkt ons een realistische grens waaronder op risico ontwikkeld kan worden, aangezien dit percentage algemeen wordt gezien als noodzakelijke (frictie)leegstand voor een goed functionerende kantorenmarkt. Wel moet bij de toetsing aan dit percentage rekening gehouden worden met zowel de actuele leegstand in de kantorenvoorraad, als de onverhuurde meters in ontwikkeling. Zo wordt voorkomen dat door gelijktijdige ontwikkeling van meerdere kantoren op risico het leegstandspercentage alsnog tot onacceptabele hoogte stijgt.

### ***Focus en zorgvuldigheid***

Het uitruilen van niet gebouwd, gesloopt of getransformeerd programma naar andere locaties in de stad kan eraan bijdragen dat kantoorontwikkeling plaatsvindt op de juiste locaties. Hier zijn wij voorstander van. De gemeente maakt nu echter niet duidelijk welke locaties, aanvullend op de drie aangewezen kantoorlocaties, dit zijn. De kracht van het kantorenbeleid van de gemeente Utrecht in de afgelopen jaren was de focus op een beperkt aantal locaties. Wij bevelen aan om te blijven inzetten op concentratie op de beste plekken en slechts in uitzonderingsgevallen programma mogelijk te maken op andere locaties. Natuurlijk moet er naast hoogwaardig kantoraanbod ook genoeg aanbod blijven in een lager segment ten behoeve van het MKB. Ons beeld is echter dat voor deze bedrijven vooralsnog voldoende ruimte beschikbaar is.

Bij het uitruilen van aanbod zijn er wat ons betreft twee aandachtspunten. Het eerste is de vraag hoe wordt omgegaan met bestaande posities en verplichtingen indien deze vanwege gewijzigd beleid niet meer in uitvoering kunnen worden gebracht. Het tweede betreft de vraag in hoeverre het overhevelen van dergelijke posities naar de beste locaties ten koste gaat of mag gaan van marktwerking op die locaties. Dit zijn vragen waar niet onmiddellijk een pasklaar antwoord op is. In voorkomende gevallen is zorgvuldige afweging hier op zijn plaats.

Zoals aangegeven waarderen wij de beweging van de gemeente Utrecht om op de beste locaties meer ruimte te maken voor kantoorontwikkeling op risico. Wat ons betreft mag de gemeente hierin op de genoemde locaties nog voortvarender zijn. De kunst daarbij blijft om de juiste balans te vinden tussen een stringent nieuwbouwbeleid om leegstand en overaanbod van kantoren te voorkomen en een ruimhartig beleid om optimaal te kunnen inspelen op de wensen van kantoorgebruikers.

Tot een nadere toelichting op het voorgaande zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,



Margriet Schepman  
Sr. Beleidsmedewerker commercieel vastgoed

c.c. Griffie gemeenteraad, de heer J. Karens (adviseur)