

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

1 juli 2025

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Aanvaarding regionale kantorenvisies 2025-2030

Advies

1. Vast te stellen de brief van GS aan PS over de aanvaarding van de regionale kantorenvisies van de regio's MRDH, Zuid-Holland Zuid en Midden-Holland en de Trendrapportage kantoren Zuid-Holland.
2. Vast te stellen de aanvaardingsbrieven voor de regio's MRDH, Zuid-Holland Zuid en Midden-Holland.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de aanvaarding van de regionale kantorenvisies.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. Brief GS aan PS Regionale kantorenvisies 2025-2030
2. GS-brief aanvaarding regionale kantorenvisie MRDH
3. GS-brief aanvaarding regionale kantorenvisie Zuid-Holland Zuid
4. GS-brief aanvaarding regionale kantorenvisie Midden-Holland
5. Strategie kantoren MRDH 2025-2035
6. Planlijst kantorenvisie MRDH
7. Kantorenvisie regio Zuid-Holland Zuid 2025-2029
8. Kantorenstrategie Midden-Holland 2025-2030
9. Trendrapportage 2025 – Cushman & Wakefield

1 Toelichting voor het College

Wij streven naar 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. In dat kader vroeg de provincie medio 2024 aan de vier regio's om hun regionale kantorenvisie te actualiseren. De aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies loopt af per 1 juli 2025.

Door de nieuwe kantorenvisies te aanvaarden maken we met de regio's afspraken over hoeveel kantoormeters (maximaal) kunnen worden gerealiseerd. De provinciale Omgevingsverordening biedt deze mogelijkheid.

Ook is aan de regio's gevraagd in hun visies aandacht te hebben voor andere aspecten, waaronder transformatie (onttrekking), voldoende kantoren voor MKB, duurzaamheid, mobiliteit en monitoring. Wellicht overbodig om op te merken, maar (nieuwe) omgevingsplannen zullen altijd getoetst worden op alle aspecten in onze Omgevingsverordening.

De regio's dienen rekening te houden met het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023), waarbij aangegeven is dat de minimale (laagste) vraagraming het uitgangspunt is. Daarmee spelen we in op de afnemende kantooroppervlakte per werknemer (o.a. als gevolg van het thuiswerken) en zorgen we ervoor dat er zorgvuldig met de ruimte wordt opgegaan (geen overaanbod ontstaat).

Samenvatting regionale strategieën

In vrijwel alle regio's is de verwachting dat de geraamde vraag (autonome groei volgens het laagste groeiscenario plus vervangingsvraag) naar kantoren de plancapaciteit overtreft. Alleen in de Rotterdamse regio komen de harde en zachte plancapaciteit bij elkaar opgeteld daar iets bovenuit. De MRDH geeft echter aan dat het onwaarschijnlijk is dat alle plancapaciteit wordt gerealiseerd. Met al een beetje planuitval komt men al onder de verwachte behoefte. Bovendien heeft de gemeente Rotterdam de plancapaciteit op ons advies tijdens de totstandkoming van de visie al naar beneden gebracht. In de Haagse regio ligt de plancapaciteit overigens iets lager dan de behoefte.

Alle regio's zetten in op ontwikkeling van kantoren op OV-locaties en het onttrekken van kantoormeters op minder aantrekkelijke locaties. Daarmee wordt bijgedragen aan het verlagen van leegstand (op de minder aantrekkelijke (snelweg)locaties enerzijds en aan het bereikbaar houden van Zuid-Holland anderzijds. Bij de minder aantrekkelijke kantorenlocaties wordt veelal ingezet op gedeeltelijke transformatie naar wonen en voorzieningen, zodat er een aantrekkelijker vestigingsmilieu ontstaat. Daarmee ontstaat een win-winsituatie.

