

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Aanvaarding regionale kantorenvisies 2025-2030

Geachte Statenleden,

De provincie werkt aan een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties. Om dit te kunnen realiseren wil de provincie, gezamenlijk met de regio, binnenstedelijke kantorenplannen mogelijk maken en monitoren met een actualisering van de regionale kantorenvisie. Hiermee kunnen wij samen met de regio's tijdig op nieuwe ontwikkelingen inspelen.

In de Statencommissie van 26 juni 2024 besprak u de uitvraag aan de regio's om hun regionale kantorenvisies te actualiseren (PZH-2024-856860048). Daarop zijn de regio's begonnen aan een intensief traject om te komen tot hun visie en bijbehorende planlijsten voor de komende 5 jaar. Inmiddels mochten Gedeputeerde Staten de kantorenvisies van drie regio's, Metropoolregio Rotterdam – Den Haag, Zuid-Holland Zuid en Midden-Holland, vaststellen tot 1 juli 2030. De regionale visie van Holland Rijnland ontvangen wij volgens de huidige planning in de zomerperiode. Daarna zullen wij die beoordelen en vaststellen voor de periode tot 1 juli 2030. Ook daarover zullen wij Provinciale Staten berichten.

Dit betekent dat de regio's tot 1 juli 2030 in de toelichting bij een omgevingsplan voor kantoorontwikkelingen kunnen aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Het spreekt voor zich dat nieuwe omgevingsplannen, waar sprake is van onder andere zelfstandige kantoren, ook op andere richtlijnen uit de provinciale Omgevingsverordening zullen worden beoordeeld.

Uitvraag

Hoewel de uitvraag nog niet direct gerelateerd was aan de "Ruimtelijke koers", is bij de kwantitatieve kaders de minimale vraagraming (volgens het laagste groeiscenario) als uitgangspunt genomen. Dat past bij de uitgangspunten om zuinig en efficiënt om te gaan met ruimte.

In de uitvraag vroegen wij de regio's om in te gaan op de volgende onderdelen:

- Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties, (ii) waar de transformatie van incurante leegstaande kantoren naar andere

functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is en (iii) hoe voor het MKB voldoende kantoorruimte blijft.

- Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023).
- Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid.
- Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit.
- Monitoring.

Bevindingen

Lage leegstand toplocaties, maar meer op monofunctionele locaties

Alle regio's laten zien dat de afgelopen jaren het nodige is bereikt wat betreft het terugdringen van de leegstand van kantoren. Om verhuizingen en/of uitbreidingen te kunnen faciliteren, is een leegstand van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte gewenst. Inmiddels is de gemiddelde leegstand in de regio's gedaald tot of zelfs onder dit percentage. De regio's geven ook aan dat de verschillen tussen locaties nog groot kunnen zijn en dat zij daar verder aan (blijven) werken. De leegstand op gewilde, goed met openbaar vervoer ontsloten locaties is laag. De leegstand op minder gewilde locaties vraagt daar nog verdere reductie van kantoorruimte. Door in te zetten op het (bevorderen van) nieuwe kantoren en renovatie op de gewilde OV-centrumlocaties wordt in belangrijke mate bijgedragen aan de relatie tussen duurzaamheid en mobiliteit: meer OV en gebruik van de fiets en minder van de auto. Op minder gewilde locaties zien we dat regiogemeenten, waar mogelijk, blijven meewerken aan transformatie naar bijvoorbeeld woningen. Door op minder gewilde monofunctionele kantorenlocaties een meer gemengd en levendiger milieu te creëren worden die gebieden weer interessant, ook voor de achtergebleven kantoorgebruikers.

Krappe planvoorraad

Vrijwel alle regio's geven aan dat de planvoorraden van kantoren nog dienen te stijgen om de geraamde behoefte te evenaren. Met name in de goed ontsloten centrumlocaties is er de wens het aanbod te gaan vergroten. Regio's en gemeenten onderzoeken hoe zij kunnen stimuleren dat beleggers vaker kiezen voor het realiseren van nieuwe kantoren en renovatie van bestaande kantoren op deze locaties. De provincie Zuid-Holland denkt daar graag in mee.

