INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 301

Portefeuille:	: Economische Zaken, Wonen en Stadshart
Programma:	: 3. Economie
Taakveld:	: 3.1 Economische ontwikkeling
Datum	: 28-9-2021

Onderwerp: Uitvoering kantorenbeleid

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De stand van zaken omtrent de uitvoering van het kantorenbeleid ten behoeve van een gezonde kantorenmarkt zoals in 2017 door het college is vastgesteld[1] als uitwerking van de door de raad vastgestelde Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025. Uw raad is daar toentertijd via een informatienota[2] van op de hoogte gesteld

INLEIDING
In 2017 is onderzoek gedaan naar de kantorenmarkt van Lelystad. Om te komen tot een gezonde markt is besloten om te streven naar een minimale, kwalitatief verbeterde kernkantorenvoorraad grotendeels gesitueerd in en rond het stadscentrum. Omdat er anno 2017 sprake was van overaanbod is in hetzelfde besluit vastgelegd medewerking te verlenen aan initiatieven tot transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw die passen bij dit streven. Dit beleid is de laatste jaren succesvol gebleken en de kantorenvoorraad heeft inmiddels kwantitatief de minimale streefwaarde bereikt. Naast de verschillende transformatie initiatieven die hebben plaatsgevonden is met besluitvorming omtrent het stationsgebied echter ook het nieuwbouwprogramma gereduceerd. Dit laatste zorgt ervoor dat de situatie zich voordoet dat er naar de toekomst toe onvoldoende kantorenvoorraad en -programma overblijft voor de huisvesting van dit type bedrijvigheid en werkgelegenheid. Werkgelegenheid die hoort bij de groeiambitie die Lelystad heeft.

KERNBOODSCHAP

[1] Bijlage 1: collegebesluit behorende bij Kantorenvisie Lelystad (2017).
[2] Bijlage 2: Informatienota gezondmaken kantorenmarkt Lelystad

Onverminderde medewerking aan transformatie initiatieven zorgt voor een dreigend tekort aan kwalitatieve huisvestingsmogelijkheden voor dit type bedrijvigheid op de langere termijn. Zolang er onvoldoende nieuwbouwprogramma beschikbaar is worden, ondanks de druk op de woningmarkt, op basis van het vigerende kantorenbeleid initiatieven ter transformatie niet gehonoreerd.

TOELICHTING

Streefvoorraad anno 2021 behaald
Op basis van onderzoek naar de kantorenmarkt van Lelystad is in 2017 besloten om te streven naar een minimale, kwalitatieve kernkantorenvoorraad op de meest toekomstvaste locatie: in en rond het stadscentrum. Deze minimale voorraad is nodig om naar de toekomst toe voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben en bestaat uit zowel bestaande panden als nieuwbouwprogramma in en rond het stadscentrum. Met voldoende nieuwbouwprogramma (Stationsbalkons, Hanzepark) achter de hand in dit gebied was het de afgelopen jaren mogelijk om medewerking te verlenen aan transformatie van verouderde panden op minder toekomstvaste locaties als bijvoorbeeld het Lelycentre. Door de verschillende transformaties van kantoorpanden de afgelopen jaren is de minimale kwantitatieve kernkantorenvoorraad inmiddels bereikt.

Streefvoorraad in en rond stadscentrum nog steeds actueel
Actuele ontwikkelingen met betrekking tot de kantorenmarkt en veranderende huisvestingsbehoeften van kantoorgebruikers bevestigen dat stations- en centrumgebieden met een goede mix aan functies de meest toekomstbestendige kantorenlocaties zijn. Verder is het nog onduidelijk wat de invloed van die ontwikkelingen is op de vraag naar kantoormeters. Zo bestaat de verwachting dat veranderende huisvestingseisen door een andere invulling van het kantoorwerk (hybride werkvormen) op korte termijn niet tot een grote daling aan vraag naar meters zal leiden en wordt er gesproken over een verandering van vestigingsstrategie waarbij hoofdkantoren nieuwe flexkantoren op goed bereikbare locaties in de regio vestigen.

