

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA DEN HAAG

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Plesmanweg 1-6
2597 JG Den Haag
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

T 070-456 0000
F 070-456 1111

Ons kenmerk
IENM/BSK-2014/48042

Uw kenmerk
2014Z02847

Datum 6 maart 2014

Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid De Vries (PvdA)
betreffende een stop op kantoren in Utrecht

Geachte voorzitter,

Hierbij beantwoord ik de vragen van het lid De Vries (PvdA) inzake de stop op kantoren in Utrecht (ingezonden 14 februari 2014).

Vraag 1

Kent u het bericht 'Provincie Utrecht zet streep door bouwplannen kantoren'?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het een goed idee is als de provincie een regionale afweging maakt - als gemeenten of samenwerkingsverbanden hierin niet slagen - over volume en locatie van nieuwe bedrijfsterreinen, kantorenlocaties, detailhandelslocaties of woonlocaties, waarmee overprogrammering en concurrentie worden voorkomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja, ik hecht er waarde aan dat op regionaal niveau gezocht wordt naar een goede balans tussen vraag en aanbod van planruimte. Om die reden heb ik in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd in de regelgeving. Deze voorziet echter alleen in het voorkomen van onnodig nieuw overaanbod, niet op de herprogrammering van het bestaande overaanbod. Ook bij herprogrammering is een regionale afweging voor de hand liggend. Daarin kunnen zowel gemeenten als provincies een rol spelen.

Middels het in juni 2012 afgesloten Convenant Aanpak Leegstand Kantoren hebben provincies die rol gepakt en zich gecommitteerd om ruimtelijke beleidskaders af te spreken op regionaal niveau. Ik zie het besluit van de provincie Utrecht als een invulling hiervan.

Vraag 3

Kunnen projectontwikkelaars, wier projecten op grond van dit besluit niet doorgaan, hierover planschade claimen? Zo ja, bij wie: bij de provincie of bij de gemeente? Is dit (in de toekomst) te voorkomen? Zo ja, hoe? Zo ja, vallen deze kosten onder hogere kosten als bedoeld in artikel 6.8 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 146 van de Provinciewet, artikel 108 van de gemeentewet en/of artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet?

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Ons kenmerk
IENM/BSK-2014/48042

Antwoord 3

Provinciale Staten van Utrecht hebben een gefaseerde aanpak van de kantorenleegstand vastgesteld. Kern van deze aanpak is dat plancapaciteit wordt geschrapt en bestemmingen verruimd. De Provincie Utrecht wil dit planologisch borgen met behulp van provinciale inpassingsplannen. Deze provinciale inpassingsplannen worden voorafgegaan door een ruimtelijke structuurvisie kantoren. Op basis van dit besluit (structuurvisie) kan door projectontwikkelaars of andere belanghebbenden geen planschade worden geclaimd. De Wet ruimtelijke ordening biedt pas de mogelijkheid van een tegemoetkoming in schade als deze schade zijn oorzaak vindt in de bepaling van een bestemmingsplan of een inpassingsplan. Op het moment dat de provincie deze inpassingsplannen vaststelt, dan kunnen planschadeverzoeken bij de provincie worden ingediend. De mogelijke verzoeken zullen dan op basis van de in de wet en jurisprudentie genoemde criteria moeten worden beoordeeld. Hoe groot het risico op planschadevergoeding is hangt sterk af van de planologische situatie en omstandigheden en valt niet in algemene zin te beantwoorden. De provincie Utrecht gaat er vanuit dat met de structuurvisie voorzienbaarheid is gecreëerd voor marktpartijen. Dit moet – naar de mening van provincie Utrecht – het toekomstige risico op toekenning van planschade verminderen. Mocht een belanghebbende het niet eens zijn met het besluit van de provincie dan zal uiteindelijk de bestuursrechter hierover een oordeel vellen.

Er is in de aanpak van de provincie Utrecht geen sprake van hogere kosten zoals benoemd in de verschillende wetsartikelen¹. En wel omdat de provincie niet alleen de verantwoordelijkheid neemt om provinciaal beleid te formuleren, maar ook zelf de verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering ervan in provinciale inpassingsplannen.

