



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Contact:
H.M.K. Hoomans
070 441 6549
hmk.hoomans@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Aan Provinciale Staten

Datum
8 maart 2018

Ons kenmerk

PZH-2018-640990233

Bijlagen
5

Onderwerp
Discussienota kantoren Zuid-Holland 2018.

Geachte Statenleden,

De provincie Zuid-Holland heeft als ambitie een toonaangevende provincie te zijn met een goed woon-, werk- en leefklimaat. Voor een goed functionerend werkklimaat is het noodzakelijk om voldoende ruimte te hebben voor werkgelegenheid. Dit vraagt aan de ene kant voldoende ruimte voor sterke kantorencusters en (beperkte) ruimte voor kleine kantoren met een lokale reikwijdte. Aan de andere kant is er ook leegstand en te veel plancapaciteit op minder goede plekken. Dit kan goede kantoorontwikkelingen op goede plekken in de weg zitten. Schrappen van plancapaciteit en transformatie naar andere functies (bijvoorbeeld woningen) kan hierbij een oplossing bieden.

Aanleiding actualisatie beleid

Om een actueel beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de behoefte aan (nieuwe) kantoren heeft de provincie een onderzoek laten uitvoeren door Stec. Hieruit blijkt dat de kantorenmarkt een markt is die sterk in ontwikkeling is en door zijn grilligheid lastig is te voorspellen. Dit komt door trends zoals de opkomst van flexkantoren en businesscenters, een verregaande concentratietendens op de kantorenmarkt, toenemende vraag naar centrumlocaties met dubbele bereikbaarheid (OV+auto) en de doorontwikkeling van het Nieuwe Werken. Het onderzoek van Stec laat zien dat er een kwalitatieve opgave op de kantorenmarkt is. De behoefte aan grootstedelijke toplocaties neemt toe, terwijl de vraag naar (monofunctionele) snelweglocaties afneemt. Kwantitatief is er wel voldoende ruimte om aan de vraag te voldoen, maar veel (plan)aanbod ligt niet op de plekken waar vraag naar is. Vanwege deze trends en opgaves, maar ook vanwege de regionale kantorenvisies die aflopen op 1 juli 2019, hebben wij ons kantorenbeleid tegen het licht gehouden. Wij willen graag een aantal discussiepunten met u bespreken.

Bespreekpunten

De hoofdlijnen van het huidige kantorenbeleid dateren uit 2014 en zijn gericht op: concentreren van kantoren op de juiste plek, reduceren van plancapaciteit op kansarme plekken en bevorderen van herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren. Hierbij is het doel om te komen tot een goede kwalitatieve en kwantitatieve match van vraag en aanbod van kantoren. In het huidige beleid staan 13 gelijkwaardige kantorenconcentratielocaties benoemd.

Stec beveelt aan in plaats van 13 gelijkwaardige kantorenlocaties te komen tot een hoofdstructuur kantoren. Dit sluit beter aan bij de huidige kantorenmarkt waarin grote verschillen te zien zijn in de behoefte en het aanbod van verschillende locaties. Zo biedt de geadviseerde hoofdstructuur meer mogelijkheden om te differentiëren in beleid, afhankelijk van de plek die een kantorenlocatie inneemt in de structuur en de daarbij horende behoefte en het aanbod op die plek. Dit leidt ertoe dat de toplocaties (Den Haag Centraal en Rotterdam Centraal) voldoende ruimte krijgen om uit te breiden, zal er op andere locaties slechts beperkte groei mogelijk zijn en zal er op minder courante locaties (plan)aanbod verminderd moeten worden.

Voor de overige bespreekpunten verwijzen we u graag naar de Discussienota kantoren Zuid-Holland 2018. Deze bespreekpunten hebben betrekking op kleine kantoren, het verlengen van de looptijd van de kantorenvisies naar 5 jaar, hoe we omgaan met bedrijfskantoren, het flexibel inspelen op ontwikkelingen en het thema duurzaamheid (energielabel en klimaatdaptief bouwen). Verder is er behoefte vanuit de regio's en de provincie aan een goede monitoring van ontwikkelingen op de kantorenmarkt. De exacte uitwerking hiervan zullen we gaan oppakken met regio's.

Naast de regionale kantorenvisies hebben we op dit moment flankerend beleid via het actieprogramma Slim Ruimtegebruik. Daarbij zetten we in op de aanpak van leegstand op kantoorlocaties Goudse Poort en Rivium en helpen we op verzoek van gemeenten bij het wegstemmen van overbodige plancapaciteit. Daarnaast organiseren we kennisbijeenkomsten over kantoren.

Proces

Bij de uitvoering van het onderzoek door Stec hebben we intensief samengewerkt met de regio's en gemeenten, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Ook zijn er drie reactiebrieven vanuit de regio's gestuurd naar aanleiding van een concept van de Discussienota Kantoren. Deze reactiebrieven kunt u vinden in de bijlagen. De input hiervan is zoveel mogelijk overgenomen. Verder is er ook gebruik gemaakt van de kennis van een expertpanel met vastgoedontwikkelaars en experts uit de wetenschapswereld.

Tijdens een technische sessie op 4 april 2018 zullen de uitkomsten en beleidsaanbevelingen van het onderzoek door Stec aan u worden toegelicht. In de Discussienota kantoren Zuid-Holland 2018 staan een aantal bespreekpunten waarover wij graag met u het gesprek aan willen gaan. De uitkomsten van de bespreking met u als commissie zullen leiden tot het wijzigen van ons beleid en inhoudelijk terugkomen in de uitvraag aan de regio's voor het actualiseren van de regionale kantorenvisies. Deze actualisering van de uitvraag willen we graag in de commissie R&L van 6 juni met u bespreken.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
PZH-2018-640990233



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

Bijlagen

Discussienota Kantoren Zuid-Holland 2018

Stec rapport: Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland

Reactiebrief Holland Rijnland op Discussienota kantoren

Reactiebrief Midden Holland op Discussienota kantoren

Reactiebrief MRDH op Discussienota kantoren



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
PZH-2018-640990233