



provincie **HOLLAND**
ZUID

Discussienota Kantoren Zuid-Holland 2018

Maart 2018



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Ontwikkelingen in de kantorenmarkt en belangrijkste uitkomsten Behoefteraming kantoren Zuid-Holland	2
3. Het huidige kantorenbeleid en noodzaak tot actualisering	5
4. Bespreekpunten	5
5. Flankerend beleid	8
Bijlagen	
A. Ontwikkeling naar gewenste kantorenvorraad in 2030, incl. afname t.o.v. 2017 (*1.000m2 vvo)	9
B. Overzicht ontwikkeling plancapaciteit kantoren 2011- 2018	9
C. Overzicht van gevoerde overleggen en uitgevoerde onderzoeken	9

Foto's voorpagina:

- Vernieuwbouw Hofplein Rotterdam Centraal District
- Nieuwbouw Europees OctrooiBureau, Plaspoelpolder, Rijswijk.

Leeswijzer

De Discussienota kantoren 2018 kent de volgende opbouw: Na een algemene inleiding wordt er ingegaan op de laatste ontwikkelingen in de kantorensector en de belangrijkste uitkomsten uit het onderzoek "Behoefteraming kantoren Zuid-Holland".

Daarna volgt een korte beschrijving van het huidige kantorenbeleid. Vervolgens worden bespreekpunten genoemd die, na bespreking met diverse betrokken partijen, moeten leiden tot voorstellen voor aanpassing van provinciaal beleid en de kaders voor de uitvraag voor de actualisering van de regionale kantorenvisies. Tot slot wordt ingegaan op eventueel te voeren flankerend beleid. Dit zou een aanvulling kunnen vormen op de door regio's te actualiseren regionale kantorenvisies.

1. Inleiding

De provincie Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk- en leefklimaat. Voor een goede kantorenmarkt is het noodzakelijk dat vraag en aanbod van kantoren kwalitatief en kwantitatief in balans is en er voldoende ruimte is voor kantoorwerkgelegenheid op de juiste plekken. Dit vraagt aan de ene kant om een aantal sterke kantorencusters en aan de andere kant ook (beperkte) ruimte voor kleine kantoren met een lokale reikwijdte. Het huidige kantorenbeleid is dan ook gericht op het concentreren van kantoren op de juiste plek, het reduceren van plancapaciteit op kansarme plekken en het bevorderen van transformatie van leegstaande kantoren. Transformatie van kantoren op incurante locaties naar bijv. woningen is niet alleen goed voor de toename van het aantal woningen en zorgvuldig ruimtegebruik, maar werkt ook versterkend voor de kantorenmarkt.

Voor een goede kwalitatieve en kwantitatieve match van vraag en (plan- en bestaand) aanbod en tegengaan van ongewenste nieuwbouw, is regionale afstemming noodzakelijk. Hiervoor vraagt de provincie regio's dan ook om regionale visies op te stellen. De huidige regionale kantorenvisies zijn door GS aanvaard en hebben een looptijd tot 1 juli 2019.



Deze discussienota vormt de basis om het gesprek aan te gaan over de kaders voor het nieuwe provinciale kantorenbeleid en de te actualiseren regionale kantorenvisies.

2. Ontwikkelingen in de kantorenmarkt en belangrijkste uitkomsten Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland

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 Groep. Daarbij is locatieonderzoek gedaan aan de hand van Economische Effect Rapportages (EER's) per locatie. Het onderzoek is intensief begeleid door een brede klankbordgroep met daarin vertegenwoordigers van de grootste Zuid-Hollandse kantorengemeenten en de regiosecretarissen economie en een expertpanel met een groep van onafhankelijke experts uit de markt en wetenschapswereld.

