

Kantorenvisie Drechtsteden

2019 – 2024



Drechtsteden

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Kantorenvisie 2015
3. Kantorenmarkt 2018
 - 3.1. Voorraadontwikkeling kantorensector Drechtsteden.
 - 3.2. Ontwikkeling van het aanbod
 - 3.3. Ontwikkeling van de leegstand van kantoren in de DS
 - 3.4. Ontwikkeling van de leegstand van kantoren in de DS
 - 3.5. Opname in de kantorensector
 - 3.6. Specifieke kantorenlocaties
 - 3.7. Planvoorraad
4. Visie, monitoring en spelregels 2019 -2024
 - 4.1. Groeiagenda 2030
 - 4.2. Leegstand
 - 4.3. Planvoorraad
 - 4.4. Specifieke kantoorlocaties en snelweglocatie
 - 4.5. Confrontatie van vraag en aanbod
 - 4.6. Duurzaamheid
 - 4.6.1. Energie-labels
 - 4.6.2. Warmtetransitie
5. Afspraken en Spelregels

1. Inleiding

In deze notitie wordt een nieuwe kantorenvisie voor de Drechtsteden uitgewerkt voor de periode 2019-2024. Hiermee voldoen we aan het verzoek van het provinciebestuur van Zuid-Holland dat via Platform Economie ZHZ ook aan de Drechtsteden is gericht. Behalve vooruitzien voor de kantorenmarkt, vragen Gedeputeerde Staten ook naar de stand van zaken naar aanleiding van de thans geldende regionale kantorenvisie DS, die op 9 februari 2016 werd aanvaard door GS en nog geldig is tot 1-7-2019. Met die twee hoofdstukken begint deze visie.

Achtereenvolgens komen daarna aan de orde de voorraadontwikkeling, de ontwikkeling van het aanbod, de ontwikkeling van de leegstand en de mate van opname van kantoorareaal in de afgelopen jaren. Dan gaat het verder om ontwikkelingen rond enkele specifieke kantorenlocaties en in het daarop volgende hoofdstuk om het in toenemende mate belangrijke aspect duurzaamheid van kantoren. De visie sluit af met een vooruitblik op de kantorenmarkt van de DS en zoomt in op een aantal spelregels voor de DS om met elkaar bij te dragen aan de verdere (gewenste) gezondmaking van de kantorenmarkt.

2. Kantorenvisie 2015

In de DS-kantorenvisie van 2015 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Er zijn 4 locaties als exclusieve kantoreengebieden aangewezen: Schil-west en de stationslocatie van Zwijndrecht, Businesspark Amstelwijck-oost in Dordrecht en Stationspark II in Sliedrecht.
- Als themalocaties kregen de Campus Leerpark en Gezondheidspark de status van *specifieke* kantorenlocatie.
- Het terugdringen van leegstand op andere locaties, en het terugdringen van zachte en harde plancapaciteit, was ook toen al inzet van het DS-beleid; dat gaat om Stadswerven, Maasterras, ook –in H-I-Ambacht- het terrein Langesteijn.
- Doel van het kantorenbeleid van de DS was een versterkte aanpak leegstandvermindering en met de toen toegekende behoefteprognose brengen we de kantorenmarkt in deze regio *in balans*.

Het sturingsmechanisme was via indeling van locaties volgens het ook toen al bekende kansenkwadant: van kans-hebbend, via kansrijk en kansarm naar kansloze locaties c.q. kantoorobjecten. Als spelregels voor deze regio werden daarbij gesteld:

- indirecte regionale sturing;
- tweejaarlijks monitoren;
- afzonderlijke gemeenten zijn verantwoordelijk voor plan- en voorraadreductie;
- uitwisseling van kennis; en
- de insteek op maatwerk volgens de 80-20 regel: 80% op voorkeurslocaties en maximaal 20% daarbuiten.

3. Kantorenmarkt 2018

3.1 Voorraadontwikkeling

Op basis van de kantorenmonitor 2017 en 2018 (bijlage 1 en 2) en de afspraken in de kantorenvisie 2015 kunnen de volgende conclusies worden getrokken ten aanzien van de voorraadontwikkeling:

- Uit de kantorenmonitoren is af te leiden dat er tussen 2015 en 2018 per saldo ruim 37.000m² kantoorvloer netto is toegevoegd, oftewel + 4%; de totale voorraad komt per 1-1-2018 uit op 1.711 objecten c.q. 853.000 m²;

- tussen 2015 en 2018 neemt het kantoorvolume op centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht -ondanks het concentratiebeleid- af: -10.000 m² oftewel -5%;
- de toename op bedrijventerreinen en woonwijken is beduidend: tussen 2015 en 2018 kwam er ruim 12.000 m² (+ 3,5%) resp. 27.000 m² (+ 11,1%) bij;
- op snelweglocatie Businesspark Amstelveen-oost was er nog een kleine toename met de bouw van nieuwe kantoren;
- ruim 75% van de kantoren blijkt ouder dan 15 jaar. Op dat punt is er weinig verschil tussen het beeld van de voorraad in 2018 ten opzichte van 2015.
- herstructurering van de beide centrumlocaties kwam op gang;
- de (thematische) kantoorontwikkeling op Campus Leerpark en Gezondheidspark zijn (nog) in planvoorbereiding.
- in Sliedrecht op Stationspark II verbeterde de parkeersituatie voor de al bestaande voorraad ten koste van de planvoorraad.

