

Provinciale Staten van de Provincie Fryslân  
Christenunie  
Postbus 20120  
8900 HM LEEUWARDEN

Leeuwarden, 4 maart 2014  
Verzonden, **06 MAART 2014**

Ons kenmerk : 01115090  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : F.R.A.M. Kleijisen / (058) 292 56 31 of f.r.a.m.kleijisen@fryslan.nl  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : beantwoording schriftelijke vragen over de leegstand van kantoren

Geachte heer De Vries,

Uw schriftelijke vragen op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde, binnengekomen op 13 februari 2014, beantwoorden wij als volgt.

*Vraag 1:*  
*Hoe groot is de leegstand van kantoren in Fryslân en waar is de leegstand het grootst?*

Antwoord vraag 1:  
Het merendeel van de kantorenvorraad staat in de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek en bedraagt in totaal ca. 1.100.000 m<sup>2</sup>.  
De leegstand van de kantorenvorraad in Fryslân bedraagt op dit moment ca. 15%, ofwel bijna 170.000m<sup>2</sup>. De leegstand in de voornoemde kernen varieert tussen de 13% en 20% en fluctueert in de tijd, soms afhankelijk van een of enkele transacties. In Heerenveen is op dit moment de leegstand relatief gezien het hoogst (ca. 20%, ofwel bijna 30.000 m<sup>2</sup>). In absolute zin is de leegstand het hoogst in Leeuwarden (ruim 110.000 m<sup>2</sup>, ofwel 15%).

*Vraag 2:*  
*Welke invloed kan GS aanwenden om nieuwbouw van kantoren te voorkomen?*

Antwoord vraag 2:  
Via het ruimtelijk beleid (Streekplan 2007 en Verordening Romte Fryslân) sturen wij op de vestigingsmogelijkheden voor kantoren.  
De Verordening vereist dat een visie van de gemeente in de vorm van een kantorenplan ten grondslag ligt aan een nieuw bestemmingsplan dat nieuwe kantoren mogelijk maakt.

Op grond van het Streekplan 2007 maken wij met de betrokken 4 gemeenten (de zogenoemde F4-gemeenten) afspraken over die kantorenplannen, teneinde vraag en aanbod goed op elkaar aan te laten sluiten.

Tot 2010 waren de ontwikkelingen gebaseerd op oude afspraken. Voor de periode daarna hebben wij in 1<sup>e</sup> instantie bilaterale afspraken gemaakt.

Overigens verwijzen wij in dezen ook naar de Tuskentiidske evaluaasje Streekplan Fryslân, bladzijde 52 en 53.

*Vraag 3:*

*Welke afspraken heeft het college gemaakt met de Friese gemeenten om het probleem van leegstaande kantoorpanden in Fryslân aan te pakken? Met andere woorden: wat heeft het convenant tot nu toe opgeleverd?*

**Antwoord vraag 3:**

Wij zijn nu, op basis van nieuwe inzichten in vraag en aanbod, in gesprek met de F4-gemeenten om nieuwe afspraken te maken v.w.b. de planning en fasering van nieuwe locaties en voor zover nodig ook kwalitatieve afspraken. Daarbij kan ook de aanpak van de leegstand aan de orde komen, waarbij dan ook de vraag beantwoord moet worden of gemeenten en de provincie daarin een rol hebben en zo ja welke.

Voor het maken van de nieuwe afspraken maken we onder meer gebruik van de in het derde kwartaal van 2012 beschikbaar gekomen resultaten van het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Een verdere verdieping van dat onderzoek, in de zin van de inventarisatie van de voorraad, leegstand en plancapaciteit, vindt in samenwerking met de betrokken gemeenten op dit moment plaats door de Stec-Groep.

Conform het convenant moet het kantorenbeleid en de afstemming van vraag en aanbod als provinciaal belang in onze structuurvisie zijn opgenomen. Daaraan is in het Streekplan en de Verordening al voldaan. Conform het convenant moet dat beleid ook vertaald worden in planning van nieuwe kantoorlocaties, aanpassing plancapaciteit en eventueel intrekking van kantoorbestemmingen. Een en ander overigens op basis van regionaal maatwerk. Met het maken van de hierboven genoemde nieuwe afspraken geven wij hieraan invulling.

Opgemerkt wordt overigens dat genoemde datum van juli 2013 volgens de IPO-afspraken gezien moet worden als een streefdatum, afhankelijk van de problematiek per regio.

*Vraag 4:*

*Welke mogelijkheden zijn er om leegstaande kantoorpanden voor andere doeleinden geschikt te maken; bijvoorbeeld voor bewoning?*

**Antwoord vraag 4:**

De wetgeving wordt aangepast waarmee wordt voorzien in een lichte procedure waarmee de woonfunctie in kantoren mogelijk wordt gemaakt. Probleem in Fryslân is dat de woonvraag veelal niet zodanig ruim is dat de ombouw van kantoren makkelijk rendabel is te maken. Die mogelijkheden worden primair bepaald door de eigenaren van de panden, de staat waarin de panden verkeren en de situering van de kantoren.

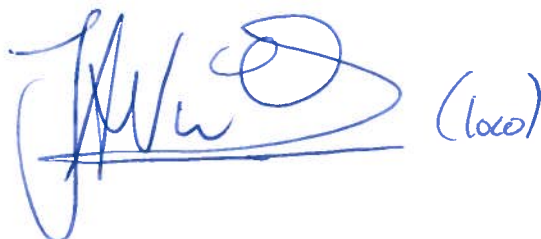
Als provincie beschikken wij (binnenkort) over enkele stimuleringsmaatregelen. Het betreft hier een bijdrage in investeringen in transformatieprojecten binnen de kaders van respectievelijk de regeling stedelijke vernieuwing (ISV-3) en de herbestemmingsregeling (als onderdeel van het Aanvalsplan Friese woningmarkt binnen het programma Wurkje foar Fryslân. Dit Aanvalsplan woningmarkt is gericht op de stimulering van de bouwbranche. Hierin zit onder meer het onderdeel Herbestemming bestaande panden. Hiervoor is €2 miljoen beschikbaar; de regeling op grond waarvan aanvragen kunnen worden gehonoreerd moet nog worden vastgesteld.

In ISV-3 regeling zit ook de mogelijkheid van hergebruik of herbestemming van leegstaande panden in bestaand stedelijk gebied. Gemeenten hebben inmiddels voor deze regeling projecten aangedragen, waaronder echter geen transformatie van kantoren.

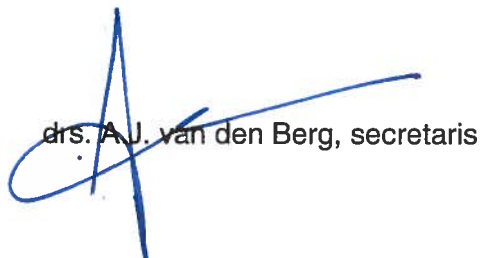
Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



drs. A.J. van den Berg, secretaris