De kantorenmarkt is een markt die sterk in ontwikkeling is en door zijn grilligheid lastig te voorspellen. Belangrijke **trends**, zoals door Stec benoemd in de Behoefteraming, zijn:

- 1) De doorontwikkeling van het Nieuwe Werken;
- 2) Opkomst van flexkantoren en business centers met flexibele verhuur van kleinschalige units;
- 3) Opkomst van niches zoals creatieve industrie, zorg economie, topsectoren, multimedia, opkomst van kennisintensieve ZZP'ers etc.;
- 4) De toenemende vraag naar echte centrumlocaties met een dubbele bereikbaarheid voor verschillende typen gebruikers: kantoren én wonen én horeca;
- 5) De verregaande concentratietendens op de kantorenmarkt door fusies, schaalvergroting en efficiëntie maatregelen;
- 6) Veranderingen in de arbeidsmarkt, waaronder bedrijfswerkzaamheden die steeds meer in kantoren plaatsvinden (bijv. webdesign, appontwikkeling), de groei in ZZP'ers en vermindering van kantoorwerkgelegenheid in de banken- en verzekeringssector als gevolg van automatisering.

Mede als gevolg van deze trends is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte lastig te voorspellen. Over de gewenste locaties bestaat meer duidelijkheid.

2.1 Belangrijkste uitkomsten Behoefteraming

Kwantitatief voldoende voorraad

De toekomstige vraag naar kantoren in Zuid-Holland kent een grote bandbreedte (tussen 1,6 miljoen en 4 miljoen m² tot en met 2030) met een minimum en maximum scenario, afhankelijk van de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (aantal m² per werkzame persoon). Dit is een heel bepalende factor, maar tevens lastig te voorspellen. Maar zelfs bij het maximale scenario is de huidige kantorenvoorraad in Zuid-Holland kwantitatief genoeg om in de toekomstige vraag te voorzien (zie bijlage A).

Kwalitatieve mismatch vraag – aanbod

De behoefte aan grootstedelijke toplocaties en (in mindere mate) centrum/stationslocaties neemt toe. Ov-knooppuntlocaties met goede autobereikbaarheid houden een beperkte behoefte. De behoefte aan (monofunctionele) snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen neemt af. Veel van de bestaande voorraad en plancapaciteit bevindt zich echter op deze laatste locaties.

Kantorenmarkt is grillig en wordt tweekoppiger

De, in het rapport genoemde, trends maken dat de kantorenmarkt grillig is en lastig te voorspellen. Een uitgebreide doorkijk na 2030 (tot bijv. 2050) is in deze behoefteraming dan ook weinig zinvol gebleken. Wel is duidelijk dat de kantorenmarkt steeds tweekoppiger wordt. Aan de ene kant is toevoeging van kwalitatief goed en modern aanbod van kantoorruimte nodig op de toplocaties in Zuid-Holland omdat hier een tekort is. Aan de andere kant is er te veel incurant aanbod en plancapaciteit op minder courante plekken.

2.2 Aanbevelingen Stec

1) Heroverweeg het huidige concentratiebeleid met 13 gelijkwaardige locaties en versterk de kantorenmarkt met een duidelijke hoofdstructuur die recht doet aan de tweekoppigheid in de kantorenmarkt (zie afbeelding 1). Geef daarbij meer ruimte voor uitbreiding voor de toplocaties, beperkte uitbreiding voor kleinschalige, lokale vraag en dring overaanbod en plancapaciteit op locaties met (sub)regionale reikwijdte terug.

Voor uitzonderingskantoren die geen onderdeel uitmaken van de reguliere kantorenmarkt zoals science locaties (Bio Science Park (Leiden), Technopolis (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk)) of locaties zoals Erasmus Hoboken (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag), wordt geadviseerd vooral te kijken naar de groeiontwikkeling in combinatie met de specifieke bestemming/doelgroepen voor deze locaties. Ze opereren veelal op (inter)nationale schaal en passen daarmee in de top van de kantorenstructuur.

