gemeente Deventer

INITIATIEFVOORSTEL (gewijzigd)

Onderwerp : Kaderstelling bij een beleidsgerichte aanpak van leegstand op de Deventer kantorenmarkt

Raadsvergadering : 23 mei 2012
Agendapunt : 6
Voorstelnummer : 685680

Politieke markt d.d.: 18 april en 9 mei 2012
Indiener : fractie PvdA

Voorstel

1. De initiatiefnota 'De volle inzet op lege kantoren' voor kennisgeving aan te nemen.
2. Het college opdracht geven om uiterlijk **1 oktober 2012** met voorstellen te komen over beleid rondom leegstand, functieverandering en transformatie (inclusie sloop) van kantoorpanden.
3. De in de initiatiefnota geformuleerde actiepunten en beleidsrichting als kaderstelling mee te geven aan het college voor de nadere uitwerking.

Inleiding

Landelijk staan er veel vierkante meters kantoorruimte langdurig leeg. Begin 2012 staat de teller op 7,6 miljoen vierkante meter (m²). Dat is 14% van het totaal. Ook in Deventer is er sprake van forse leegstand in kantoren. Volgens gemeentelijke informatie van begin 2011 staat in Deventer ca. 60.500 m² of 19% van het beschikbare kantooroppervlak leeg. In een andere bron uit 2011 wordt gesproken over 22% leegstand. Uit de laatste marktcijfers van februari 2012 blijkt echter dat dit al is opgelopen naar 27%. Van de 329.000 m² totale voorraad staat in Deventer op dit moment 89.600 m² te huur of te koop.
Dit voorstel voorziet in kaderstelling door de gemeenteraad op het uit te werken gemeentelijk leegstandsbeleid. Daarbij bieden dit voorstel en de bijbehorende initiatiefnota inzichten en kaderstellende actiepunten voor het beleid wat noodzakelijk is om tot een concrete aanpak van de forse Deventer kantorenleegstand te komen.

Beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt bereikt dat er op basis van door de raad meegegeven kaders beleid komt om de toenemende leegstand te beteugelen, de toevoeging van nieuwe externe locaties voorlopig tegen te gaan en te kiezen voor inbreiding boven uitbreiding van de kantorenvoorraad. Daarbij bedient de gemeente zich samen met de verantwoordelijke eigenaren, betrokken huurders en andere overheden van verschillende instrumenten die uiteen kunnen lopen van functieverbreding, verandering (transformatie) of zelfs sloop.

Kader
Op dit moment is er nog geen formeel kader voor leegstandsbeleid op de kantorenmarkt in Deventer. Wel heeft de gemeente Deventer in april 2009 een Kantorenonderzoek gepubliceerd waarin de situatie in Deventer op dat moment is beschreven. Hierin staan ook enkele beleidsvoornemens om de op dat moment bestaande leegstand aan te pakken. Daarnaast is er een Bedrijventerreinvisie (januari 2011), een visie op de Deventer bedrijventerreinen en de daarop aanwezig kantorenvoorraad, besproken en vastgesteld. Hierin is echter nog geen sprake van concreet leegstandsbeleid. Ook zijn de cijfers voor de Deventer kantorenmarkt verouderd en is de markt zowel landelijk als lokaal verder verslechterd. Landelijk zijn vanaf begin 2011 verschillende rapporten verschenen, sommige ook van rijkswege, die richting bieden in de aanpak van leegstand en een beleidsmatige keuze voor functieverbreding of – verandering (transformatie). Verder wordt er in steeds meer marktanalyse gesproken over de noodzaak om voorraad uit de markt te gaan halen door bijvoorbeeld transformatie of sloop.

