

Memo van de gedeputeerde

H.A.G. Ronnes

Gedeputeerde Ruimte en Wonen

Onderwerp

kantoren in relatie tot wonen

Datum

21 september 2020

Documentnummer

C2269363/4762125

Aan

Provinciale Staten van
Noord-Brabant

Kopie aan

Van

Telefoon

Email

hronnes@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte Statenleden,

Via dit memo wil ik u graag informeren over de opgave kantoren in relatie tot wonen, waarbij tevens de aanpak kantoren in het kader van werklocaties onder leiding van de B5 wordt meegenomen. Aanleiding hiervoor is de veronderstelling dat het kantooroverschot een oplossing kan bieden in het tekort aan woningen in Brabant. Het betreft een toezegging van mijn voorganger Van Merrienboer, tijdens statendag van 24 april 2020, betreffende Woningbouw in Brabant.

Op 31 maart 2020 heeft het college van GS de provinciale aanpak werklocaties vastgesteld. Kantorenbeleid maakt daarvan geen onderdeel uit, omdat wij met de B5 hebben afgesproken dat zij kantorenbeleid vaststellen en uitvoeren. Wel stellen wij eens per bestuursperiode een bedrijventerreinen- en kantorenprognose op. De laatste is van 2018.

De steden pakken kantorenbeleid individueel op, waarbij zij aansluiten bij het karakter en de behoeften van de eigen stad en regio. Periodiek vindt afstemming tussen de B5 plaats.

Ontwikkelingen in de kantorenmarkt.

In 2015 werd de kantorenmarkt geconfronteerd met een grote leegstand. Toen stond landelijk ruim 8 miljoen vierkante meter kantooroppervlakte leeg, nu is dat gezakt tot 3,3 miljoen vierkante meter (CBS). Dat betreft zo'n 6% van de totale kantoorvloeroppervlakte. De regio's Midden-Brabant en Zuidoost-Brabant zitten op het landelijke gemiddelde. West-Brabant zit daar een procent boven en Noordoost een procent daaronder.

Daling van de leegstand wordt veroorzaakt door een toegenomen vraag – de economie draaide op volle toeren – en transformatie van incourant kantooraanbod. Overigens betreft een flink deel van de leegstand van kantoren frictieleegstand, nodig om de dynamiek in de kantorenmarkt op te vangen. Met de daling van de kantorenleegstand kan lokaal krapte ontstaan, vooral in centrumgebieden/stationslocaties. Leegstand manifesteert zich nu met name op niet courante locaties, die helaas ook niet altijd gewild zijn voor transformatie naar woningen.

Zoals gezegd ontstaan met name in centrumgebieden/stationslocaties op dit moment tekorten aan kantoorruimte. Kwaliteit speelt daarin een grote rol.

Aantrekkelijke en gezonde werkomgevingen vormen een steeds grotere rol in de keuze van potentiële werknemers om voor een werkgever te kiezen. Nieuwe kantoorconcepten – de doorontwikkeling van het nieuwe werken – zijn daarbij ook van belang. Deze stellen kwalitatieve eisen aan een kantoorpand. Dat geldt ook voor

benodigde flexibiliteit. Bedrijven hebben steeds meer behoefte aan flexibele ruimte om in te kunnen spelen op groei of krimp.

Tenslotte is ook duurzaamheid een factor. Per 1 januari 2013 dienen kantoren te beschikken over minimaal een energielabel C. In combinatie met de locatie kan dat betekenen dat transformatie – naar bijvoorbeeld wonen – voor de hand ligt. De geschetste ontwikkelingen leiden er onder meer toe dat circa 25% van de kantoren vervangen, dan wel aangepast zou moeten worden. Dat biedt kansen voor transformatie naar onder meer wonen. Locatie is daarbij een belangrijke factor, want tegelijkertijd dreigt een tekort aan meters in het centrum/stationsgebied in de regio's Noordoost en Zuidoost.

Wat de effecten van de Coronacrisis en in het verlengde daarvan de verwachting dat thuiswerken niet meer is weg te denken zullen zijn op de kantorenmarkt is nu nog niet duidelijk. Wel geeft een studie van KPMG (augustus 2020) aan de vraag naar kantoorruimte zal dalen.