Aldus kan worden geconstateerd dat er in de afgelopen 3 jaar stappen in de goede richting zijn gezet, maar dat het nog steeds een opgave is om de kantorenmarkt Drechtsteden meer in balans te brengen.

3.2 Aanbod

In het aanbod zijn er grote verschillen tussen het beeld van 2015 en het beeld aan het begin van 2018; er is sprake van een zeer aanzienlijke afname van het aanbod: van 150.500 m² en 249¹ objecten naar 76.700 resp. 94 in 2018. Opgemerkt kan worden dat in alle segmenten van de locatietypes het aanbod (te huur / te koop) van kantoorruimten per eind 2017 is afgenomen; voor de snelweglocaties geldt zelfs dat hiervan op 1-1-2018 slechts 2,1% aanbod nog voorhanden is. Deze zeer scherpe afname van het kantorenaanbod in DS die vooral in 2017 plaats vond, kan als volgt worden verklaard:

1. het aanbod voldoet niet meer aan actuele eisen; het heeft dan vaak te maken met bouwkundige aanpassingen die moeten gebeuren, omdat diverse kantoorpanden op dit moment nog niet voldoen aan energie-eisen (minimaal label C) die van rijkswege worden gesteld per 1-1-2023; aldus moeten eigenaren al in 2018 deze –soms kostbare– maatregelen treffen om aan huurders een 5-jaarcontract te kunnen aanbieden;
2. er zijn enkele langduriger leegstaande kantorencomplexen al getransformeerd naar bijv. woningen, c.q. worden nog getransformeerd naar woningen of andere bestemmingen;
3. door de aantrekkende economie zijn weer meer kantoren verhuurd geraakt; en
4. soms is ook het verhuren van slechts een gedeelte van het kantoor, voldoende om een object niet verder meer als te-huur aan te bieden.

3.3 Leegstand

De cijfers over leegstand in de kantorensector tonen interessante ontwikkelingen. De leegstand in het Dordtse en Zwijndrechtse centrum neemt af met -33,0%, terwijl op bedrijventerreinen de leegstand van kantoren nog toeneemt met ca. 34,3%. Voor kantoren in woonwijken is er sprake van een leegstandsafname van ca. 14,7%. Op de snelweglocatie, Businesspark Amstelveen, neemt de leegstand af naar 2,1%.

Bij deze cijfers moet overigens wel opgemerkt worden dat de aangehouden indeling tussen kantoor- en bedrijfsgebruik enigszins arbitrair is: ook veel bedrijventerreinenkantoren hebben 'hun gezicht' op de snelweg, bijvoorbeeld A15 en –bij Zwijndrecht en H-I-Ambacht- langs de A-16.

Om het thema leegstand goed te beschouwen, is het toch ook relevant om een relatie te leggen met de duur van de leegstand van de kantoorpanden. Het overallbeeld is dat de kortdurende leegstand (= tot 2 jaar) in 2017 heel behoorlijk is afgenomen: met ca. 1/3. De langdurende leegstand is

¹ | Deze beide cijfers zijn exclusief gemeente Hardinxveld-Giessendam)

daarentegen juist beduidend in metrage toegenomen: met ruim 20%. Bijna 55% van de leegstaande kantoren staat op 1-1-2018 langer dan 3 jaar leeg; het gaat om 72.400 m².

In de monitorcijfers over de leegstandsduur kan een aantal veranderingen worden opgemerkt: een ruime halvering van de leegstand in Alblasterdam, enige dynamiek in de kantorensector van H-I-Ambacht met per saldo een lichte afname. Een daling van de leegstand is bereikt in Dordrecht (-17,2%), Papendrecht en Hardinxveld-Giessendam (beide: -1%), Zwijndrecht (-38,3%) en een stijging van de leegstand in Sliedrecht (+17,6%).

3.4 Opname

Voor een juister en completer beeld van de kantorenmarkt in de DS is het van belang inzicht te geven in de mate van de opname door de markt van het metrage. Ook hiervan zijn cijfers beschikbaar voor de jaren 2013 – 2017. Er is in de achterliggende jaren relatief weinig metrage opgenomen op de kantorenmarkt en zelfs een opleving in 2017 laat zien dat de markt voor de kantoorruimtezoekenden nog steeds overmatig dan wel zeer, zeer ruim is. Alle mutaties samen in de periode 2012 -2017 oftewel over 5 volle jaren raakten nog niet eens aan 12% van de kantorenvoorraad die op 1-1-2018 voorhanden is. Banken en verzekeraars krompen verder in, evenals enkele overheidsdiensten (belastingdienst, Kamer van Koophandel, activiteiten rond de rechtbank e.d.). En daaraan kan nog worden toegevoegd dat zowel in de centrumlocaties van Dordrecht als in Zwijndrecht in die periode transformatieplannen van kantoren naar andere bestemmingen op gang zijn gekomen. Wel vertoont de opname in 2017 een sterk stijgende lijn ten opzichte van de voorliggende jaren.

De meeste mutaties vonden plaats op de bedrijventerreinen en in de centra van Dordrecht en Zwijndrecht. Transacties in woonwijken met hun wat minder grote leegstand, bleven schaars.

3.5 Planvoorraad

De ontwikkeling van de planvoorraad voor kantoren tussen 2015-2018 is weergegeven in tabel 1:

Tabel 1: Ontwikkeling planvoorraad kantoren Drechtsteden in m² bvo

Gemeente	Locaties	Opp 2013	Opp 2015	Opp 2018	Vigs. STEC '18	Vraag tot 2030
Dordrecht	Bussinesspark Amstelwijk-oost	47.000	53.000	33.000	45.000	1.000-17.000
	Leerpark	7.500	7.500	7.500	6.000	
	Stadswerven	12.000	4.400	4.400		
H-I-Ambacht	Langesteijn	18.300	4.000	3.000	3.000	0-1.000
	Ambachtse Zoom	0	3.000	3.000		
	Waterbusplein			3.300		
Sliedrecht	Stationspark II	16.500	16.500	15.800	14.000	-4.000-5.000
Zwijndrecht	Stations-omgeving	19.000	19.000	19.000	16.000	½-5.000-0
Totaal		185.300	107.400	89.000		

Bron: Kantorenvisie 2015, OCD, STEC/PZH (2018)

In de afgelopen jaren is afscheid genomen van een aantal grote planontwikkelingen. Het gaat onder meer om Maasterras in de gemeenten Zwijndrecht en Dordrecht en Stadswerven en de Spuiboulevard in Dordrecht, Langesteijn in H-I-Ambacht en enkele kleinere locaties. Voor Papendrecht kan worden opgemerkt dat de voornemens die dateren van 2013 inmiddels bestemmingsplanmatig zijn verwerkt.

Daarvoor was er ook al afscheid genomen van kantoorontwikkelingen in het Gezondheidspark (= - 20.000). De raad van Dordrecht heeft in december 2018 besloten het plangedeelte te noorden van de Kilweg op Amstelveen-oost te transformeren naar woningbouw. Al met al gaat het om zeer beduidende afnames aan potentiële plancapaciteit voor kantoren.

4. Visie op kantorenmarkt Drechtsteden 2019-2024

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat er zowel voor de bestaande kantorenvoorraad als voor de planvoorraad kantoren veel is gebeurd om een meer gezonde kantorenmarkt voor de DS dichterbij te brengen. (Het gaat hierbij overigens om een probleem dat zich voordoet in heel veel middelgrote Nederlandse steden.) Veel dynamiek zit al op de beide centrumlocaties van Dordrecht en Zwijndrecht; niet in de laatste plaats als het gaat om transformatieplannen die in uitvoering zijn genomen en nog worden voorbereid. Op dit moment loopt bij de gemeente Dordrecht een marktonderzoek naar het karakter van de ruimtevrage in dit gebied voor de komende jaren; oplevering hiervan wordt begin 2019 verwacht. Ook in andere gemeenten zijn de transformatieplannen in beweging gekomen voor leegstaande kantoren; in de periode 2015 – 2018 zijn in Dordrecht en Zwijndrecht 4 kantoorcomplexen omgebouwd naar appartementen waarmee ruim 14.000 m² bvo uit de markt is genomen. Voor Dordrecht staan er per 2019 nog eens 4 op stapel waarmee dan 18.500 m² bvo uit de markt wordt genomen. Dit hoofdstuk gaat hierna verder in op de opgave en visie voor de komende 5 jaar.

4.1. Groeiagenda

De Drechtstraad heeft eind 2017 de Groeiagenda 2030 vastgesteld. In deze agenda zijn flinke ambities opgenomen: 25.000 woningen, 30.000 extra banen, verbetering van de bereikbaarheid en een omvangrijke verduurzamingsslag. Deze ambities hebben met zekerheid ook invloed op de omvang en positie van de kantorenmarkt. Van de gewenste extra woningbouw kan worden verwacht dat hiermee ook een deel van de kantorenleegstand zal kunnen worden weggenomen door middel van transformatie. Het zou dan gaan om enkelen tienduizenden vierkante meters aan verouderde en/of leegstaande kantoren die daarmee uit de markt kunnen worden genomen. Denk dan aan transformatie van bestaande kantoren in woonwijken en op een deel van de beide centrumlocaties. Als tussen 2015 en 2019 bijna 35.000 m² hiermee uit de markt is genomen, zou een voorzichtige schatting voor de periode tot aan 2024 voor nog eens zo'n metrage aan transformatie/vermindering als haalbaar kunnen worden aangemerkt. De vraag is echter of dit gezien de vervangingsvraag en behoud en de groei van de werkfunctie (ook in de dienstverlening) op de centrumlocaties gewenst is.

Een uitdaging is ook de gewenste banengroei, want de thans nog leegstaande kantooruimte kan ook worden aangemerkt –in theorie- als "reeds beschikbare ruimte voor 3.500 tot 5.300 nieuwe kantoorbanen". Het echte cijfer hiervoor kan voor de gemeente Dordrecht, die zelf de banenambitie van de Groeiagenda al enigermate heeft ingevuld en ook gelokaliseerd, dan verbonden worden met de ambities van het huidige college: ca. 2.000 banen toevoegen aan de Westelijke Dordtse Oever, ca. 600 banen toevoegen in het centrum en de uitbouw van de Campus Leerpark met 500 banen en – tenslotte- ook op de snelweglocatie 450 banen erbij. Voor de WDO zullen die 2.000 niet allemaal kantoorbanen zijn, maar voor enkele honderden daarvan bieden de leegstaande kantoren in dit gebied werkruimte. Deze ambities van gemeente Dordrecht en aangevuld met die van de andere 6 gemeenten kan veel kantoorvloer (opnieuw) vullen. In 2017 zijn er in de DS bij 19.400 bedrijven ca. 131.650 banen (bron CBS). Ca. 30% is hiervan een kantoorbaan oftewel afgerond 39.500. Die gebruiken 720.500 m² kantoorvloer oftewel ca. 18,2 m² /per kantoorwerker. Bij eenzelfde ruimtegebruiksverwachting is voor de aangegeven Groeiagenda-banengroei van 30.000 dan ca. 182.000 m² nieuwe kantoorvloer nodig in de periode tot aan 2030. Tot 2024 is ca. 90.000 m² hiervoor een veilige schatting bij een gunstige economisch tij en bestuur dat de ambities waarmaakt.

Volgens STEC ligt er echter ook nog een flinke vervangingsopgave: verwacht wordt dat tot maximaal 1/5 van de totale thans bestaande voorraad tussen 2019 en 2030 toe is aan vervanging. Dit komt overeen met de eerdere constatering van verouderd aanbod. Voor de komende jaren kunnen hiervoor alvast een paar grote (inter-)gemeentelijke kantorencomplexen aan de Spuiboulevard in Dordrecht (samen bijna 20.000 m²) worden genoemd: deze zullen worden vervangen door vernieuwde en/of nieuwe kantoren. Mede op basis van de prognose die STEC hiervoor geeft in hun kantorenbehoefte onderzoek (2018) kan de *vervangingsopgave* voor de periode tot 2024 worden begroot op ca. 50.000 m² voor het gehele DS-gebied. Het andere deel van de opgave die Stec voorzien, komt tussen 2025 en 2030 aan snee.

4.2. Leegstand

Het terugdringen van leegstand is ook voor de nieuwe planperiode een belangrijk deel van de kantorenvisie voor de periode tot 2024. In tabel 2 wordt hiervan naar locatietype een beeld geschetst:

Tabel 2: Gewenste leegstandsvermindering in bruto m² **exclusief** Groeiagenda

Waar?	Voorraad op 1-1-2018	Leegstand op 1-1-2018	Frictie 5%
Binnenstedelijke centrum locaties	239.000	60.700	11.480
In woonwijken	247.400	25.000	12.540
Op bedrijventerreinen	347.500	47.000	17.665
Snelweglocaties	19.300	0	965
Totaal aantal m²	853.100	132.600	42.650
Percentage van de voorraad	100	15,5	5,0

Bron: OCD + bewerking naar frictie op 1-1-2018

Naar verwachting zal voor iedere DS-gemeente die te maken heeft met langdurige leegstand in bepaalde kantorencomplexen in woonwijken of op bedrijventerreinen, de vraag van een evt. andere bestemming tevoorschijn kunnen komen. Het definitief uit de markt nemen van niet meer courant te maken kantooraanbod helpt om de kantorenmarkt te saneren. Anderzijds zijn ambities in de sfeer van de Groeiagenda DS 2030 evenzeer behulpzaam in het proces van de gewenste verdere gezondmaking van de kantorenmarkt. Een voluit inzet op de extra banen van de Groeiagenda kan leegstandsanering in theorie strikt kwantitatief gezien, zelfs overbodig maken. Evenwel: de kwaliteit van de vraag speelt ook een rol, en die laat zien –aldus enkele plaatselijke makelaars- dat er vooral veel vraag is in het segment tot 500 m².