De Rotterdamse regio, onderdeel van de MRDH, is de enige regio waar de harde en zachte plannen bij elkaar de vraagruimte iets overstijgt (5%). De MRDH geeft echter aan dat met de verwachte planuitval er nog steeds sprake is van krapte. De afwijking is dusdanig gering, dat in onze ogen van een eventwichtige situatie sprake is.

Aandacht voor midden- en kleinbedrijf

De regio's benoemen in hun visies dat ze structureel aandacht gaan geven om ook voor het (eigen) midden- en kleinbedrijf (MKB) de mogelijkheden voor kantoorruimte te creëren. Deze kleinere kantoren, tot 1.000 m² bruto vloeroppervlakte, laten zich in de regel goed mengen en stapelen met bijvoorbeeld wonen en detailhandel in de centra van de kernen. Gemeenten gaan daar in hun omgevingsplannen 'ruimte' voor maken.

Speciale kantorenlocaties

De metropoolregio Rotterdam Den Haag heeft een groot aandeel functiegebonden kantoorruimte en/of speciale clusters. Dit zijn de kantoren in de havens (Rotterdam), luchthaven (Rotterdam The Hague Airport), veiling (Westland), maar ook clusters zoals de Internationale Zone (Den Haag) en campussen (bijvoorbeeld Erasmus Campus Woudenstein). Waar het voor 'speciale clusters' nog nodig is, scherpen de regiogemeenten de profilering aan. Daar waar het specifieke clusters betreft, wordt dit ook in planregels opgenomen. Zo wordt enerzijds het cluster planologisch geborgd en versterkt en anderzijds voorkomen dat eventuele extra plancapaciteit zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) op de reguliere kantorenmarkt.

Monitoring en evaluatie

Alle regio's zetten in op monitoring en tussentijdse bespreking, ook met de provincie Zuid-Holland, over de bevindingen. Waar nodig kan dan worden bijgestuurd. Samen met de regio's bekijken we hoe de monitoring op uniforme wijze kan plaatsvinden.

Tot slot

De nieuwe kantorenvisies zijn in grote lijnen een voortzetting van de visies uit 2019. Ook toen was er sprake van een (beginnende) aantrekkende behoefte aan kantoren en waren er tekenen dat de leegstand in de centra terugliep. Meer nog dan in het verleden wordt sterk ingezet op de locatiekwaliteit. Dat vinden wij een goed uitgangspunt, temeer dit overeen komt met de provinciale kantorenstructuur.

De kantorenvisies laten zien dat de regio's bewust inzetten op het versterken van de kantorenmarkt voor zowel de gebruikers van grote kantoren in de goed bereikbare centra, als voor het MKB en de speciale clusters. Dat kan door nieuwbouw, maar zeker ook door renovatie op goed bereikbare plekken. Tegelijk zijn er ook locaties waar zorgvuldig afgewogen transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw kan plaatsvinden, ook om er meer aantrekkelijke werklandschappen van te maken.

Bijgaand treft u ter informatie ook de meest recente Trendrapportage Kantorenmarkt Zuid-Holland, jaarlijks opgesteld door Cushman & Wakefield, aan. In deze rapportage zien we onder andere dat de verduurzaming van de kantoren doorzet en worden de inzichten die zijn meegenomen in de regionale kantorenvisies bevestigd.

Wanneer de monitoring en omstandigheden aanleiding geven om het provinciale kantorenbeleid aan te passen, dan leggen wij dat uiteraard ter besluitvorming bij Provinciale Staten voor. Via de Trendrapportages wordt u jaarlijks over de laatste ontwikkelingen geïnformeerd.

Wij blijven graag met de regio's en gemeenten samenwerken om te streven naar een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap met een sterke kantorenmarkt en bijbehorende werkgelegenheid.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlagen

- GS-brief aan de regio MRDH
- GS-brief aan de regio Zuid-Holland Zuid
- GS-brief aan Midden-Holland
- Strategie kantoren MRDH 2025-2035
- Kantorenvisie regio Zuid-Holland Zuid 2025-2029
- Kantorenstrategie Midden-Holland 2025-2030
- Trendrapportage kantorenmarkt Zuid-Holland, 2025