



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG





Investeringsklimaat

Agenda Kantoren MRDH 2015-2025

Een gezonde kantorenmarkt met sterke vestigingsmilieus



Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor consumenten en bedrijven

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Context en opgave	3
1.1 Twee subregio's en stappenplan	3
1.2 Metropoolregio van start	4
1.3 Beleidsdoelen	6
1.4 Speelveld	6
1.5 Provinciaal kader	6
1.6 Gezamenlijke uitgangspunten	7
1.7 Specifieke omstandigheden binnen de MRDH	8
1.8 Inzicht in de vraag	8
1.9 Hoe werken deze doelstellingen en uitgangspunten door in beleid	8
1.10 Waarom is er naast de bestaande leegstand nog nieuwbouw nodig	10
 Hoofdstuk 2 Kantorenprogramma voormalige regio Haaglanden	 12
2.1 Inleiding	12
2.2 Informatie per kantorenlocatie inclusief programmering	12
 Hoofdstuk 3 Kantorenprogramma voormalige regio Rotterdam	 28
3.1 Inleiding	28
3.2 Informatie per locatietype inclusief programmering	29
 Hoofdstuk 4 Bespreekpunten met de provincie Zuid-Holland	 36
 Hoofdstuk 5 Conclusie	 37

Hoofdstuk 1 Context en Opgave

De kantorenmarkt is nog altijd volop in het nieuws. De toekomstige ontwikkeling is onvoorspelbaar. Zal economisch herstel tot een toename van de marktvraag leiden en zal de geringe productie van nieuwbouw weer tot schaarste van toplocaties leiden? Of zet de toename van kantorenleegstand door, totdat transformatie en tijdelijk gebruik in omvang de krimp van het ruimtegebruik overtreffen? En zal de toekomst een verdere concentratie op toplocaties laten zien, of blijft er sprake van een spreiding van locaties?

Voor de periode tot 2020 zal gelden dat de verhouding tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt uit balans is. Er is daardoor sprake van een grote kantorenleegstand in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Het is echter de vraag in hoeverre het bestaande aanbod geschikt kan worden gemaakt voor de veranderde marktvraag. Niet alleen zijn locatie- en pandvoorkeuren van kantoorgebruikers veranderd, ook stoten beleggers kantoren af die niet rendabel zijn te verduurzamen. Hierdoor is vanuit de marktvraag en vanuit investeringsperspectief een forse categorie kansarme en op termijn zelfs kansloze kantoren ontstaan (zie ook paragraaf 1.10).

Vanwege de kwantitatieve overmaat van kantorenaanbod en tegelijkertijd de verwachte kwalitatieve mismatch vergt de toevoeging van nieuwbouw een zorgvuldige en op regionaal niveau te maken afweging. Resultaat is dat nieuwbouw alleen aan de orde is als de bestaande voorraad vanwege locatiekwaliteit en/of ontoereikend vastgoed naar verwachting op termijn niet aan de totale gebruikersvraag voldoet. Deze afweging staat bekend als de "ladder voor duurzame verstedelijking" en is ook door de provincie Zuid-Holland als voorwaarde opgenomen in de Verordening Ruimte en onderdeel van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).

De huidige kantorenmarkt vraagt om een integrale aanpak in de Metropoolregio, die inspeelt op actuele ontwikkelingen. De kantorenstrategie richt zich daarmee niet alleen op de omvang en temporisering van de planvoorraad, maar ook op sturing op de bestaande voorraad met transformatie, het aantrekkelijker maken en, verduurzamen van kantoorgebieden en gebouwen, zodat de gebruiker optimaal wordt bediend. De kantorenstrategie levert een bijdrage aan versterking en het ontstaan van interessante stedelijke interactiemilieus. De focus op onderscheidendheid in de stedelijke interactiemilieus draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de MRDH als geheel en van de subregio's als vestigingslocatie voor bedrijven en (internationale) instellingen. Op deze wijze wordt gewerkt aan een toekomstbestendige en competitieve MRDH. Deze eerste MRDH-kantorenagenda is daarnaast een uiting van de krachtenbundeling van de Rotterdamse en Haaglandse regio's.

1.1 Twee subregio's en een gezamenlijk stappenplan

Er ligt op dit moment een Kantorenstrategie Haaglanden en een Kantorenprogramma 2013-2014 voor de regio Rotterdam. Beide strategieën zijn van recente datum en hebben na de VRM een specifiek 'commentaar' van de provincie ontvangen. Deze Agenda is een update van beide strategieën en gaat in op het commentaar van de provincie. Hiermee wordt deels afgemaakt waar de voormalige regio's mee bezig waren en wordt ook duidelijkheid aan marktpartijen gegeven. Er is sprake van complementaire deelmarkten die alleen op het hoogste niveau en op de grensgebieden concurreren maar anderszins als deels lokale en deels elkaar versterkende deelmarkten kunnen worden gezien.

Daarom is er nu voor gekozen om uit te gaan van een MRDH-kopverhaal (hoofdstuk 1) met een aantal gezamenlijke uitgangspunten en daarnaast twee hoofdstukken over de voormalige regio's (hoofdstukken 2 en 3). Met de hoofdstukken 2 en 3 wordt tegemoetgekomen aan het provinciale kader (zie paragraaf 1.5).

Ook is er gekozen voor een stappenplan om te komen tot een verdere uitwerking van deze Agenda:

Stap 1: Nader in kaart brengen van de economische clusters, de vestigingslocaties en een kwalitatieve concurrentieanalyse (2015-begin 2016);
Stap 2: Opstelling en toetsing van locatiestrategieën in afstemming met de clusteraanpak (eind 2016);
Stap 3: Formuleren van een brede aanpak conform de ladder voor duurzame verstedelijking: goed beheer bestaande voorraad, transformatie, herontwikkelingen/vernieuwbouw en nieuwbouw (eind 2016).¹

Hiermee geeft de Agenda Kantoren duidelijkheid voor de korte termijn en richting aan verdere afstemming en uitwerking in het perspectief van de Metropoolregio. Deze Agenda betekent een akkoord op koers en hoofdlijnen van de nieuwe visie, met herkenbare onderdelen uit de bestaande regionale kantorenstrategieën en een plan van aanpak. Met dit product wordt voldaan aan de opdracht van de provincie en kiezen de gemeenten in de MRDH er zelf voor om in de toekomst de relatie met de economische clusters te leggen. Daardoor wordt ook de afstemming met de bedrijventerreinen- en winkelprogrammering noodzakelijk en is de ambitie om een visie werklocaties te ontwikkelen verklaard.

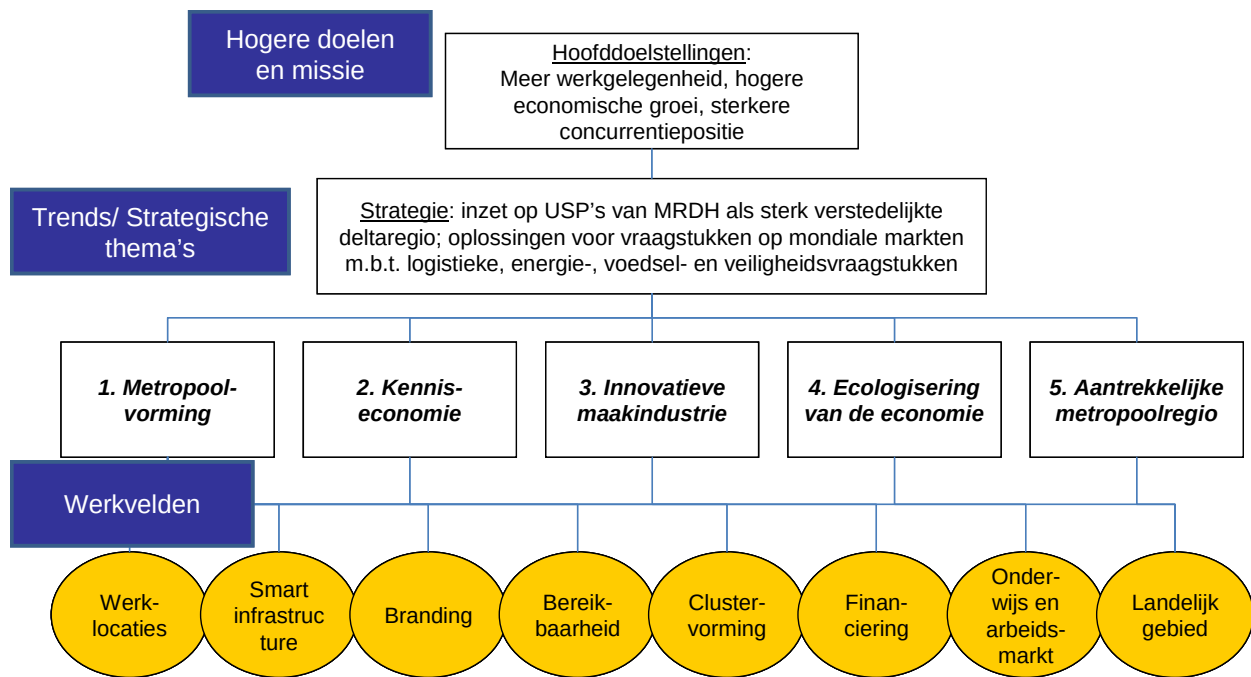
Het doorlopen van het stappenplan na realisering van deze Agenda leidt ongetwijfeld tot voortschrijdend inzicht in de kantorenprogrammering. Daarom zal de uitwerking van het stappenplan in afstemming met de provincie worden opgepakt.

1.2 Metropoolregio van start

De MRDH is op 1 januari 2015 van start gegaan. De MRDH omvat het gebied van 23 gemeenten.² Deze gemeenten bundelen hun krachten om het gebied beter bereikbaar te maken en het economisch vestigingsklimaat te versterken. Deze Kantorenstrategie valt binnen het werkveld Werklocaties onder het onderdeel Economisch Vestigingsklimaat. Het Werkprogramma Economisch Vestigingsklimaat ziet er schematisch als volgt uit:

¹ NB: bij elke stap zal er aandacht zijn voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

² De gemeenten zijn: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Delft, Den Haag, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Midden-Delfland, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Ridderkerk, Rijswijk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Wassenaar, Westland, Westvoorne en Zoetermeer.



In het Werkprogramma staan ook enkele strategische opdrachten voor het Werkveld Werklocaties. De strategische opdrachten die betrekking hebben op kantoren zijn de volgende:

1. Metropoolvorming: Aandacht voor het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit (ha, m²) vestigingsmogelijkheden op de juiste plaats – geredeneerd vanuit de vestigingseisen van bedrijven – op de schaal van de MRDH als geheel.
2. Kenniseconomie: Versterken en onderling verbinden van locaties op en rond de Kennis-as (campussen, *innovation districts*, proeftuinen), gekoppeld aan een bredere aanpak voor het verbeteren van vestigingscondities voor kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven.
3. Innovatieve maakindustrie: Aandacht voor de specifieke vestigingscondities voor bedrijven in de innovatieve maakindustrie, zowel binnen het stedelijk gebied in gemengde stedelijke milieus als op bedrijventerreinen.

Het onderwerp Kantoren valt onder het werkveld Werklocaties, maar heeft ook raakvlakken met de werkvelden Bereikbaarheid en Clustervorming. In het werkveld Bereikbaarheid is er aandacht voor mobiliteitsmanagement bij economische hotspots. Wat betreft de ontwikkeling van clusters is het vooral zaak dat deze worden gefaciliteerd en niet worden beperkt door beleid. Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste clusters in de MRDH:



1.3 Beleidsdoelen

Vanwege de trends op de kantorenmarkt is een goed ruimtelijk-economisch beleid essentieel. Door afstemming van vastgoed, gebieden en economie zijn onderscheidende en sterke vestigingsmilieus te realiseren, in balans met de capaciteit van verkeer en vervoer en de ruimtelijke voorwaarden van andere sectoren (bijvoorbeeld wonen) in de Metropool. Sterke vestigingsmilieus met onderscheidende kwaliteit, prijs en kwaliteit zullen meer (en groeiende) bedrijven trekken en daardoor leiden tot meer werkgelegenheid. Naast een kwantitatieve benadering, gericht op de passende omvang van vraag, (plan)aanbod en voorraad is dan ook kwalitatieve benadering op zijn plaats. Hiermee kan invulling gegeven worden aan een aantrekkelijke stedelijke kantoorontwikkeling die zowel lokaal kwaliteit van leven oplevert (dus in relatie tot wonen en recreatief verblijf), als ook een bijdrage levert aan het regionaal onderscheidende en concurrerende vestigingsaanbod. Door de aandacht voor complementariteit en duurzaamheid zal de krachtenbundeling van de regio's Haaglanden en Rotterdam leiden tot een toekomstbestendige kantorenmarkt.

Het beleidsdoel voor de kantorenstrategie is daarmee in lijn met de strategische opdracht voor metropoolvorming:

“het voorzien in de ruimtebehoefte van (potentiële) kantoorgebruikers op de schaal van de MRDH als geheel, door het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit op de juiste plaats”.

1.4 Speelveld

Het zwaartepunt van de beleidsuitvoering blijft liggen bij de gemeenten. De gemeente heeft het directe contact met de markt en is bijvoorbeeld voor de openbare ruimte een directe speler. De kantorenstrategie zorgt dan ook in hoofdzaak voor een (doorlopende) afstemming tussen de gemeenten. Het biedt primair een afsprakenkader voor het planaanbod met betrekking tot ruimtelijke ordening. Hiermee wordt tevens voor duidelijkheid en visie (en daarmee voor perspectief) gezorgd naar marktpartijen.

1.5 Provinciaal kader

De doelstelling van de provincie Zuid-Holland verschilt niet van die van de MRDH: de provincie vindt een evenwichtig, goed en gevarieerd aanbod van kantoren belangrijk. De provincie constateert dat de leegstand van kantoren groeit en wil samen met de in regionaal verband samenwerkende gemeenten de plancapaciteit reduceren. Daarnaast werkt de provincie actief mee aan de ontwikkeling van een nationale strategie voor transformatie en sloop van incurante kantoren.

De provincie vraagt alle regio's in Zuid-Holland een aangepaste kantorenvisie aan te leveren ter aanvaarding door Gedeputeerde Staten. De provincie wil in de regionale visies de volgende elementen terugzien:

1. Hantering van de door de provincie vastgestelde randtotalen, die zijn afgeleid van de landelijke EIB-prognoses;
2. Een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyse. Ingaan op het (her)gebruik van het bestaande, beschikbare aanbod kantoren. Door zuinig te zijn met het toevoegen van nieuwbouw wordt voorkomen dat de bestaande voorraad verder leegloopt en wordt de kans vergroot dat delen van de bestaande voorraad worden verduurzaamd en weer geschikt worden gemaakt voor (her)gebruik;
3. Borging van de afstemming tussen de gemeenten en procesregie op de totstandkoming van transformatieprofielen van een aantal grote kantoorlocaties. Daarnaast een indicatie van de onttrekkingen tot 2020;
4. Uitgaan van benutting van de harde plancapaciteit op de concentratielocaties. De provincie biedt ruimte om een resterend deel van de nieuwbouwbehoefte te realiseren door het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit op de concentratielocaties of door handhaving van (een deel van) de harde plancapaciteit op andere locaties, waar die al bestemd is.

Kern van het provinciale kader is dat nieuwbouw wordt gericht op de concentratiegebieden en op scienceparken. In deze kantorenstrategie wordt duidelijk dat deze gebieden ook in de MRDH de belangrijkste kantorenlocaties vormen. Daarnaast wordt per regio een toelichting gegeven op locaties buiten de concentratiegebieden. Vaak is hier de nieuwbouw al gestart. Als dat niet het geval is zal onderzocht worden of deze locaties specifieke doelgroepen bedienen die niet in concentratiegebieden of via de bestaande voorraad kunnen worden bediend.

1.6 Gezamenlijke uitgangspunten

Deze Agenda Kantoren MRDH is opgesteld op basis van een aantal gedeelde uitgangspunten:

1. De centrale doelstelling van deze Agenda is het voorzien in de aanwezigheid van voldoende aantrekkelijke, duurzame kantoorlocaties in de metropoolregio. Voor bedrijven geldt dat zij optimale vestigingsmogelijkheden moeten kunnen vinden in de MRDH. Deze Agenda identificeert globaal de belangrijkste bestaande en toekomstige interactiemilieus.
2. Het terugdringen van de leegstand van kantoren draagt bij aan de realisatie van een gezonde kantorenmarkt, maar is niet de centrale doelstelling van de agenda. De huidige mismatch tussen vraag en aanbod, en de daarmee gepaard gaande leegstand, is in de eerste plaats een probleem dat opgelost moet worden doordat marktpartijen (financiers, eigenaren, inclusief de overheid als eigenaar) de financieel noodzakelijke maatregelen nemen. Een visie op de rol van de (regionale) overheid is daarbij wel gewenst. Leegstand terugdringen is een middel om een gezonde kantorenmarkt te realiseren. Leegstand leidt tot kapitaalvernietiging en beperkt investeringen. Leegstand trekt leegstand aan en kan tot verpaupering van gebieden leiden. Op deze wijze kan leegstand ook een maatschappelijk probleem opleveren.
3. De inzet op transformatie heeft een meervoudig positief effect. De kantorenvoorraad wordt gereduceerd en de schaarse ruimte wordt benut voor functies met een ruimtebehoefte. De uitstraling van gebieden wordt verbeterd en dit leidt ook tot een aantrekkelijker investeringsklimaat.
4. De kantorenvoorraad in de metropoolregio is qua omvang ruim voldoende voor de kantorenvraag, maar zal door (ver)nieuwbouw kwalitatief op peil moeten blijven om de (inter)nationale concurrentie aan te kunnen.

5. Vernieuwing van de voorraad blijft ook op langere termijn noodzakelijk, in de eerste plaats via renovatie en verduurzaming en in de tweede plaats om via nieuwbouw te voldoen aan specifieke eisen van gebruikers.
6. De gemeenten en de MRDH blijven zelf verantwoordelijk voor de onderlinge afstemming en de monitoring op de programmering van (ver)nieuwbouw, de totstandkoming van (onderscheidende) locatieprofielen en voor handelingsperspectieven voor de verschillende locaties.

1.7 Specifieke omstandigheden binnen de MRDH

De voormalige regio Haaglanden heeft te maken met een dominante rol van de Rijksoverheid op de kantorenmarkt. Deze Rijksoverheid investeert meer in haar bestaande kantoren dan eigenaren met kantoren met veel korte huurcontracten. De rijksoverheid kiest daarbij ook scherp voor huisvesting op een beperkt aantal locaties. Daar komt bij dat de kantoren in Haaglanden steeds meer gedomineerd worden door kleinere bedrijven in plaats van door multinationals. De voormalige regio Rotterdam heeft te maken met een grotere spreiding van locaties met name ten gevolge van historische locatiekeuzen door de havengerelateerde bedrijvigheid.

1.8 Inzicht in de vraag

Om te komen tot voldoende aantrekkelijke duurzame kantoorlocaties in de metropoolregio is meer inzicht nodig in de kwalitatieve economische ontwikkeling. Antwoord is gewenst op vragen als welke clusters/branches zijn groeiend en hebben een onderscheidende ruimtevraag, welke vernieuwende huisvestingsconcepten slaan aan bij de gebruikersmarkt, wat zijn de vestigingsvoorwaarden van bedrijven voor de komende jaren, etc.

De uitkomsten hiervan worden gekoppeld aan de diverse locaties. Zo ontstaat een beeld in hoeverre de locaties geschikt zijn voor de toekomstige economische ontwikkelingen. Daar waar de locaties niet geschikt zijn, kan - indien er voldoende marktvaart is - bezien worden of deze met reële kosten geschikt gemaakt kan worden. Zo niet, dan kunnen de mogelijkheden naar ander gebruik starten.

1.9 Hoe werken deze doelstellingen en uitgangspunten door in beleid

Er zijn 3 knoppen waaraan kan worden gedraaid om de doelstellingen te bereiken:

1. **Plaats/locatie** gaat over welke locaties prioriteit hebben en aansluiten op de wensen van bedrijven en daarmee een belangrijke onderdeel zijn van de strategie
2. **Hoeveelheid/kwantiteit** gaat om de balans tussen nieuwbouw, transformatie, sloop en het terugdringen van structureel overaanbod
3. **Kwaliteit** gaat over het creëren van de juiste vestigingsmilieus met voorzieningen en goede bereikbaarheid, of andere kenmerken die aansluiten op de wensen van bedrijven.

Daarnaast zijn er 4 typen locaties:

- a. Er zijn **knooppuntlocaties** met een interactiemilieu³ dat aansluit op de behoeften van een brede doelgroep, waar de potenties voor het realiseren van kantoorruimte nog niet volledig zijn benut. Deze locaties worden gekenmerkt door een hoge mate van stedelijke interactie en goede bereikbaarheid. Stationsgebieden (intercity stations) zijn daar een goed voorbeeld van. Hiermee wordt aangesloten op de kantoorversterkingsgebieden in de kantorenstrategie Haaglanden en transit oriented development (TOD) in het kantorenprogramma van de regio Rotterdam. Door situering in zogeheten stedelijke interactiemilieus wordt monofunctionaliteit voorkomen. Met deze scherpe keuze wordt ingezet op een beperkt aantal knooppuntlocaties. Ook

³ Interactiemilieus zijn een ruimtelijke omgeving met voorzieningen voor ontmoeting en voor uitwisseling van personen, goederen, kapitaal of informatie.

wordt aangesloten op de marktvraag, die bereikbaarheid per OV, voorzieningen en leefbaarheid belangrijk vinden.

- b. Er zijn **locaties voor specifieke doelgroepen**. Hierbij gaat het om:
 - Kennisintensieve bedrijven/kantoorachtige laboratoria
 - Functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling
 - Creatieve sector/kantoorachtige maakindustrie/kunst in bestaande oud industrieel complexen
 - Internationale instellingen met een zeer hoog veiligheidsregime
 - Bedrijfsgebonden (max 50%) en kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m²)
- c. Er zijn **overige formele kantoorlocaties** (niet zijnde knooppuntlocaties), waar het kantorenmilieu niet (meer) voldoende aansluit op de behoeften van gebruikers en waar een overaanbod aan kantoorruimte is en maatregelen nodig zijn om vraag en aanbod kwalitatief en kwantitatief weer in evenwicht te brengen. De richting waarin de locaties zich ontwikkelen kunnen hierbij divers zijn: functiemenging, verkleining van monofunctionele locatie, ontwikkeling richting specifieke doelgroep of aantrekkelijk interactiemilieu.
- d. Er zijn **informele kantoorlocaties**. Voor deze locaties is er fors ingezet om de leegstaande kantoren te transformeren.

De knoppen en locaties vormen samen een beleidsmatrix.

	Locaties	Kwaliteit	Kwantiteit (Nieuwbouw & transformatie)
Knooppuntlocaties			
Locaties voor specifieke doelgroep			
Overige formele locaties			
Informele locaties			

In stap 2 en 3 van de uitwerking van deze Agenda worden aan de hand van bovenstaande matrix de kansrijke maatregelen en oplossingsrichtingen gezamenlijk opgepakt. We zijn op zoek naar een methodiek om het toekomstperspectief per locatie vast te stellen. Deze matrix is hiervoor een voorstel.

Zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw is de inzet gefocust op locaties, die gekenmerkt worden en geschikt zijn voor een hoge mate van interactie en goede bereikbaarheid. Stationsgebieden (intercity stations) zijn daar een goed voorbeeld van. Hiermee wordt aangesloten op de kantoorversterkingsgebieden in de kantorenstrategie Haaglanden en transit oriented development (TOD) in het kantorenprogramma van de regio Rotterdam. Door situering in zogeheten interactiemilieus wordt monofunctionaliteit voorkomen, hoewel sommige kantoorgebruikers nog wel de voorkeur geven aan een dergelijk milieu. Met deze scherpe keuze wordt niet ingezet op monofunctionele kantoorlocaties, maar op een beperkt aantal knooppuntlocaties. Ook wordt aangesloten op de marktvraag. Een groot deel van de markt vindt bereikbaarheid per OV, voorzieningen en leefbaarheid van groot belang. Op overige locaties moet het lokaal opererende bedrijfsleven kunnen worden gefaciliteerd. Naast de beperkte inzet op een aantal nieuwbouwlocaties op goed bereikbare locaties is voor reguliere kantoren de inzet om nieuwbouw mogelijk te maken voor een aantal tal type kantoorgebruikers:

- o Kennisintensieve bedrijven/kantoorachtige laboratoria, zoals op Sciencepark Delft
- o Functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling
- o Creatieve sector/kantoorachtige maakindustrie/kunst in bestaande oud industrieel complexen
- o Internationale instellingen met zeer hoog veiligheidsregime
- o Bedrijfsgebonden (maximaal 50%) en kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m² worden gezien als een lokale aangelegenheid)

- o Kantoren gerelateerd aan de clusters

Voordat ingezet wordt op nieuwbouw is de inzet bij deze locaties om eerst te kijken of de bestaande voorraad voldoet. De metrages van de categorieën hierboven tellen niet mee in de EIB-randtotalen.

Overige punten

- Voordat ingezet wordt op nieuwbouw is de attitude om eerst te kijken of de bestaande voorraad voldoet. Dit staat los van het feit dat nieuwbouwlocaties die passen binnen de behoefteraming voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Kantoortransformatie wordt gestimuleerd en gefaciliteerd in de verschillende gemeenten en best practices worden door gemeenten onderling uitgewisseld. Voor de formele kantoorlocaties worden transformatieprofielen opgenomen in de locatiebeschrijving.
- Niet alle kantoren lenen zich voor transformatie naar wonen en niet alle kantoorgebruikers zijn op de voor hen meest geschikte locatie gevestigd. Verhuisbewegingen van kantoorgebruikers waar dit een win-winsituatie oplevert, worden daarom gestimuleerd.

1.10 Waarom is er naast de bestaande leegstand nog nieuwbouw nodig?

In 2012 introduceerde DTZ Zadelhoff een driedeling in het landelijk aanbod op basis van de kansen op het vinden van nieuwe gebruikers:

1. Kansrijk aanbod: circa 1 miljoen m², 18% van het totale aanbod

- In nabijheid van grote intercity-stations
- Aanwezigheid van voorzieningen
- Beperkt concurrerend aanbod
- Huurprijzen staan niet structureel onder druk
- Aantrekkelijke architectuur, allure
- Functie van kantoor complementair aan omgeving
- Adequate parkeernorm

Voorbeelden: Amsterdam Zuidas en Centrum, Utrecht stationsgebied, Den Bosch Paleiskwartier, Groningen Centrumgebied.

2. Kanshebbend aanbod: circa 4 miljoen m², 54% van het totale aanbod

- Goede locaties binnen randgemeenten of secundaire locaties kernsteden
 - Kantoren kennen concurrerend aanbod
 - Huurprijzen staan onder druk
 - Zichtbaarheid of status van ondergeschikt belang
 - Fysieke eigenschappen bieden mogelijkheid alternatieve aanwendbaarheid
 - Upgrade gebouw of goede prijs/kwaliteit-verhouding vergroot kans op gebruiker
- Voorbeelden: Utrecht Rijsweerd, Amsterdam Bijlmer ArenA, Rotterdam Brainpark, Stadshart Zoetermeer, Utrechtseweg Zeist.

3. Kansarm aanbod: circa 2 miljoen m², 28% van het totale aanbod

- Structureel (drie jaar of langer) in aanbod
- Geen of minimaal onderscheidend vermogen
- Kantoren ontworpen vanuit standaardstramien
- Eenzijdige aanwendbaarheid locatie
- Veel kantoren uit bouwperiode 1980-2000
- Grote volumes
- Huurprijzen staan onder druk, huurverlaging leidt niet tot toename interesse gebruiker

Voorbeelden kansarm aanbod: Rivium Capelle ad IJssel, Paasheuvelweggebied Amsterdam Zuidoost, Nieuwegein, Leidschendam-Voorburg, Zwolle Oosterenk.

Een jaar later rapporteerde DTZ dat het kansarme aanbod inmiddels 35 procent van het –in een jaar tijd met 5% toegenomen- totale aanbod bedroeg. Het percentage kansarm vastgoed neemt toe als de totale marktvraag beperkt is en het aanbod fysiek maar ook functioneel veroudert. In de laatste 10 jaar is er voor wat betreft duurzaamheid een nieuwe generatie kantoren ontstaan. Beleggers concentreren zich op deze categorie vastgoed en investeren niet in verouderd vastgoed, dat in omvang jaarlijks groeit.

Ook geldt dat het ruimtegebruik is veranderd. Kantoorgebruikers huren in efficiënte kantoren 30 tot 50 procent minder ruimte per arbeidsplaats. Op basis hiervan stelde in 2015 adviesbureau Office Rank dat van de totale voorraad van 54 miljoen m² kantoorruimte in Nederland ongeveer 17 miljoen m² (circa 31,5 procent) overbodig zou zijn. Het ligt voor de hand dat in economisch betere tijden meer bedrijven verhuizen naar betere locaties en daardoor zal de categorie kansarme/kansloze kantoren sneller groeien, terwijl er druk ontstaat op kansrijke locaties. De vervangingsvraag bedroeg in het verleden vaak 5 tot 10 procent in de dienstverlenende sectoren. Daarnaast geldt dat veel productiebedrijven steeds meer dienstverlenende activiteiten ontwikkelen. Kortom ook als de economie op termijn per saldo niet groeit, kan dit tot een toename van de bedrijfsverplaatsingen leiden en een vraag naar specifieke bedrijfsomgevingen.

Een kwalitatieve analyse zal duidelijk moeten maken in hoeverre kanshebbend aanbod vervolgens voldoende vestigingsmogelijkheden biedt. Door diverse deskundigen worden hierbij vraagtekens gezet, omdat niet alle locaties kwalitatief meekunnen en zeker het bestaande aanbod beperkt is qua mogelijkheden tot upgrading en verduurzaming. Voor Zuid-Holland betekent dit dat het economische ontwikkelingsperspectief duidelijk in beeld moet worden gebracht, alvorens er beperkingen worden gesteld aan de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van locaties.

Hoofdstuk 2 Kantorenprogramma voormalige regio Haaglanden

2.1 Inleiding

De kantorenmarkt binnen de voormalige Haagse regio is met de kantorenmonitor Haaglanden en Kantorenstrategie Haaglanden volop geanalyseerd. De conclusies zijn voor velen bekend: een regiobreed overaanbod van met name perifeer gelegen kantoren en leegstand van grote kantoren op bedrijventerreinen. Ook de voorgenomen afstoot van Rijkskantoren, het nieuwe werken, het toenemend belang van openbaar vervoer en voorzieningen, onvoorspelbaarheid van de markt, afnemend transactievolume (bedrijven zijn na verhuizing kleiner gehuisvest), duurzaamheid en clustervorming zijn hierop van grote invloed. De cijfers van het aanbod in 2015 geven aan dat de markt niet ingrijpend is gewijzigd ten opzichte van het in de kantorenstrategie Haaglanden geschetste beeld. Het aanbod in de regio is van 2012 tot 2015 toegenomen van 15,7% naar 19,1%. Dit komt neer op meer dan 1,3 miljoen m² kantoorruimte (zie voor regionale verdeling onderstaande tabellen).

2.2 Informatie per kantorenlocatie inclusief programmering

De voormalige regio Haaglanden heeft een aantal kantorenlocaties. Van deze kantorenlocaties staat hieronder de visie beschreven.



NB: de naam Nieuwe Veen/Heron is inmiddels veranderd in Heron

Den Haag – situatie aanbod⁴ per 1 januari 2015

Den Haag	
Beatrixkwartier	39.646
Benoordenhout	32.482
Binckhorst	93.471
Binnenstad	43.530
Forepark	12.152
Laakhaven Centraal en west	10.242
Laakhaven HS	33.928
Middenweg	21.753
Nieuw Centraal Wijnhaven Utrechtse Baan	69.473
Scheveningen Haven	5.739
World Forum	19.756
Bedrijventerreinen overig	14.293
Formele kantoorlocaties overig	75.814
Overige	221.345
Totaal Den Haag	693.624

Internationale Zone Den Haag

In de internationale zone zijn een aantal clusters met kantoren waaronder Plesmanweg (ministerie van Verkeer en Waterstaat, World Forum, Frederikskazerne en het ICC-TNO-NATO cluster aan de Waalsdorperweg. De inzet is dat deze internationale zone zich verder kan en moet blijven door ontwikkelen met internationale instellingen. Hiervoor is uitgangspunt om eerst te kijken of herontwikkeling van bestaand kantoor haalbaar is. Eisen van internationale instellingen (geen bomauto, veiligheidsafstand tot de weg, aparte compartimentering) vragen echter sneller om nieuwbouw. Uitbouw van de bestaande internationale instellingen in verband met groei, moet dan ook mogelijk zijn.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	Opmerking
Voormalig Europol	10.000 m ²		Gaat om bestaand politiekantoor (Europol) met maatschappelijke doeleinden voor de vestiging van een internationale instelling die nog niet in Nederland is gevestigd.
OPCW		10.000 m ²	Potentiële uitbreidingscapaciteit in bestemmingsplan voor lange termijn
Europol		15.000 m ²	Potentiële uitbreidingscapaciteit in bestemmingsplan voor lange termijn
ICC		28.000 m ²	Potentiële uitbreidingscapaciteit in bestemmingsplan voor lange termijn
Frederikskazerne		40.000 m ²	Potentiele uitbreiding na 2020 voor Internationale Instelling/Defensie nog niet geheel in bestemmingsplan opgenomen
NATO	15.000 m ²	10.000 m ²	Uitbreidingsbehoefte NATO korte termijn

Benoordenhout Den Haag

In Benoordenhout staan veel grote kantoren verspreid. Deze lenen zich uitstekend voor een woonfunctie. Hierdoor zal meer dan 50.000 m² kantoren transformeren naar wonen. Shell en

⁴ De aanbodgegevens zijn afkomstig uit de database van Steenworp, het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS). Wat telt: beschikbare bedrijfs-onroerend goed op de commerciële markt dat binnen één jaar beschikbaar komt en excl. zgn. planontwikkelingen. Aanbod is daarmee niet hetzelfde als leegstand, maar wel een indicatie van de leegstand.

andere kantoren moeten zich wel kunnen ontwikkelen. Sloop- nieuwbouw zonder toevoeging van metrage blijft daarom mogelijk.

Scheveningen Haven

In Scheveningen haven ontwikkelt zich een maritiem en creatief cluster dat ook een kantoorcomponent heeft. Daarnaast zijn voor beach- en waterevenementen, bijvoorbeeld Volvo Ocean Race, ook tijdelijk kantoren nodig. Inzet voor de doorontwikkeling van kantoren is dat het alleen gebruikers zijn binnen het havengebonden cluster of sterk lokaal gebonden.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	Opmerking
kantoor Havenmeester	2.200 m ²		Opgenomen in bestemmingsplan voor concrete havengebonden kantoor
Visafslagweg	2.400 m ²		In bestemmingsplan voor grootste gedeelte alleen havengebonden kantoor toegestaan met max 500 m ² .
Hellingweg	2.400 m ²		In bestemmingsplan voor grootste gedeelte alleen havengebonden kantoor toegestaan met max 500 m ² .
		5.000 m ²	Geen concrete plannen

Den Haag Centrum – Museumkwartier

Rondom Lange Voorhout zijn diverse leegstaande en leegkomende kantoorpanden. Bij het Toernooiveld wordt een parkeergarage gerealiseerd. De inzet is om gebied verder te ontwikkelen als museumkwartier middels kantoortransformatie. Het Toernooiveld kan een centraal horecaplein worden. In het museumkwartier zijn reeds het Escher museum, het Mauritshuis, Bredius en de Pulchri-studio gevestigd evenals de Gevangenpoort en het Binnenhof. Kantoren om het museumkwartier heen (zoals Noordeinde, Haagse Passage, Spui en Wijnhaven) kunnen getransformeerd worden naar hotel. Al met al worden hierdoor meer dan 35.000 m² kantoren omgezet.

Den Haag – Beatrixkwartier Den Haag Nieuw Centraal

Het Beatrixkwartier vormt de tweede kantorenlocatie van Nederland. Deze krijgt een nieuwe entree met het opknappen van station Laan van NOI en de komst en inzet van The Hague Security Delta rondom het Ministerie van Sociale Zaken. Het Ministerie van Sociale Zaken wordt mogelijk omgezet naar een mix van functies, waaronder ook kantoren. Uitbreiding van dit versterkingsgebied moet mogelijk blijven. Hiervoor zijn Monarch-kavels, de Conservatoriumlocatie en de KPN-kavel beschikbaar.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	Opmerking
Monarch III en IV	40.000 m ²		Behoud bestemmingsplanruimte
KPN kavel Beatrixkwartier		10.000 m ²	Voorlopig behoud bestemmingsplanruimte, inzet op woningbouw na 2020
Conservatorium locatie (inclusief overbouw Utrechtse Baan)		43.000 m ²	Voorwaarde voor ontwikkeling is het schrappen van de kantoren op locatie KJ-plein

Den Haag – Nieuw Centrum Wijnhavenkwartier

Een deel van het Wijnhavenkwartier wordt getransformeerd naar woningen. Dit gaat om meer dan 100.000 m². Een groot deel van de leegstand wordt door goede bereikbaarheid en mix van voorzieningen aantrekkelijker gemaakt, onder meer door realisatie van het Spuikwartier. Als onderdeel van het Spuikwartier is ook 12.500 m² kantoren/congresruimte

mogelijk. De overige nieuwbouw-mogelijkheden worden geschrapt. Het ministerie van Buitenlandse Zaken wordt geschikt gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van de Tweede Kamer. De Koninklijke Bibliotheek wordt herontwikkeld (inclusief de huidige 25.000 à 35.000 m² hieraan gelieerde kantoorruimte).

<i>Locatie</i>	<i>Voor 2020</i>	<i>Na 2020</i>	<i>schrappen</i>	<i>Opmerking</i>
Wijnhavenkwartier	12.500 m ²			Mogelijk in bestemmingsplan (kan ook gaan om herontwikkeling van bestaande kantoor)
Boven Busplatform Den Haag Centraal			40.000 m ²	Geen realistisch te realiseren programma opgenomen in bestemmingsplan. Bij herijking bestemmingsplan wordt plan geschrapt. NB: feitelijk is de bestemmingsplanruimte nog groter, maar die is fysiek niet meer realiseerbaar.
KJ-plein			43.000 m ²	Omzetting bestemmingsplan naar wonen
Grotiusplaats			20.000 m ²	Omzetting bestemmingsplan naar wonen. Provincie wordt gevraagd mee te werken met een maatwerktraject zodat mogelijke problemen met externe veiligheid kunnen worden ondervangen (eigendom grond gemeente)

Den Haag – Hofzichtpark Groene Schenk

Bij Station Laan van Noi en station Mariahoeve bestaan twee kantoorparken in een parkachtige setting tegen het spoor. Inzet is behoud van deze kantoorlocaties.

Den Haag – Hollands Spoor Laak

Bij Hollands Spoor zullen conform huidige planvorming meer dan 50.000 m² kantoren transformeren naar een mix van starterwoningen-, studentenhuysvesting, onderwijs en andere functies. Ingezet wordt op een interactiemilieu met een grote onderwijs-component. In Laakhaven-West kan daarbij in bescheiden mate kantoren worden ontwikkeld.

<i>Locatie</i>	<i>Voor 2020</i>	<i>Na 2020</i>	<i>schrappen</i>	<i>Opmerking</i>
Laakhaven West	1.000 m ²			in bestemmingsplan langs spoor tot 500 m ² solitaire kantoorruimte toegestaan, maar niet op begane grond in de nog uit te geven kavels.
Laakhaven Hollands Spoor NS-kavel			20.000 m ²	Kantoren planaanbod in huidige bestemmingsplan wordt omgezet naar wonen.

Binckhorst Den Haag/Station Voorburg

Verspreid in de Binckhorst zijn kantoren gevestigd en rondom KPN Maanplein/Binckhaven-Station Voorburg. Hier zijn naast KPN ook gelieerde multinationals gevestigd als Huawei, ZTE en Techmahindra. Voor het gedeelte gelegen bij de Caballero Fabriek is de visie een inzet op creatieve stad/maakindustrie. Voor het gedeelte rondom Maanplein is de inzet een functiemix met retail (2.500 m²), horeca, creatieve bedrijvigheid, ICT (KPN) en woonfuncties

die aansluiten op het cluster. De mix is noodzakelijk om een dynamisch interactiemilieu te realiseren dat de enorme leegstand oplost en zal gepaard gaan met verruiming van de bestemmingen in omgevingsplan Binckhorst. De provincie wordt gevraagd aan deze mix mee te werken.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
Am-kavel Binckhorstlaan (hoek Jupiterkade)			15.000 m ²	Schrappen bij bestemmingsplan herziening (omgevingsplan) en voorzienbaarheidsbrief
Ballast Nedam-kavel (hoek Melkweg/Saturnusstraat)			10.000 m ²	Schrappen bij bestemmingsplan herziening (omgevingsplan) en voorzienbaarheidsbrief
Ballast Nedam-kavel (hoek Melkweg/Saturnusstraat)	3.000 m ²			Minimaal 50% kantoorachtig (ontwerpbureaus, bureaugebonden kunstenaars e.d.) en alleen door gebruik te maken van huidige industriële panden.

Den Haag/Pijnacker-Nootdorp – snelwegknopen A4/A12 Forepark Oude Middenweg, A12-zone Ypenburg Hoornwijck en Heron/Grote Driekhoek Nootdorp

In Den Haag en Pijnacker-Nootdorp zijn rondom de knooppunten A12 en A4 een aantal kantoorclusters met een goede bereikbaarheid per OV met zichtlocatie. Het cluster Oude Middenweg is hierbij het grootst en heeft een leegstandprobleem. Gelet op het overaanbod zijn nieuwbouwplannen daarom niet ingepland. De locatie wordt niet gezien als een sterk interactiemilieu. Transformatie naar functies die thuis horen op een modern bedrijventerrein moet dan ook mogelijk zijn.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
Hoornwijck N-kavel			70.000 m ²	Schrappen, bestemmingsplan herijking indien alternatief plan voorhanden is (eerder niet gelet op eigendom gemeente DH/Rijswijk (IPP) is hiervoor geen noodzaak)
A12-zone Ypenburg			30.000 m ²	Ambitie om bioscoopplannen te realiseren, bestemmingsplan herijking indien alternatief plan voorhanden is (eerder niet gelet op eigendom gemeente is hiervoor geen noodzaak)
Leidschenveen		3.000 m ²	50.000 m ²	Omzetten naar bedrijventerrein met mogelijk nog wat kleinschalige kantoren na 2020
Heron/Grote Driehoek	10.000 m ²	10.000 m ²		De 10.000 m ² voor 2020 is gereserveerd in overeenkomsten.
Nootdorp - Hofweglocatie	1.000 m ²			Onderhandelingen lopen.

Den Haag – transformatie

Niet alleen in de kantoorgebieden wordt getransformeerd, maar ook juist op locaties daarbuiten, die niet meer geschikt zijn voor kantoren. Hiervoor wordt een lijst van

leegstaande en leegkomende kantoorpanden gemonitord waar transformatie wordt gefaciliteerd en gestimuleerd.

De afgelopen jaren zijn vergunningen aangevraagd conform onderstaande metrages:

2011	13.780 m ²
2012	87.030 m ²
2013	116.000 m ²
2014	140.000 m ²
2015	+/- 160.000 m ²

Voorbeelden van transformatie die hebben plaats gevonden zijn onder meer:

- Ministerie van Binnenlandse Zaken (50.000 m²), CBI Lummus kantoor in Benoordenhout (36.000 m²), transformatie van kantoren in Grote Marktstraat naar wonen boven winkels (totaal 25.000 m²), Kortenearkade, Gemeente en Azivo kantoren Loosduinseweg (20.000 m²), sloop kantoren voor Rotterdamse Baan (25.000 m²).

Op basis van deze lijst met zachte en harde plannen geldt de volgende planning qua transformatieprojecten (inclusief sloopnieuwbouw van kantoorruimtes):

2016	183.259 m ²
2017	119.860 m ²
2018	125.567 m ²
2019	70.790 m ²
2020	100.840 m ²

Verwachte transformaties komende jaren zijn onder meer:

Ministerie van Sociale Zaken voor de helft (30.000 m²), Ministerie van Justitie (50.000 m²), 3 kantoren aan Verhulstplein (25.000 m²), SDU Binckhorstlaan (16.000 m²), diverse grote Rijkspanden (75.000 m²). Diverse transformaties naar musea en hotels in het centrum (25.000 m²). Dit kunnen nog meer meters worden door schuifoperaties te stimuleren al dan niet over gemeentegrenzen heen.

Leidschendam-Voorburg – situatie aanbod per 1 januari 2015

Leidschendam-Voorburg	
Klein Plaspoelpolder	15.421
Overgoo	5.195
Sijtwende / Oosteinde	14.076
Voorburg Station en centrum	8.494
overig	10.322
Totaal Leidschendam-Voorburg	53.508

Leidschendam-Voorburg – Klein Plaspoelpolder en Overgoo

De locaties KPP en Overgoo hebben al enige jaren te maken met structurele leegstand. Voor KPP is er inmiddels een transformatievisie geformuleerd om het gebied te herontwikkelen naar een (stedelijk) gemengd woon-werkmilieu. Binnen Overgoo hebben de eigenaren aangegeven dat een gefaseerde herontwikkeling een economisch duurzame oplossing is voor het leegstandsvraagstuk. De eerste projecten zijn inmiddels gestart.

Leidschendam-Voorburg – transformatie

In de gemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor Wensen 2040" staat de opgave geformuleerd dat voor de grote monofunctionele kantoorlocaties met veel leegstand er een

transformatieopgave (functiewijziging) is. Sinds 2006 is er sprake van structurele leegstand van voornamelijk grootschalige kantoren. Leidschendam-Voorburg wil transformatie van deze leegstand faciliteren door ruimte te bieden voor passende nieuwe functies.

In Leidschendam-Voorburg gebeurt veel op het gebied van transformatie/sloop. Enkele jaren geleden prijkte de gemeente bovenaan de lijst qua kantorenleegstand. Daar komt nu verandering in. Voor kantorenlocatie Klein Plaspoelpolder is er inmiddels een transformatievisie geformuleerd om het gebied te herontwikkelen naar een (stedelijk) gemengd woon- en werkmilieu. Voor wat betreft de twee grootschalige kantoorpanden in dit gebied (in totaal circa 30.000 m²) willen zowel gemeente als eigenaar sloop van deze panden.

Het grootste leegstaande kantoorpand van Nederland, het voormalige CBS-gebouw (circa 60.000 m²), zal gesloopt gaan worden. De gemeente en de ontwikkelaar willen van de werklocatie CBS-kantoor een bijzonder woongebied maken.

Unibail-Rodamco als grootste eigenaar van winkelcentrum Leidsenhage, werkt momenteel aan de herontwikkeling van Leidsenhage, om de positie van het winkelcentrum in de regio te versterken en te zorgen dat het klaar is voor de toekomst. Als onderdeel van de herontwikkeling wordt circa 30.000 m² aan kantoren gesloopt.

Ook de eigenaar van het Zürich-gebouw, gelegen tussen de Veurse Achterweg en de Noordsingel in Leidschendam, wil dit kantoorgebouw (circa 5.000 m²) slopen en hier woningen bouwen.

In totaal gaat het in Leidschendam-Voorburg om circa 125.000 m² kantooroppervlak dat onttrokken zal worden.

Rijswijk – situatie aanbod per 1 januari 2015

Rijswijk	
Broekpolder	8.145
Hoornwijk Rijswijk - (K)	47.651
In de Bogaard - (K)	36.357
OV knooppunt - (K)	44.739
Plaspoelpolder	123.362
Overig Rijswijk	15.583
Totaal Rijswijk	275.837

Rijswijk – Hoornwijk en Broekpolder

Hoornwijk is een modern bedrijvenpark gelegen op de hoek van A4 en A13 met kleine en grote kantoren. Broekpolder ligt er naast en heeft weinig problemen door beperkte leegstand. Uitstraling doet ouder aan dan van Hoornwijk. Gelet op het overaanbod zijn nieuwbouwplannen daarom niet ingepland. Transformatie naar wonen aan de randen van Hoornwijk grenzend aan de westkant is een optie.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
Kavel 15 Laan van Hoornwijk			15.000 m ²	De locatie is in particulier bezit. Bestemmingsplanherijking vindt plaats wanneer alternatief plan voor handen is of anders binnen 5 jaar.

Rijswijk – Plaspoelpolder

Plaspoelpolder is een grote kantoorlocatie, die uiteenvalt in diverse deelgebieden. De Plaspoelpolder kent een grote maar afnemende leegstand door veel bottom-up initiatieven en diversiteit aan nieuwe functies. De ambitie is om het gebied te transformeren naar een diversiteit aan werkfuncties en aan randen ook woningbouw toe te staan.

- Havengebied/Entree Oost: de provincie is gevraagd mee te werken aan gebiedstransformatie waarbij een afwaardering van de milieucategorie en de watergebonden bedrijvigheid essentieel is om de gebiedstransformatie te laten slagen, een woonfunctie aan de oostelijke rand van de Plaspoelpolder in te passen en de leegstand in de omliggende kantoren effectief te kunnen bestrijden.
- Randen/Entree Churchillaan
- Omgeving station Rijswijk. Behoud en versterken kantoorlocatie.
- De TH-locatie is gelegen dichtbij station Rijswijk en direct gelegen aan een zichtlocatie aan de A4 en moet op termijn naar kantoren ontwikkeld kunnen worden.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
TH Locatie		25.000 m ²		De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan en is in eigendom van de gemeente Rijswijk
Landtong			pm	

Rijswijk – transformatie

Rijswijk zet actief in op reductie van haar kantorenvoorraad. De gemeente Rijswijk heeft een grote lokale kantorenvoorraad (900.000+ m²) en kent een dalende- maar nog immer forse kantorenleegstand (275.000+ m²). De Plaspoelpolder is het grootste terrein met een oppervlakte van circa 100 hectare. Vanaf 2012 heeft de gemeente Rijswijk een organische gebiedstransformatie in gang gezet. Het gaat hierbij om een transformatie van monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk werkgebied met een functiemix van werken, wonen, ontwikkelen en ontspannen.

Eind 2015/begin 2016 wordt er in samenspraak met private partijen en regiopartners een nieuwe gebiedsvisie opgesteld (later geformaliseerd in een omgevingsplan) waarin de ontwikkelambities voor de middellange termijn worden gekenschetst. Hiermee wordt beoogd de eerder ingezette organische gebiedstransformatie gericht te versnellen.

Rijswijkbreed worden verschillende transformatieplannen ontwikkeld en waar mogelijk door de gemeente Rijswijk gefaciliteerd. Tegelijkertijd worden partijen met structurele leegstand uitgenodigd om samen met de gemeente alternatieve scenario's voor incourant commercieel vastgoed te verkennen. Dit neemt niet weg dat voor een substantieel deel van het incourante (kantoor)vastgoed de sloopkogel als enige reële remedie geldt.

Rijswijk ziet kansen voor kantoortransformaties naar o.a. woonfuncties voor internationale studenten van de TU Delft en starters op de woningmarkt. Daarnaast positioneert Rijswijk zich als overlooph gebied voor groeiende startups die voortkomen uit incubators als Yes Delft, Robovalley of HSD. Hiermee wordt kennis(kapitaal) en werkgelegenheid behouden binnen de regio.

Transformatieprojecten 2010-2015

Project	Doelbestemming	Status
HBG-kantoor	Kantoor naar 168 tijdelijke studentenwoningen	gerealiseerd
Nassaukade 1	Kantoor naar 25 appartementen	vergund
Jaagpad 1	Kantoor naar 80 studentenwoningen	Aangevraagd, wordt vergund

Monkeytown - Broodfabriek	Bedrijfsruimte naar indoor kinderspeelparadijs	vergund
Hofmeesters	Herontwikkeling kantoorlocatie naar 259 appartementen	gerealiseerd
TH Locatie	Sloop TH-locatie-realisatie tijdelijk AZC	Sloop gerealiseerd, AZC in voorbereiding
La Playa	Bedrijfsruimte naar indoor sportcentrum	gerealiseerd
Reptielenzoo Serpo	Bedrijfsruimte naar indoor reptielenzoo	gerealiseerd
Haagse Courant	Kantoor/bedrijfsruimte naar hotel en congrescenter	planfase
Burgemeester Elsenlaan 325	Kantoor naar 150 woningen	planfase
Madame Curielaan 8	Kantoor naar Zelfstandig behandelcentrum	gerealiseerd
Fleminglaan 12	Kantoor naar hotel	planfase
McDonald's Polakweg	Herontwikkeling kantoorlocatie naar McDonald's	gerealiseerd
McWash	Sloop drie kantoorpanden, herontwikkeling naar carwash	gerealiseerd

In totaal beslaan deze transformatieprojecten circa 70.000 m² aan kantoren/bedrijfsruimte. De verwachting is dat met het nieuwe gebiedsprofiel voor de Plaspoelpolder de sloop-/herontwikkeling-/transformatie-projecten zowel in aantal als omvang gaan toenemen. Het stationsgebied zien we als meest kansrijke en strategisch belangrijke kantoreng gebied in Rijswijk. Voor de overige terreinen en binnenstedelijke kantoorlocaties geldt dat we actief inzetten op het faciliteren van transformatie en sloop i.c.m. herontwikkeling, zeker waar het incurante kantoorpanden betreft. Vervangende functies zijn o.a. (studenten)woningen, klinieken, hotels, leisure en labs.

Delft – situatie aanbod per 1 januari 2015

Delft	
Delft Centrum	11.102
Delftechpark	16.007
Delftse Poort	2.637
Schieoever Zuid	1.785
Tanthof Oost - (K)	10.623
Technopolis Innovation Park	-
Overig	16.751
Totaal Delft	58.905

Delft – Spoorzone

De inzet op Delft Spoorzone is een interactiemilieu waar ook kantoren deel van uitmaken. Dit interactiemilieu is dat centraal is gelegen in de MRDH, met onderwijs en de oude binnenstad in de directe omgeving.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
Spoorzone		32.000 m ²		

Delft – Technopolis en Delftse Poort

Formeel gezien is Technopolis aan de A13 geen kantorenlocatie, maar binnen het bestemmingsplan zijn wel kantoren en kantoorachtige bedrijven mogelijk. Gelet op de technologische kracht van het milieu is de inzet om de locatie Technopolis verder te ontwikkelen. Verder is aan de A13 Delfse Poort gelegen. Inzet is behoud van deze kantoorlocatie.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
Technopolis				Alleen kantoorachtigen in technologiecluster
Delft Zuid			37.500 m ²	De kantoren van deze locatie zijn inmiddels geschrapt uit het bestemmingsplan
Schieoever Noord			120.000 m ²	Schrappen kantoren uit bestemmingsplan met voorzienbaarheidsbrief

Delft – Transformatie

De transformatie van de bestaande kantorenvorraad maakt een wezenlijk onderdeel uit van de Delftse inzet gericht op het terugdringen van leegstand. Al in 2011 is het initiatief genomen om vastgoedeigenaren van leegstaande kantoorpanden aan te schrijven om met hen in gesprek te gaan over alternatieve aanwending van het leegstaande vastgoed. Gesprekken met de vastgoedeigenaren hebben daaropvolgend echter niet geleid tot succesvolle transformatietrajecten.

Dit betekent overigens niet dat er geen transformatie trajecten in de planning staan.

- Het voormalige hoofdkantoor van Deltares aan de Stieltjesweg (15.000 m²) zal in de loop van 2016 getransformeerd worden naar studentenhuisvesting
- De kantoren van de gemeente Delft aan de Martinus Nijhofflaan zullen met de ingebruikname van het stadskantoor in de spoorzone leeg komen te staan. De eigenaar heeft het voornemen om in de loop van 2016 de vrijkomende ruimten te transformeren naar appartementen. Het gaat daarbij om circa 10.000 m². Planologisch zal medewerking worden verleend om het totale pand de mogelijkheid te geven om ingevuld te worden met de functie wonen (totaal circa 20.000 m²)
- Aan de Schoemakerstraat is (een deel van) de kantoorruimte van TNO vrij gekomen. Ontwikkelaars hebben interesse getoond om dit vastgoed te transformeren naar studentenhuisvesting. In zijn maximale omvang zou het om circa 20.000 m² kunnen gaan.

Zoetermeer – situatie aanbod per 1 januari 2015

Zoetermeer	
Afrikaweg - (K)	61.324
Brink-, rokke-, hoorner- en zoeterhage	7.918
Lansinghage	9.488
Rokkeveen - (K)	43.181
Rokkeveen Oost	6.012
Stadscentrum - (K)	19.420
Overig Zoetermeer	14.284
Totaal Zoetermeer	161.627

Zoetermeer – Afrikaweg/Boerhaavelaan/Bredewater

Voor het gebied tussen de Afrikaweg en Boerhaavelaan is recentelijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarmee een binnenstedelijke herontwikkeling van dit gebied mogelijk wordt gemaakt. Het accent ligt daarbij op transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een nieuw binnenstedelijk milieu met een gevarieerd programma van woningen, voorzieningen en kantoren. Met dit nieuwe bestemmingsplan is een reductie van de plancapaciteit aan kantoren in het gebied bewerkstelligd van minimaal 60.000m². In de kantorenstrook langs het Bredewater wordt transformatie van de bestaande kantoren bevorderd onder meer naar een woonfunctie. In het kader van de (in voorbereiding zijnde) Omgevingsvisie Zoetermeer wordt opnieuw gekeken naar dit gebied. Daarbij is ook nadrukkelijk aandacht voor de transformatieopgave voor kantoren en de bijdrage die dit gebied daaraan kan leveren. Het is dus de ambitie om verder te reduceren en dit vervolgens ook planologisch/bestemmingsplantechnisch te verankeren. Op dit moment moet dus worden uitgegaan van de harde plancapaciteit van 25.000 m².

Locatie	Voor 2020	Na 2020	Geschrapt	Opmerking
Plan Boerhaavelaan	10.000 m ²	75.500 m ²	Minimaal 60.000m ²	Met het nieuwe bestemmingsplan voor de Boerhaavelaan is de plancapaciteit met 60.000 m ² gereduceerd. In het gebied is nu een totaalprogramma mogelijk van circa 137.000 m ² kantoren, waarvan circa 52.500 m ² al is gebouwd (IBM-toren & Terra Nova). Van het nieuwbouwprogramma is zo'n 38.000 m ² ook in te vullen als voorzieningen en/of woningen.
"Kop Bredewater" (naast "FME – toren")	25.000 m ²			Is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

Zoetermeer – Rokkeveen

De kantoorlocatie Rokkeveen ligt ten zuiden van de A12 en is grotendeels al ingevuld met relatief jonge kantoorgebouwen. Vanwege de goede bereikbaarheid, een centrale ligging ten opzichte van station Zoetermeer en de rijksweg A12 wordt ingezet op verdere ontwikkeling en afronding van deze kantorenlocatie. Wel zal -waar mogelijk en in samenspraak met betrokken vastgoedpartijen- bekeken worden of er een reductie van de plancapaciteit mogelijk is.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrapen	Opmerking
Sawa Ring en Campus Uppsala	11.500 m ²			

Zoetermeer – Stadscentrum

De afgelopen jaren zijn 4 kantoorgebouwen (totaal kleine 10.000 m²) in het Stadscentrum uit de markt genomen. Verder heeft circa 12.000 m² een andere functie of bestemming gekregen. In samenwerking met betrokken vastgoedpartijen in het Stadshart wordt ingezet op het verder verminderen van de leegstand door transformatie of functieverbreding van de bestaande kantoren. Daarvoor is momenteel een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Daarin wordt onder meer ingezet op een reductie van 2.800 m² aan bestaande kantoorruimte (wegbestemmen) en functieverruiming binnen circa 15.000 m² bestaande kantoorruimten ten behoeve van andere functies. Verder wordt naar verwachting in 2017 een deel van het Stadhuis van Zoetermeer afgestoten. Deze ruimte (circa 13.000 m²) komt vervolgens in aanmerking voor transformatie naar andere functies. Een deel van de kantoorruimte in het Stadshart blijft behouden voor alleen kantoren. Deze kantoorruimte is van belang voor de diversiteit en werkgelegenheid binnen het stadscentrum als Zoetermeer. Het draagt bij aan een goede mix en balans tussen wonen, werken en voorzieningen in het centrumgebied. In het Stadshart worden geen nieuwe kantoorlocaties mogelijk gemaakt.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	Transformatie en/of functieverruiming	Opmerking
Stadshart Zoetermeer	-	-	Ca. 30.000 m ²	

Zoetermeer/Lansingerland – Bleizo

Bleizo is, gelegen in de gemeente Lansingerland, een gezamenlijke uitdaging van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, in samenwerking met de MRDH. De gemeenten hebben voor de ontwikkeling van het gebied gezamenlijk de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo opgericht. Het project Bleizo bestaat uit de ontwikkeling van een regionaal en multimodaal vervoersknooppunt en de gebiedsontwikkeling van circa 35 hectare rond het knooppunt en onder de A12. De beoogde opening van het vervoersknooppunt is in 2018, waarmee een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied is ingevuld. De gebiedsontwikkeling is onderscheidend van andere gebiedsontwikkelingen door de combinatie van (grootschalige) leisure, onderwijs, voorzieningen, kantoren en businesspark/bedrijventerrein. De plannen voor kantoorontwikkeling zijn in de afgelopen jaren aanzienlijk bijgesteld. Waar enkele jaren geleden nog werd uitgegaan van meer dan 100.000 m² kantoren, is dit in verschillende stappen uiteindelijk teruggebracht tot 50.000 m². Een deel hiervan is sterk gelieerd aan de greenport.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	Opmerking
Bleizo		50.000 m ²	Na realisatie van station Bleizo

Zoetermeer – transformatie

De gemeente Zoetermeer is al vanaf 2008 actief bezig om het aanbod aan kantoren meer in evenwicht te brengen met de vraag. Via het Uitvoeringsplan *transformatie kantoorlocaties Zoetermeer* is inmiddels een aanzienlijke reductie van het kantoorareaal bewerkstelligd. Zo is de afgelopen jaren via de herziening van bestemmingsplannen een groot aantal kantorenlocaties geschrapt, waarmee zo'n 100.000 m² kantoren is wegbestemd. Ook is in de afgelopen jaren op diverse plekken in het stadscentrum van Zoetermeer bestaande kantoorruimten getransformeerd naar woonruimte of verruimd ten behoeve van andere

stedelijke functies. Hiermee is een invulling gegeven aan de veelal moeilijk verhuurbare vierkante meters op deze plekken.

Voor het gebied langs de Boerhaavelaan/Afrikaweg is het bestemmingsplan recent vastgesteld, waarmee een binnenstedelijke herontwikkeling van dit gebied mogelijk wordt gemaakt. Het accent ligt daarbij op transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een nieuw binnenstedelijk milieu met een gevarieerd programma van woningen, voorzieningen en kantoren. Dit nieuwe plan voorziet in een reductie van de plancapaciteit aan kantoren in dit gebied van minimaal 60.000 m². Ook wordt in samenwerking met betrokken vastgoedpartijen in het Stadshart en aan het Bredewater ingezet op het verder verminderen van de leegstand door transformatie of functieverbreiding van bestaande kantoren.

Overzicht transformatie Zoetermeer afgelopen 5 jaar

2008- 2011	18.150 m ²
2012	650 m ²
2013	98.360 m ²
2014	3.100 m ²
2015	8.060 m ²
Subtotaal	128.320 m²

Opties transformatie/herbestemming/planreductie Zoetermeer komende 5 jaar

2016	74.595 m ²
2017	37.040 m ²
2018	11.380 m ²
2019	10.465 m ²
2020	13.300 m ²
Subtotaal	146.780 m²

Totaal	275.100 m²
---------------	------------------------------

Overige locaties in de voormalige regio Haaglanden – situatie aanbod per 1 januari 2015

Midden-Delfland Totaal	530
Pijnacker-Nootdorp Totaal	7.186
Wassenaar Totaal	4.486
Westland	
Honderdland	385
Wateringse Veld	7.072
Overig Westland	20.963
Totaal Westland	28.420

Overige locaties

De inzet is om kantoortransformatie op veel overige niet-kantoorlocaties te stimuleren. Hieruit komt een groot deel van de transformatie van kantoren vandaan. In zijn totaliteit zal de transformatie /inclusief sloopnieuwbouw voor de komende jaren ongeveer 100.000 m² in de regio Haaglanden zijn.

Westland

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
TPW Venus	7.200 m ²		2.400 m ²	Was 9.600 m ² , waarvan 2.400 m ² geruild met GHC

GHC (op TPW Mars)	2.400 m ²			3 x 800 m ² op Greenport Horti Campus, zie boven
Nieuw gemeentehuis	11.600 m ²			Bestaande reservering
Uitbreiding kantorenlocatie Tiendweg	13.500 m ²			Bestaande reservering plan Hoogeland
ABC Westland	5.500 m ²			Vastgelegd in bestemmingsplan
Wateringse Veld	3.000 m ²			In bestemmingsplan, tramkeerlus tram 16

Op korte termijn wordt het nieuwe gemeentekantoor gebouwd op twee locaties in Naaldwijk. Ook wordt de Greenport Horti Campus ontwikkeld met 3 kantoren van ieder 800 m². Dit aanbod wordt onttrokken aan het planaanbod van het naastgelegen TPW Venus. De gemeente streeft ernaar om ca 10.000 m² kantoor op de Tiendweg planologisch in te ruilen voor 4 kleine kantoren van ieder maximaal 1.000 m² op Honderdland en een kantoor van 750 m² in Elsenbosch waardoor het aanbod halveert. De Westlandse kantorenmarkt functioneert, vanwege de aard van de bedrijvigheid in de gemeente, eigenstandig en concurreert nauwelijks tot niet met andere gemeenten in de MRDH.

Transformatie

Het pand van woningcorporatie Arcade aan de Van de Horstweg 10 in 's-Gravenzande is getransformeerd naar appartementen wat een onttrekking van ca. 2.500 m² kantoor is. Het Rabobankfiliaal aan de Hoofdstraat 78 in De Lier is getransformeerd naar winkels en appartementen wat een onttrekking van ca. 2.600 m² kantoor is.

Midden-Delfland – Harnaschpolder

De Harnaschpolder was tot voor kort een glastuinbouwgebied bestaande uit kassen en verspreid liggende (woon)bebouwing langs de linten van de Woudselaan en de Harnaskade. Voor het gehele gebied gelegen tussen de AWZI, snelweg A4, Lookwatering en Woudseweg, is sinds enkele jaren een transformatieproces gaande. In het zuidelijk gelegen gebied tussen de Woudseweg en Achterdijkshoorn is woningbouw ontwikkeld. In het noordelijk van de Achterdijkshoorn gelegen gebied zijn de kassen reeds verdwenen en wordt een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Hierbij is een nieuwe gebiedsstructuur voorzien met nieuwe ontsluitingswegen en verkaveling. Het bedrijventerrein wordt in de markt gezet als gemengd terrein. Bij de aard van de activiteiten gaat het vooral om lichte vormen van bedrijvigheid, in handel en transport, aangevuld met zakelijke dienstverlening.

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
Post Kogeko	4.000 m ²			De eigenaar heeft nog steeds de wens in de Harnaschpolder een bedrijfsgebonden kantoor te realiseren.

Aansluiting op EIB-raming.

Voor nieuwbouw in bestemmingsplannen is aangegeven dat het regionale totaal niet hoger mag uitvallen dan de EIB-raming. Hierbij is door de provincie aangegeven dat er 50.000 m² in mindering wordt gebracht in verband met een ontwikkeling in de voormalige Rotterdamse regio (voor locatie Bleizo) en dat 50.000m² kan worden overgeheveld naar Holland Rijnland, mits dat niet ten koste gaat van nieuwbouw etc. Dit betekent dat de volgende regionale randtotalen gelden voor Haaglanden:

	2015-2020	2021-2030
Totaal Vraag	526.000	752.000

Haaglanden		
------------	--	--

De raming van EIB heeft betrekking op een periode vanaf 2013. Dit betekent dat ook de gerealiseerde en in aanbouw zijnde nieuwbouw in de periode 2013, 2014 en 2015 moet worden meegerekend en van de regionale randtotalen moet worden afgetrokken.

Gerealiseerd of in aanbouw 2013, 2014, 2015

	Locatie	Metrage
Den Haag	Beatrixkwartier, NW-kwadrant (Monarch, fase 2)	16.000
Den Haag	Ypenburg, Deelplan 21, Laan van Waalhaven 440-480, van Deelen Businesspark	5.053
Den Haag	Andries Bickerweg 1, herontwikkeling Kerk	495
Den Haag	Tauber 52, Forepark (Van bedrijfsgebonden naar solitair)	3.400
Den Haag	Van Alkemadelaan, Internationaal strafhof (ICC)	46.000
Den Haag	Korte Voorhout (Hoge Raad)	15.000
Den Haag	Omgeving World Forum Jan Willem Frisolaan (Eurojust)	18.900
Den Haag	Atrium Residentie (ministerie VWS en OCW)	1.500
Delft	Gemeentehuis, Delft	22.000
Zoetermeer/ Lansingerland	Prisma, Hoogvliet	6.000
Rijswijk	EOB	80.000
Totaal		214.000

Dit zorgt voor de volgende raming:

	2015-2020	2021-2030
Totaal Vraag Haaglanden	526.000 – 214.000 = 312.000	752.000

Opgemerkt kan worden dat EIB-raming geen behoefteraming is die aangeeft hoeveel kantoorruimte er bij moet komen, maar hoeveel nieuwbouw kantoorruimte er nodig is om te blijven voldoen aan de eisen van de tijd. Hierbij kan nieuwbouw ook gerealiseerd worden door renovatie/verduurzaming van bestaande kantoren of door realisatie van kantoorachtigen op sciencepark. In de regels van de provincie hoeft de vernieuwbouw en kantoorachtigen niet meegerekend worden, maar in de EIB-methodiek is dit wel de bedoeling. De vernieuwbouw en nieuwbouw van kantoorachtigen zijn hieronder weergegeven.

Gerealiseerde in aanbouwzijnde en in planningzijnde vernieuwbouw 2013-2020

	Locatie	Metrage
Den Haag	Bezuidenhoutseweg 30, Planbureaus, voormalige ministerie EZ	20.000
Den Haag	Noordeinde 44 (Paleishof, ver/nieuwbouw achter de gevel)	1.100
Den Haag	Residentie (ministerie VWS en OCW)	62.000
Den Haag	Koninklijke Bibliotheek (planning 2018, alleen de verbouw van de kantoorruimte)	25.000
Den Haag	Voormalige ministerie VROM, Rijnstraat 8 (deels ook met sloop nieuwbouw)	80.000
Zoetermeer	Dunea, Plein van de Verenigde Naties (gereed 2013)	10.000
Totaal		200.000

Gerealiseerd of in aanbouw

	Locatie	Metrage
Delft	3M, technopolis/science park Delft	4.500
Delft	Applikon Biotechnology, technopolis/science park Delft	3.700
Delft	Hukseflux, technopolis/science park Delft	1.250
Totaal		9.000

Dit zorgt voor de volgende raming zoals bedoeld is met de EIB-methodiek, waarbij overigens geen schuifruimte is opgenomen:

	2015-2020	2021-2030
Totaal Vraag	526.000 – 214.000 = 312.000 –	752.000
Haaglanden	200.000 – 9.000 = 103.000	

Samenvatting totalen

Programmering voor 2020	193.200 m ²
Gerealiseerd/in aanbouw sinds 2013	223.000 m ²
Vernieuwbouw tot 2020	200.000 m ²
Programmering na 2020	356.500 m ²
Geschrap	532.900 m ²
Aanbod	1.284.123 m ²
Transformatie (gerealiseerd en gepland)	1.732.126 m ²

De voormalige regio Haaglanden blijft binnen de EIB-randtotalen, zoals door de provincie gehanteerd, dus exclusief de vernieuwbouw (526.000 tot 2020 en 752.000 voor de periode 2020-2030). Tot 2020 ziet de programmering er immers als volgt uit: 193.200 + 223.000 = 416.000 m². Tussen 2021 en 2030 gaat het om 356.500 m².

Hoofdstuk 3 Kantorenprogrammering voormalige regio Rotterdam

3.1 Inleiding

Eind 2014 werd door de Provincie Zuid-Holland geconstateerd dat er in de Rotterdamse regio sprake was van een planaanbod dat de verwachte marktvraag (raming EIB) ruimschoots overtrof. Daarbij kwam een aanbod van ca. 1 miljoen m², waardoor de Provincie in een brief aandacht heeft gevraagd voor de programmeringsopgave in deze regio.

In de nieuwe, onderliggende programmering is ruim 180.000 m² aan kantorenplannen geschrapt. Daarnaast geldt dat op een aantal regionale knooppuntlocaties nog een afstemming zal plaatsvinden nadat de ruimtevraag vanuit de speerpuntclusters (m.n. maritieme diensten) is vastgesteld. Het gevolg hiervan is waarschijnlijk ook een reductie met enkele tienduizenden meters. Als verruiming van bestemmingsplannen naar andere functies mogelijk is, zal dat ook leiden tot minder nieuwbouwplannen.

In de afgelopen jaren is de vernieuwbouw, de herontwikkeling van verouderde kantoren, in een versnelling gekomen op de betere kantorenlocaties. Door makelaars wordt echter gewaarschuwd voor schaarste van A-kwaliteitspanden op de langere termijn op de betere locaties. Ook door de transformatie van verouderd aanbod (in de afgelopen jaren ruim 50.000 m² per jaar) kan in bepaalde gebieden weer vraag ontstaan naar nieuwe kantoren. Door actieve inzet op transformatie van verouderd aanbod is in de periode 2011-2014 in Rotterdam ca. 197.000 m² aan kantoorruimte getransformeerd naar andere functies.

Totaaloverzicht 1: te programmeren locaties

Locatie type	Vervallen	2013 tot 2020*	2021-2030	Totaal 2013-2030
Concentratielocaties	158.000	143.000	183.000	326.000
Regio-Knooppunten	5.000	65.000	210.000	275.000
Overige locaties	18.000	67.000	44.000	111.000
Totaal Programma	181.000	275.000	437.000	712.000
Marktvraag (EIB)		456.000	353.000	809.000

*dit betreft de opgeleverde kantoren vanaf 2013 en de prognose vanaf 2015

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het planaanbod op korte termijn (tot 2020) en op langere termijn (tot 2030) ruim binnen de zgn. randtotalen van de berekende marktvraag blijft. Zelfs als het gehele planaanbod wordt meegerekend dat buiten het bereik van deze agenda valt. Er kan niet worden uitgesloten dat een deel van de berekende marktvraag kan worden bediend door de zgn. buitencategorie. Het betreft hier de categorieën locaties die specifieke gebruikers bedienen. Locatie- en functiegebonden bedrijven kiezen in het algemeen niet voor de reguliere (te programmeren) locaties. In totaal bedraagt het planaanbod (deels na 2015) van deze buitencategorie ca. 205.000 m². Op de navolgende bladzijden wordt ingegaan op de looptijd 2015-2025. Daarbij wordt een doorkijk gegeven naar mogelijke locaties na 2025. Het benoemde programma in deze periode is vooralsnog strategische reserve waar nader onderzoek moet plaatsvinden naar daadwerkelijke programmering. Daar waar tegen die tijd kantoorfuncties gewenst zijn, zullen deze worden gehandhaafd. Zo niet, dan zal gezocht worden naar alternatieve invulling voor deze gebieden. De uitwerking van de visie, zoals geaccordeerd in de BCEV van september 2014, zal hiervoor meer handvatten bieden.