4.3. Planvoorraad

De onderzoekers van de provincie hebben behalve naar de voorraad bestaande kantoren en de actuele leegstandproblematiek, ook hun blik geworpen op de planvoorraad. Op dit moment bedraagt de planvoorraad van de DS richting 2030 in totaal 89.000 m² (zie tabel 1 op blz.4) waarvan bijna 58.300 m² is voorzien in 2019 en 2020. Op het totaal van al aanwezige kantorenvoorraad gaat het om toevoeging van bijna 13%. Voor een groot deel zal dit worden ingevuld vanuit de vervangingsvraag. In die vervangingsvraag speelt de verduurzamingsopgave die van Rijksweg is opgelegd aan de commerciële vastgoedsector, alsook naar wat nodig is voor andere planologische opgaven die de gemeenten voor de komende jaren op de agenda hebben gezet. Aldus kan enige verdere beperking van de planvoorraad plaatsvinden. Een globale vermindering van ca. 40.000 m² (van de huidige bijna 90.000 m²) ligt dan in de rede. Dordrecht heeft hierin ten noorden van het bestaande businesspark Amstelwijck al een beweging gemaakt door te besluiten om de kantoorbestemming te laten vervallen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Deze locatie bood ruimte voor meer dan 20.000 m² aan kantoorontwikkeling.

Het is echter om een aantal redenen ook nodig om ca. 50.000 m2 planvoorraad overeind te houden: er is schuifruimte nodig (= vanwege de verduurzaming en/of vervanging die gewenst is) en er is ruimte nodig om bepaalde segmenten van de kantorenvraag vanwege de Groeiagenda te kunnen bedienen (bijv. op het Leerpark, of voor nieuwe kantoorconcepten waar de markt om vraagt: m.n. mix-use-objecten). Het is belangrijk ook enige snel leverbare nieuwbouwruiimte voorhanden te hebben en niet slechts afhankelijk te zijn van (soms ingewikkelde) saneringslocaties. Daarnaast spelen in deze sfeer ook nog enkele kleinere (nieuwe) ambities voor nieuwe kantoren in de andere DS gemeenten (bijv. waterbusplein in H-I-Ambacht) die gekoppeld is aan een thematische gebiedsontwikkeling..

4.4. Specifieke kantoorlocaties en snelweglocatie

Binnen het gebied van de 7 gemeenten zijn er slechts enkele locaties voor kantoren die specifiek genoemd kunnen worden. Het gaat –volgens GS- om locaties die specifiek bedrijfsgebonden kantoren vragen, zoals bijvoorbeeld bij een luchthaven of op een sciencepark.

Binnen de Drechtsteden zijn er 2 à 3 van deze locaties. Gaat het om de Campus Leerpark in Dordrecht, dan is daar in een gemengde bestemming maximaal 7.500 m2 kantoor voorzien. Voor de komende jaren is een verdere uitbouw van onderwijsvoorzieningen te verwachten, omdat zowel de verdere versterking van het HBO alsook de groei van korte-opleidingen-tijdens-de-loopbaan actief wordt gewerkt.

Voor de eerdere locatie Gezondheidspark in Dordrecht heeft in 2014-15 al een aanzienlijke deprogrammering plaatsgevonden. Kantoorplannen zijn geschrapt. Voor Papendrecht geldt dat een eerder plan voor een campus aan de Rosmolenweg is tot nader order opgeschort. In Hendrik-Ido-Ambacht bestaat het plan om, in het kader van de transformatie van de oevers in de Drechtsteden, het Waterbusplein aan De Noord te ontwikkelen tot een bruisende ontmoetingsplek. Onderdeel hiervan is een maritiem ondernemershuis, wat bedoeld is als broedplaats voor bedrijven uit de maritieme sector. Hiervoor zullen onder meer enkele kleinschalige bedrijven en kantoren worden mogelijk gemaakt die specifiek aan de maritieme sector diensten en/of producten leveren waarbij specifieke kennis van de maritieme sector nodig is. Aldus zijn voor de periode tot 2024 Leerpark en Waterbusplein de enige benodigde specifieke locaties.

Het DS-gebied kent slechts één snelweglocatie: Businesspark Amstelwijck. De afgelopen jaren kende de uitgifte van nieuw terrein op deze locatie geen grootse omvang. Het gebied ten noorden van de Kilweg zal als woongebied worden ontwikkeld, zo heeft de gemeenteraad van Dordrecht in december 2018 besloten. Op het resterende deel van het Businesspark –het gaat om ca. 3.3 ha- worden de ontwikkelingsmogelijkheden gehandhaafd tot 2030.

4.5. Confrontatie vraag en aanbod en toekomst op de kantorenmarkt DS

Vanuit de door bureau STEC in opdracht van de provincie in 2018 uitgevoerde behoefteprognose wordt een vooruitberekening gegeven voor de behoefte aan kantoorruimte voor het gebied Zuid-Holland Zuid. Stec raamde de volgende behoefte tot 2030, met bandbreedte:

Tabel 3. Behoeft prognose kantoren voor Zuid-Holland Zuid/Drechtsteden

Type behoefte	Omvang ZHZ in m2 bvo	Omvang DS in m2 (=80%)
Uitbreidingsvraag	-105.000 tot 1.000 m2	-84.000 m2 tot 800
Vervangingsvraag	128.000 en 203.000 m2	102.400 tot 162.400
Totale behoefte	23.000 en 204.000 m2	18.400 tot 163.200

Bron: STEC/PZH 2018.

Met de ontwikkelingen die in de paragrafen 4.1 t/m 4.4. is geschetst ziet het overallbeeld voor de kantorenmarkt van de DS er als volgt uit:

Uitbreidingsvraag: als de ontwikkeling van de conjunctuur gemiddeld blijft en de gemeenten in de DS werk maken van een slagvaardig Groeiagenda-beleid, zijn voor het kantorenaandeel in de gewenste banengroei ca. 90.000 m2 bvo nodig. Daarmee zou –theoretisch gezien- de huidige situatie op de kantorenmarkt in de DS precies 100% gezond kunnen worden gemaakt, want daardoor zou de leegstand afnemen van 132.000 m2 in 2018 naar het (gezonde) niveau van frictieleegstand (= 5%). Aangezien in de praktijk ook de kwalitatieve aspecten nog een rol spelen, zal het noodzakelijk zijn om ook nog niet-courant aanbod te vervangen c.q. om te bouwen naar courant aanbod. Ook de veranderde aard van de DS-kantorenmarkt speelt dan een rol: er is vrijwel-geen/bepaalde vraag naar grote kantoorgebouwen en des meer naar vraag naar kleine en flexibele kantoorconcepten: < 500 m2 en zgn. 'mixed-use-objecten' op goede stand.

De *vervangingsvraag* is door de provincie begroot op ruim 1,2% /jaar van de totale kantorenvoorraad voor de periode tot 2024. Er zijn geen aanwijzingen dat in deze dit fenomeen in de DS anders is dan elders in Zuid-Holland. Aldus komt de vervangingsvraag op ca. 50.000 m2 bvo.

Beide hiervoor genoemde vraagsoorten zullen de komende jaren veel bewegingen vragen op de verschillende locatietypes: voor de centrumlocaties gaat het om herstructurering, voor de kantoren in woongebieden ligt leegstandssanering middels transformatie in de rede: naar verwachting een verdere 40.000 m2 bvo. Voor het saneren van leegstand in kantoren op bedrijventerreinen liggen transformaties naar wonen niet in de rede; aldus blijven maatwerkoplossingen als enige over daarvoor. Gezien de verwachte vele bewegingen ligt het handhaven van een planvoorraad van 50.000 m2 bvo voor de DS evenzeer in de rede, want dat is nodig voor schuifruimte en –beperkt- voor evt. nieuwe vraag.

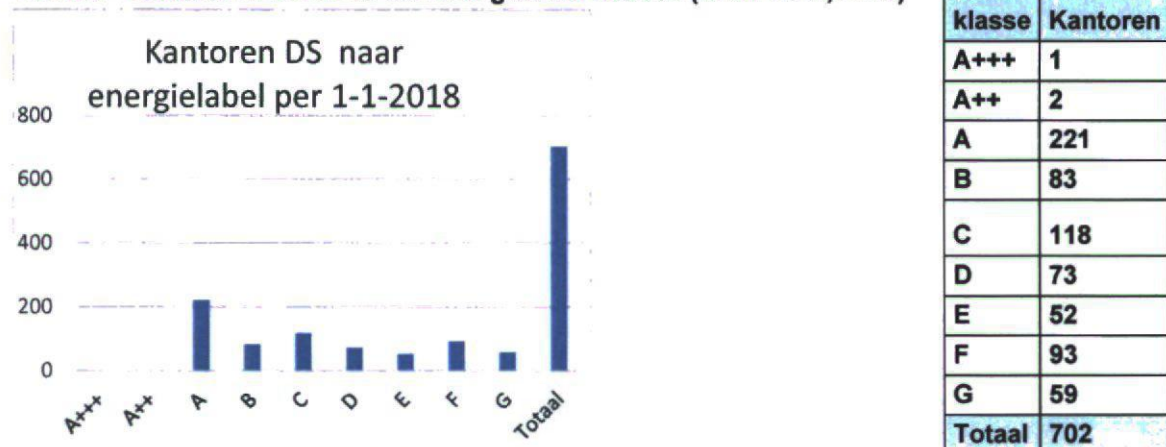
4.6. Duurzaamheid

De provincie nodigt de regio's uit om een visie op duurzaamheid te geven in de nieuwe kantorenvisie. Hierna wordt ingegaan op energie-labels en op de warmtetransitie in de Drechtsteden.

4.6.1. Energie-labels

De energielabel-registraties van de Rijksdienst Voor Ondernemers (RVO) zijn ook voor de 7 DS-gemeenten beschikbaar; het gaat om ruim 700 DS-kantoorobjecten. (Dat zijn dus niet alle DS-kantoren En hier moet ook nog worden opgemerkt dat bij het OCD voor ruim 1700 kantoorobjecten een wat andere definitie wordt aangehouden.) De RVO-DS-kantoorgegevens per 1-1-2018 geven in staafdiagram en tabel het volgende beeld:

Tabel 3. Kantoren in DS die al een energielabel hebben (bron: RVO, 2018)



Zo'n 39% van de ruim 700 geregistreerde DS-kantoorobjecten heeft een energielabel hoger dan C: valt dus in categorie D t/m G. Controles van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHJ), die tot nu toe op een dertigtal kantoorobjecten zijn uitgevoerd, hebben opgeleverd dat bij 2/3 daarvan *niet* voldaan werd aan de eis om korte termijn energiebesparingsmaatregelen uit te voeren. Gemeenten kunnen een activerend beleid voeren als het om verduurzaming gaat; in toenemende mate van bestuurlijke intensiteit gaat het om informeren, stimuleren, activeren en handhaven; OZHJ kan daarnaast -tegen kostprijs- energiescans per object aanbieden. De actuele situatie op de kantorenmarkt in de DS vraagt –aldus een paar ingevoerde makelaars- om een activerend beleid. Ook dat is daarom deel van deze visie.

4.6.2 Warmtetransitie

Er loopt in de DS een grote energietransitie-opgave voor vrijwel alle woon- en werkfuncties in het gebied. De ambitie is in 2050 geheel energieneutraal en vooruitlopend daarop in 2035 aardgasvrij te zijn. Deze opgave zal in de DS wijk-gewijs worden opgepakt met o.a. de ontwikkeling van een warmtenet: vooreerst zijn in Dordrecht de Crabbhof en in Sliedrecht Sliedrecht-oost aan snee. De Drechtsteden zijn daarmee een van de koplopers in Nederland. Daartoe wordt intensief samengewerkt met een groot aantal stakeholders. Ook de daadwerkelijke aanleg van een nieuw warmtenet DS is een aantal jaren geleden al begonnen en maakt gestaag voortgang.

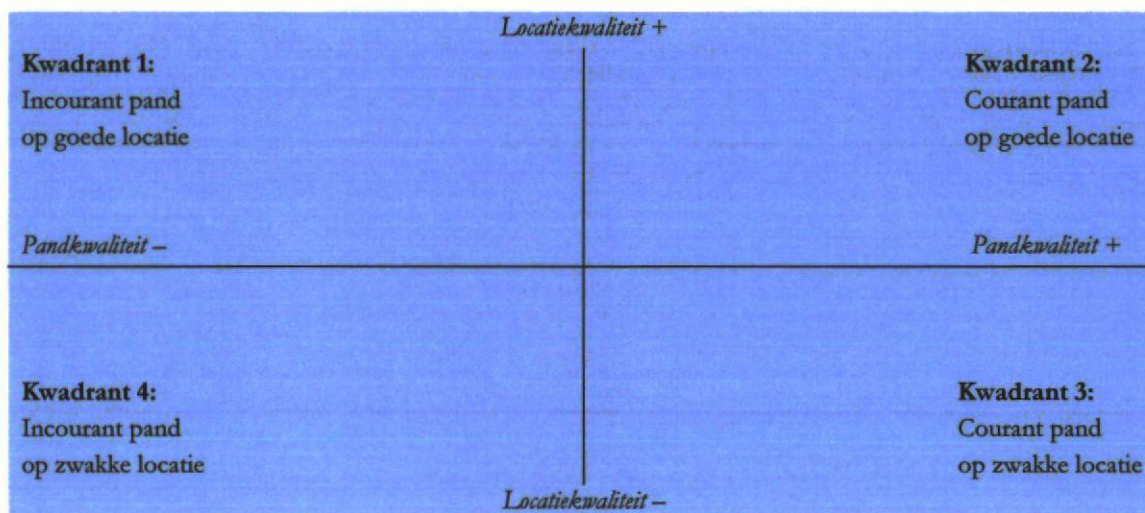
Verwacht mag worden dat deze aanpak, wijk-gewijs (= de bedrijventerreinen en kantorenparken inbegrepen) mede bepaalt welk gebied wanneer aan de beurt is. Een kaartje van deze programmering is thans nog niet beschikbaar en wordt niet eerder dan medio 2019 verwacht. De definitieve fasering wordt verwacht in 2021.

Naast energie-labels en de warmtetransitie valt er nog veel meer te zeggen over duurzaamheid en kantoren. Daarom is over dat thema nog een afzonderlijke korte notitie uitgebracht voor de 4 deelgebieden van Zuid-Holland Zuid.. Daarin zijn ook de instrumenten daarvoor nader uitgewerkt.

5. Afspraken en spelregels

Op basis van de voorgaande analyse maken we voor de 7 DS-gemeenten de volgende afspraken:

- We streven naar een gezonde kantorenmarkt, waarbij een frictieleegstand van 5% het doel is. Gemeenten kijken kritisch naar bestaande voorraad, aanbod en plancapaciteit volgens het door de provincie aangereikte kansenkwadrant:



- Op basis van de geraamde behoefte betekent dit een opgave van:
 - het vervangen van ca. 50.000 m² bvo wegens veroudering van de bestaande voorraad in de periode 2019 -2024;
 - voorzetting van het ingezette transformatieproces: een verdere ca. 40.000 m² bvo aan niet courante voorraad wordt hiermee uit de markt genomen; en
 - het werven van nieuwe/extra kantoorhoudende bedrijvigheid voor 4.500 nieuwe banen die worden gehuisvest in de (vooral leegstaande delen van de) bestaande voorraad en evt. enige nieuwbouw, samen ca. 82.000m² bvo waarmee wordt voldaan aan de ambities van de Groeiagenda 2030.
- Het kantorenbeleid richting 2024 blijft gericht op het handhaven van kantorenfuncties nabij OV, i.c. op de Spoorzone in Dordrecht en de locatie nabij het station van Zwijndrecht. In het kader van de Groeiagenda, zowel de banenambitie (30.000 banen erbij) als de woonambitie, is het belangrijk dat deze gemeenten de ruimte krijgen om hun plannen voor dit gebied verder te ontwikkelen. Voorkomen moet worden dat verouderde kantoorpanden in dit gebied eenzijdig worden getransformeerd naar de woonfunctie; een gezonde mix van kantoren en nieuwe dienstverleningsconcepten en werkvormen met wonen zijn van vitaal belang voor levendigheid en traffic in dit gebied.

Aanbod/leegstand voorraad en planvoorraad

- Voor de kantoorobjecten op bedrijventerreinen en in woonwijken in DS verdient een langs lijnen van het verbeteren van de duurzaamheid en/of maatwerk-RO ingerichte aanpak de voorkeur. De aanpak moet zowel gericht zijn op gezondmaking van de kantorenmarkt, alsook op het waar mogelijk/nodig invullen van delen van de Groeiagenda DS.
- Als snelweglocatie blijft Businesspark Amstelwijk op enigszins gereduceerde wijze (= minus gebied ten noorden van de Kilweg) nog 33.000 m² beschikbaar.
- In verband met de beoogde banengroei kan –desgewenst bijv. via DEAL- ook deels specifiek de acquisitie worden gericht op kantoorhoudende bedrijvigheid.

Specifieke kantoorlocaties

- Voor de specifieke locaties kan worden opgemerkt dat er hiervan binnen de DS feitelijk nog twee zijn voor de komende jaren: de Campusontwikkeling op het Leerpark in Dordrecht en daarvoor wordt een bescheiden reservering aangehouden van maximaal 7.000 m², waarbij onderwijs-gerelateerd een vereiste is. Op het Waterbusplein in H-I-Ambacht is voor ontwikkeling van maritiem-gerelateerde diensten maximaal 3.300 m² als nieuw kantoor voorzien in 2019-2020.

Duurzaamheid

- We zetten ons in om de kantorensector voor te bereiden op de wettelijke vereisten voor energie labels bij kantorenobjecten. Gemeenten benaderen eigenaren actief om labels op orde te krijgen en betrekken relevante partijen (Omgevingsdienst/RVO) om eigenaren te stimuleren om met mogelijke maatregel een energie-label C of hoger te behalen
- Voor Drechtsteden is de transitie naar warmte als energiebron een belangrijk speerpunt. In het kader van de regionale warmtetransitie-visie wordt een wijkaanpak ontwikkeld. De warmtetransitie van kantoren wordt hierin meegenomen.

We spreken de volgende regionale spelregels af:

- Voor de overallcontrole op uitvoering van deze kantorenvisie DS 2019-2024 is het DS-bestuur het eerst verantwoordelijke gremium. Voor de uitvoering van de concrete projecten per locatie zijn de afzonderlijke gemeentebesturen verantwoordelijk c.q. het aanspreekpunt. Zij zijn dat ook voor evt. samenwerking met marktpartijen;

- Tweejaarlijkse monitoring door Onderzoekscentrum Drechtsteden wordt voortgezet. Op basis daarvan zullen de portefeuillehouders regionaal en lokaal bijsturen;
- Er worden –behoudens de in deze visie genoemde locaties- geen nieuwe kantorenlocaties ontwikkeld;
- Op bedrijventerreinen worden in principe geen nieuwe solitaire kantorenlocaties meer ontwikkeld; in lokale vervangingsvraag kan –mits goed onderbouwd- wel nog worden voorzien; het gaat dan om sloop-nieuwbouw of transformatie-nieuwbouw binnen de lijnen van goedkeuring door de provincie; en
- Er wordt een lokaal uitvoeringsprogramma met de opgaven per gemeente gemaakt ter uitvoering van het beleid dat in deze kantorenvisie is opgenomen.

Dordrecht, februari 2019