Argumenten
De helft van het aanbod aan kantoorruimte in Deventer kan als kansarm of kansloos omschreven worden. Dat wil zeggen dat veel leegstand structureel is en dat de kans op het vinden van een nieuwe huurder binnen de huidige functie uiterst gering is. Hierbij geldt dat een verlaagde huur of verbetering van kantoren en de omringende openbare ruimte de kansen op verhuur niet vergroot.
Vraag en aanbod sluiten landelijk en regionaal onvoldoende op elkaar aan in een veranderende en verslechterde markt. Bij investeringen in oud en kansloos bezit moeten kritische vraagtekens geplaatst worden. Bovendien moet er serieus nagedacht en ingezet worden op functieverbreding of functie-verandering van dergelijk bestaand en verouderd bezit. Transformatie van kantoren naar woningen, studentenkamers, werkplekken voor kleine ondernemers etc. begint in dat kader landelijk meer en meer aandacht en vorm te krijgen. In Deventer is dit tot nu toe echter redelijk sceptisch en terughoudend benaderd in beleidstukken over de lokale kantorenmarkt en bedrijventerreinen. De gemeente Deventer kan en moet echter beleidsmatig meer inzetten op functieverbreding en transformatie om de leegstand terug te dringen. Dat vraagt dan wel om meer organisatie, gericht beleid, samenwerking met andere partijen en soms onconventioneel handelen.
Er is op dit moment in Deventer geen specifiek leegstandsbeleid opgesteld of vastgesteld door de gemeenteraad. Aangekondigd is dat dit in de loop van 2012 zal gebeuren. Gezien de betrokkenheid van de raad bij dit onderwerp en de ernst van de leegstandsituatie in Deventer voorziet dit initiatiefvoorstel in een overzicht op de huidige situatie en biedt het kaders voor de gemeentelijke uitwerking van concreet leegstandsbeleid. Daarmee kan er meer richting worden gegeven vanuit de kaderstellende rol van de rol voor het te voeren beleid rondom de kantorenleegstand in Deventer. Dit gebeurt aan de hand van de aan dit voorstel toegevoegde initiatiefnota ‘De volle inzet op lege kantoren’ van de PvdA-fractie.

Financiële consequenties
Leegstaande kantoorgebouwen zijn bezit van marktpartijen en niet van de gemeente Deventer. Er zitten vooralsnog geen directe kosten aan functieverbreding, transformatie of sloop van kantoorpanden verbonden voor de gemeente Deventer omdat deze kosten primair bij de eigenaar en exploiterende partij dienen te liggen. Dit voorstel legt die verantwoordelijkheid financieel niet bij de gemeente neer. Niettemin kan er in gevallen voor gekozen worden om wel financieel te participeren in waardevolle of maatschappelijk relevante veranderings- of transformatieprocessen. Daar voorziet dit voorstel niet in en dit zal per situatie apart bekeken dienen te worden. Dit voorstel voorziet primair in kaders voor een gewenste beleidsrichting om leegstand concreet aan te gaan pakken, onder andere bekeken vanuit alternatief gebruik van vierkante meters. Daarbij kunnen vanuit de gemeente wel kosten worden gemaakt voor coördinerende, planologische of ondersteunende werkzaamheden bij de invulling van dit beleid. Ook dit zal per situatie verschillen. Mocht het nodig zijn om (structurele) capaciteit beschikbaar te moeten stellen dan wordt het college verzocht om dit mee te nemen in de nadere uitwerking.

Draagvlak
Landelijke en lokaal heeft het thema van kantorenleegstand in toenemende mate aandacht. Er is daarnaast veel maatschappelijke ergernis over de grote hoeveelheid leegstaande kantoren in de gemeente Deventer. Aangenomen mag worden dat het vinden van passende, alternatieve en soms onconventionele gebruiks-functies op veel maatschappelijk draagvlak kan rekenen, zeker als dit kleinschalige woon- en werkruimte kan opleveren.

Aanpak/uitvoering
Met het aannemen van dit initiatiefvoorstel en het meegeven van de bijbehorende kaders zet de gemeenteraad een belangrijke stap in de richting van concreet en leegstandsbeleid, gericht op functieverbreding, transformatie of desnoods sloop van langdurige leegstaande kantoorpanden. De raad spreekt via deze kaderstelling uit welke richting het college moet inslaan in zijn uitwerking van het leegstandsbeleid waarover in de loop van 2012 nadere voorstellen richting raad zullen volgen.

Ingediend door R.S. de Geest
Fractie PvdA

gemeente Deventer

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Kaderstelling bij een beleidsgerichte aanpak van leegstand op de Deventer kantorenmarkt

Raadsvergadering : 23 mei 2012
Agendapunt : 6
Voorstelnummer : 685680

Politieke markt d.d.: 18 april en 9 mei 2012
Indiener : fractie PvdA

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het initiatiefvoorstel van raadslid R.S. de Geest d.d. 23 februari 2012, nummer 685680;

BESLUIT

1. De initiatiefnota 'De volle inzet op lege kantoren' voor kennisgeving aan te nemen.

2. Het college opdracht geven om uiterlijk **1 oktober 2012** met voorstellen te komen over beleid rondom leegstand, functieverandering en transformatie (inclusief sloop) van kantoorpanden.

3. De in de initiatiefnota geformuleerde actiepunten en beleidsrichting als kaderstelling mee te geven aan het college voor de nadere uitwerking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2012

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. S.J. Peet ir. A.P. Heidema