



Aan:
De heer Draisma

In afschrift aan:
Provinciale Staten van Utrecht

ONDERWERP	Beantwoording schriftelijke vragen ex. art. 47 betreffende het achterblijven van de transformatie van kantoorpanden naar woningen in Utrecht	TELEFOONNUMMER	+31615851385
		E-MAILADRES	helma.koninkx@provincie- utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	BDO
		TEAM	PMB
DATUM	05-12-2023		
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-12766		
CONTACTPERSOON	Helma Koninkx-Schipper		
BIJLAGEN	Geen		

Geachte heer Draisma,

Naar aanleiding van het artikel 'Opnieuw minder kantoorpanden omgebouwd tot woning' van de NOS, gepubliceerd op 6 november, heeft de CDA-fractie vragen gesteld, die wij hierbij beantwoorden.

1 Het artikel meldt dat het aantal woningtransformaties in Utrecht achterblijft bij de landelijke trend. Wat zijn de specifieke redenen voor deze achterstand?

Antwoord: De transformatie van kantoorpanden heeft binnen de provincie Utrecht een lange geschiedenis. Onder de vroegere provinciale Aanpak Kantoortransformaties en het Inpassingsplan Kantoren zijn veel kansrijke kantoorpanden getransformeerd. Ook de afgelopen jaren hebben we ons ingezet voor de transformatie van kantoren. Dit blijven we stimuleren als onderdeel van de woningbouwopgave. Wel constateren we dat de resterende kantoorpanden meer complexiteit met zich meebrengen. Vaak gaat het om te hoge investeringskosten om een duurzaam en veilig leefklimaat te creëren, die leiden tot een groot tekort in de exploitatie. Vanuit het programma Versnelling Woningbouw onderzoeken we met gemeenten hoe plannen voor transformatie haalbaar gemaakt kunnen worden.

2 In het coalitieakkoord staat dat er afspraken zijn gemaakt met het Rijk om 83.500 woningen te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030. Hoe verhoudt de huidige stand van woningtransformaties zich tot dit doel, en welke maatregelen zijn er genomen om deze doelstelling te bereiken?

Antwoord: Tot nu toe zijn er in 2022 tot en met september 2023 (laatst gepubliceerde realisatiecijfers) 11.436 woningen toegevoegd in de provincie. 2.464 daarvan zijn door gemeenten geregistreerd als "overige toevoegingen". Dit is een categorie waarbij geen sprake is van nieuwbouw. Deels gaat het hier om transformatie. Een exact aantal toegevoegde woningen in getransformeerde kantoorpanden is helaas niet te geven.

We zien leegstaande kantoorpanden als een kans om binnenstedelijk woningen toe te voegen. De provincie zet instrumenten in om woningbouwprojecten te versnellen, zoals het subsidiëren van publieke tekorten, het inbrengen

van extra capaciteit en het delen van kennis. Deze instrumenten worden ook ingezet voor woningen in getransformeerde kantoorpanden.

3 Het artikel wijst op beperkte capaciteit bij ambtenaren om de benodigde procedures voor woningtransformaties af te ronden. Kunt u aangeven welke stappen u heeft ondernomen om deze capaciteitskwestie aan te pakken?

Antwoord: Vanuit het programma Versnelling Woningbouw worden gemeenten op twee manieren ondersteund als er een behoefte is aan extra capaciteit of specialistisch advies. Gemeenten kunnen een subsidiebedrag ontvangen voor het inhuren van extra capaciteit, waarbij de provincie 2/3 van de kosten voor haar rekening neemt. Voor specialistische adviesvragen kunnen gemeenten kosteloos een expert van TEMPO inschakelen. Dit is een netwerk van externe experts met een breed scala aan expertises, zoals planeconomie, omgevingsrecht, mobiliteit, duurzaam bouwen etc. Meer informatie hier over is te vinden op www.versnellingwoningbouw.nl.

