

Heerlen

De heer R.H.F. Leers
Alhier

Heerlen,
18 februari 2025

Documentnummer
271019

Onderwerp
Beantwoording vragen ex. art. 33 RvO.

Geachte heer Leers,

Naar aanleiding van uw vragen d.d. 22 januari 2025 inzake voormalig CBS gebouw delen wij u het volgende mede.

Vraag 1

U bemiddelde en had actief deel in/aan de verkoop van het voormalige CBS gebouw en daarmee een bepaalde toekomst voor ogen. Hoe duidt u een en ander nu inmiddels nagenoeg een jaar of 13 later?

Antwoord

Het is niet zinvol om nu een besluit van 13 jaar geleden te duiden. De belangrijkste beweegredenen toen, namelijk het voorkomen van verloedering op een prominente en zichtbare plek in de stad, is ook vandaag nog een belangrijk onderdeel van het besluitvormingsproces rond het al dan niet inzetten van het ruimtelijk en/of economisch instrumentarium.

Vraag 2

Zodra geplande vooruitzichten -verhuizingen belastingdienst en WSP- aangaande het Vm. CBS gebouw werkelijkheid worden, ziet u dan problemen? Zo ja welke, zo nee waarom niet?

Antwoord

Aanvangsleegstand is in principe geen probleem. Er is altijd 'schuifruimte' nodig voor andere ondernemingen die willen uitbreiden of verhuizen naar een grotere of andersoortige plek. Zo kan het zijn dat een bedrijf elders uit Heerlen of Parkstad op zoek is naar een locatie rondom Heerlen-centrum. Hoewel Heerlen veel kantorenleegstand kent, is een groot deel daarvan niet courant. Voor dit type gebouwen zien we transformatieverzoeken binnenkomen. Binnen de overige kantoorgebouwen is en blijft er behoefte aan andere kantoorconcepten of andere eisen aan de vestigingslocatie. Kortom, dat er veel leegstand is betekent niet dat er geen vraag meer is.

Vraag 3

Welke bestemming kent het omvangrijke Vm. CBS gebouw momenteel?

Antwoord

Het gebouw heeft de bestemming 'Bebouwingsklasse 4 N.K. kantoorgebouwen'. Deze bestemming laat het gebruik voor administratieve doeleinden en bijbehorende voorzieningen toe.

Vraag 4

Hoe strookt dit met oorspronkelijke plannen van de huidige eigenaar?

Antwoord

Wij hebben bij eerdere beantwoording van uw vragen over dit onderwerp ook al aangegeven dat de rol van de gemeente hierin beperkt is tot een faciliterende rol. Een onderbouwde verklaring voor de relatief beperkte invulling met de oorspronkelijke plannen kunnen wij dan ook niet geven. Andere bestemmingen dan toegestaan volgens vraag 3 zijn niet uitgesloten, maar dan dient de eigenaar een wijziging van de bestemming bij de gemeente aan te vragen.

Vraag 5

Is het correct dat het Vm. CBS gebouw nog steeds omvangrijke leegstand kent -en zo ja- zijn dit nog steeds 10-duizenden m2 terwijl het overige deel, momenteel, merendeels door de belastingdienst in gebruik is?

Antwoord

Bij Carbon6 wordt flexibele kantoorruimte aangeboden. Wij houden echter niet bij hoeveel (gedeeltelijke) leegstand er binnenin een gebouw is. Zolang er geen problemen in de buurt ontstaan wat betreft onveiligheid of verloedering, is de gemeente niet aan zet.

Vraag 6

Hoe is het in onze stad momenteel gesteld aangaande leegstand van kantoren?

Antwoord

Voor meer cijfers en duiding verwijzen we naar de kantorenmonitor van november 2024 die via de griffie aan de commissie Economie, Bestuur, Financiën is aangeboden.

Vraag 7

Hoe luiden exacte cijfers in deze en in welke trend ontwikkelen deze zich?

Antwoord

De exacte cijfers zijn opgenomen in de kantorenmonitor zoals geduid in vraag 6. Inzake de trends loopt op dit moment een onderzoek om op basis van de actuele cijfers de trends te schetsen. Zo krijgen we een beter beeld hoe de ontwikkelingen in de kantorenmarkt na de Coronacrisis zijn en wat dat betekent voor onze eigen kantorenmarkt.

Een trend die wij in onze stad heel concreet waarnemen, is het inrichten van bedrijfsverzamelconcepten in kantoorgebouwen waarbij de gebruiker vaak ontzorgd wordt.