Bedrijfskantoren (solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen) maken wel onderdeel uit van de behoefteraming, maar niet van de structuur voor de reguliere kantorenmarkt. Geadviseerd wordt om in de regionale programmering /visies voldoende rekening te houden met de mogelijke uitbreidingswensen van eindgebruikers. Dit is belangrijk voor de regionale economie en de spin off die dit direct en indirect genereert. Zo wordt overaanbod voorkomen, waarmee specifieke ruimtevragers door regio en gemeente flexibel kunnen worden.

2) Focus minder op nieuwbouw ten faveure van de bestaande kantorenvoorraad en transformatie;

3) Dring stap voor stap ongewenste planvoorraad én bestaande meters terug;

4) Overweeg vooral indirect te sturen op leegstand (sturen op beperking van planologische ruimte) en grijp alleen in als de leegstand zodanig is dat er negatieve effecten optreden zoals verloedering van de omgeving;

5) Ondersteun regio's en gemeenten in hun kantorenbeleid met kennis over instrumenten op een aantal opgaven die moeten leiden tot een gezonde en sterke kantorenmarkt;

6) Zorg voor flexibiliteit en adaptiviteit in het kantorenbeleid, o.a. door goede monitoring. Hiermee kan tijdig bijgesteld worden als blijkt dat de kantorenmarkt zich anders ontwikkelt dan oorspronkelijk gedacht.

Afbeelding 1: Voorstel (toekomstige) hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Saldo min-max scenario (behoefte-planaanbod *1.000 m ² vvo)	Strategie
<p>Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties</p> <p>Den Haag CBD (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan en binnenstad)</p> <p>Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).</p>	<p><u>(Inter)nationaal:</u> Grootstedelijke toplocaties (eersteklas, moderne kantoorlocaties in het topsegment) aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Hier zijn meerdere (inter)nationale hoofdkantoren te vinden</p> <p>Beide steden hebben meer dan 3 miljoen m² vvo en een gezamenlijk marktaandeel van bijna 60% binnen totale kantorenmarkt van Zuid-Holland. De CBD's van beide steden hebben een marktaandeel van circa 25% en zijn daarmee ook zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.</p>	<p>Circa +150.000 tot +700.000 m² vvo</p>	<p>Groei</p>
<p>OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)stationslocaties</p> <p><u>(Beperkte) Groei op:</u> Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Rotterdam Alexander, Schil-West (Dordrecht), Nieuw-Laakhaven HS (Den Haag)</p> <p><u>Afname planaanbod op:</u> Spoorzone Delft Centraal, Schieveste (Schiedam), Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam).</p>	<p><u>Provinciaal:</u> Het gaat hier om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg) en multifunctionaliteit (mix van functies, incl. voorzieningen). Daarnaast betreft het centrum/(intercity)stationslocaties in de grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland.</p> <p>Feitelijk gaat het daarmee om locaties, die na de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van deze locaties is dan ook bovengemiddeld.</p>	<p>Circa -200.000 tot + 100.000 m² vvo</p>	<p>Afname planaanbod én beperkte groei op enkele locaties</p>
<p>Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijk (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrika-weg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsomgeving Alphen aan den Rijn, Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera.</p>	<p><u>Regionaal:</u> Het gaat om snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Gemiddeld genomen zijn op deze locaties vooral bedrijven met een regionale reikwijdte gevestigd. Daarbij gaat het om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers (vaak in een multi-tenant omgeving).</p> <p>Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.</p>	<p>Circa - 500.000 tot -1.100.000 m² vvo</p>	<p>Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)</p>
<p>Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.</p>	<p><u>Lokaal:</u> In deze categorie vinden we vooral kantoorgebruikers met een gemiddeld lokale reikwijdte. Het gaat vaak om kleinere (of middelgrote) eindgebruikers op bedrijventerreinen of in de kleinere kantoorgemeenten.</p>	<p>Circa - 50.000 tot -70.000 m² vvo</p>	<p>Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk</p>

