

MEMO

Aan: Werkgroep kantoren / PHO Economie en Leefomgeving Holland Rijnland
Van: Stec Groep (Esther Geuting en Guido van der Molen)
Datum: 6 november 2018
Onderwerp: Discussienotitie actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland, PHO 21 november

A. Uitgangspunten actualisatie regionale kantorenstrategie Holland Rijnland

Holland Rijnland zet in op uitbreiding met nieuwe kantoor meters voor Leiden Centraal

Toelichting Stec Groep

- De bestaande plancapaciteit voor Leiden Centraal, de locatie met de meeste toekomstpotentie binnen uw regio, is op termijn onvoldoende om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Leiden Centraal heeft behoefte aan toevoeging van iets minder dan 70.000 m² vvo kantoorruimte tot 2030. Voor deze locatie is het hanteren van het maximale scenario van de vraagruiming realistisch, gezien de potentie en aantrekkingskracht van het gebied. Een combinatie met wonen is hierbij wenselijk, zowel op gebieds- als gebouwniveau. Dit sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Schipholweg, waar wordt ingezet voor een multifunctioneel gebied met dubbel gebruik (wonen én werken).
- Ook in de binnenstad van Leiden is op termijn behoefte aan kantoor meters. Maar, de binnenstad is als kantoorlocatie minder aantrekkelijk dan de direct omgeving rondom het station. Voor de binnenstad van Leiden is inzetten op behoud van kleinschalige kantoor meters (waaronder ook flexconcepten) zeker wenselijk, mogelijk ook in combinatie met wonen. Toevoeging van grotere volumes zijn meer kansrijk op Leiden Centraal.
- De regionale kantorenmarkt in Holland Rijnland is vooral een vervangingsmarkt. Uitbreidingsvraag op de kantorenmarkt (als gevolg van groei van kantoorbanen) is nog slechts een beperkt deel van de totale vraag op de kantorenmarkt. Kwantitatief zijn er meer dan voldoende kantoor meters beschikbaar in de regio (zie ook figuur 1 verderop in deze notitie), maar ook in de provincie Zuid-Holland. Kwalitatief betekent dit dat toevoeging van nieuwe kantoor meters (uitbreiding van bestaande voorraad) alleen op de locaties met meeste toekomstpotentie nodig is. Voor de overige locaties geldt een strategie van op niveau houden van kwaliteit en/of verdunnen van kantoor meters.

Holland Rijnland toont extra ambities voor verduurzaming van de kantorenvoorraad

Toelichting Stec Groep

- De provincie Zuid-Holland en regio's hebben ambities uitgesproken op het gebied van energie en klimaatadaptatie. Bij het bespreken van de Discussienota Kantoren heeft de regio Holland Rijnland, aangegeven duurzaamheid een zeer belangrijk thema te vinden. Voor de actualisatie van de regionale kantorenvisie betekent dit dat de verwachting is dat er over duurzaamheid (mogelijk) meer wordt opgenomen dat het dan het binnenkort verplicht te stellen Energielabel C voor kantoren. Zo wordt bijvoorbeeld gedacht aan het streven naar Energielabel A/B, terughoudend omgaan met nieuwbouw (slechts op enkele (beste) plekken nieuwe meters toevoegen), klimaatadaptief bouwen en/of minimaliseren woon-werkverkeer (zie voor aanvullende ideeën bijvoorbeeld ook www.duurzaamstekilometer.nl). In de regionale kantorenvisie moet een doorkijk worden gegeven hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 CO₂ neutraal zijn.
- **Holland Rijnland moet focus houden op de 'bestaande bouw'.** Dit betekent niet alleen het verduurzamen van bestaande gebouwen – het toekomstige landelijk verplichte energielabel C voor kantoorpanden – maar ook het hergebruiken van bestaand vastgoed door middel van transformatie of hergebruik van grondstoffen en materialen. Bij de aanpak van kantoorlocaties kan de regio samen met eigenaar/gebruikers kijken naar welke stappen extra kunnen worden gezet in het verduurzamen van de locaties en gebouwen. Denk daarbij aan vormen van duurzame energie, duurzame verlichting, etc.

