
Onderwerp	Kantorenstrategie MRDH
------------------	------------------------

Bestuurlijk trekker	Dhr. Spoon
Portefeuille	Bedrijventerreinen en kantoren
Aard bespreking	Adviserend

Gevraagd aan de adviescommissie

1. Informatief: kennisnemen van de meeste recente ontwikkelingen in de kantorenmarkt in de metropoolregio.
2. Adviseren: waar moeten de MRDH en gemeenten op inzetten om de kantorenmarkt in de metropoolregio toekomstbestendig te maken?
 - a. Adviesvraag 1: welke rol pakken gemeenten en regio om te komen tot realisatie van meer kantoorruimtes?
 - b. Adviesvraag 2: hoe krijgen we als overheid meer regie op versterken van gebieden? En hoe stimuleren we behoud en verbeteren van de kwaliteit van gebouwen?
 - c. Adviesvraag 3: welke rol om de kantorenmarkt te versterken moet volgens u de MRDH met prioriteit oppakken?

Context

- In de metropoolregio komen tot 2040 ongeveer 400.000 extra inwoners. Naast voldoende woningen is het ook van belang om te zorgen dat mensen kunnen werken en recreëren. Daarom is het van belang om voldoende ruimte te houden voor werklocaties. Kantoren zijn belangrijk voor de metropoolregio; circa 40% van de beroepsbevolking mensen werken hier met een toegevoegde waarde van circa 53 miljard euro. Daarnaast zorgen ze voor levendigheid in steden en dorpen, doordat medewerkers tijdens de lunch en na het werk rondom kantorengebouwen eten, drinken en winkelen.
- De MRDH heeft een Strategie Werklocaties 2019-2030 opgesteld waarin een visie en strategie voor kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel is opgenomen.
- Vorig jaar is het onderdeel voor de bedrijventerreinenstrategie geactualiseerd. In het traject van de bedrijventerreinenstrategie is ook een advies door u uitgebracht. Deze is besproken in de Adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) van 28 september 2022.
- De huidige rollen die de MRDH voor kantoren oppakt zijn:
 - Actualiseren van de MRDH kantorenstrategie. Als deze strategie aanvaard wordt door de provincie Zuid-Holland kunnen kantorenontwikkelingen in deze strategie doorgaan zonder aanvullende onderbouwing bij een bestemmingsplanwijziging.

- Regionale afstemming bij kantoorontwikkelingen die niet zijn opgenomen in de kantorenstrategie. In het verleden bedacht om te voorkomen dat er te veel kantorenplannen bijkomen.
- Kennisdeling op het gebied van verduurzaming van kantoren, monitoren van trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en mogelijkheden tot projectfinanciering via de bijdrageregeling.
- In de bestuurscommissie EV van 3 april 2024 is een plan van aanpak besproken hoe we de kantorenstrategie gaan actualiseren. De formele uitvraag van de provincie hebben we in juli 2024 ontvangen.
- Momenteel zijn de MRDH en de gemeenten bezig met het actualiseren van de kantorenstrategie. Niet alleen om te voldoen aan de provinciale eisen, maar vooral te zorgen dat de kantorenmarkt in de metropoolregio toekomstbestendig wordt.

Relatie met de Strategische Agenda

- In de Strategische agenda zetten we in op het terugdringen van het gemiddeld percentage leegstand, onttrekking kantoren op incurante locaties, en vraag-aanbod voor kantorenmarkt in balans brengen.
- Deze kantorenstrategie volgt uit de opdracht die de MRDH heeft gekregen bij de vaststelling van de Strategische Agenda 2023-2026. Deze staat genoemd in opdracht 4 Vernieuwen van Werklocaties, waarin is beschreven dat de MRDH een actualisatie van de kantorenstrategie en programmering levert op basis van een nieuw marktonderzoek wat dan door de provincie Zuid-Holland beschikbaar wordt gesteld.

Motivering

1. De kantorenmarkt in de metropoolregio is de afgelopen jaren veranderd.
 - Het afgelopen decennia is vooral ingezet op de transformatie van leegstaande kantoren en het beperken van nieuwe kantorenplannen.
 - De kantorenmarkt is momenteel gekanteld: op de toplocaties in de metropoolregio (Den Haag CID en Rotterdam CBD) zijn momenteel te weinig kantoren. Als een groot MKB bedrijf of multinational op korte termijn een kantoor zoekt op de toplocaties dan is er geen beschikbare ruimte beschikbaar op deze locaties.
 - Ook is de leegstand behoorlijk afgenomen van 7,5% in 2019 naar 6,7% in 2023 in de metropoolregio. Een gezond leegstandspercentage is 7%, zodat kantorengebruikers keuze hebben en er doorstroming kan plaatsvinden. Wel zijn er verschillen tussen locaties binnen de metropoolregio.
 - Daarnaast zijn de bezette kantoren niet altijd van goede kwaliteit; zo voldoet ongeveer 31% van alle kantoren nog niet aan label C (2023).

2. Waar moeten de MRDH en gemeenten op inzetten om de kantorenmarkt in de metropoolregio toekomstbestendig te maken?

Adviesvraag 1:

Welke rol pakken gemeenten en regio om te komen tot realisatie van meer kantoorruimte?

Toelichting adviesvraag 1:

De MRDH en gemeenten kunnen een actievere rol pakken om ontwikkelaars te bewegen en stimuleren om nieuwe kantoren te ontwikkelen. Door actief belemmeringen voor kantorenontwikkelingen op te lossen kunnen ontwikkelaars meer en sneller kantoren realiseren. Ontwikkelaars geven onder andere aan dat het van belang is om kantoren meer te concentreren, meer hand te haven zodat de kwaliteit en huurprijs van kantoren omhoog gaat, en het verkorten van RO procedures.

Ook kan er gekozen worden om geen actievare rol op te pakken als publieke partijen. Op dit moment investeren marktpartijen te weinig in nieuwe kantoren; nieuwbouw is niet altijd financieel haalbaar en gaat gepaard met risico's. Marktomstandigheden kunnen natuurlijk veranderen, maar er bestaat wel een aanzienlijk risico dat er onvoldoende kantoren bijkomen de komende jaren.

Adviesvraag 2:

Hoe krijgen we als overheid meer regie op versterken van gebieden? En hoe stimuleren we behoud en verbeteren van de kwaliteit van gebouwen?

Toelichting adviesvraag 2:

Op dit moment staan sommige kantorenpanden leeg, terwijl deze nog voldoende kwaliteit hebben om verhuurd te worden. Actiever inzetten op het aanpakken van verborgen leegstand en speculatie zorgen voor duidelijkheid voor eigenaren; soms lijkt het te lonen om kantoren leeg te laten staan en te speculeren op transformatie naar woningbouw. Duidelijkheid dat dit niet gaat gebeuren moet uiteindelijk leiden tot meer aanbod en meer kwaliteit van kantorenpanden, waardoor gebieden worden versterkt.

Ook in kleinere steden en dorpen is het van belang dat er voldoende passende kantoren worden gerealiseerd, vooral door verouderd aanbod te vernieuwen. In nieuwe gebiedsontwikkelingen kan dit door te borgen dat er voldoende kantoorruimte (en bedrijfsruimte) worden gebouwd. Ontwikkelaars geven hierbij aan te waken voor stapeling van ambities, waardoor kantoren (en bedrijfsruimtes) vaak als eerste afvallen in een gebiedsontwikkeling.

Adviesvraag 3

Welke rol om de kantorenmarkt te versterken moet volgens u de MRDH met prioriteit oppakken?

Toelichting adviesvraag 3:

De MRDH adviseert en deelt kennis actief met gemeenten zodat goede voorbeelden en aanpakken met elkaar gedeeld worden. Daarnaast stemt de MRDH de kantorenplannen van gemeenten af met de provincie, o.a. via de kantorenstrategie. Verder monitort de MRDH de kantorenmarkt via een jaarlijkse rapportage en dashboard. Ook is het mogelijk om projectfinanciering via de bijdrageregeling aan te vragen (tot op heden geen projecten) en kunnen we (capaciteits)ondersteuning bieden.

Vervolgproces

Op 6 november 2024 is er een informatiesessie en een adviescommissievergadering op 20 november 2024. Het advies van u wordt geformuleerd in een adviesbrief, deze wordt aangeboden aan de bestuurscommissie EV van 11 december 2024. De adviescommissie zal daarna middels een reactiebrief worden teruggekoppeld hoe dit advies is verwerkt. Het definitief concept van de kantorenstrategie zal in de eerste bestuurscommissie van 2025 worden besproken. Deze zal daarna formeel worden aangeboden, voor de deadline van 28 februari 2025, aan de provincie Zuid-Holland.

Bijlage

1. Position Paper 'actualisatie kantorenstrategie MRDH'
2. Uitvraag regionale kantorenstrategie van de provincie Zuid-Holland

Gevolgde procedure

Bestuurscommissie	3 April 2024
Dagelijks bestuur	NVT

Zienswijzetermijn	NVT
-------------------	-----

Verdere procedure

Zienswijzetermijn	NVT
Bestuursperiode	NVT
Dagelijks bestuur	NVT
Algemeen bestuur	NVT
Anders, te weten	NVT

Contactpersoon

- Naam: Heero Hoomans
- Telefoonnummer: 088 5445 100
- Mailadres: h.hoomans@mrdh.nl