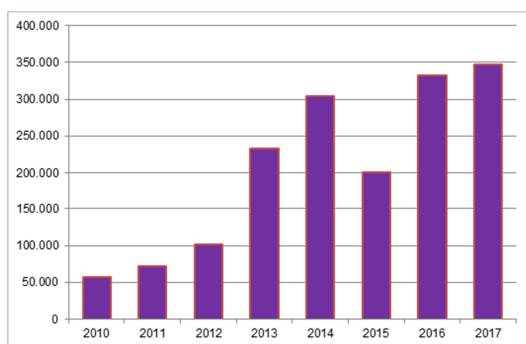
3. Het huidige kantorenbeleid en noodzaak tot actualisering

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. Het streven is te komen tot een goede kwalitatieve en kwantitatieve match van vraag en aanbod van kantoren. Hiervoor heeft de provincie de regio's gevraagd een regionale kantorenvisie op te stellen op basis van vooraf door de provincie aangegeven uitgangspunten.

De in 2014 gemaakte keuzes zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de in 2013 gehouden 'Behoefteraming kantoren' en het locatiebeleid met als uitgangspunt dat kantoren in beginsel ontsloten moeten zijn met hoogwaardig OV (o.a. Stedenbaan). In totaal zijn er op dit moment in het provinciale kantorenbeleid 13 kantorenconcentratielocaties. Harde bestemmingsplannen op deze locaties hebben in het huidige provinciale kantorenbeleid voorrang boven andere bestemmingsplannen voor kantoren. Daarnaast zijn binnen de regionale kantorenvisies nog nieuwbouwmogelijkheden op ca. 25-30 regionaal geprioriteerde locaties/projecten.

Dit beleid heeft ertoe geleid dat de afgelopen jaren al het nodige aan plancapaciteit voor nieuw kantoren is geschrapt (zie bijlage B) en er ook al veel kantoren zijn getransformeerd naar andere functies.

Per jaar het aantal onttrokken m2 kantoren (sloop en transformatie) in Zuid-Holland 2012-2017



Uit de Behoefteraming blijkt echter dat er nog steeds een overmaat aan plannen en bestaande voorraad op incurante locaties is. In de provincie zijn we met alle betrokken partijen op weg naar een gezonde kantorenmarkt, maar we zijn er nog niet. In de besprekpunten worden voorzeten gedaan voor aanpassing van provinciaal beleid om te komen tot

een gezonde kantorenmarkt en goede kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod.

4. Besprekpunten

1. Wordt het advies van Stec om van 13 kantorenconcentratielocaties te gaan naar een hoofdstructuur kantoren ondersteund?

Wij zijn voornemens om mee te gaan met het advies en de omslag te maken van 13 kantorenconcentratielocaties naar de voorgestelde hoofdstructuur kantoren. Dit sluit beter aan bij het functioneren van de huidige kantorenmarkt. Daarnaast biedt het meer mogelijkheid om te differentiëren in beleid, afhankelijk van de plek die een kantorenlocatie inneemt in de structuur en de behoefte aan kantoren op die plek.

Wij gaan nog na wat dit gaat betekenen voor bestaande kantorenconcentratielocaties die in de categorieën provinciale resp. regionale reikwijdte vallen (zie Afbeelding 1 van de hoofdstructuur).

2. Wat moeten de kaders worden voor de actualisering van de regionale kantorenvisies worden?

Onze inzet is om in de regionale kantorenvisies de kwaliteit van de kantorenmarkt centraal te stellen en niet de kwantiteit. Om echter ook iets te doen aan het door Stec gesignaleerde overaanbod van kantoren en plancapaciteit op bepaalde (typen) kantorenlocaties zal ook een kwantitatief kader als richtsnoer worden opgenomen.

Kwalitatief:

A) Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende, kwalitatief goede ruimte is op de toplocaties in Den Haag en Rotterdam?

Wij herkennen deze noodzaak en willen in gesprek om te kijken hoe voldoende ruimte op die locaties beschikbaar kan komen en hoe de verschillende gewenste functies op die toplocaties (o.a. ook wonen) zich tot elkaar verhouden. In de kaders voor de regionale kantorenvisies willen wij ervoor zorgen dat m2 kantoren die op die locaties nodig zijn niet landen op plekken waar dat niet of minder gewenst is. Naast de benodigde ruimte is ook een goede bereikbaarheid van deze toplocaties aandachtspunt;

B) Minder focus op nieuwbouw maar meer inzetten op vernieuwing van incurant vastgoed op courante locaties.

Wij gaan mee met dit advies en onderwerpen die hierbij meegenomen kunnen worden in de regionale visies zijn o.a.: wat is de bruikbaarheid van bestaande panden, welke leegstand is nog bruikbaar en wie heeft welke rol bij de aanpak van leegstand. Bij de aanvaarding van de huidige kantorenvisies is

vooral gekeken of de visies pasten binnen de kwantitatieve kaders van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. Het kwalitatieve onderdeel van regionale aanpak van leegstand en courant houden/maken van bestaande voorraad is beschouwd als 'groei-model'. In de kaders voor de actualisatie van de regionale kantorenvisies willen wij hier meer aandacht voor vragen;

C) Zijn lokale/kleine kantoren (< 1.000 m2) een provinciaal belang of krijgen gemeenten hier eigen bewegingsruimte voor en moeten alle gemeenten dan meedoen met de regionale visies?

Wij overwegen om gemeenten meer eigen afwegingsruimte te geven voor lokale/kleine kantoren wanneer een eindgebruiker in beeld is en/of slechts enkele objecten mogelijk gemaakt worden in een bestemmingsplan. Deze hoeven dan geen onderdeel uit te maken van de regionale kantorenvisies. De kwantitatieve ruimte die hiervoor is opgenomen in de behoefteeraming wordt wel verrekend met de kwantitatieve ruimte die beschikbaar is binnen de regionale kantorenvisies. Aandachtspunt hierbij is dat het niet opnemen van bestemmingsplannen voor kleine/lokale kantoren in een regionale visie betekent dat er niet op voorhand een provinciaal akkoord is op het doorlopen van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten moeten voor nieuwe bestemmingsplannen dus nog wel de behoefte aantonen middels het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Waar de afspraken met betrekking tot kleine kantoren in de huidige regionale kantorenvisies nog actueel zijn, kunnen regio's er ook voor kiezen die ongewijzigd onderdeel uit te laten maken van de geactualiseerde regionale visies.;

D) Moeten kantorenvisies elke 3 jaar geactualiseerd worden of kan de looptijd langer worden?

Wij kunnen ons voorstellen dat de looptijd verlengd wordt naar 5 jaar. Het hele traject van behoefteeraming, kaders stellen en regionale kantorenvisies actualiseren heeft zo'n lange doorlooptijd dat bij een actualisering na 3 jaar meteen na aanvaarding van de regionale visies alweer met het traject voor actualisering gestart moet worden. Bij verlenging van de looptijd is het wel zaak om de vinger aan de pols te houden, mochten zich echt grote tussentijdse ontwikkelingen op de kantorenmarkt voordoen. Daarnaast is het wenselijk om wel tussentijds een update te maken van de stand van zaken van de uitvoering van de regionale visies. Een combinatie van een visie voor 5 jaar met een (twee)jaarlijkse update van de planlijst voor nieuw te bouwen kantoren zou hierin kunnen voorzien;

E) Moet er meer ruimte gegeven worden om algemene kantoren te vestigen in leegstaande bedrijfskantoren of krijgt vestiging in centra / kantorenlocaties voorrang?