Vraag 4

Hoe beoordeelt u het feit dat de betreffende gemeenten klagen over verlies op grondposities, terwijl - als er wel gebouwd zou worden - elders overschotten aan kantoren zouden ontstaan, met de bijbehorende kosten voor onder andere leegstand en tegengaan van verloedering?

Antwoord 4

Gemeenten hebben zelf de keuze om al dan niet actief grondbeleid te voeren en wel of niet grondposities in te nemen. In de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aangekondigd, die inmiddels in de ruimtelijke regelgeving is opgenomen. De ladder vraagt om bij ruimtelijke plannen eerst na te gaan of er behoefte is aan een bepaalde functie voordat er nieuwe ruimte voor wordt gecreëerd in ruimtelijke plannen. En als er behoefte is aan een

¹ Hoger kosten zijn in dit verband de kosten die een gemeente moet maken als gevolg van een herziening of afwijking van een bestemmingsplan op verzoek van de provincie

bepaalde functie dat deze eerst binnen bestaand bebouwd gebied wordt ingevuld voordat deze buiten bestaand bebouwd gebied mogelijk wordt gemaakt. Deze werkwijze moet overschotten aan (nieuwe) kantoren voorkomen in de toekomst.

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Ons kenmerk
IENM/BSK-2014/48042

Vraag 5

Bestaat er een kostenverrekeningssystematiek tussen gemeenten onderling of tussen gemeenten en provincies waarmee grondverliezen eerlijk gedeeld kunnen worden? Zo nee, bent u bereid hiervoor voorstellen te doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Er bestaat geen uniforme kostenverrekeningssystematiek om winsten en verliezen te verdelen bij het schrappen van plannen voor de bouw van winkels of kantoren. Ik zal ook geen initiatieven ontplooiën om een dergelijke systematiek te ontwikkelen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft aan dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het regionaal afstemmen van hun ruimtelijke plannen en dat de provincie daarbij desgewenst een regierol op zich kan nemen. Het is dus aan gemeenten en provincies om te bepalen of er behoefte bestaat aan een uniforme kostenverdelingssystematiek die landelijk kan worden toegepast.

Vraag 6

Kunt u aangeven wat de toename van leegstand in Utrecht zou zijn geweest als de oorspronkelijke plannen voor nieuwe kantoren in Utrecht allemaal zouden zijn uitgevoerd, daarbij rekening houdend met de trend van minder vierkante meters per werkplek en minder (kantoor)werkplekken per fte?

Antwoord 6

Uit onderzoek dat de provincie Utrecht heeft laten uitvoeren door de STEC-groep blijkt dat er in de provincie Utrecht een fikse overcapaciteit is aan plannen voor kantoren. De Provincie Utrecht beschikt over een plancapaciteit van meer dan 1,3 miljoen vierkante meter bruto vloeroppervlak terwijl de totale nieuwbouwbehoefte in de provincie Utrecht slechts 600.000 vierkante meter bedraagt tot 2020. Daarnaast beschikken de regio's in de provincie Utrecht ook over een aanzienlijk aanbod van beschikbare kantooruimte van in totaal 1 miljoen meter verhuurbaar vloeroppervlakte. Dit is 16 procent van de totale voorraad. De onderzoekers van STEC geven tevens aan dat het mogelijk is dat de leegstand ook op lange termijn hoog blijft en op sommige locatietypen zelfs groter wordt, door trends van het 'nieuwe werken' (thuis- en flexwerken), maar ook demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing die in de provincie Utrecht op middellange termijn leidt tot relatieve afname van de groei van de beroepsbevolking.

Vraag 7

Ziet u in deze kwestie aanleiding voor aanscherping van wet- en regelgeving bijvoorbeeld in de in aantocht zijnde Omgevingswet?

Antwoord 7

Nee, ik zie daarin geen aanleiding.

Vraag 8

Kunt u deze vragen ruim voor het Algemeen overleg Ruimtelijke Ordening van 13 maart 2014 beantwoorden?

Antwoord 8

Ja. Daarbij merk ik op dat Uw Kamer dit overleg inmiddels heeft uitgesteld.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,

mw. drs. M.H. Schultz van Haegen

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Ons kenmerk
IENM/BSK-2014/48042