Alle regio's geven aan dat het een uitdaging is om tot voldoende realisatie van kantoren te komen op de goed met OV ontsloten centrumlocaties. Dat geldt zowel voor de toplocaties in Rotterdam en Den Haag, als voor de regionale centra Dordrecht, Gouda en Leiden. Als provincie sturen we momenteel niet op realisatie, maar laten dat aan de markt en de gemeenten over. De komende periode bieden we wel aan om met de regio's en gemeenten te onderzoeken wat zij kunnen doen (organisatorisch, planologisch-juridisch en/of financieel) om de realisatie te bevorderen. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan een kennissessie waarbij we marktpartijen en gemeenten hiervoor bijeenbrengen.

De regio's laten blijken oog te hebben voor de belangen van MKB en duurzaamheidsaspecten. Wel kunnen we stellen dat de acties daarop nog tot uitvoering moeten worden gebracht. Bij de bespreking van de voortgang tussen regio's en provincie, veelal gepland medio 2027, is het belangrijk ook op die aspecten in te gaan.

Holland-Rijnland

De regio Holland-Rijnland was niet in staat om op hetzelfde tijdstip te starten met de actualisatie van hun kantorenvisie. Holland-Rijnland was bij de uitvraag voor de kantorenvisie nog druk bezig met de totstandkoming van hun bedrijventerreinenvisie. Daardoor ontbrak daar de ambtelijke capaciteit om tijdig met de regionale kantorenvisie te starten. Inmiddels is men daar ook voortvarend aan de slag. De kantorenvisie van Holland-Rijnland, waarschijnlijk 2 juli 2025 door het Algemeen Bestuur van Holland-Rijnland vastgesteld, zal apart aan GS ter aanvaarding worden voorgelegd.

Trendrapportage

Jaarlijks laten wij een trendrapportage van kantoren opstellen, die ook aan Provinciale Staten wordt toegestuurd.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 1 - Samen werken aan Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De Provinciale Omgevingsverordening, herziening 2024 in werking getreden op 18-02-2025, vormt het juridisch kader. In het omgevingsprogramma staan de eisen voor een regionale kantorenvisie. De visies zijn in overeenstemming met de programma(eis). De te aanvaarden kantorenvisies zijn het kader voor verantwoording van de kantorenopgave in omgevingsplannen, zoals bedoeld in art. 7.51 lid 2a van de omgevingsverordening 2024. Hiermee hebben omgevingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor de onderdelen behoefte aan nieuwe kantoren en regionale afstemming) en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening.

2 Voorafgaande besluitvorming

In 2024 werd door GS besloten de regio's te vragen hun regionale kantorenvisies te actualiseren voor de periode 2025-2030.

3 Proces

De regio's hebben een traject doorlopen waarbij gemeenten nauw betrokken waren en waar een marktconsultatie onderdeel was in de totstandkoming van hun visies.

Tussenresultaten werden ambtelijk aan de provincie voorgelegd. Intern zijn deze besproken met de regioaccounts en de planadviseurs Ruimtelijke Ordening.

De regio's geven aan de ontwikkelingen te monitoren en tussentijds met de provincie te gaan bespreken. In 2027 verwachten wij de eerste evaluatiemomenten. Dat lijkt een geschikt moment om, al dan niet gekoppeld aan een nieuwe Trendrapportage, PS over de voortgang te informeren.

4 Participatie en rolneming

Als provincie hebben we regelmatig contact gehad met de regio's bij het opstellen van de regionale kantorenvisies om vragen te beantwoorden en elementen te verduidelijken. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 laten uitvoeren. Hiervoor hebben de regio's via een klankbordgroep en ambtelijke overleggen input geleverd. Er is regelmatig overleg met de regio's en gemeenten over ons kantorenbeleid.

De regionale visies kennen meerdere onderdelen. Het aanvaarden van de planlijsten is vanuit de kaderstellende rol van de provincie. Bij de andere onderdelen heeft de provincie meer een agenderende en stimulerende rol.

5 Communicatiestrategie

Met de communicatieadviseur overleggen we de wijze van communiceren over dat de provincie afspraken over kantoren met de regio's heeft gemaakt, bijvoorbeeld via een LinkedIn-bericht en/of 'Zicht op Zuid-Holland'.