Vraag 8

Is het correct dat leegstand in het Vm. CBS gebouw nog steeds een heel groot deel van de kantorenleegstand in onze stad uitmaakt? Zo ja, welk percentage en hoeveel m2?

Antwoord

In onze leegstandcijfers staat het gebouw niet geregistreerd met leegstand. Ook Carbon6 is een bedrijfsverzamelconcept en biedt van co-working kantoorruimte aan in variabele afmetingen. Hierdoor worden dergelijke concepten niet in de leegstandcijfers meegenomen omdat de aanbieder zelf de 'gebruiker' van het pand is en daarmee is de eventuele leegstand bij een dergelijk concept niet te meten.

Vraag 9

Indien zowel belastingdienst als WSP uit het Vm. CBS gebouw verkassen lijkt er een ware zee van leegstand aldaar te ontstaan. Hoe ziet u dit?

Antwoord

Zie antwoord vraag 2

Vraag 10

Kunt u bevestigen dat het Vm. CBS gebouw al vele jaren lang de belastingdienst als grote huurder kent?

Antwoord

Dat is correct.

Vraag 11

Dat dit reeds zo was toen het CBS er nog huisde en leegstand aldaar na vertrek van de belastingdienst- er tot een tot op heden ongekende hoogte zal toenemen?

Antwoord

De kantorenleegstand in Heerlen is al jaren redelijk stabiel. Zie ook alle kantorenmonitors of de grafiek ontwikkeling leegstand in de laatste monitor. De leegstand zal iets toenemen. Voor de Belastingdienst is het slechts een verhuizing naar een ander kantoor binnen Heerlen. Echter, de vorige gebruiker, namelijk de gemeente zelf, heeft geen leegstaand kantoorpand in gebruik genomen, maar concentreert de afdelingen in het Raadhuis en Stadskantoor.

Vraag 12

Spreekt u in deze met de eigenaar van het Vm. CBS gebouw over deze ontwikkelingen en -zo ja- wat komt hierbij ter sprake en welke acties worden ondernomen en/of staan te gebeuren?

Antwoord

Er is weinig tot geen contact met de eigenaar van Carbon6.

Vraag 13

Indien de kennelijk lopende staatssteunzaak m.b.t. het Vm. CBS gebouw tot een conclusie/oordeel komt zodat teruglevering dient plaats te vinden wat dan?

Antwoord

De juridische procedure is nog niet afgerond. Zolang niet onherroepelijk vaststaat hoe over de aan de rechter voorgelegde kwestie wordt geoordeeld, kan nog niet worden ingegaan hoe uitvoering van de rechterlijke uitspraak moet worden vormgegeven.

Vraag 14

U bemiddelde in verkoop, via een A B C constructie, van het Vm. CBS gebouw en krijgt het gebouw mogelijk weer in eigendom: Welk scenario hebt u dan in deze voor ogen?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 13.

Vraag 15

Daar waar u blij bent dat de belastingdienst naar het Maankwartier verkast, en er leegstand vult, blijft ietsje verderop behoorlijk wat, zeer waarschijnlijk problematische, leegstand achter Hoe duidt u deze situatie en wat zijn in deze uw plannen en aanpak?

Antwoord

We zijn bezig om een kader te formuleren voor ontwikkelingen in het centrum, inclusief de zones eromheen die het centrum beïnvloeden. Onderdeel daarvan is natuurlijk ook het gebied Carbon6, CBS en Stadspark Oranje Nassau. Er zijn diverse functies die ruimte zoeken in en om het Centrum. In die zin biedt het vrijkomen van gebouwen ook weer nieuwe kansen.

In de raad van januari jl. is toegezegd dat we bij de bespreking van de plannen voor het Oranje Nassaupark ook breder kijken naar de omgeving en het Maankwartier. Dan zullen we ook deze vraag meenemen.

Vraag 16

Deelt u de mening dat als (overheids)diensten vanuit Vm. CBS gebouw verhuizen naar Maankwartier overige plekken zoals m.n. het Vm. CBS gebouw in onze stad met problematische, waarschijnlijk zeer langdurige, leegstand zitten: hoe luidt uw visie hierover en actieve inbreng in deze om dergelijke situaties actief tegen te gaan of -veel liever nog- te voorkomen?

Antwoord

In het algemeen achten wij het van evident belang voor onze stad dat grote werkgevers als de Belastingdienst hier blijven. Als het daarvoor nodig is dat zij verhuizen naar een moderner gebouw, dan houden wij hen niet tegen en zijn blij dat deze werkgelegenheid voor onze (binnen)stad behouden blijft.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester

de secretaris a.i.

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel