

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam**Website:** www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: Esther Roth
Telefoon: 0641550051**Cluster:** Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: M2211-6066 | D2212-577853 -
23bo003082**Uw kenmerk:** 22bb007721**Datum:** 1 februari 2023**Betreft:** Toezegging Transformatiebeleid
kantoren

Aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Geachte commissieleden,

In de vergadering van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 16 november 2022 heeft wethouder Zeegers toegezegd u te informeren over het transformatiebeleid rondom kantoren (22bb007721).

Geen actief transformatiebeleid

Het college voert geen actief transformatiebeleid voor kantoren. Er kan wel meegewerkt worden aan transformatieverzoeken, maar transformatie is vaker maatwerk dan een aantal jaar geleden.

Aan nieuwe transformatie-initiatieven die binnen de kantorenconcentratiegebieden liggen zoals benoemd in de kantorennota van 2018 en niet in het bestemmingsplan passen wordt geen medewerking verleend.

Transformatie-initiatieven die buiten deze gebieden in de zogenoemde 'kansarme' gebieden liggen zullen individueel worden beoordeeld. In deze gebieden is transformatie naar wonen of een andere functie kansrijker. Soms zijn er sector-specifieke wensen waardoor de kantoorfunctie toch behouden moet blijven, bijvoorbeeld in havengebieden.

Toelichting

Tot en met 2021 heeft de gemeente actief transformatiebeleid gevoerd op kantoren, vanwege de grote leegstand ontstaan in de financiële crisis van 2008. Sinds 2018 is, door het aantrekken van de woningmarkt, de kantorentransformatie in een versnelling geraakt. Tegelijk heeft er geen nieuwbouw van kantoren plaatsgevonden. Daardoor is totale kantorenvoorraad in Rotterdam afgenomen. De huidige kantorenmarkt is met een leegstandspercentage van rond de 7 procent weer in balans. In een gezonde kantorenmarkt is een leegstandspercentage van 6 tot 8% nodig om ondernemers de mogelijkheid te geven te verhuizen bij groei of om nieuwe toetreders ruimte te bieden.

Meer in detail zien we op dit moment, doordat er geen nieuwbouw is geweest een krapte ontstaan in het aanbod van topkwaliteit kantoren. De stijging van bouwkosten treft niet alleen de woningbouw, maar ook de nieuwbouw van kantoren, waardoor is korte termijn ook geen grote toevoeging van kantoren te verwachten is.

Bovendien zijn er weinig panden die in zijn geheel leegstaan. Het leegstandspercentage betreft met name leegstaande vloeren binnen kantoorpanden. Voor de panden die wel in zijn geheel leegstaan, zijn over het algemeen al plannen voor herontwikkeling, bijvoorbeeld RISE, Hart010 of Coolsingel 75. Daarbij is aandacht voor de goede groei van de stad: door de verdichting in combinatie met verdienstelijking, de aanhoudende groei van bedrijvigheid in kantoorgebonden dienstverlening, zullen meer mensen een kantoorbaan op een passende locatie nodig hebben. In geval van transformatie blijft het dus zaak om goed de balans te bewaren tussen het aantal woningen dat een transformatie oplevert en het aantal werkplekken dat daarmee samenhangt.

In de kantorenmarkt zijn ook kantoren van B- en C-kwaliteit nodig. Het gaat hier vaak om de kwalitatief mindere kantoren of kantoren op een minder gewilde locatie, die daardoor in een betaalbaar segment vallen. Dit type kantoren is van belang voor startende, innovatieve of sociaal maatschappelijke ondernemers die op locaties waar de vastgoedwaarden blijven stijgen steeds moeilijker een plek kunnen vinden.

De huidige beschikbare voorraad is daarom nodig om de vraag naar kantoren voor alle segmenten van de economie te kunnen blijven accommoderen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C. M. Zeegers', with a stylized flourish at the end.

Drs. C. M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen