

Provincie als regisseur kantorenmarkt

- Spielburg of scheidsrechter ?
- Inhoud: een concurrerend vestigingsmilieu voor kantoren met een evenwichtige vraag-aanbod situatie (kwantitatief en kwalitatief)
- Regels: instrumenten

Naar een gezonde kantorenmarkt

- Situatie op kantorenmarkt Zuid-Holland
- Instrumenten Provincie
- Beleid
 - Structuurvisie Ruimte actualisatie 2011
 - Convenant aanpak leegstand kantoren, juni 2012
 - Regionale kantorenstrategieën
 - Visie Ruimte en Mobiliteit

Situatie kantorenmarkt Zuid-Holland

- Voorraad 13 miljoen m² vvo
- 25% van totale voorraad van Nederland;
- Gemiddelde leegstand in Zuid-Holland circa 15%
- Leegstand vooral hoog in voorsteden
- Kwaliteitsproblematiek in verouderde voorraad
- Jaarlijkse oplevering daalt (langjarig gemiddelde 225.000 m²)
- Focus op bestaande voorraad en transformatie

Instrumenten provincie

- Provinciale structuurvisie
 - randtotalen nieuwbouwbehoefte
 - aanwijzen belangrijke kantoorlocaties
- Provinciale verordening
 - ladder voor duurzame verstedelijking
 - ruimte bieden voor bv transformatie
- Zienswijzen / reactieve aanwijzing



provinciale structuurvisie actualisering 2011: halvering van plancapaciteit

- 13 ontwikkellocaties (en uitzonderingen)
- Er wordt uitgegaan van een nieuwbouwbehoefte voor Zuid-Holland van circa 1,15 miljoen m² bvo voor de periode 2010-2020.
- Voor een gezonde kantorenmarkt is het noodzakelijk dat een substantiële reductie van de plancapaciteit van kantoren plaatsvindt
- Plancapaciteit medio 2010 bedroeg circa 4 miljoen m² bvo; reductie tot circa 2 miljoen m² bvo is wenselijk.
- Verzoek regionale kantorenstrategieën op te stellen

