

Leegstand aanpakken: Dweilen én de kraan dicht

Binnenlands Bestuur, Saskia Buitelaar, 24 sep 2015

De Utrechtse strijd tegen kantorenleegstand vraagt nauwgezette voorbereiding en de beste planologen en juristen: de provincie gaat harde plancapaciteit schrappen uit de gemeentelijke bestemmingsplannen. 'Sommige gemeenten zijn ons dankbaar.'

Leegstand is echt geen hogere wiskunde, zegt de Utrechtse gedeputeerde Bart Krol (CDA), verantwoordelijk voor de provinciale transitieopgave. Of het nou om winkels, kantoren of zorgvastgoed gaat; te veel aanbod van meters betekent leegstand. Zo simpel is het.

Geen nieuwe meters toestaan dan, zou de wiskundige zeggen. Maar zo eenvoudig is de realiteit niet. Nog steeds denken gemeenten dat het probleem bij de burens zit, maar dat zij nog wel voor de regionale behoefte kunnen uitbreiden, ziet Krol. 'We bouwen op dit moment gewoon kantoren, winkels en meubelboulevards. Terwijl we ze niet nodig hebben. Er zijn voor honderd miljoen inwoners meubelboulevards in Nederland', zegt hij met een nou-vraag-ik-je-grimas. En dan: 'Dat is niet grappig, dat is een serieus probleem.'

Schrap helft van de plannen

De aanpak van het overaanbod in de detailhandel staat nog op het actielijstje van Gedeputeerde Staten. Ze zijn komend halfjaar met gemeenten en marktpartijen in gesprek over het winkelbeleid. Ondertussen is de provincie druk met die andere opgave: kantorenleegstand. In 2012 deed de Stec Groep onderzoek op verzoek van de provincie en concludeerde dat een miljoen van de ruim zes miljoen vierkante meters kantoren leeg staat. In de pijplijn zitten dan nog eens plannen voor 1,3 miljoen vierkante meter nieuwe kantoren, terwijl er tot 2020 hooguit aan de helft daarvan behoefte is. Aanbevelingen uit het Stec-onderzoek: schrap minimaal vijftig procent van de plancapaciteit. Op dit moment werkt Stec aan een update van de cijfers. Voor eind dit jaar zal blijken of inderdaad door de helft van alle plannen een streep gaat en welke plannen dan precies.

Ja, de provincie Utrecht gaat daadwerkelijk aanwijzen welke kantoren niet mogen worden gebouwd, zegt Krol. *'Daarmee zijn we vooralsnog de enige provincie die dat doet. Andere provincies schrappen wel zachte plancapaciteit, dus voornemens van gemeenten om ergens kantorenbouw toe te staan. Wij halen harde meters eruit: projecten die zijn geformaliseerd in een bestemmingsplan. Dat is in Nederland nooit eerder gedaan.'* Utrecht gebruikt daarvoor het provinciaal inpassingsplan, een instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. *'Het inpassingsplan is bedoeld om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. We ordenen hiermee nu de krimp in plaats van de uitbreiding.'*

Lees het hele artikel over de leegstands-aanpak van Utrecht in de vastgoed-special van Binnenlands Bestuur van eind september 2015.