

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 78

Datum	17 mei 2023
Van	College B&W
Behandeld door	C. Mesman
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	c.mesman@utrecht.nl
Kenmerk	11147376
Beleidsveld	Economische Zaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 78 van Rick van der Zweth (PvdA), Fred Dekker (GroenLinks), Annemarijn Oudejans (S&S), Has Bakker (D66) van 13 april 2023 over Leegstand Hoog Catharijne. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Kan het college een actuele stand van zaken geven over de gesprekken en mogelijke verdere invulling van het pand?

Antwoord 1

De gemeente is regelmatig met eigenaar Klépierre in overleg over de toekomst van het kantorencomplex boven het Gildenkwartier en dringt daarbij aan op herontwikkeling en tempo. Klépierre is in gesprek met marktpartijen met als doel herontwikkeling en renovatie van het pand. Klépierre behaalt geen voordeel uit deze vervelende situatie van leegstand. Wel is het een feit dat marktpartijen last ondervinden van de huidige omstandigheden zoals hoge bouwkosten en de snel stijgende rente. De gemeente voert regelmatig gesprekken met diverse marktpartijen die geïnteresseerd zijn om het Gildenkwartier te herontwikkelen. Op dit moment geven die beoogde marktpartijen nog geen nadere informatie over de status van de onderhandeling met Klépierre.

Vraag 2

Wat is afgelopen periode gebeurd om deze leegstand tegen te gaan?

Antwoord 2

Wij vinden langdurige leegstand ook onwenselijk, zeker in dit geval omdat het pand niet actief wordt aangeboden aan huurders. De leegstand van kantoren in de stad Utrecht nam overigens de laatste 10 jaren gelukkig gestaag af. Zowel op stedelijk niveau als op niveau van het Stationsgebied is het leegstaande aanbod ca 4,5% onder de minimale norm die noodzakelijk is voor het gezond functioneren van de markt (frictieleegstand). We zien dat alle kantoren in het Stationsgebied, die worden gerenoveerd, worden verhuurd. Corona heeft die verhuur wel even vertraagd maar inmiddels

is de vraag weer sterk. Helaas heeft het op deze plek nog niet tot een invulling geleid. De gemeente Utrecht heeft geen ander middel dan het goede gesprek te voeren met de eigenaar.

De gemeente monitort in de jaarlijkse Vastgoedmonitor en in kwartaalrapportages verschillende vormen van kantorenleegstand en aanbod:

- 1. De meest gebruikte vorm is leegstand die daadwerkelijk in aanbod is. Dat getal is immers van invloed op de marktsituatie. Dit getal is 4,5% van onze voorraad en dat is eigenlijk te laag. Voor een gezonde verhuisdynamiek is ten minste 5-7% (frictieleegstand) nodig.*
- 2. Op verzoek van de gemeenteraad inventariseert Utrecht sinds een aantal jaren ook de leegstand die niet wordt aangeboden. Het gaat daarbij om enkele panden die niet worden aangeboden aan huurders terwijl ze daadwerkelijk leeg zijn, niet in verbouwing zijn en ook niet tijdelijk in gebruik zijn. Daar valt het Gildenkwartier onder. De niet aangeboden leegstand is aan het einde van 2022 rond 1,5 % van onze kantorenvoorraad. Dat getal kan de komende jaren nog wel wat oplopen omdat enkele eigenaren de lopende huurcontracten opzeggen met het doel het pand te verduurzamen en te renoveren. In die voorbereidingsperiode op de verbouwing staat een gebouw dan korte tijd leeg. Alleen in het geval van Gildenkwartier (langdurig leeg en niet in aanbod) is het problematisch.*
- 3. Daarnaast is er nog het begrip aanbod. Dat zijn alle gebouwen (bestaand en toekomstig) die beschikbaar worden gesteld aan huurders. Een flink deel van het aanbod is op moment van aanbieden nog in gebruik of in aanbouw. De gemeente inventariseert ook dat getal maar ziet het als minder relevant voor beleid.*

NB: De meest recente cijfers zijn van de beknopte kwartaalrapportage Q4 2022. De uitgebreide Vastgoedmonitor voor 2022 en kwartaalrapportages voor 2023 moeten nog worden opgesteld.

Vraag 3

Naar welke mogelijke toekomstige functies wordt gekeken voor het pand? Kan het college specifiek ingaan of het pand geschikt is voor wonen, tijdelijk wonen, (betaalbare) werkruimtes, ateliers en/of noodopvang?

Antwoord 3

Het pand heeft een kantoorfunctie en kan dus als kantoor worden gerenoveerd. Voor de werkgelegenheidsdoelstelling is de ontwikkeling en behoud van kantoren op ons grootste OV knooppunt cruciaal. In dat verband ligt transformatie niet voor de hand. Echter, gezien deze uitzonderlijke situatie van 10 jaar leegstand in het Gildenkwartier staan we open voor een gesprek over andere mogelijkheden, buiten het vigerende bestemmingsplan, maar het initiatief ligt bij de eigenaar. Uit onderzoek door Klépierre is gebleken dat noodopvang binnen het kantoorgebouw niet mogelijk is, hiervoor zijn te veel aanpassingen nodig voor een veilig gebruik van het gebouw.

Vraag 4

Voor woningen komt er een leegstandsverordening aan. Welke mogelijkheden heeft het college om op lang leegstaande kantoren te handhaven?

Antwoord 4

Wij zijn van mening dat de situatie van het Gildenkwartier met grootschalige langdurige leegstand van kantoren in Utrecht uitzonderlijk is:

- Leegstand van kantoren in Utrecht komt überhaupt steeds minder voor. Toplocaties zoals deze in het Stationsgebied zijn over het algemeen zeer gewild als investeringsobject.*
- Het kantorenvolume van het Gildenkwartier is zeer groot (25.000 m² vvo).*
- Het gebouw wordt niet aangeboden aan huurders maar is alleen te koop als investeringsproject. In de huidige staat is (tijdelijke of definitieve) verhuur ook niet mogelijk.*

- De vervlechting van het kantoorgebouw Gildenkwartier met het winkelcentrum Hoog Catharijne en met de woningen daarboven maakt de opgave zeer ingewikkeld.
- De overige kantoorpanden die deel uit maken van Hoog Catharijne zijn recent verkocht door Klépierre aan een nieuwe eigenaar, met het oog op herontwikkeling naar hoogwaardige kantoorpanden. Het Gildenkwartier is daarbij niet meeverkocht.

Omdat de vraag naar kantoren in dit gebied continue hoog is zien we dat er in het Stationsgebied op veel plekken wordt geïnvesteerd in nieuwbouw, verbouw en renovatie. Dat is een teken van vertrouwen in een sterke huurdersmarkt. De situatie van het Gildenkwartier als onderdeel van Hoog Catharijne en met daarboven woningen blijkt echter zeer complex. Klépierre is in gesprek met marktpartijen met als doel herontwikkeling en renovatie van het pand. Klépierre behaalt geen voordeel uit deze vervelende situatie van leegstand. Wel is het een feit dat marktpartijen last ondervinden van de huidige omstandigheden zoals hoge bouwkosten en snel stijgende rente.

Het instellen van een leegstandsverordening zorgt er voor dat (onwillige) eigenaren in overleg moeten treden met de gemeente. In het geval van Hoog Catharijne is dit niet aan de orde en heeft de gemeente al periodiek overleg met de eigenaar Klépierre. In deze constructieve overleggen wordt gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van de kantoren maar vooralsnog is het niet gelukt om hiervoor een juiste invulling en partij te vinden.

Een leegstandsverordening voor deze uitzonderlijke situatie gaat de herontwikkeling van dit pand dan ook niet verder helpen. De juridische middelen zijn niet stevig genoeg en het leidt vaak tot langlopende juridische procedures. Dit is niet in het belang van onze langlopende relatie met Klépierre en alle (her)ontwikkelingen die spelen in Hoog Catharijne. Ook zijn de verplichtingen en sancties die opgelegd kunnen worden weinig overtuigend. De gemeente kan een marktpartij niet zomaar dwingen tot een onrendabele investering ten behoeve van een invulling met korte looptijd.