Totaaloverzicht 2: buitencategorie (uitzonderingen cf VRM)

Buitencategorie	Totaal plan	Opmerkingen
Scienceparks	16.000	EUR-gerelateerd (Campus en Sciencetower e.o)
Functiegerelateerd	104.600	Bij haven en luchthaven
Kleinschalig	6.000	Kleine paviljoens tot 1.000 m2
Bedrijventerrein	29.000	Onzelfstandig kantoor en kleine paviljoens
Locaal gebonden	37.500	Huisvesting gemeenten e.a. overheden
Totaal uitzonderings-locaties	193.100	

3.2 Informatie per locatietype inclusief programmering

1. Concentratielocaties

Concentratielocaties (cf VRM)	Plan-status	Oud Programma (2013)	2015-2020	2021-2025	Totaal 2015-2025	Planaanbod na 2025 (reserve)
<i>Invloedsomgeving Rotterdam CS</i>						
Centraal Station (Conradstraat/Delftseplein/Schiekadeblok)	Zacht	240.000		50.000	50.000	50.000
Weenapoint /First(2014/2015) fase 1 en 2	Hard	72.000	40.000		40.000	5.000
Hofplein / Pompenburg	Hard	20.000				20.000
<i>Kop van Zuid</i>						
Baltimore	Hard	43.000				43.000
<i>IAlexandrium</i>						
Alexandrium I, II, III, M. Meesweg	Hard	25.000	15.000		15.000	10.000
Totaal Concentratielocaties		357.000	55.000	50.000	105.000	128.000

Toelichting

Op de Rotterdamse concentratielocaties zijn de grootschalige kantoren van vaak meer dan 20.000 m² te vinden. Hier zijn veel hoofdkantoren te vinden van internationaal georiënteerde bedrijven.

De nieuwbouwprogrammering op de Rotterdamse concentratielocaties is gefaseerd en – inclusief studie en reservelocaties – heeft een halvering plaatsgevonden ten opzichte van de inventarisatie in 2013 uitgevoerd door Stec in opdracht van de provincie (en bijgesloten bij de brieven aan de regio's).

Rotterdam CS e.o.

In 2015 is de ontwikkeling van het Schiekadeblok (135.000 m² in 2013) geschrapt. De bestaande (creatieve) invulling wordt doorgeëxploiteerd. Ook het kantorenprogramma voor Weenapoint/First is naar beneden bijgesteld. In plaats van kantoren wordt nu ingezet op hotel en appartementen. Algemeen geldt dat er voor grootschalige nieuwbouwkantoren weinig vraag te verwachten is, terwijl er bovendien in de upgradering van bestaand aanbod is geïnvesteerd (bv. Delftse Poort/NN-gebouw aan het Weena). Op termijn – zeker na 2025 – is ook door de vervangingsvraag en de ontwikkeling van nieuwe kantoorconcepten een toevoeging van moderne kantoren te verwachten.

Kop van Zuid en Alexandrium

Voor de Kop van Zuid en Alexandrium gezamenlijk geldt dat er nog 2 a 3 nieuwbouwplots mogelijk zijn maar dat in eerste instantie geanticipeerd wordt op de bestaande gebiedsontwikkeling. Het huidige aanbod volstaat in kwantitatief opzicht, maar m.n. in Alexandrium zijn investeringen in herontwikkeling noodzakelijk. Op de Kop van Zuid is Baltimore uitgesteld tot na 2025.

2. Regionale knooppuntlocaties

Regionale Knooppunten (cf Stadsregio-kantorenbeleid 2013)	Plan-status	Oud Programma (2013)	2015-2020	2021-2025	Totaal 2015-2025	Planaanbod na 2025 (reserve)
Rotterdam						
Brainpark III Noord, Fascinatioboulevard	Hard	40.000				40.000
Brainpark 3 - kavel T3	Hard	18.000	13.000		13.000	
Capelle						
Fascinatio	Hard	30.000	15.000	15.000	30.000	
Schiedam						
Schieveste (Fase 2)	Hard	65.000	30.000	35.000	65.000	
Schieveste (Fase 3)	zacht	60.000		5.000	5.000	55.000
Vlaardingen						
Park Vijfsluizen (Kesperweg)	Hard	80.000	20.000	20.000	40.000	40.000
Totaal Regio-Knooppunten		293.000	78.000	75.000	153.000	135.000

Toelichting

In het regionale kantorenprogramma 2013-2014 van de Stadsregio Rotterdam werd gestuurd op regionale knooppunten: grotere kantorenconcentraties in de omgeving van hoogwaardig openbaar vervoer. Na de afscheiding van de concentratielocaties betreft het hier kantoorgebieden met middelgrote kantoren (voornamelijk 5.000-15.000 m²) die zich onderscheiden door een uitstekende autobereikbaarheid. Een verschil met de centraal stedelijke locaties is terug te zien in de typologie van de gevestigde bedrijven: het betreft hier vaker b-to-b dienstverleners en het aandeel van de maritieme sector is hierbinnen groot. De reductie van het nieuwbouwprogramma is ook voor deze locaties ingezet: een halvering van het oude programma (Stec, 2013) ligt binnen bereik na afronding van de regionale visie.

Capelle a.d. IJssel

Het kantorenpark Fascinatio is ontwikkeld als de buitenring van de gelijknamige woonwijk en als overloop voor en kwalitatieve aanvulling op Rivium. Rivium is de grootste snelweglocatie van de regio Rotterdam en ondanks de aanzienlijke leegstand, is deze locatie qua ruimtegebruik nog steeds een economisch belangrijk vestigingsgebied. De ligging tussen het oostelijke maritieme achterland (scheepsbouw) en Rotterdam (university district) biedt perspectief om in te spelen op diverse marktsegmenten. De oriëntatie op nieuwe marktontwikkelingen en de sterke positie in de ICT bieden kansen om Rivium in afstemming met Fascinatio en andere regionale locaties nieuwe impulsen te geven. In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat Fascinatio ook een interessante locatie voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De herprogrammering van Fascinatio zal in deze context vorm krijgen.

Rotterdam

In de plannen voor Brainpark is voor 2013 eerst 80.000 m² geschraapt. Brainpark 4 –ook Brainpark Centrum genoemd- zou rond het inmiddels gerealiseerde transferium en tussen Brainpark 1 en 2 de nieuwe toplocatie worden. Inmiddels is het oostelijk van de A16 gelegen Brainpark 3 Noord gefaseerd na 2025. Dit deelgebied is optimaal gelegen ten opzichte van de A16, maar het concept is gericht op kantoren van 10.000 m² en meer en de marktvraag is met name op kleinere kantoren gericht. Met de T3 kavel op Brainpark3 kan worden voorzien in een dergelijke vraag. Daarnaast is er veel en divers aanbod aan de A16-corridor. Voor grootschalige kantoorgebruikers is bestaand (te herontwikkelen) vastgoed in Alexandrium een alternatief.

Schiedam

Schieveste is een grote ontwikkelingslocatie in Schiedam, gelegen aan de westelijke grens van Rotterdam. Voor wat betreft de ligging en OV-bereikbaarheid valt deze locatie feitelijk in het verzorgingsgebied van Rotterdam Centraal District. Onderscheidende punten van de Schieveste-locatie zijn de centrale ligging in de regio, directe beschikbaarheid voor nieuwbouw en de optimale en multimodale bereikbaarheid. Gelegen aan het IC-, metro en tramstation Schiedam Centrum, langs de A20 en nabij het stadscentrum van Schiedam is Schieveste een (boven-)regionaal knooppunt met belangrijke functie voor het gehele westelijke deel van de Rotterdamse regio. In de afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het optimaliseren van de bereikbaarheid van Schieveste, onder meer door de aanleg van een directe op/afrit van de A20 en een brug over de Schie. De aanleg van het A4-trace versterkt de bereikbaarheid.

Schiedam ligt centraal in de Metropoolregio voor de havengerelateerde bedrijvigheid (HIC) en de topsector Hightech systemen en materialen. Eerder was dit voor de Milieudienst Rijnmond al doorslaggevend om voor Schieveste te kiezen. Schieveste is dus een noodzakelijke locatie voor de maritieme sector en is eveneens geschikt als achtervang voor kantoorgebruikers in het segment 5.000 tot 15.000 m² die niet in Central District kan worden geacommodeerd. Daarnaast blijkt dat Schieveste ook een interessante vestigingslocatie is voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. In deze context moet de regionale positionering en programmering voor de langere termijn worden herzien zodat onnodige concurrentie met andere locaties in Vlaardingen, Delft, Rotterdam en Capelle aan den IJssel kan worden voorkomen.

Vlaardingen

Eind 2012 is het bestemmingsplan voor het voormalige Shell-sportpark in Vlaardingen Vijfsluizen vastgesteld. Het reeds in 2007 door eigenaar OVG ontwikkelde Gaia-duurzaamheidsconcept voorziet in de ontwikkeling van max. 80.000 m² kantoren en 20.000 m² voorzieningen op Park Vijfsluizen. Door de ligging aan de A4 werd voor deze locatie ook grootschalige detailhandel voorgesteld, maar na een reactieve aanwijzing van de Provincie is deze invulling geschraapt. De locatieontwikkeling is daarmee afhankelijk geworden van de kantoren marktvraag. Een nieuwe (aangepaste) programmering zal moeten worden gezien in relatie tot reeds ontwikkelde locaties in Schiedam, Rotterdam, Delft en Capelle zodat een beoordeling kan worden gemaakt van de meerwaarde voor het maritieme cluster van de regio. Door de groene inrichting en de nabijheid tot de haven heeft Park Vijfsluizen onderscheidend vermogen.

3. Overige locaties

Overige kantorenplannen	Plan-status	Oud Programma (2013)	2015 tot 2020	2021-2025	Totaal 2015-2025	Planaanbod na 2025 (reserve)
Rotterdam						
Prinseland 2e fase	Hard	2.000				2.000
Bedrijventerrein Spaanse Polder	Hard	4.500	4.500		4.500	
Merwe-Vierhavensgebied (incl.-Kop Vierhavenstrip)	Zacht	20.000		10.000	10.000	10.000
Katendrecht - Bananenstraat	Hard	2.000	2.000		2.000	5.000
Katendrecht-Fenixloodsen	Hard	4.600	4.600		4.600	
Katendrecht Pols: plot 7 en 8	Hard	21.200		9.000	9.000	4.000
Groene Hilledijk/Zuiderziekenhuis	Zacht	2.700		2.700	2.700	
Sportcampus Varkenoord (bij Stadionpark)	Zacht	5.000		5.000	5.000	
Seattleweg	Hard	6.400	6.400		6.400	
Albrandswaard						
Koperhoek Rhoonse Baan	Hard	5.000	5.000		5.000	
Metrostation Rhon	Hard	3.500	3.500		3.500	
Groene Kruisweg (nabij metrostation)	Hard	8.000	8.000		8.000	
Ridderkerk						
Nabij Ridderpoort	Hard	3.000	3.000		3.000	
Nissewaard						
Spijkenisse Centrum Noord-West	Hard	22.000	3.000	3.000	6.000	
Totaal Overig		109.900	40.000	29.700	69.700	21.000

Toelichting

Bij de overige locaties gaat het grotendeels om het afmaken van reeds ingezette gebiedsontwikkelingen. Zo is in Rotterdam de wijk Katendrecht grotendeels gerealiseerd en worden nu commerciële en maatschappelijke voorzieningen ingepast om het rondje Rijnhaven een aantrekkelijke invulling en toegevoegde waarde te geven in aanvulling op de Kop van Zuid.

4. Buitencategorie

Buitencategorie	Plan-status	Totaal plan	Opmerkingen
Sciencepark			
Uitbreiding EUR Woudestein	hard	16.000	Kenniscentrum
Functiegerelateerd			
Brielle-Werfplein (Zwartewaal)	hard	3.500	Havengebonden
Rotterdam-Airport Business Centre	hard	21.200	Luchthavengebonden
Rotterdam Waalhaven Zz - Port City 4	hard	8.500	Havengebonden
Rotterdam-Cofely Sluisjesdijk (fase II)	hard	7.000	Havengebonden
Rotterdam-Kop Sluisjesdijk fase 1 en 2	hard	18.200	Havengebonden
Rotterdam-Entree Sluisjesdijk/Bijlstraat	hard	12.000	Havengebonden
Rotterdam Waalhaven Oost Kop Pier 1	hard	4.000	Havengebonden
Rotterdam-Waalhaven Z. (N-O hoek)	hard	8.000	Havengebonden
Schiedam - J. Evertsenweg	hard	15.000	Havengebonden
Rotterdam - Maasvlakte 2	hard	4.700	Havengebonden
Rotterdam - Maasvlakte 2	hard	2.500	Havengebonden
Kleinschalig			
Barendrecht-Station	hard	6.000	Kleine paviljoens tot 1.000 m2
Bedrijventerrein			
Krimpen aan den IJssel-IHC	zacht	5.000	Onzelfstandig kantoor bij 20.000 m2 productie
Lansingerland-Oudeland (Laan v.Koot)	hard	6.000	Kleine paviljoens tot 1.000 m2
Bedrijventerrein Nesselande	hard	18.000	Kleine paviljoens tot 1.000 m2
Locaal gebonden			
Krimpen aan den IJssel-Raadhuisplein	hard	5.000	Gemeentelijke huisvesting
Rotterdam-Stadskantoor Haagse Veer	hard	21.000	Gemeentelijke huisvesting
Rotterdam-Uitbreiding Rechtbank	hard	11.500	Nodig bij samenvoeging met rechtbankDordrecht
Totaal uitzonderings-locaties		193.100	

In de buitencategorie gaat het om locaties die specifieke kantoorontwikkeling mogelijk maken ten dienste van andere (dominante) functies in het gebied.