- Om te komen tot een CO₂-neutrale regio kunnen duurzaamheidsdoelstellingen worden gekoppeld aan de economische doelstellingen. Bijvoorbeeld bij uitgifte van gronden (uitgifteprotocol), of bij nieuwbouw/herontwikkeling van (nieuwe) kantoorruimte door bij een vergunning aanvraag rekening houden met klimaatmaatregelen (voorbeeld materiaalpaspoort).
- Holland Rijnland kan voor de transitie naar een duurzame kantorenmarkt aanvullende eisen stellen voor nieuw vastgoed en als regio kennisdeling en samenwerking op dit terrein bevorderen. Het vergroten van de samenwerking met eigenaren en gebruikers is voorwaarde voor verbeteren van de kwaliteit en de slag naar verduurzaming. Denk daarbij aan verkenning van subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van panden en locaties, en het aanbieden van energiescans.

B. Beslispunten actualisatie regionale kantorenstrategie Holland Rijnland

Beslispunt 1: Ga uit van het maximale scenario van de vraagraming voor kantoren voor de komende vier jaar en blijf jaarlijks monitoren

Toelichting

- De vraagraming van de provincie Zuid-Holland hanteert een maximaal en een minimaal scenario. In het maximale scenario wordt gerekend met een kantoorquotiënt (het aantal vierkante meters per werkzame persoon) dat constant blijft (in lijn met langjarige historische ontwikkeling op macro-economisch niveau) en de bovenkant van de bandbreedte van de jaarlijkse vervanging (van verouderde kantoorruimte). In het minimale scenario wordt gerekend met afname van het kantoorquotiënt en onderkant van de bandbreedte van de jaarlijkse vervanging.
- Uitgaan van het maximale scenario past goed bij het economisch klimaat en lijkt voor Holland Rijnland het meest realistisch voor de komende vier jaar. Het maximale scenario van de vraagraming voor kantoorruimte in Holland Rijnland ligt zelfs nog iets onder de opname (daadwerkelijke transacties) van kantoorruimte in de laatste vijf jaar. Daarmee is dit scenario, gezien de huidige hoogconjunctuur, zelfs voorzichtig. Voor de (middel)lange termijn is de vraagraming sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het kantoorquotiënt, de groei van de werkgelegenheid en het aandeel dat vervanging heeft binnen de kantorenmarkt.
- Uitgaan van het maximale scenario zorgt voor enkele locaties, zoals Leiden Centraal, direct voor een ruimtelijke opgave. Het ontwikkelen van voldoende capaciteit om in de behoefte te voorzien is een uitdaging, op een locatie die ook zeer aantrekkelijk is voor wonen en voorzieningen. In praktijk verwachten we dat in de volledige behoefte (tot 2030) de komende periode mogelijk niet zal kunnen worden voorzien. Dit vraagt om goede afstemming in de ontwikkelprogramma's.

Beslispunt 2: Schrap kantoorruimtes (plancapaciteit en/of bestaande, incurante kantoorruimtes) op snelweglocaties en bedrijventerreinen

- Op de snelweglocaties Vierzicht en Elisabethhof (Leiderdorp) en Meerburgpolder W4 (Zoeterwoude) is het bestaande planaanbod hoger dan de langjarige behoefte (ook in het maximale scenario). Dit vraagt om het (verder) reduceren van plancapaciteit. Het schrappen van planaanbod op Meerburgpolder W4 ligt, gezien het feit dat hier pas één gebouw staat en er concrete plannen/afspraken zijn voor invulling met ander programma, voor de hand. Voor de snelweglocaties Vierzicht en Elisabethhof (Leiderdorp) geldt dat de vraag tot en met 2030 maximaal circa 5.000 m² vvo betreft, terwijl het resterende planaanbod circa 12.000 m² bvo (circa 10.000 m² vvo) bedraagt. Over de locaties Vierzicht en Elisabethhof zijn afspraken gemaakt in W4 verband. Feitelijk is het reduceren van planmeters alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie. Woningbouw ligt hierbij niet voor de hand, vanwege de ligging aan de snelweg A-4. Bebouwing langs de Rijksweg is noodzakelijk als geluidwering en als verplichting opgenomen in de afspraken in W4 verband.
- De locaties Grote Polder (Zoeterwoude) en Morskwartier Haagsche Schouw (Leiden) komen in aanmerking voor herbesteding (schrappen van plancapaciteit en/of verdunnen van bestaande kantorenvorraad). Op Grote Polder (een bedrijventerrein) is nog de mogelijkheid voor realisatie van nieuwe kantoorruimtes. Er is meer dan voldoende bestaand aanbod op de locatie, bovendien is toevoeging van nieuwe meters op deze locatie, gezien het bedrijfsprofiel, niet wenselijk. Kantoren op

bedrijventerreinen hebben veelal weinig toekomstpotentie. Het Morskwartier Haagsche Schouw (Leiden) heeft voldoende aanbod om in de (beperkte) vraag te voorzien. Het verdunnen van de voorraad (met name deels gedateerde panden rondom de Verbeekstraat) lijkt (op termijn) wenselijk om leegstand te voorkomen.