Dit is een lastig dilemma. Aan de ene kant kan met een algemeen kantoor in een leegstand bedrijfskantoor mogelijk lastig te bestrijden leegstand aangepakt worden. Anderzijds is het de vraag of dit niet ten koste gaat van noodzakelijke bedrijfsruimte en het functioneren van het bedrijventerrein en niet ten koste gaat van centra en/of andere kantorenlocaties waar zo'n kantoor zich anders zou vestigen. Daarbij hangt het er ook vanaf of op een andere kantorenlocaties makkelijker een andere functie te plannen is. Wij willen graag kijken of en hoe hierbij maatwerk te leveren is, waarbij onderwerpen als soort en belang van het bedrijventerrein, bereikbaarheid, gewenste kantorenfunctie en de mobiliteitsbeweging die dat met zich meebrengt en de lokale/regionale kantorenmarkt belangrijke afwegingsfactoren zijn.

F) Moeten de toekomststrategieën zoals door Stec aan een groot aantal kantorenlocaties gegeven, overgenomen worden?

Op basis van de confrontatie van vraag en (plan- en bestaand)aanbod geeft Stec in de Behoefteeraming voor een groot aantal kantorenlocaties een indicatieve toekomststrategie in termen van balans, herbestemming, toevoegen danwel reductie van plancapaciteit. Wij herkennen ons in deze richtinggevendende strategieën en stellen voor dat de regio's deze verder beoordelen en uitwerken in bij de actualisering van hun regionale kantorenvisies.



G) Hoe wordt bereikt dat kantorenvisies adaptief/flexibel kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen?

Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden, bijv.:

- 1) Goede monitoring waardoor tijdig bijgestuurd kan worden als de ontwikkelingen hier om vragen;
- 2) Tussentijdse update van de programmering/plancapaciteit in de regionale visies om met elkaar te bespreken of de visies nog actueel en adequaat zijn;
- 3) Flexibel omgaan met afwijkingen van de programmering als er een grote kantoorgebruiker (> ca. 10.000 m2 dus minstens 200 medewerkers) met een strategisch belang voor de regio of passend binnen de pijlers van de regionale economische

strategie kiest voor een specifieke locatie. Dit kan aan de orde zijn wanneer de m2 en/of de locatie niet passen binnen de vastgestelde regionale visie en wanneer de gebruiker anders zijn kantoor buiten de regio/provincie zou vestigen;

4) Onderprogrammering door niet alle behoeftenruimte al met bestemmingsplannen in de regionale kantorenvisies op te vullen zodat ruimte blijft voor toevoeging van goede, nieuwe plannen.

Wij gaan graag met regio's in gesprek om dit nader uit te werken en te bezien welke (combinatie) van mogelijkheden de voorkeur heeft.

H) Op welke manier kan het thema duurzaamheid onderdeel zijn van de te actualiseren regionale visies?

Bij de totstandkoming van deze Discussienota is door meerdere partijen gewezen op het belang van duurzaamheid binnen de kantorenmarkt. Op meerdere manieren en aspecten van de kantorenmarkt kan invulling gegeven worden aan het streven naar duurzaamheid. Wij gaan graag met regio's in gesprek op welke manier zij invulling willen geven aan dit thema binnen de regionale kantorenvisies. Hierbij kan gedacht worden aan: het versneld streven naar energielabel C voor kantoorgebouwen, zorgvuldig omgaan met nieuwbouw en waar mogelijk gebruik maken van reeds bestaande kantoren, gebruik maken van duurzame materialen bij nieuwbouw of voorrang geven aan locaties met potentie voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen..

Kwantitatief:

Welk scenario of welk aantal m2 moet worden gehanteerd?