Kantoorontwikkelingslocaties

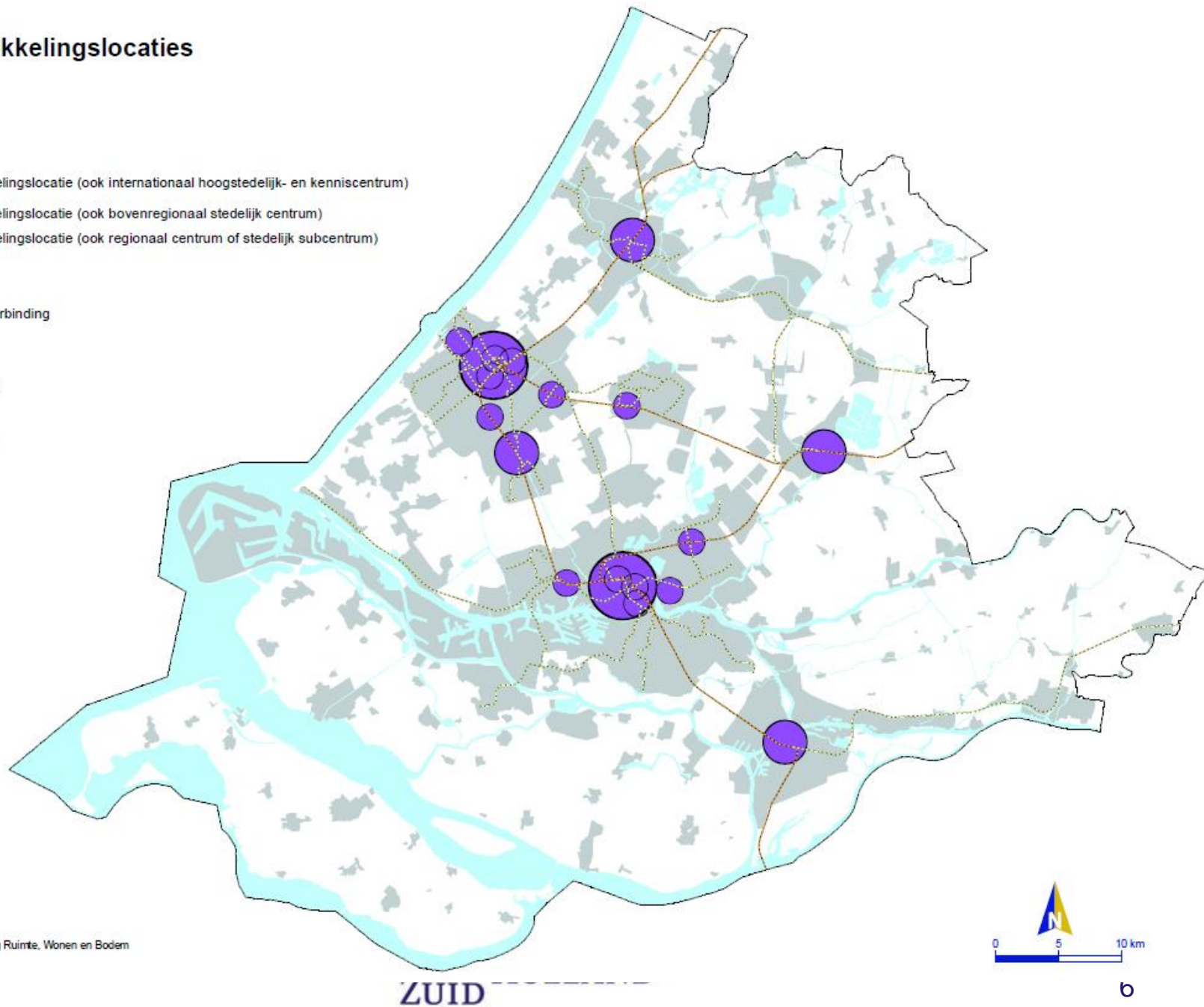
Legenda

-  Kantoorontwikkelingslocatie (ook internationaal hoogstedelijk- en kenniscentrum)
-  Kantoorontwikkelingslocatie (ook bovenregionaal stedelijk centrum)
-  Kantoorontwikkelingslocatie (ook regionaal centrum of stedelijk subcentrum)

-  Stedenbaan
-  Regionale railverbinding

Overig

-  Stedelijk gebied
-  Water
-  Provinciegrens



Landelijk convenant aanpak leegstand kantoren (juni 2012)

Voor Provincie en regio's o.a. afspraken over:

- Opstellen regionale visies, met max. nieuwbouwoppervlak, reductie plancapaciteit
- Uitwerking regionale visies in doelstellingen per locatie (groei-, balans- en beperkings- of transformatiegebieden
- Gebruik van vraagraming EIB /begrippenkader Buck
- Planreductie en toekomstperspectief ruimtelijk geborgd

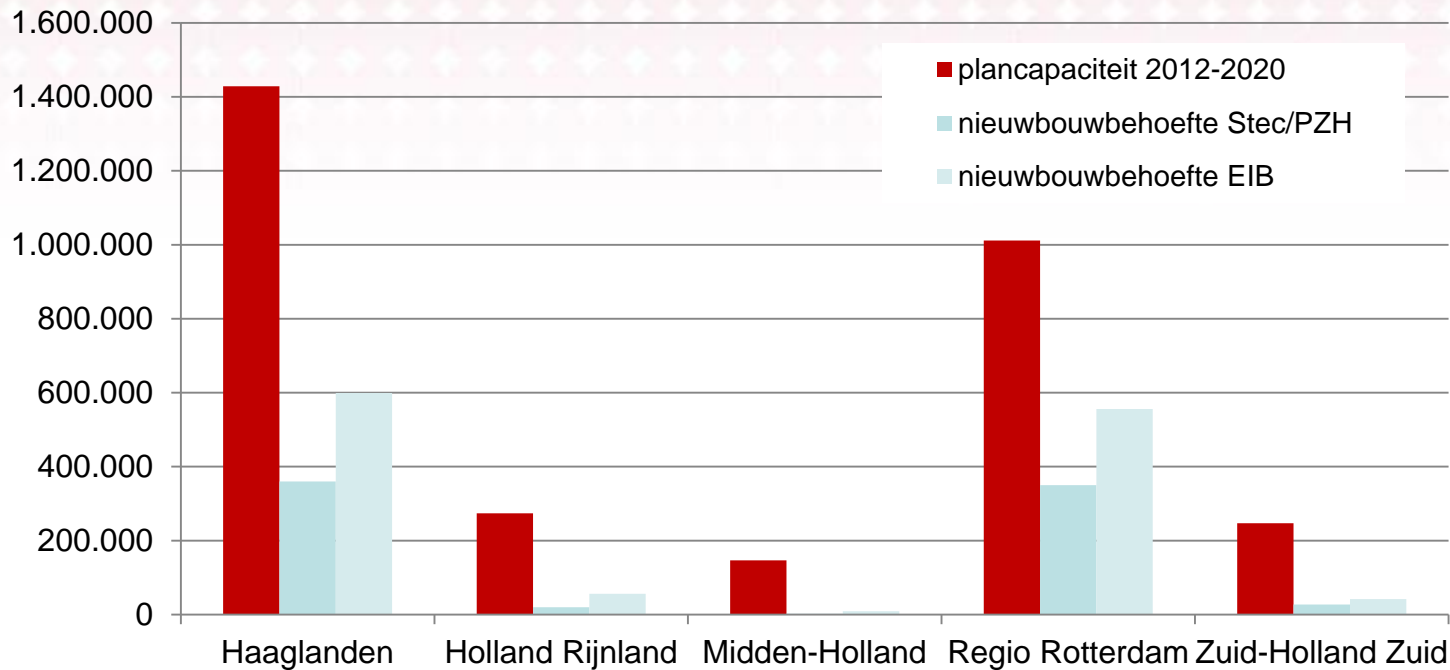
Bandbreedte prognoses nieuwbouwbehoefte kantoorruimte