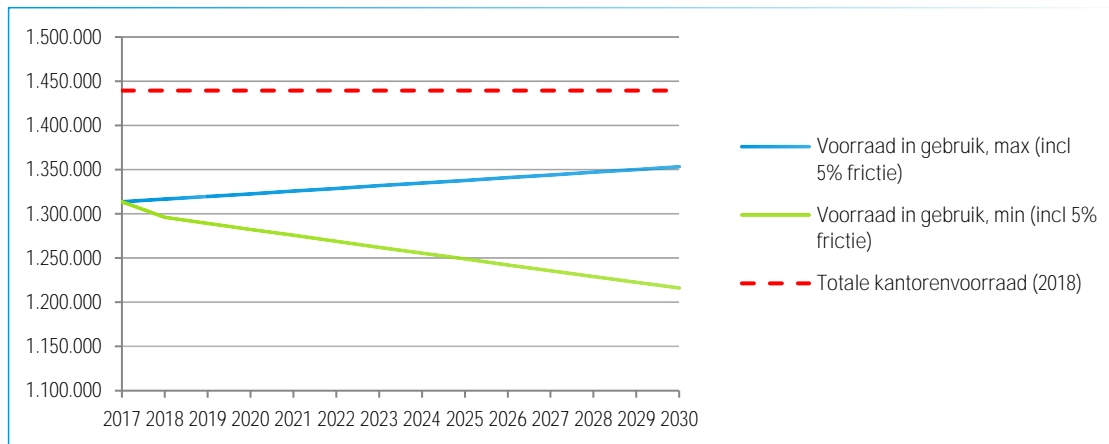
- De locaties Kanaalpark / Lammenschans e.o. (Leiden) en Henry Dunantweg (Alphen a/d Rijn) hebben relatief weinig leegstand. Kanaalpark / Lammenschans is een ov-knooppuntlocatie waar ook bedrijfsruimte en perifere detailhandel gevestigd is. In de nabijheid staan ook woningen. De Henry Dunantweg is een kantoorlocatie nabij het ziekenhuis, verpleeghuis en onderwijsinstellingen. In balans houden van de voorraad is, voor de termijn van deze strategie (circa 4 jaar), vooralsnog de meest wenselijke situatie. Tegelijkertijd lijken deze locaties ook voor transformatie naar woningbouw zeker niet ongeschikt. Wanneer de leegstand toe neemt op deze locaties, is wonen een wenselijke invulling. Voor Kanaalpark / Lammenschans zijn al plannen voor transformatie naar wonen.
- Buiten de formele kantoorlocaties is ruimte voor transformatie naar wonen / onttrekken van kantoorruimte. Dit vraagt om een maatwerk afweging (zie ook beslispunt 3)
- Science locaties, zoals het Bio Science Park en Estec/Space Business Park, zijn geen onderdeel van de regionale kantorenvisie. Daarbij is het van belang dat deze locaties niet zorgen voor (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten elders, zoals leegstand. Een specifiek profiel (ook geborgd in het bestemmingsplan) is daarbij van belang. Clusterlocaties opereren in de regel autonoom en op (inter)nationaal schaalniveau.

Beslispunt 3: Maak een afwegingskader om uw transformatieambities meer kwalitatief in te vullen

Toelichting

- Het is van belang om de transformatieambitie meer kwalitatief in te vullen. Op welke locaties is transformatie zeer gewenst? En waar ook zeker niet? En welke gebouwen wel? En welke zeker niet? Een afwegingskader voor transformatie helpt hierbij. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie als kantoorpand transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. De kwaliteiten van een locatie zijn hierbij leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig langetermijn perspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).
- De afgelopen vijf jaar is er in Holland Rijnland meer dan 200.000 m² kantoorruimte getransformeerd. De totale kantorenvorraad is, doordat er ook panden zijn opgeleverd, met 60.000 m² vvo afgenomen. Daarmee is de beoogde ambitie (uit de regionale kantorenstrategie van 2013, overgenomen in actualisatie uit 2016) van afname met 75.000 m² vvo (5% in 2020) al bijna in beeld. De verwachting is dat ook dit jaar (2018) opnieuw een flink metrage zal worden onttrokken aan de voorraad.
- De ambitie van afname van de totale voorraad met 225.000 m² in 2030 ligt boven de prognose van de gewenste voorraad in gebruik in het maximale scenario. In het maximale scenario (leidraad voor de prognose voor deze strategie) moet de bestaande kantorenvorraad met circa 85.000 m² vvo afnemen in 2030 (zie ook figuur 1). Maar, dit is exclusief oplevering van nieuwe kantoorruimte (vervanging). Het vasthouden aan de bestaande kwantitatieve ambitie is, gezien het feit dat er behoefte is aan nieuwe meters op enkele locaties, goed.

Figuur 1: ontwikkeling van kantorenvorraad in gebruik (incl 5% gewenste frictieleegstand) in Holland Rijnland, in minimale en maximale scenario, in m² vvo



Bron: Monitor Kantorenmarkt Holland Rijnland, 2018; Stec Groep, 2018.

Beslispunt 4: Schrap de mogelijkheid voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen, maar behoud wél ruimte voor specifieke clusters van bedrijfskantoren (niet 100% programmeren)

Toelichting

- Een solitair kantoor op een bedrijventerrein heeft vaak weinig toekomstpotentie. De provincie heeft als doel om ongewenste leegstand van kantoren op bedrijventerreinen te verminderen. In bestaande bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is soms ook ruimte gereserveerd voor toevoeging van solitaire kantoren. Doel is om deze verborgen plancapaciteit zo veel mogelijk te schrappen, waar mogelijk. Zo wordt overcapaciteit van kantoren op bedrijventerreinen voorkomen. Deze theoretische plancapaciteit kan volledig worden gebruikt voor bedrijfsruimte.
- De transformatie van een bedrijfspand met kantoorruimte naar een regulier kantoorpand heeft ook geen voorkeur. Er zijn in de regio voldoende kantoorpanden beschikbaar op locaties met meer toekomstpotentie, ook binnen het meer laagwaardig segment.
- Daarnaast is het nuttig, gezien het tekort aan bedrijventerrein in de regio, te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor transformatie van kantoren op bedrijventerreinen naar bedrijfsruimte in de regio? En welke ervaringen hier mogelijk al mee zijn opgedaan binnen de regio en daarbuiten.
- Voor overige specifieke clusters en/of bedrijfskantoren geldt een uitzondering: hiervoor moet ruimte worden behouden binnen de regionale programmering. Dit soort 'specials' vraagt om lokaal maatwerk. Dit gaat bijvoorbeeld om clusters en bedrijfskantoren gerelateerd aan een bedrijfspand en/of waarbij ligging nabij een bedrijfspand noodzakelijk is. Dit type kantoorpanden is onderdeel van de vraagraming en daarmee ook van de regionale programmering. Door regionaal niet te overprogrammeren (kwantitatief én kwalitatief), wordt ruimte behouden voor deze specifieke groep. Dit voorkomt dat het ruimtelijk motiveren van een uitbreidingsplan (Ladder voor duurzame verstedelijking), als gevolg van overaanbod, in de toekomst lastig is.
- Daar waar al specifieke uitbreidingswensen van bedrijven bekend zijn (voor bedrijfskantoren) kunnen deze worden opgenomen in de lijst van plancapaciteit en zijn daarmee onderdeel van de programmering.

BIJLAGE

In de provinciale behoefte-raming is voor de grotere formele kantoorlocaties in Holland Rijnland een eerste indicatieve confrontatie van vraag en aanbod gemaakt. Voor deze indeling geldt voor:

- Locaties met een behoefte > 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) te overwegen plancapaciteit toe te voegen.
- Locaties met een behoefte van 0 tot 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) krijgen advies om kantoorruimte zoveel mogelijk in balans te houden én mogelijk op lange termijn, na 2025, te overwegen om beperkt plancapaciteit toe te voegen of te herbestemmen, indien nodig.
- Locaties met meer plancapaciteit dan behoefte krijgen advies om plancapaciteit te reduceren.
- Locaties met een negatieve behoefte krijgen advies om kantoorruimte te onttrekken (herbestemming) en indien plancapaciteit beschikbaar, deze te schrappen.

Ook combinaties van bovenstaande strategieën zijn mogelijk, bijvoorbeeld voor een locatie met een negatieve behoefte op basis van het minimale scenario, maar een positieve behoefte op basis van het maximale scenario.

Tabel: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Holland Rijnland

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeftes t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	15%	1 tot 5	0	1 tot 5
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25%	2 tot 8	3	-1 tot 6
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	2%	1 tot 3	3	-2 tot 1
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	1%	0 tot 2	0	0 tot 2
Leiden	Leiden Centraal	60%	18 tot 94	8	10 tot 87
Leiden	Binnenstad Leiden	20%	6 tot 31	4	2 tot 28
Leiderdorp	Elisabethhof	50%	2 tot 12	7	-5 tot 5
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard				
Zoeterwoude	Grote Polder	5%	0 tot 1	4	-4 tot -3
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	95%	2 tot 10	0	2 tot 10

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeftes t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	-	1 tot 5	Balans
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25	-1 tot 6	Reductie plancapaciteit
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	-	-2 tot 1	Herbestemming / balans
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	-	0 tot 2	Balans
Leiden	Leiden Centraal	18	10 tot 87	Toevoegen plancapaciteit
Leiden	Binnenstad Leiden	-	2 tot 28	Toevoegen plancapaciteit
Leiderdorp	Elisabethhof	10	-5 tot 5	Reductie plancapaciteit
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard			
Zoeterwoude	Grote Polder	7	-4 tot -3	Herbestemming
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	34	2 tot 10	Reduceren plancapaciteit

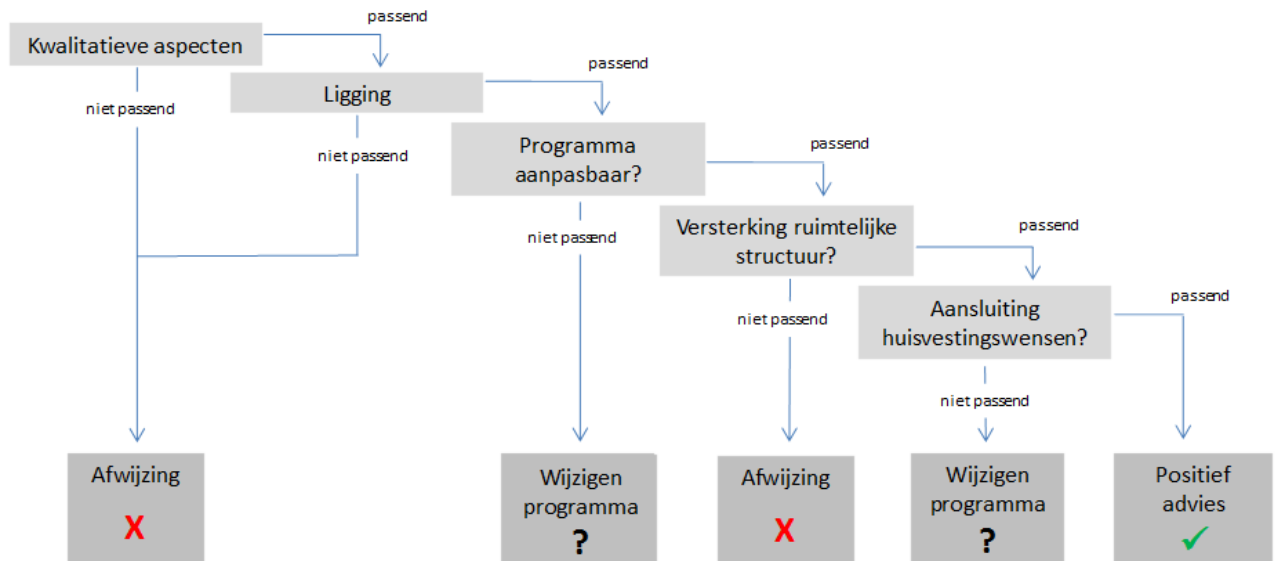
Bron: Stec Groep, 2018

Voorbeeld: Afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, hebben we hieronder een afwegingskader gemaakt om plannen voor transformatie te toetsen. Voor het afwegingskader vinden we de volgende criteria relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie voldoende toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Hoe staat het met verhouding tussen vraag en (plan)aanbod op de locatie? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen te realiseren, of de woningen gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Figuur 2: Voorbeeld afwegingskader transformatie kantoren Holland Rijnland



Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.