Het verschil tussen het minimale en maximale scenario is behoorlijk groot en wordt vooral veroorzaakt door de verschillende uitgangspunten met betrekking tot het toekomstig kantoorquotiënt (het aantal m2 kantoorruimte per werkzame persoon). Hoewel het kantoorquotiënt de laatste 5 jaar redelijk constant is gebleven, is de verwachting dat er in de toekomst nog wel een afname van het kantoorquotiënt zal zijn. Wij stellen dan ook voor om uit te gaan van het gemiddelde van de scenario's. Wel willen wij door middel van monitoring kijken of de praktijk dicht bij het minimale of maximale scenario ligt om zo eventueel te komen tot tussentijdse bijstelling. Daarnaast houden we rekening met de groei die op een beperkt aantal (top)locaties nodig is en bewegingsruimte voor gemeenten voor kleine/lokale kantoren. Dit betekent dat er voor de overige locaties slechts zeer beperkte ruimte zal zijn voor uitbreiding. Op veel locaties zal eerder een opgave liggen om over te gaan tot het schrappen van plancapaciteit en/of het uit de markt nemen van bestaand aanbod.

3. In hoeverre is bestrijding van (veelal structurele) leegstand belangrijker dan toevoegen van gewenste nieuwbouw?

Aan ons is door Stec het advies gedaan om vooral indirect te sturen op leegstand en dit te doen door te sturen op beperking van de planologische ruimte voor nieuwbouw. Aan de andere kant wordt ook gesignaleerd dat nu kansen gemist worden omdat er op de toplocaties in Zuid-Holland onvoldoende kwalitatief goede kantoren zijn om aan de vraag te voldoen. Wij willen de toplocaties in Zuid-Holland niet op slot zetten ondanks leegstand en overaanbod elders, maar willen wel het gesprek aangaan om te kijken hoe ongewenste leegstand binnen gemeenten en/ of regio's teruggedrongen kan worden. Op minder goede locaties zijn wij voornemens om, met de nieuwe kantorenhoofdstructuur, de kraan voor het toevoegen van nieuwe kantoren verder dicht te draaien. Stec geeft in de behoefte-raming een overzicht van instrumenten die hiervoor ingezet zouden kunnen worden.

4. Visie op relatie met wonen en mobiliteit

Hoe komen we op termijn naar integrale visies op relatie tussen wonen, werken en mobiliteit?

In steeds meer regio's zien wij dat de relatie tussen wonen, werken en mobiliteit steeds meer gelegd wordt. In sommige regio's gebeurt dit omdat het dringen is om de schaarse ruimte en de druk op transformatie van kantoren naar wonen heel hoog is (soms zelfs ten koste van goede kantorenlocaties). In andere regio's is er voor verschillende functies (kantoren, detailhandel, soms ook wonen) een teveel aan m2 en plannen. Wij vinden het een goede zaak om deze verschillende functies, en de bereikbaarheid ervan, meer in samenhang met elkaar te bezien. Het daadwerkelijk komen tot integrale visies zal de nodige tijd en inspanning vragen, maar is wel iets om op termijn naar te streven. Wij gaan graag met de regio's in gesprek hoe we hier gezamenlijk invulling aan kunnen geven.



5. Flankerend beleid

Op dit moment zetten wij vooral via het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik in op het terugdringen van leegstand en schrappen van plancapaciteit van kantoren. Acties die in dat kader o.a. lopen zijn:

- 1) Aanpak leegstand (monofunctionele) kantoorlocaties, met op dit moment pilots op Goudse Poort en Rivium;
- 2) Plancapaciteit kantoorbestemmingen wegbestemmen: op verzoek van gemeenten helpen met wegbestemmen van plancapaciteit en creëren van voorzienbaarheid om planschade te voorkomen.

Daarnaast plegen wij inzet op het onderwerp 'Kennis en Informatie'. In 2016 is een Masterclass over een aantal actuele kantorenonderwerpen en een kennisbijeenkomst voor beleidsmedewerkers kantoren van de 11 grotere kantorengemeenten in Zuid-

Holland georganiseerd. In 2017 is de behoefte-raming Kantoren Zuid-Holland uitgevoerd en jaarlijks wordt de Monitor Kantoren op ons verzoek door Stec. Met de klankbordgroep Kantoren is afgesproken om na afronding van de Behoefteraming als kennisuitwisselingsgroep bij elkaar te blijven komen.

