

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer:

Portefeuille:

Wethouder J. Fackeldey
Programma: Economie
Taakveld: Fysieke
bedrijfsinfrastructuur

Steller: R.J.W.B.
Moorman
Afdeling: BLD/REB
Telefoon: 0320-278532
E-mail:
jwb.moorman@lelystad.
nl

Onderwerp: informatie voor de raad over het gezondmaken van de kantorenmarkt in Lelystad

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Het besluit van het college van 12 december 2017 (nummer 170011551) ten behoeve van het gezonder maken van de kantorenmarkt in Lelystad (zie Bijlage 1). Dit besluit valt in vier onderdelen uiteen:

1. Tot 2030 te streven naar een kwalitatief verbeterde kernkantorenvoorraad van 195.000 m2 bvo, die grotendeels is gesitueerd in het Stadscentrum¹;
2. Medewerking te verlenen aan initiatieven die passen in dit streven;
3. Hoge duurzaamheidseisen te hanteren bij nieuwe of herontwikkelde kantoorruimte in het licht van de komst van aanstaande energielabelwetgeving voor kantoorgebouwen;
4. Het kantorenprogramma op Lelystad Airport Businesspark (LAB) als separaat kantorenprogramma te zien dat geen onderdeel uitmaakt van de kernkantorenvoorraad.

Dit besluit is gebaseerd op een advies dat desgevraagd is uitgebracht door Bureau Buiten, genaamd "Kantorenvisie Lelystad", d.d. 7 november 2017 (zie Bijlage 2).

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 voor kantoren (thans 27%) worden deze

¹ Stadscentrum is in dit verband een samenvoeging van de kantorenlocaties Stadshart én Botter/Hanzepark/RGD-cluster.

initiatieven met een positieve grondhouding tegemoet getreden. Dit heeft er toe geleid dat de kantorenvoorraad met zo'n 18.000m² bvo is gereduceerd (sinds 1-1-2011²) 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 juist nu, bij een aantrekkende economie, 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 een advies uit te brengen.

KERNBOODSCHAP

Ons besluit is als volgt tot stand gekomen:

1.1 Streven naar een kantorenvoorraad van 195.000 m² bvo in 2030;

Op basis van meerdere behoefteramingen³ kan voor Lelystad geconcludeerd worden dat de omvang van de kantorenvoorraad er in kwantitatieve zin al staat. Het toekomstig kantoorgebruik in Lelystad (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 incurante 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, incurante 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 incurantere 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.

² In de Plabeka Monitor 2010-2011 kent Lelystad nog een kantorenvoorraad van 251.300 m² bvo

³ Ecorys, (2016) Vraagaming 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 kantorenvorraad 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 ⁴. 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 kernkantorenvorraad. 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.

VERVOLG

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

BIJLAGEN

-Bijlage 1 B&W besluit Kantorenvisie Lelystad, d.d. 12 december 2017, besluitnummer: 170011551

-Bijlage 2 Kantorenvisie Lelystad, d.d. 7 november 2017

-Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025, zie link:

<https://www.lelystad.nl/Documenten/Ondernemen/Structuurvisie-Locatiebeleid-Lelystad2013-2025.pdf>

⁴ Vastgesteld door de raad op 28 januari 2014