4 In het artikel wordt gesuggereerd dat het gebruik van kantoorpanden voor de opvang van Oekraïners een rol kan spelen in de afname van woningtransformaties. Kunt u toelichten hoe dit van invloed is op de woningbouw in Utrecht en welke maatregelen u overweegt om deze kwestie aan te pakken?

Dit is niet door ons onderzocht. Onze indruk is dat de opvang van Oekraïners deels plaatsvindt op locaties die niet in beeld zijn voor permanente transformatie. Er zijn ook voorbeelden waarbij tijdelijke opvang (of het nu voor Oekraïners of voor asielzoekers is) een opmaat is voor permanente transformatie.

5 Stimuleert de provincie het mogelijk maken van multifunctioneel ruimtegebruik, zoals het combineren van kantoor-, woon- en andere functies?

Antwoord: Dit is vooral een gemeentelijke aangelegenheid. Bij nieuwbouw (van kantoren) zien we steeds vaker dat verschillende functies gecombineerd worden. Hierin kan de gemeente keuzes maken. Bij het transformeren van incourante kantoren kan de gemeente ook sturen op welke functies hierin terugkomen. Overigens hanteert de stad Utrecht beleid om geen kantoren meer te transformeren vanwege het tekort aan kantoorruimte in de stad. Dat verklaart waarom de stad Utrecht (niet provincie zoals wordt gesuggereerd) achterblijft in transformaties naar wonen.

6 Wat zijn de specifieke doelstellingen en strategieën van de Provincie Utrecht om de transformatie van leegstaande gebouwen zoals kantoren en winkels naar woningen te bevorderen en te ondersteunen?

Antwoord:

De transformatie van kantoorpanden is een belangrijk onderdeel van de opgave om 83.500 woningen te realiseren in de periode 2022-2030. Waar knelpunten optreden bij transformatie worden de genoemde instrumenten uit het programma Versnelling Woningbouw ingezet.

Op het gebied van de transformatie van leegstaande kantoren naar andere functies (vaak wonen) is OMU¹ een doelstelling meegegeven: jaarlijkse 10.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) lege kantoren transformeren. Sinds 2016 werkt OMU aan deze doelstelling en zijn zij betrokken geweest bij de transformatie van 113.000 m² bvo kantoren, ruim boven de doelstelling (zie ook [Statenbrief Jaarcijfers 2022 NV OMU](#)). De laatste jaren worden minder resultaten behaald, omdat de economische haalbare transformaties van kantoren inmiddels zijn gerealiseerd (zie ook artikel) en ook de middelen van OMU in dit fonds vast zitten in lopende projecten (niet te

¹De OMU is in 2011 opgericht door de provincie met als doel de herontwikkeling van private kavels op bedrijventerreinen te stimuleren (startkapitaal EUR 15 miljoen). In 2016 heeft de OMU ook een rol gekregen bij de transformatie van leegstaande kantoren. In 2020 kwam daar ook detailhandel bij. De provincie is 100% eigenaar van de OMU via aandeelhouderschap. Als overheidsonderneming moeten belangrijke besluiten - zoals de begroting - worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In 2021 heeft Provinciale Staten bovendien ingestemd met een statenvoorstel dat extra middelen (EUR 30 miljoen) beschikbaar stelt aan OMU voor extra inzet op de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen in de provincie.

verwarren met de nieuwe middelen voor herstructurering van bedrijventerreinen). Bij de evaluatie in 2024/2025 zal worden gezien of er aanvullende middelen nodig zijn, tenzij de middelen al eerder uitgeput raken.

Op het gebied van het transformeren van winkels naar woningen is geen specifiek beleid. Wel hebben we in de afgelopen jaren een subsidie van 80.000 EUR per gemeente gegeven om gezamenlijk met ondernemers en vastgoedeigenaren plannen te maken voor het opnieuw aantrekkelijk maken van binnensteden en dorpskernen, waarbij het onderwerp van transformatie ook vaker aan de orde komt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen