



Position paper

# Position paper actualisatie kantorenstrategie MRDH

21 augustus 2024

# 1 Inleiding

## Achtergrond

De provincie Zuid-Holland heeft u, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie Cushman & Wakefield een onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte laten uitvoeren. U en uw regiogemeenten waren hier ook bij betrokken. Voor de actualisatie van uw regionale kantorenstrategie heeft de provincie u kaders meegegeven.

De regio huisvest op dit moment ongeveer 10,1 miljoen m<sup>2</sup>, dat is ongeveer 80% van de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland en ongeveer 22% van de Nederlandse kantorenvoorraad<sup>1</sup>. In die 10,1 miljoen m<sup>2</sup> wordt ongeveer een derde van de regionale werkgelegenheid voorzien<sup>2</sup>. In de MRDH heeft 83% van de 261.000 m<sup>2</sup> provinciale opname plaatsgevonden. Het belang van de kantorenmarkt op de economie in de MRDH is groot.

In de vigerende regionale kantorenstrategie heeft de regio ingezet op het onttrekken van kantorenmeters en het terugdringen van de leegstand. Uw regio staat nu voor een keerpunt, waarbij de focus moest worden verlegd van onttrekking naar realisatie van kantorenmeters op de juiste plek. In de afgelopen jaren is de economie en het aantal inwoners in de regio flink gegroeid. Daardoor is de autonome vraag naar kantoren aangetrokken. Dit blijkt ook uit de provinciale behoefteraming waarin zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort is geprognosticeerd.

Sinds de coronapandemie is de 'ontmoetingsfunctie' van het kantoor is versterkt. Werken vraagt steeds meer om ontmoetingsruimten en om een nieuwe indeling van kantoorvloeren. Naar verwachting zal dit op de korte- en middellange termijn niet zozeer tot een vermindering van het kantorenoppervlak leiden, maar vooral een andersoortig gebruik. We zien steeds vaker dat kantoorgebruikers niet de juiste huisvesting kunnen verkrijgen door het ontbreken van een goed kwalitatief aanbod. Door deze krapte op de markt loopt de regio het risico dat betaalbaar aanbod verdwijnt, nieuwe kantoorgebruikers mis te lopen of bestaande kantoorgebruikers te verliezen. Het is daarom als regio van belang om te sturen op zowel de kwantiteit, maar vooral ook de kwaliteit van de kantorenvoorraad. Zodat de regio kan voorzien in voldoende 'ruimte voor werken' en ook op termijn beschikt over een toekomstbestendige (duurzame) voorraad.

Het position paper dat nu voor u ligt gaat in op de belangrijkste onderdelen voor de actualisatie van de regionale kantorenstrategie, in lijn met de uitvraag van de provincie Zuid-Holland. Het is bedoeld om de discussie aan te gaan over de keuzes die voorliggen in de MRDH. De position paper heeft niet als doel om compleet te zijn of om een richting te kiezen. De paper is een discussiestuk, waarmee we het gesprek willen aangaan met de ambtelijke projectgroep, bestuurders en vastgoedpartijen. Dit doen we in meerdere bijeenkomsten die we de komende weken en maanden organiseren. Zo leidt dit position paper uiteindelijk tot de actualisatie van de kantorenstrategie van de MRDH.

Dit position paper is een gezamenlijke productie van Cushman & Wakefield en Sweco.

## Leeswijzer

Achtereenvolgens gaan we in dit position paper in op de actuele ontwikkelingen en trends op de regionale kantorenmarkt. Vervolgens leest u over de belangrijkste kernkeuzes als startpunt voor de actualisatie van de regionale kantorenstrategie en in lijn met het handelingskader van de provincie Zuid-Holland.

---

<sup>1</sup> Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield (2023), Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland

<sup>2</sup> LISA (2022), Bewerking door Sweco

## 2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

### 2.1 Ruimte voor werken in de MRDH: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

#### **Van overschot van (plan)aanbod van kantoorruimte...**

Sinds 2015 is als gevolg van het economisch herstel en de toegenomen transformatiedruk een daling van de leegstand van kantoorruimte ingezet. Tijdens het opstellen van de vigerende kantorenstrategie zag de kantorenmarkt er heel anders uit. De beginfase van de periode 2019-2024 kenmerkte zich met een sterk aantrekkelijke marktvraag naar kantoorruimte op knooppuntlocaties in (hoog)stedelijke omgevingen met voorzieningen. Gelijktijdig lag de focus in de afgelopen periode op de reductie van de plancapaciteit en het schrappen van incurante voorraad: op grootstedelijke toplocaties was de wens om kantoren meters te concentreren, op overige locaties werd veelal reductie van plancapaciteit nagestreefd<sup>3</sup>.

#### **.... naar tekort aan modern kantorenaanbod op knooppuntlocaties...**

Als gevolg van onder meer sterke economische groei en de woningcrisis zijn de leegstandspercentages op veel kantoorlocaties in de MRDH gedaald. Door de grote vraag naar woningen wordt incurant kantorenaanbod getransformeerd naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren wordt steeds vaker afgezien ten behoeve van woningbouw. Dit leidt tot krappe marktsituaties, omdat (ook) de vraag naar kantoorruimte op multifunctionele knooppuntlocaties is toegenomen. Gelijktijdig zorgen de ruimteclaims op deze locaties vanuit de verschillende disciplines – waaronder wonen, werken, voorzieningen, energie en openbare ruimte – ervoor dat het realiseren van nieuw kantorenaanbod lastig is.

#### **...naar toenemende behoefte aan nieuwe kantoorruimte**

Door de krapte op de kantorenmarkt ontstaat steeds meer de urgentie om nieuwe kantoren meters te realiseren. Zo hebben de gemeente Rotterdam de Nota Kantoren<sup>4</sup> en de gemeente Den Haag het Urgentieprogramma Kantoren<sup>5</sup> opgesteld. Rotterdam heeft de Rotterdamse Ladder opgesteld om initiatiefnemers te helpen bij de wettelijk verplichte onderbouwing van de behoefte aan nieuwbouw. Den Haag heeft 200.000 m<sup>2</sup> aan minimaal te realiseren kantoren meters als plancapaciteit opgenomen, verspreid over de verschillende toplocaties. Ook in de provinciale behoefte-raming blijkt de urgentie: er is in de regio een uitbreidingsvraag van circa 178.800 m<sup>2</sup>.

Naast een tekort op de toplocaties en de uitbreidingsvraag bij een groot deel van de regiogemeenten, heeft de regio een flinke vervangingsvraag. De provincie raamt de vervangingsvraag in de MRDH op ongeveer 655.200 m<sup>2</sup> tot 2030, ongeveer 6,5% van de huidige voorraad. Naast de grootstedelijke toplocaties in Rotterdam en Den Haag bestaat er een aanzienlijke vervangingsopgave in de overige regiogemeenten, waaronder Delft (36.200 m<sup>2</sup>), Rijswijk (57.900 m<sup>2</sup>), Zoetermeer (32.900 m<sup>2</sup>), Barendrecht (25.100 m<sup>2</sup>), Capelle aan den IJssel (48.300 m<sup>2</sup>) en Schiedam (20.600 m<sup>2</sup>).

### 2.2 Groei van kantoorbanen en beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

#### **Sterke groei van het aantal kantoorbanen**

In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de regio met circa 12% gegroeid. Binnen deze groei van banen is het aandeel kantoorbanen binnen de MRDH gelijk gebleven, met uitzondering van Rotterdam en Den Haag waar het aandeel kantoorbanen juist is toegenomen. In een aantal gemeenten, waaronder Vlaardingen, Rijswijk, Midden-Delfland en Wassenaar is het aandeel kantoorbanen afgenomen in de afgelopen tien jaar. In de regio zijn het onderwijs, informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening en het openbaar bestuur de sectoren waar het aantal kantoorbanen het sterkst zijn toegenomen. Daarmee hebben deze sectoren ook kantoorruimte nodig (gehad) om te kunnen groeien. Dit blijkt uit het feit dat deze sectoren ook een groot aandeel hebben binnen de totale opname van kantoorruimte in de MRDH tussen 2019 en 2023.

Wat opvalt is dat het aandeel zakelijke dienstverlening in de opname in die periode licht is gedaald, ten

<sup>3</sup> MRDH (2018), Strategie werklocaties. <https://mrdh.nl/project/strategie-werklocaties-2019-2030>

<sup>4</sup> Rotterdam (2019/2020), Nota Kantoren Rotterdam. [https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7734464/1/s19bb015904\\_1\\_52440\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7734464/1/s19bb015904_1_52440_tds)

<sup>5</sup> Den Haag (2019), Urgentieprogramma kantoren. <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8208885/3>

opzichte van de periode 2014 – 2023. Dat met name het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen vijf jaar is afgenomen, kan te maken hebben met de concentratiebeweging van deze sector naar de hoogwaardige stedelijke multimodale locaties. Wanneer naar deze kantoorlocaties wordt verhuisd, is vaak te zien dat er meer vierkante meters kantoorruimte wordt achtergelaten op de oude locatie, dan dat opnieuw in gebruik wordt genomen op de grootstedelijke toplocatie. Daarmee vindt een consolidatieslag plaats waarmee kantoorruimten anders worden gebruikt. Ook doordat de huurprijs op de grootstedelijke toplocatie veelal hoger ligt, worden vaak lagere metrages aangehuurd.

### **Schrappen plancapaciteit en onttrekken van kantoorruimte**

De regio heeft in de vigerende kantorenstrategie afgesproken om 1.000.000 m<sup>2</sup> kantoren meters te reduceren. De focus op reductie van plancapaciteit en het onttrekken van incurante en leegstaande voorraad vanuit de vigerende kantorenstrategie is terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand binnen de regio. Hoewel de onttrekking van kantoorruimte al voor 2019 begon, daalde de voorraad in de afgelopen vijf jaar van 10,35 miljoen m<sup>2</sup> naar circa 10,28 miljoen m<sup>2</sup>. Tegelijkertijd daalde het leegstandspercentage<sup>6</sup> van 7,5% in 2019 naar 6,7% in 2023 binnen de MRDH.

Binnen de regio zijn verschillen in de ontwikkeling van de voorraad, de leegstand en (mate van) de krapte op de kantorenmarkt. Zo daalde de voorraad in Rotterdam van 3,27 miljoen m<sup>2</sup> in 2019 naar 3,17 miljoen m<sup>2</sup> in 2023, en daalde ook de leegstand van 8,0% naar 7,2% in diezelfde periode. Ook in Den Haag daalde de voorraad van 3,69 miljoen m<sup>2</sup> in 2019 naar 3,60 miljoen m<sup>2</sup> in 2023 en daalde de leegstand van 5,5% naar 4,3%. We concluderen dat op de grootstedelijke toplocaties zoals Rotterdam CBD en Den Haag CID dat de voorraad juist wel is toegenomen.

Tegelijkertijd blijven er ook kantoorlocaties binnen de MRDH waar, ondanks onttrekkingen, de leegstand hoog blijft. Een voorbeeld hiervan is de Plaspoelpolder. Tussen 2019 en 2023 daalde de voorraad van 571.600 m<sup>2</sup> naar 556.500 m<sup>2</sup>. De leegstand bleef echter gedurende deze periode hoog en schommelde tussen de 7,7% en 16,4%. Hoewel op een groot deel van de kantoorlocaties de leegstand is gedaald in de afgelopen jaren, zijn er ook nog locaties met bovengemiddelde leegstand. Bijvoorbeeld op kantoorlocaties in Barendrecht (9,4%), Zoetermeer (10%), Pijnacker-Nootdorp (9,7%) en Capelle aan den IJssel (15%) ligt de leegstand nog flink boven het gewenste frictieniveau<sup>1</sup>. Tegelijkertijd zijn er in veel van deze gemeenten concrete plannen voor transformatie. Denk daarbij aan 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte transformeren naar wonen in Rivium (Capelle aan den IJssel) en het transformeren van 48.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte naar wonen in het Entreegebied van Zoetermeer.

### **Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod**

Uit onze analyses, maar ook gesprekken met meerdere kantoorgemeenten in de MRDH, blijkt dat het lastig is om de beoogde plancapaciteit op de knooppuntlocaties daadwerkelijk te realiseren. De kwalitatieve schaarste aan kantoorruimte, maar tegelijkertijd ook de woningnood, leidt tot een strijd om de ruimte. Overheden komen hiermee in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvoorraad van groot belang voor een gezonde regionale economie, anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van woonfunctie. Voor ontwikkelende partijen is het daarbij met name ook financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Uit de provinciale marktconsultatie blijkt dat het bij kleinere ontwikkelingen lastig is om kantoorruimte te realiseren, omdat deze vaak gecombineerd moeten worden met andere functies in bijvoorbeeld mixed-use gebouwen. Dergelijke gebouwen hebben niet de voorkeur voor ontwikkelende partijen en vastgoedbeleggers, daar de voorkeur vaak uitgaat naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct.

## **2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt**

### **Concentratiebeweging naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties neemt verder toe**

Een belangrijke structurele trend op de kantorenmarkt is een concentratiebeweging naar stedelijke gebieden: de hoogwaardige toplocaties weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden. Doorslaggevend daarin is dat deze locaties een inspirerende werklocatie weten te bieden als een aantrekkelijk alternatief voor, maar in combinatie met, de thuiswerkplek. Dit is ook een belangrijke aanjager in de 'War for Talent'. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe arbeidsmarkt aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden, waarbij aandacht uitgaat naar een

---

<sup>6</sup> Vanaf 2023 zijn de voorraadcijfers afkomstig van Locatus. Voor 2023 werd gebruik gemaakt van de bron BAK. Hierdoor kan sprake zijn van een trendbreuk. Dit kan van invloed zijn op het leegstandscijfer door het noemer-effect.

centrale ontmoetingsplek. De nieuwe generatie werknemers geeft de voorkeur aan een bruisende, levendige en stedelijke werkomgeving. Dit vertaalt zich naar een duidelijke vraag naar specifieke kantoren; hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale goedbereikbare locaties, bijvoorbeeld in centra van de grote steden, zowel binnen als buiten de randstad.

De concentratiebeweging naar de stedelijke kantorenlocaties wordt zichtbaar als we de opnamedynamiek binnen de MRDH analyseren. Uit de opnamedynamiek blijkt dat Rotterdam en Den Haag de meeste kantorenopname registreren. In 2022 bedroeg dit respectievelijk 42% en 23%, gevolgd door Rijswijk (5%), Zoetermeer (4%) en Delft (4%)<sup>1</sup>. Als we inzoomen op Den Haag en Rotterdam, blijkt dat de opname zich voornamelijk concentreert op bruisende, levendige, multimodale stedelijke locaties. Dit betreffen locaties zoals het CBD en de Binckhorst in Den Haag, het CBD en Centrum van Rotterdam.

### **Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest aantrekkelijke locaties**

Moderne kantoorruimte op multifunctionele ov-knooppuntlocaties is momenteel maar beperkt beschikbaar als gevolg van beperkte nieuwbouw. Bovendien vertrekken kantoorgebruikers die al een plek op de toplocaties hebben bemachtigd daar niet zo snel. Dit is ook zichtbaar binnen de MRDH wanneer naar de aanbodsituatie wordt gekeken. Op de knooppuntlocaties is zeer beperkt aanbod beschikbaar; voor grotere eindgebruikers is er nagenoeg geen keuze. Dit betekent dat eindgebruikers elders hun kantoorruimte (ook buiten de regio) moeten aanhuren.

Het aanbod van kantoorruimte is in een groot deel van de regiogemeenten gedaald. Zo is bijvoorbeeld in de gemeente Rijswijk het aanbod afgelopen jaar gedaald van 135.300 m<sup>2</sup> naar 116.300 m<sup>2</sup> en in Capelle aan den IJssel van 93.900 naar 82.100 m<sup>2</sup><sup>27</sup>. Rotterdam en Den Haag kennen - naast het grootste aandeel in de opname - ook het grootste aandeel in het aanbod. Wanneer we vervolgens nader inzoomen op de meest gewilde kantoorlocaties binnen deze gemeenten, concluderen we dat op deze locaties de opname relatief hoog is, maar tegelijkertijd het aanbod van kantoorruimte gering is. Wanneer er in deze gebieden (kwalitatief hoogwaardig) aanbod vrijkomt, wordt dit door de concentratie van opname snel opgenomen. Dit is ook zichtbaar in de leegstandspercentages. Zo kent het CBD van Rotterdam een leegstandspercentage van 6,5% en kent het CID zelfs een leegstandspercentage van 5,2% ultimo 2023.

### **Verlenging van bestaande huurovereenkomsten voor gunstige voorwaarden**

Door het beperkte aanbod en de beperkte leegstand, kan op deze – en andere hoogwaardige locaties – opname niet geconcretiseerd worden. Verhuizen naar een kwalitatief hoogwaardigere kantoorruimte is niet altijd mogelijk, waardoor huidige huurovereenkomsten vaak tegen gunstige voorwaarden worden verlengd. Op locaties waar veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar is gekomen, is een grote interesse van potentiële gebruikers. Dit leidt tot een polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij huurprijzen in het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Tegelijkertijd zien we een afname in opgenomen meters op monofunctionele kantoorlocaties, in sommige gevallen leidend tot overmatig aanbod een groeiende leegstand. We verwachten dat deze tweekoppigheid van de kantorenmarkt ook langjarig zal doorzetten.

## **2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand**

Naast een fijne werkomgeving op een goed bereikbare locatie, is het voor steeds meer organisaties van belang om zich in een duurzaam pand te huisvesten. Zo is het voor (grote) beursgenoteerde bedrijven verplicht om te rapporteren over de duurzaamheidsinformatie (ESG) in het jaarverslag in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hiermee wordt duidelijk wat klimaatverandering betekent voor de waardeontwikkeling van een onderneming en wat hun impact is op het milieu<sup>8</sup>. Daarin wordt ook gerapporteerd over de huisvesting. Ook voor minder grote bedrijven is een duurzaam kantoorpand van belang. De energiecrisis als gevolg van de Oekraïneoorlog heeft laten zien dat hoge stookkosten – en daarmee hoge servicekosten – een financieel risico kunnen zijn. Voor kantoorgebruikers heeft een gunstig energielabel de voorkeur, wat zich vertaalt in hogere huren, maar lagere servicekosten. Ook investeerders en beleggers hebben de verplichting om duidelijkheid te verschaffen over hun duurzaamheidsimpact van investeringsbeslissingen. Het doel daarvan is o.a. het managen van financiële klimaatrisico's, het

<sup>7</sup> NVM Business (2023), Stand van zaken kantorenmarkt 2023. <https://www.nvm.nl/media/wrjfaj5s/stand-van-zaken-kantorenmarkt-2023.pdf>

<sup>8</sup> AFM (2024), Voor 2024 nog grote stappen nodig in duurzaamheidsinformatie jaarverslaggeving. <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2023/maart/grote-stappen-nodig-duurzaamheidsinformatie-jaarverslag>

heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt<sup>9</sup>.

Verder is er vanuit vastgoedinvesteerders ook een belang om een kantoorpand met een gunstig energielabel te realiseren. Zeer energiezuinige kantoren met energielabel A+ of hoger vinden relatief snel een nieuwe huurders. Label A, B of C zijn allang niet voldoende meer. De meeste leegstaande kantoren hebben label A. Voor eigenaren betekent een kantoor met energielabel A daarom geen garantie om snel een nieuwe huurder te vinden<sup>10</sup>. Tot slot zien we dat hittestress en klimaatadaptatie steeds belangrijker worden op kantoorlocaties. Het realiseren van woningen, kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen<sup>11</sup>. Ook in de BREEAM certificeringen van kantoorpanden wordt getoetst op o.a. buitenruimten en waterberging. Zo maakt in veel gevallen het investeren in de buitenruimte het verschil tussen BREEAM Excellent en BREEAM Outstanding<sup>12</sup>.

---

<sup>9</sup> Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico>

<sup>10</sup> Colliers (2024), Label-A kantoren niet meer voldoende voor huurders. <https://www.colliers.com/nl-nl/research/label-a-kantoren-niet-meer-voldoende-voor-huurders>

<sup>11</sup> Den Haag (2024), Archief van projecten. <https://projecten.denhaag.nl/gebied/>

<sup>12</sup> Ecoleon (2016), BREEAM-Excellent of Outstanding, het verschil! <https://ecoleon.nl/breeam-excellent-outstanding/>

### 3 Kernkeuzes die voorliggen

*In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste beslissingen en vraagstukken die relevant zijn voor de actualisatie van de kantorenstrategie. De onderwerpen zijn gebaseerd op de provinciale raming en kaders van de provincie Zuid-Holland; de huidige marktomstandigheden en de ontwikkelingen in uw regionale kantorenmarkt. Het is niet ons doel om volledig te zijn qua onderwerpen; of om een specifieke richting te kiezen. De keuzes en vragen die we hieronder presenteren, dienen als input en startpunt voor de discussie over de actualisatie van de kantorenstrategie. Ook halen we input voor de kantorenstrategie op bij marktpartijen door middel van een marktconsultatie.*

1. Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod
2. Versterken en verduurzamen van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad
3. Helder afwegingskader voor onttrekken van kantoorometers
4. Meer regie op 'juiste bedrijf op de juiste plek'?
5. Behoud van regie op 'speciale kantoorlocaties'
6. Voldoende ruimte voor lokale (kleinschalige) kantoren

#### 3.1 Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod ('ruimte voor economie')

##### Wat houdt het in?

Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om realisatie van modern kantorenaanbod op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. Dit is een transitie in denken en doen in vergelijking met de vigerende kantorenstrategie, waarbij marktstructurering en afname van (plan)aanbod een belangrijke doelstelling was.

Naast groei van de kantorenvorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet voldoende aandacht zijn voor vervanging van incourant aanbod op de meest courante plekken, maar ook behoud van bestaande kantoorruimte, in de gemeente en regio. Van belang is om de lange termijnambities van gemeenten en regio goed te monitoren: een forse groei van aantal inwoners heeft invloed op de gewenste woon-werkratio en daarmee ook op het aantal kantoorbanen. Dit vraagt om regie en sturing van de gemeenten en regio, maar ook concrete doelstellingen en ambities.

##### Kernvragen:

- Welke locaties vernieuwen en versterken? Hoe meer richting geven aan strategie?
- Wat vraagt dit van de regio, de markt, maar ook van andere overheden, zoals de provincie?

#### 3.2 Versterken en verduurzamen van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad

##### Wat houdt het in?

Naast realisatie van modern kantorenaanbod blijft behoud en versterken van de kwaliteit (én verduurzaming) van bestaande kantoorlocaties belangrijk. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat het beschikbare kantorenaanbod (mits courant/locatie met toekomst) intensief wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. Dit kan in praktijk ook sloop-nieuwbouw betekenen, of sloop en nieuwbouw op een andere locatie. Het creëren van een aantrekkelijke mix van aanvullende functies in een dynamische, stedelijke woon-werkomgeving hoort hier ook bij.

Ook verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk onderdeel. Een groot deel van de kantorenvorraad moet nog een verdere verduurzamingsslag maken om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Idealiter is er daarbij ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. Denk daarbij aan het vergroenen van kantoorlocaties, inzetten op waterberging en het inrichten van de openbare ruimte om te komen tot te prettige, gezonde werkomgeving.

**Kernvragen:**

- Welke locaties behouden en versterken?
- Hoe stimuleren we eigenaren tot verdere verduurzaming van gebouwen?
- Hoe bijdragen aan gezonde, fijne werkomgevingen, met naast een kwalitatief pand ook een kwalitatieve locatie en omgeving?

### 3.3 Helder afwegingskader voor onttrekken van kantoorometers

**Wat houdt het in?**

Het realiseren van moderne kantoorometers (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vraagt tegelijkertijd ook om het onttrekken (sloop/transformatie) van de incurante voorraad. Daarmee wordt een toekomstig overaanbod aan kantoorometers voorkomen. Het verdunnen van de incurante kantorenvoorraad biedt mogelijkheden voor transformatie naar andere functies, zoals woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of bedrijfsruimte. Van belang is om initiatieven voor transformatie van kantoren goed te kunnen beoordelen op wenselijkheid. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incurant aanbod te lang op de markt blijft.

**Kernvragen:**

- Welke (type) locaties / gebieden minder potentie?
- Hoe komen tot een strategische afweging voor transformatie van gebouwen?

### 3.4 Meer regie voor 'juiste bedrijf op de juiste plek'?

**Wat houdt het in?**

De MRDH kent een sterke vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, onderzoek, openbaar bestuur, ICT en zorg. Ook binnen het provinciaal omgevingsbeleid (ontwerp herziening<sup>13</sup>) worden een aantal specifieke innovatieclusters beschreven, waaronder Life Sciences & Health, Aerospace en de Industriële Biotechnologie. Tegelijkertijd zijn er op (boven)lokaal niveau ook gemeenten die zich richten op speerpuntsectoren, maar bijvoorbeeld ook gemeenten die groot belang hechten aan betaalbaarheid van kantoorruimte voor startups, scale-ups en/of de creatieve sector. Nu de ruimte voor economie meer schaars is, vraagt u zich af of u de mogelijkheden voor selectief vestigingsbeleid moet verkennen. Om daarmee meer gericht regie te voeren op 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Tegelijkertijd vraagt u zich als gemeenten af hoe uw instrumentarium daarvoor wilt inrichten en wat dit betekent voor uw kantorenmarkt als geheel.

**Kernvragen:**

- Welke sectoren en/of doelgroepen verdienen extra aandacht en voorkeur?
- Welke voor- en nadelen heeft selectief vestigingsbeleid op de kantorenmarkt? Is dit wenselijk?
- Welke mogelijkheden heeft u als regio/gemeente voor selectief vestigingsbeleid?

### 3.5 Behoud van regie op 'speciale kantoorlocaties'

**Wat houdt het in?**

De provincie heeft aan de regio gevraagd om in de actualisatie van de kantorenstrategie in te gaan op 'speciale kantorenlocaties' vanuit ruimtelijk beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen 'speciale kantorenlocaties', waaronder: bedrijfsgebonden kantoren; functiegebonden kantoren; en speciale clusters en science locaties. Bij deze laatste gaat het om TU Delft Campus Zuid (Delft), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti

<sup>13</sup> Provincie Zuid-Holland (2024), Innovatie stimuleren binnen specifieke clusters. <https://omgevingsbeleid.zuid-holland.nl/omgevingsprogramma/maatregelen/ontwerpversie/3/5b890a00-d281-42fc-a227-9a742b9226d1c>

Center (Westland). De provincie Zuid-Holland verwacht in de kantorenstrategie dat wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met speciale kantoren. Zij geeft aan dat bij transformatie van een bedrijfsgebonden (of functiegebonden) kantoor naar een 'algemeen / regulier kantoor' geldt dat dit moet passen bij de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten, maar ook andere eisen voor een bedrijventerrein (zoals mobiliteit en milieucategorie).

Met 'speciale locaties' worden kantoren bedoeld rond de universiteiten, de functiegebonden werkruimtes op Rotterdam The Hague Airport, haven en veiling en de speciale clusters zoals internationale veiligheid, medisch cluster en World Forum.

Ten aanzien van 'speciale kantoren' is in de vigerende kantorenstrategie afgesproken dat de regio zich committeert "aan de behoefte- en functie-raming voor lokale en functiegebonden kantoren (havens, veiling, luchthaven). De gemeentelijke gebiedsvisies geven richting aan de optimalisatie van de kantorenvorraad". En "voor science locaties zoals EUR Woudestein en Erasmus Hoboken staat plancapaciteit gereserveerd en worden gebiedsvisies ontwikkeld om de behoefte nader te onderbouwen (ook conform de Ladder voor duurzame verstedelijking)".

#### Kernvragen:

- Hoe omgaan met speciale locaties? Voldoet het huidige afwegingskader?

### 3.6 Voldoende ruimte voor lokale (kleinschalige) kantoren

Voornamelijk in kleinere en middelgrote kantoorgemeenten met weinig formele kantoorlocaties is een groot deel van de gemeentelijke kantorenvorraad gevestigd op bedrijventerreinen. Daar dragen deze kantoren in belangrijke mate bij aan de lokale economie en bieden ruimte aan lokale MKB-bedrijven. Van belang is om ook in deze gemeenten voldoende ruimte te behouden voor lokale kantoorgebruikers, mede omdat het midden- en kleinbedrijf (mkb) het fundament is van de Zuid-Hollandse economie<sup>14</sup>.

Tegelijkertijd concluderen we dat kantoren op bedrijventerreinen vaak een minder toekomstbestendige product-markt combinatie zijn en de leegstand van kantoorruimte op bedrijventerreinen veelal bovengemiddeld is. Daarnaast is er een tekort aan ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers ('beter benutten'), maar neemt ook het aandeel hoogwaardige bedrijfsruimte (met 'hybride' werkruimte, waar kantoor- en bedrijfsruimte in elkaar overloopt) langzaam toe. Dit vraagt om een nadere afweging op lokaal en regionaal niveau. Naast kantoren op bedrijventerreinen zijn kantoren op solitaire locaties in het centrum en/of de wijk van gemeenten gevestigd. Enerzijds zijn lokale kantoren ten behoeve van het lokale MKB en het werken in de wijk noodzakelijk voor de lokale economie. Anderzijds vraagt het om enige voorzichtigheid, omdat deze kantoren kwetsbaar zijn voor leegstand.

Voor lokale, kleinschalige kantoorruimte hebben de regiogemeenten afgesproken in de vigerende kantorenstrategie dat kleinschalige uitbreidingen van bestaande panden mogelijk zijn, met een maximum van 10% van het bestaande vloeroppervlak. Bij (lokale) zelfstandige kantoren (tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo) is afgesproken om gebruik te maken van het afwegingskader, met een voorkeur voor goed bereikbare locaties, gelegen nabij voorzieningen.

#### Kernvragen:

- Hoe omgaan met uitbreiding van (kleinschalige) lokale kantoorruimte?
- Hoe borgen we de mogelijkheid voor kleine- en middelgrote kantoorgemeenten om voor de lokale economie kantorenruimte op te nemen in de plancapaciteit, dan wel te ontwikkelen?

<sup>14</sup> Provincie Zuid-Holland (2024), Midden- en kleinbedrijf (mkb). <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/midden-kleinbedrijf-mkb/>