Dit bevestigt het streven uit de kantorenvisie om te komen tot een kwalitatief verbeterde kantorenvoorraad in en rond het stadscentrum en dat in die omgeving voldoende nieuwbouwmogelijkheden dienen te zijn om zowel de vervangings- als nieuwe vraag te kunnen huisvesten zoals aanvankelijk in de visie op het stationsgebied was opgenomen. In die visie werden daar bovenop de volgende factoren benoemd die bepalend worden geacht voor de behoefte aan kantoren in dit gebied:

1. De vervangingsvraag komt op gang. De huidige verouderde voorraad wordt verlaten door de kantoorgebruiker en ‘vervangen’ door nieuwbouw op een locatie die toekomstvast is en in panden die voldoen aan de huidige eisen van de kantoorgebruiker. Dit proces zou versneld op gang kunnen komen doordat in 2023 elk kantoorpand minimaal moet voldoen aan energielabel C. Eigenaren zullen de komende jaren een investeringsbesluit moeten nemen over hun vastgoed. Ook huurders ondervinden hier de gevolgen van.
2. Met de opening van Lelystad Airport krijgt het stationsgebied een andere functie, wat kan zorgen voor een toename van de vraag naar kantoren in het gebied.
3. Conform haar ambitie groeit Lelystad door. Kantoorwerkgelegenheid is deels volgend aan de bevolkingsgroei met als gevolg dat naarmate Lelystad volgens haar ambitie verder groeit, rekening gehouden dient te worden met extra uitbreidingsvraag naar kantoren. Groei van de werkfunctie behorend bij die ambitie.

Om bovenstaande redenen dient er naar de toekomst toe voldoende kantorenvoorraad te zijn in en rond het stadscentrum.

Tekort aan toekomstvaste kantorenlocaties op lange termijn dreigt.
Recent heeft er besluitvorming omtrent de gebiedsvisie Stationsgebied plaatsgevonden waarbij het nieuwbouwprogramma voor kantoren in het gebied en daarmee de strategische voorraad fors is gereduceerd[3]. Tegelijkertijd komen er nog steeds initiatieven binnen om bestaande kantoren te transformeren en daarmee van de markt te halen. Dit in combinatie met het feit dat inmiddels kwantitatief de streefvoorraad is bereikt, maakt dat er een situatie is ontstaan dat er naar de toekomst toe onvoldoende kantorenprogramma overblijft bij onverminderde medewerking aan transformatie van kantoorpanden.

Nu de kwantitatieve streefvoorraad is bereikt, is het voor een evenwichtige ontwikkeling van de kantorenmarkt van belang dat het transformatieprogramma min of meer parallel loopt met toevoegingen aan de (programmatische) voorraad, waardoor de stad economische kansen kan faciliteren en zich met de concentratie van de kantoorfunctie op een locatie ruimtelijk kan versterken. Voor zowel de vervangingsvraag als mogelijke uitbreidingsvraag dienen dan wel locaties beschikbaar te zijn.

VERVOLG
De druk op de woningmarkt is op het moment groot en vanuit deze markt bezien kunnen de verschillende initiatieven tot transformatie voor de korte termijn dan ook als wenselijk worden gezien. Dit kan op gespannen voet staan met de kantorenmarkt op de lange termijn. Voor een gezonde kantorenmarkt op de lange termijn is het van belang om een juiste balans te zoeken tussen het verlenen van planologische medewerking aan transformatieplannen en het kunnen beschikken over voldoende kantoorruimte voor zowel huidig als toekomstig gebruik. Er dient voldoende programma beschikbaar te zijn voor de huisvesting van de vervangings- en uitbreidingsvraag in deze sector en daarmee gepaard gaande werkgelegenheid. Met betrekking tot de vervangingsvraag is in het Uitvoeringsprogramma 2021-2022 van Lelystad Next Level een inspanning opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een toekomstbestendige kantorenlocatie in en rond het centrum. Een proces waardoor, indien succesvol, uiteindelijk de latende panden buiten het centrumgebied getransformeerd kunnen worden. Een voorwaarde is wel dat er voldoende nieuwbouwprogramma beschikbaar moet zijn. Dat is op dit moment niet het geval, waardoor transformatie initiatieven voorlopig niet gehonoreerd zullen worden om zo naar de toekomst toe een tekort aan voorraad te voorkomen

BIJLAGEN
1. Collegebesluit behorende bij Kantorenvisie Lelystad (2017).
2. Informatienota gezondmaken kantorenmarkt Lelystad

[3] De 10.000 m^2 in het plan is gelijk aan de sloop van het Getronics gebouw, waardoor er per saldo geen m^2 bij komen in het gebied.