Onderwerp	**kantorenvisie Lelystad**		
Portefeuillehouder	Fackeldey		**Openbaar**
Portefeuille	Financiën, economie en wonen		
Programma Jaar	2017 - 2020		
Programma	3 Economie		
Taakveld	3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur		
Aan	College	**Bijlagen**	☐ Openbare bekendmaking vereist
Registratie			☐ Anders, nl.:
Steller	RJWB Moorman	Datum	24 november 2017
Doorkiesnummer	0320 - 278532	Ingekomen brief d.d.	
Afdeling	BLD-REB	Afkomstig van	

Parafen				
Afdelingshoofd	Medeparaaf Naam: Afd.:	Medeparaaf Naam: Afd.:		Gemeentesecretaris/ Algemeen directeur
Besproken in directie		☐ nee	☐ ja, zie bijgevoegde opmerking	

AKKOORD		**Besluit via A/B-procedure**		
Adema		Conform	Gewijzigd	Aangehouden
Fackeldey		Datum besluit:		
Sparreboom		Agendanummer:		
Rentenaar				
Van den Heuvel				
Van Wageningen				

Voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. Tot 2030 te streven naar een kwalitatief verbeterde kernkantorenvoorraad van 195.000 m2 bvo, die grotendeels is gesitueerd in het Stadscentrum;
2. Medewerking te verlenen aan initiatieven die passen in het streven genoemd onder 1;
3. Hoge duurzaamheidseisen te hanteren bij nieuwe of herontwikkelde kantoorruimte in het licht van de komst van aanstaande energielabelwetgeving
4. Het kantorenprogramma op Lelystad Airport Businesspark (LAB) als separaat kantorenprogramma te zien dat geen onderdeel uitmaakt van de kernkantorenvoorraad (genoemd onder 1.)

Inleiding:

Vanaf 2016 bereiken de gemeente steeds meer initiatieven voor transformatie (of onttrekking) van leegstaande kantoorgebouwen. Op basis van de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 en mede in het licht van het hoge leegstandspercentage (thans 27%) worden deze initiatieven met een positieve grondhouding tegemoet getreden. Dit heeft er toe geleid dat de kantorenvoorraad met zo'n 18.000m2 bvo is gereduceerd (sinds 1-1-2011[1]) tot 233.000 m2 bvo (medio 2017).
Tegelijkertijd ontvangt de gemeente signalen vanuit de makelaardij dat het steeds moeilijker wordt om potentiële huurders geschikte kantoorruimte aan te bieden. Om een goede balans te vinden tussen aan de ene kant het verlenen van (planologische) medewerking aan transformatieplannen en aan de nadere kant ook over voldoende kantoorruimte te kunnen beschikken voor huidig en toekomstig gebruik, is Bureau Buiten gevraagd om hierover te adviseren. Dit heeft geresulteerd in de "Kantorenvisie Lelystad" (Bijlage 1).

Doel:

Gestreefd wordt naar een gezonde kantorenmarkt

Argumenten:

1.1 Streven naar een kantorenvoorraad van 195.000 m2 bvo in 2030;
Op basis van meerdere behoefteramingen[2] kan voor Lelystad geconcludeerd worden dat de omvang van de kantorenvoorraad er in kwantitatieve zin al staat. Het toekomstig kantoorgebruik (180.000 m2 bvo in 2030, thans 170.000 m2 bvo) heeft voldoende aan een kantorenvoorraad van 195.000 m bvo (=inclusief 15.000 m2 bvo frictieleegstand).

1.2 Verbeteren van de kwaliteit van de totale voorraad gaat via transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw.
De verbetering van de kwaliteit van de kantorenvoorraad (in termen van courantheid, duurzaamheid, bouwkundige staat enz.) is een permanent proces. De kwaliteit kan verbeteren door incourante panden te slopen/transformeren, de voorraad die nog een tijd mee moet te herontwikkelen en nieuw bij te bouwen. Al deze drie manieren zijn, in onderlinge samenhang bezien, nodig om tot een gereduceerde en verbeterde kernkantorenvoorraad te komen.

1.3 Toevoegen van nieuwe kantoren aan de kantorenvoorraad: alleen in het Stadscentrum
Lelystad heeft zes kantorenlocaties gedefinieerd. Het Lelycentre heeft zijn kantoorfunctie verloren. De lege, incourante kantoorgebouwen die hier nog staan zullen via transformatie van de markt worden gehaald. Meent/Schans/Veste sluit nu nog aan bij de vraag naar kantoorruimte in Lelystad. Het is de verwachting dat op termijn deze locatie uit de gratie zal geraken. Transformatie is dan niet uit te sluiten. Ravelijn/Middeldreef kent nauwelijks leegstand. De panden zijn in goede staat en gunstig gelegen nabij het centrum en het station. Dit deel behoort ook in de toekomst tot de kernkantorenvoorraad. Uitbreiding is evenwel niet gewenst.
De locatie Stadscentrum (een samenvoeging van het Stadshart én Botter/RGD-cluster/Hanzepark) is de meest toekomstvaste kantorenlocatie. Wanneer de oudere, en op termijn incourantere delen van de voorraad zullen worden gesaneerd, ontstaat hier ruimte voor herontwikkeling (Botter 15-09 alsmede Schepenen 7 & 9) en nieuwbouw (Stationsbalkons, Hanzepark, RGD-cluster).
Nieuwbouw is ook mogelijk in het Flight District van Lelystad Airport Business Park. Dit kantorenprogramma is afhankelijk van de ontwikkeling van Lelystad Airport en de verdere ontwikkelingen in de luchtvaart.

[1] In de Plabeka Monitor 2010-2011 kent Lelystad nog een kantorenvoorraad van 251.300 m2 bvo

[2] Ecorys, (2016) Vraagraming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam alsmede PBL, CPB (2017) De Toekomst van kantoren – een scenariostudie naar de ruimtebehoefte.

2.1 Gemeentelijke medewerking aan kwaliteitsverbetering en reductie
De gemeente Lelystad heeft zelf geen kantoren in eigendom. Het streven om te komen tot een reductie en verbetering van de kantorenvoorraad gaat daarom hoofdzakelijk langs de weg van het al dan niet verlenen van (planologische) medewerking aan initiatieven van marktpartijen. Het kader hiervoor is neergelegd in de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 [3]. De voorgestelde besluiten alsmede de thans voorliggende Kantorenvisie Lelystad passen binnen deze door de raad vastgestelde structuurvisie.

3.1 Hoge duurzaamheidseisen te hanteren bij nieuwe of herontwikkelde kantoorruimte in het licht van de komst van aanstaande energielabelwetgeving
Ieder kantoor groter dan 100m2 moet in 2023 minimaal energielabel C hebben. In Nederland voldoet slechts de helft van de gebouwen hieraan. De verwachting is dat dit ook in Lelystad het geval is omdat –net als in Nederland- grofweg de helft van de kantoren is gebouwd in de jaren ’70 en ’80. In 2030 dienen kantoorgebouwen te beschikken over minimaal energielabel A. Tegen die achtergrond zal worden bevorderd dat herontwikkelde en nieuwe kantoorgebouwen minimaal beschikken over energielabel A.
Deze verscherpte energielabelwetgeving gaat de komende jaren een belangrijke *driver* worden voor sloop, transformatie en herontwikkeling van de voorraad en zal ertoe leiden dat kantoorgebruikers, al dan niet tijdelijk, op zoek moeten gaan naar vervangende kantoorruimte.

4.1 Kantorenprogramma Lelystad Airport Businesspark (LAB): status aparte
Het kantorenprogramma op het Flight District van LAB maakt geen onderdeel uit van de stedelijke kernkantorenvoorraad. De groeimogelijkheden van deze locatie worden gedomineerd door de ontwikkeling van Lelystad Airport, de luchtvaartontwikkelingen en de ontwikkeling van dit gebied als grootschalige logistieke hotspot.

Kanttekeningen:
Dit voorstel kent geen kanttekeningen.

Financiën:
Dit besluit kent geen financiële consequenties voor de gemeente.

Vervolg:
De Kantorenvisie Lelystad past binnen de kaders van de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 zal wordt betrokken bij beslissingen omtrent het al dan niet meewerken aan initiatieven op het gebied van kantoren.

Bijlagen:
Kantorenvisie Lelystad, 7 november 2017, Bureau Buiten.

[3] Vastgesteld door de raad op 28 januari 2014