Wonen in relatie tot kantoren.

In de periode 2015–2019 zijn er in Brabant ruim 53.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. Deze 53.000 zijn tot stand gekomen door oplevering van 48.000 nieuwbouwwoningen plus 20.500 toevoegingen anderszins, minus 15.500 woningen die gesloopt zijn en overige onttrekkingen. Van die 20.500 toevoegingen anderszins – waaronder dus ook het herbestemmen van leegstaande kantoren – bevindt zich het leeuwendeel (16.750, oftewel ruim 80%) in de grote steden (B5), met Eindhoven als koploper (5.250).

Beleid Brabantse steden.

De Brabantse steden streven in hun kantorenbeleid naar evenwicht tussen vraag en aanbod, niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Het beleid van de B5 is er grosso modo op gericht om met het aanbod van kantoren aan te sluiten bij de toekomstige behoefte en incurante kantoorruimtes uit de markt te halen en te transformeren naar andere functies, waaronder wonen. Alle steden zijn vanwege een toenemende vraag naar kantoorruimte terughoudend met toestaan van transformatie op de betere kantoorlocaties gelegen in multifunctionele gebieden en goed ontsloten met OV.

De afgelopen jaren is in de B5 ruim 500.000 vierkante meter kantooroppervlakte getransformeerd. Daarmee is in de steden het "laaghangend fruit" van incurante kantoren uit de markt verdwenen. Wat resteert zijn kantoren waarvoor transformatie lastig is, hetzij vanwege de ligging, hetzij om technische redenen.

Tilburg heeft nieuw werklocatiebeleid in ontwikkeling (vaststelling volgt na zomerreces). Op basis hiervan wordt ook een kantorenstrategie uitgewerkt waarbij onderscheid gemaakt wordt naar toekomstbestendige kantoorlocaties en overige, waar afbouw en transformatie van de kantoorruimte mogelijk is.

Den Bosch heeft zijn kantorenbeleid in 2017 herijkt en dat loopt nu tot 2025. Met de Raad is in 2014 afgesproken om jaarlijks gemiddeld 12.500 m² te transformeren aan incurant kantorenaanbod. De afgelopen jaren hebben is dat ruimschoots gehaald (2014 – 2019: ruim 125.000 m² getransformeerd naar wonen). Omdat het aanbod in en rond het centrum schaars aan het worden is, is 's-Hertogenbosch daar thans wat terughoudender mee. Overigens wordt ook de komende jaren voornamelijk aan de taakstelling van gemiddeld 12.500 m² per jaar vastgehouden.

Datum

21 september 2020

Documentnummer

C2269363/4762125

Het Eindhovens kantorenbeleid dateert uit het 'crisisjaar' 2012, maar het is de bedoeling dat het op korte termijn wordt geactualiseerd. Vigerend beleid is erop gericht om incourante kantoorruimtes uit de markt te halen en te transformeren naar andere functies, waaronder wonen. Net als 's-Hertogenbosch is Eindhoven de laatste jaren wat meer terughoudend met het toestaan van transformatie op de betere kantoorlocaties. De laatste jaren is in Eindhoven zo'n 230.000 m2 getransformeerd naar woningen. Voor zo ver bekend, staat er voor 2020-2021 nog circa 40.000 m2 op de rol. Voor de komende 5 jaar gaat – zover nu bekend – nog eens ca. 100.000 m2 getransformeerd worden, merendeels naar wonen.

De gemeente Breda heeft een leegstands aanpak en de transformatie van kantoren naar wonen maakt daar onderdeel van uit. Op dit moment is in Breda circa 100.000 m2 getransformeerd (meestal naar wonen) of onder handen.

Ook heeft de gemeente vastgesteld dat zij nog eens 100.000 m2 niet courante kantoren uit de voorraad willen halen. Ook deze in de meeste gevallen naar wonen.

Datum

21 september 2020

Documentnummer

C2269363/4762125

Met vriendelijke groet,

H.A.G. Ronnes