- minimum en maximum model prognose

Nieuwbouwbehoefte kantoorruimte 2010-2020

REO gebied	Stec	EIB
Holland Rijnland	70.000	101.000
Haaglanden	550.000	789.000
Midden-Holland	20.000	29.000
Regio Rotterdam	470.000	674.000
Zuid-Holland Zuid	40.000	57.000
Zuid-Holland	1.150.000	1.650.000

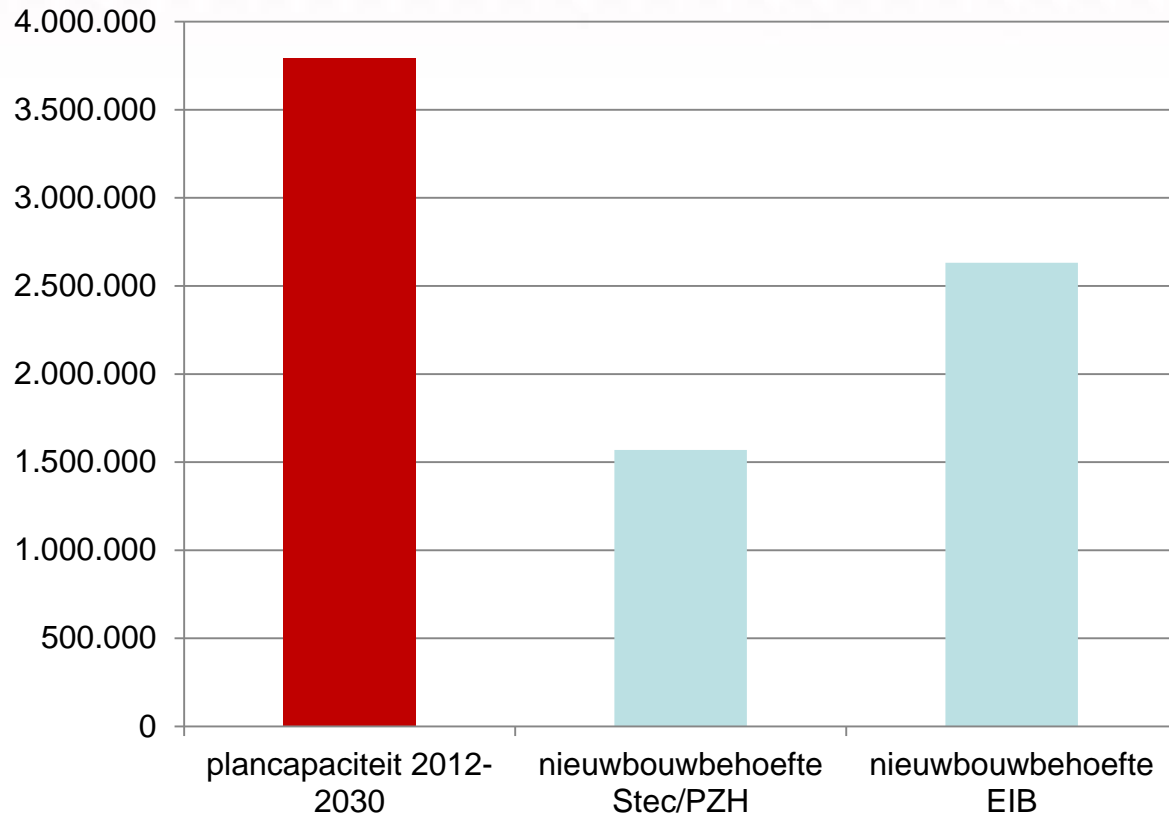
Te veel meters tot 2020



- zeer grote discrepantie tussen vraag en plancapaciteit
- overcapaciteit in nagenoeg elk locatietype
- ook op locatietypes met veel toekomstperspectief

ook tot 2030 te veel meters...

Nieuwbouwbehoefte vs plancapaciteit kantoorruimte 2012-2030



Regionale kantorenstrategieën

- Meeste kantorenregio's strategie vastgesteld
- Ramingen nieuwbouwbehoefte kantoren van de regio's liggen boven STEC prognose.
- aanwijzing groeilocaties sluit redelijk aan bij 13 provinciale locaties. Aanzienlijke verschilpunten bij Holland Rijnland en Drechtsteden.
- planreductie vooral zachte plannen. Regio Haaglanden: reductie daar waar mogelijk zonder schadeclaims.

Labelen kantoorlocaties

- Voorzittersoverleg eind 2012: Onderzoek laten verrichten naar labelen locaties. Voorlopig ambtelijke status.
- Concept-rapportage labelen kantoorlocaties krijgt bestuurlijk onvoldoende draagvlak, met name weerstand tegen label transitie/ beperkingsgebied.

Visie Ruimte en Mobiliteit i.o.

- (Verdere) beperking van aantal groeilocaties.
- Ladder voor duurzame verstedelijking centraal.
- Beperking plancapaciteit generiek beleid; Opname herzieningsplicht overwogen
- Stimuleren transformatie door verruiming mogelijkheden functiemenging. Meer kansen voor gebiedsontwikkeling.