Gerealiseerde planreductie in de periode 2011-2015

Sinds het vaststellen in 2009 van de Visie Werklocaties 2030 is in de gemeente Rotterdam ingezet op het reduceren van de plancapaciteit voor kantorenontwikkeling. Business-sciencepark Schieveen (60.000 m²) en Brainpark Centrum (80.000 m²) werden in 2010 al geschrapt. In de daaropvolgende vier jaren volgden nog ruim 400.000 m² in de gemeente Rotterdam. In de overige regiogemeenten is bij de update van bestemmingsplannen een aantal kantorenplannen geschrapt, zoals Spijkenisse Centrum waar 16.000 m² kantoren werd geschrapt.

Gebied	Locatie	Plan 2011	Opmerking
Binnenstad	Coolsingel 119	15.000	Alleen behoud monumentale kantorendeel
	Schiekadeblok	140.000	Doorexploitatie bestaand creatief gebruik
	Weena-Schaatsbaan	39.000	Plan vervangen voor woningbouw
	Zalmhaven-LSI	30.000	Plan vervangen voor woningbouw
	Coolhaven/G.J. de Jongh	12.000	Omgezet naar medische voorziening
Subtotaal	Binnenstad	236.000	
Noord	Hoog Zestienhoven	20.000	Plan vervallen
	Contramal Schiebroek	17.500	Plan vervallen

	Kop Parkboulevard	10.000	Plan vervallen
	Terbregsehof	4.000	Plan vervallen
Subtotaal	Noord	51.500	
Zuid	Stadionpark	29.000	Plan vervallen
	Katendrecht-House of Design	25.000	Plan vervallen
	Veranda	3.500	Plan vervallen
	Inspiratis 2 (Hart van Zuid)	19.000	Plan vervangen door woningbouw
	Groene Hilledijk (Top Zuid)	14.000	Plan vervallen
	Parkstad-blok 2	9.000	Plan vervangen voor woningbouw
	Centrumplan Keijzerswaard	12.500	Was 15.500, 3.000 gerealiseerd
	Hoogvliet-Oudeland	8.000	Plan vervallen
Subtotaal	Zuid	120.000	
TOTAAL		407.500	

Gerealiseerde transformatie

In de gemeente Rotterdam is in de periode 2011-2014 circa 200.000 m² getransformeerd. De transformatie naar wonen bleef beperkt tot minder dan de helft van de totale transformatie, ook omdat de woningbouwvraag was gedaald tot minder dan een derde van de verwachte vraag. Bij de scholen was door concentratie van vestigingen juist een grote marktvraag.

	Wonen	School	Hotel	Medisch	Voorzieningen	TOTAAL
Binnenstad	19.000	30.500	11.500	7.000	9.000	77.000
Stadswijken	65.500	12.000	1.500		1.000	80.000
Prins Alexander		6.500		10.000		16.500
Overig Noord	1.500			15.000	1.500	18.000
Zuid					3.500	3.500
TOTAAL	86.000	49.000	13.000	32.000	15.000	195.000

In de regiogemeenten heeft transformatie nog geen grote omvang, maar vaak wel een substantiële werking. Zo is in Vlaardingen besloten tot de transformatie van 11.000 m² leegstand en op een totale voorraad van circa 100.000 m² heeft dat een fors effect.

Geplande transformatie

Alleen al in de gemeente Rotterdam staat tot 2020 circa 200.000 m² in de transformatieplanning. Bij de transformatie van grootschalige kantoren blijft soms een deel beschikbaar voor bestaande gebruikers. Per saldo leidt de transformatie echter tot een onttrekking van incurante kantoren van tenminste 150.000 m². De transformatie naar wonen in de binnenstad wordt gestimuleerd door de beleidsmatige inzet op een groei van het aantal inwoners. In 2030 wordt gestreefd naar een toename van het aantal woningen met 16.000 in het midden- en hogere segment. Een groot deel hiervan is toebedeeld aan de binnenstad. Daarnaast geldt dat er een vervanging van een fors deel van de bestaande voorraad woningen nodig is. Nu al zijn er 35.000 woningen in beeld waarvoor een forse kwaliteitsverbetering nodig is. Een hogere kwaliteit betekent vaak dat er op locaties een kleiner aantal, maar duurdere woningen terugkomt. Rond de binnenstad komen meer grondgebonden woningen en dit betekent dus appartementen - hoogbouw in het centrum. Deze ontwikkeling blijkt uit onderstaande tabel met 30 'harde' plannen variërende van 500 m² tot 30.000 m². Een functiemix van wonen en voorzieningen komt juist in de binnenstad vaker voor omdat ruimte hier schaars is en een plintinvulling wenselijk is voor de uitstraling in het gebied.

Onttrekking kantoren 2015-2020 in m2 bvo	Wonen	Gemengd en overig	Totaal
Binnenstad	38.000	62.000	100.000
Stadwijken	36.000	3.000	39.000
Prins Alexander	11.000		11.000
Totaal	85.000	65.000	150.000

Hoofdstuk 4 Bespreekpunten met de provincie Zuid-Holland

Over enkele punten gaat de MRDH graag in gesprek met de provincie Zuid-Holland. Uiteraard over de aangekondigde verdere uitwerking van deze Agenda, maar ook over enkele specifieke punten, die naar voren zijn gekomen bij het opstellen van deze Agenda.

1. Den Haag - Nieuw Centrum Wijnhavenkwartier

Een deel van het Wijnhavenkwartier wordt getransformeerd naar woningen. Dit gaat om meer dan 100.000 m². Bij de Grotiusplaats in dit gebied wordt 20.000 m² geschrapt. Verder vindt een omzetting plaats in het bestemmingsplan, richting wonen. De provincie wordt gevraagd mee te werken aan een maatwerktraject zodat mogelijke problemen met externe veiligheid kunnen worden ondervangen (grond is eigendom van de gemeente).

2. Den Haag/Voorburg - Binckhorst/Station Voorburg

Verspreid in de Binckhorst zijn kantoren gevestigd en rondom KPN Maanplein/Binckhaven-Station Voorburg. Hier zijn naast KPN ook gelieerde multinationals gevestigd als Huawei, ZTE en Techmahindra, waarvan de laatste is gevestigd in Voorburg naast het hotel. Voor de eerste groep is de visie een inzet op creatieve stad/maakindustrie. Voor de tweede locatie is de inzet een functiemix met retail (2.500 m²), horeca, creatieve bedrijvigheid, ICT (KPN) en woonfuncties die aansluiten op het cluster. De mix is noodzakelijk om een dynamisch interactiemilieu te realiseren dat de enorme leegstand oplost en zal gepaard gaan met verruiming van de bestemmingen in omgevingsplan Binckhorst. De provincie wordt gevraagd aan deze mix mee te werken.

3. Rijswijk - Plaspoelpolder

Havengebied/Entree Oost: de provincie is gevraagd mee te werken aan een gebiedstransformatie waarbij een afwaardering van de milieucategorie en de watergebonden bedrijvigheid essentieel is om de gebiedstransformatie te laten slagen, een woonfunctie aan de oostelijke rand van de Plaspoelpolder in te passen en de leegstand in de omliggende kantoren effectief te kunnen bestrijden.

4. Rotterdam – Stadshavensgebied

In Rotterdam is een groot deel van het stedelijk havengebied in transitie. Vanwege de nabijheid van de binnenstad en de lage huren in bestaand en veelal verouderd vastgoed trekt dit gebied veel innovatieve en ruimte-extensieve bedrijvigheid. Het ruimtegebruik is in toenemende mate kantoorachtig omdat veel ontwerp, research- en ontwikkelingsactiviteiten via de computer verlopen. Er ontstaan clusters van kennisinstanties en nieuwe maakindustrie en na de RDM-campus vindt nu een vergelijkbare ontwikkeling plaats in het Merwe-Vierhavens gebied. Het is belangrijk gezamenlijk met de provincie een maatwerktraject te ontwikkelen om initiatieven in de New Economy volop te faciliteren.

5. Rotterdam/Capelle/Schiedam/Vlaardingen – regionale knooppunten buiten concentratiegebieden

De Stadsregio Rotterdam heeft de locaties Brainpark, Rivium, Schieveste en Vijfsluizen een hoge prioriteit als kantorenlocatie gegeven, mede omdat hier fors in de OV-bereikbaarheid is geïnvesteerd. In de nieuwe VRM-visie is dit belang niet bevestigd. In de nog op te stellen visie wordt aandacht besteed aan de doelgroepen en de vestigingsvoorwaarden die daarbij horen. Vooralsnog lijken dergelijke verkenningen te laten zien dat er vraag is buiten de concentratiegebieden. Daar horen de regionale knooppunten dus ook bij. De omvang en precieze situering in de regio is echter nog onduidelijk. De gezamenlijk op te stellen visie zal daar in 2016 nader antwoord op gaan geven. De daarop volgende besluitvorming kan leiden tot verdere aanscherping van de locatiekeuzes en –omvang.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Het voorliggende kantorenprogramma is, zoals gemeld in hoofdstuk 1, een tussenstap in een proces dat als doel heeft te komen tot een kantorenvisie voor de metropoolregio. Met deze Agenda wordt een basis gelegd voor de visie en wordt invulling gegeven aan het vigerende kader van de Provincie Zuid Holland.

Met onderstaande tabellen wordt een korte samenvatting gegeven per subregio. Daaruit blijkt dat voor de korte termijn en de lange termijn de geplande opgaven liggen binnen de randtotalen zoals deze door EIB voor de specifieke subregio's zijn opgesteld. Daarbij zijn in de periode 2013 tot 2020 ook de opgeleverde kantoren meegeteld.

Overzicht regio Rotterdam:

Locatie type	Vervallen	2013 tot 2020*	2021-2030	Totaal 2013-2030
Concentratielocaties	158.000	143.000	183.000	326.000
Regio-Knooppunten	5.000	65.000	210.000	275.000
Overige locaties	18.000	67.000	44.000	111.000
Totaal Programma	181.000	275.000	437.000	712.000
Marktvraag (EIB)		456.000	353.000	809.000

*dit betreft de opgeleverde kantoren vanaf 2013 en de prognose vanaf 2015

Overzicht regio Haaglanden⁵:

Locatie type	Vervallen	2013 tot 2020	2021-2030	Totaal 2013-2030
Concentratielocaties	123.000	277.900	213.000	490.900
Regio-Knooppunten	235.000	78.100	138.500	210.600
Overige locaties	174.900	60.000	5.000	65.000
Totaal Programma	532.900	416.000	356.500	772.500
Marktvraag (EIB)		526.000	752.000	1.278.000

Los van de inzet op nieuwbouw zal ingezet worden op economische versterking van de metropool. Dat daar de transformatieopgave kansrijk en noodzakelijk is, is overduidelijk. In de uitgewerkte visie zal verder worden ingegaan op de economische versterking via marktvraaganalyses waardoor vestigingseisen van (nieuw) kantoorgebruikers beter kunnen worden afgestemd op het kantorenareaal in de metropoolregio.

⁵ De voormalige regio Haaglanden had een andere indeling voor locatietypen, dan de hier gehanteerde driedeling. Voor de vergelijkbaarheid – en alleen voor dit document – is nu ook een driedeling gehanteerd. De volgende locaties zijn ingedeeld bij de concentratielocaties: Den Haag (Centrum, Internationale zone, Beatrixkwartier, Nieuw Centraal, Hollands Spoor), Delft (Spoorzone) en Rijswijk (station, Plaspoelpolder). Als regio-knooppunten zijn de volgende locaties te beschouwen: Den Haag (Binckhorst), Voorburg (station), Zoetermeer (Rokkeveen en Afrikaweg) en Den Haag/Pijnacker-Nootdorp/Midden-Delfland/Bleizo (A4/A12-zone). De rest is ingedeeld bij overige locaties. Bij de voormalige Haagse regio zijn alle kantoormetrages meegeteld in deze tabel, dus ook de categorieën die niet hoeven worden meegeteld bij de EIB-randtotalen (zie paragraaf 1.9). Tevens is te zien dat de looptijd van de programma's verschillend is. Dat is nog een effect vanuit de voormalige regio's. In de nieuwe versie zal hier eenduidigheid in komen.



Colofon

Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 66
2501 CB Den Haag
088 5445 100
informatie@mrddh.nl
www.mrddh.nl

Datum