Is er behoefte aan meer/andere ondersteuning door de provincie?

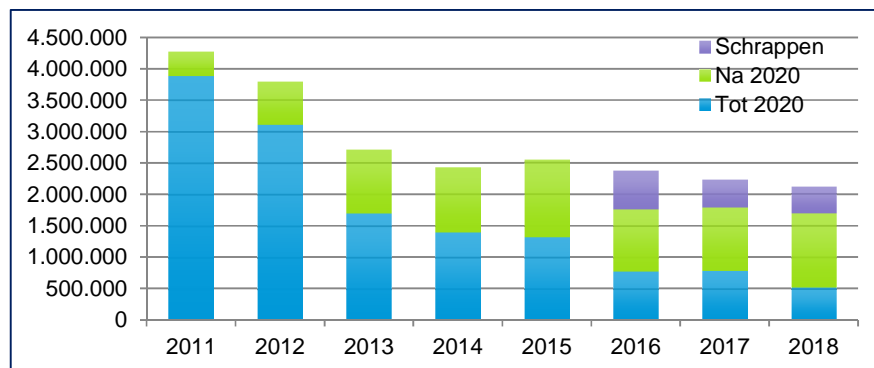
Nagedacht wordt in ieder geval over het verzoek van regio's en gemeenten om op basis van de informatie die in het kader van de Behoefteraming is verzameld, een monitoringsinstrument te ontwikkelen zodat regio's en gemeenten zelf de voortgang t.a.v. plancapaciteit en transformatie kunnen monitoren. Daarnaast gaan wij kijken naar de effectiviteit van de inzet van juridische-/ruimtelijke ordeningsinstrumenten. Stec heeft hiervoor in de Behoefteraming een aantal mogelijkheden genoemd.

Bijlage A: Ontwikkeling naar gewenste kantorenvoorraad in 2030, incl. afname t.o.v. 2017 (*1.000m2 vvo)

Regio	Totale voorraad	Voorraad 2030 (incl 5% frictie)		Kwantitatief overschot	
	2017	Maximaal scenario	Minimaal scenario	Maximaal scenario	Minimaal scenario
Haaglanden	6.429	5.900	5.296	530	1.134
Holland Rijnland	1.289	1.260	1.123	29	166
Midden-Holland	610	496	429	114	181
Regio Rotterdam	5.065	4.439	3.964	626	1.102
Zuid-Holland Zuid	1.175	1.038	927	137	248
Totaal	14.569	13.134	11.738	1.435	2.831

Bron: Stec Groep, 2018

Bijlage B: Overzicht ontwikkeling plancapaciteit kantoren 2011-2018, Zuid-Holland



Bijlage C: Overzicht van gevoerde overleggen en uitgevoerd onderzoek

Overleggen

- Ambtelijk en Bestuurlijk Regionaal Economisch Overleg MRDH, Midden-Holland, Holland Rijnland en Zuid-Holland Zuid
- Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD)
- Zes bijeenkomsten met de Klankbordgroep Kantoren met vertegenwoordigers van de grootste kantorengemeenten in Zuid-Holland
- Drie bijeenkomsten met het Expertpanel Kantoren, bestaande uit een onafhankelijke groep van experts uit de markt en wetenschapswereld.
- Interne Klankbordgroep PZH, bestaande uit medewerkers van de sectoren/concernopgaven Ruimte, Mobiliteit, Verstedelijkingsopgave en Omgevingsvisie
- Themasesie Gedeputeerde Staten

Uitgevoerd onderzoek

- Behoefteraming kantoorroimte Zuid-Holland Stec Groep, december 2017