Vraag 5

Wanneer verwacht het college de nieuwe invulling van deze ruimte bekend te kunnen maken?

Antwoord 5

De eigenaar voert momenteel actief gesprekken met marktpartijen die het gebouw willen verwerven om een herontwikkeling te starten. De gemeente ondersteunt dit proces zo goed als mogelijk. We verwachten dat de nieuwe eigenaar in de loop van dit jaar een proces tot herontwikkeling kan starten. Gezien de complexiteit van de situatie en de uitdagende marktomstandigheden zijn er geen garanties te geven.

Vraag 6

Als hier geen redelijk vooruitzicht op is, op welke manieren is het college dan voornemens om gebruik van deze panden op korte(re) termijn af te dwingen?

Antwoord 6

Wij hebben geen middelen om invulling van leegstaande ruimtes in Hoog Catharijne af te dwingen. In onze overleggen met Klépierre dringen we hier wel op aan.

Vraag 7

Kan het college een actuele stand van zaken geven hiervan? Welke middelen heeft het college om Klépierre aan te zetten tot het realiseren van een aantrekkelijke, levendige plint?

Antwoord 7

Per juni 2023 is een deel van de plint Smakkelaarshoek, op de hoek met Smakkelaarskade, verhuurd aan "The Gallery". Het gaat hier over ruim 900 m². Het betreft een verzameling van bedrijfjes op het gebied van verzorging en wellness (<https://gallerysalonstudios.com/>).

Op deze hoek had Klépierre aansluitend op I lght U een samenwerking met het Centraal Museum.

Deze samenwerking wordt voortgezet in een andere unit in de plint.

Na renovatie van de plint aan de zijde van de Moreelsehoek en Moreelsepark zal ook die plint weer verhuurd gaan worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Leegstand Hoog Catharijne

13 april 2023

Vragen:

In november 2021 (SV 266) stelde PvdA, GL en S&S vragen over de grote leegstand in Hoog Catharijne. Het gaat hier om het kantorencomplex boven het Gildenkwartier waar maar liefst 25.000m² nu al tien jaar leeg staat. Op 12 april 2023 schreef de Telegraaf er over dat er in de tussentijd nog altijd geen invulling is gevonden maar dat de gemeente wel in gesprek is. Wat dit heeft opgeleverd, wordt voor alsnog niet bekend gemaakt. In een tijd van groot ruimtegebrek mag dit niet voortduren. De fracties hebben hierover de volgende vragen:

1. Kan het college een actuele stand van zaken geven over de gesprekken en mogelijke verdere invulling van het pand?
2. Wat is afgelopen periode gebeurd om deze leegstand tegen te gaan?
3. Naar welke mogelijke toekomstige functies wordt gekeken voor het pand? Kan het college specifiek ingaan of het pand geschikt is voor wonen, tijdelijk wonen, (betaalbare) werkruimtes, ateliers en/of noodopvang?
4. Voor woningen komt er een leegstandsverordening aan. Welke mogelijkheden heeft het college om op lang leegstaande kantoren te handhaven?
5. Wanneer verwacht het college de nieuwe invulling van deze ruimte bekend te kunnen maken?
6. Als hier geen redelijk vooruitzicht op is, op welke manieren is het college dan voornemens om gebruik van deze panden op korte(re) termijn af te dwingen?

Recent is er door fracties ook aangedrongen op overleg met Klepierre over meer activiteiten in de plinten, waar de fracties buiten een tijdelijke deelname van Light U niets van hebben gemerkt.

7. Kan het college een actuele stand van zaken geven hiervan? Welke middelen heeft het college om Klepierre aan te zetten tot het realiseren van een aantrekkelijke, levendige plint?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, PvdA
- Fred Dekker, GroenLinks
- Annemarijn Oudejans, S&S
- Has Bakker, D66