

Aan de gemeenteraad

datum	10 maart 2025
behandeld door	P.A.J. Hoste
ons kenmerk	2025-0012120
doorkiesnummer	0640580023
Onderwerp	Regionale kantorenvisie Zuid-Holland Zuid

Geachte mevrouw, heer,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de vernieuwde kantorenvisie Zuid-Holland Zuid.

Verzoek tot actualiseren

De provincie Zuid-Holland heeft het gemeentelijk samenwerkingsverband netwerk economie Zuid-Holland Zuid verzocht om in 2025 de kantorenvisie te actualiseren. Dit is conform de systematiek die de provincie hanteert, waarbij op regionale schaal voor kantoren en bedrijventerreinen visies worden geformuleerd en geactualiseerd. De provincie aanvaardt deze als toetsingskader bij ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de kantorenmarkt.

Vanaf de zomer van 2024 is er gewerkt aan de actualisatie van de kantorenvisie. Het resultaat hiervan is beschreven in de Kantorenvisie regio Zuid-Holland Zuid 2025-2029.

De kantorenvisie wordt gezamenlijk door de Drechtsteden gemeenten, gemeente Hoeksche Waard, Molenlanden en Gorinchem ter aanvaarding aangeboden aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland.

Kantorenvisie Zuid-Holland Zuid 2025-2029

Provincie Zuid-Holland vraagt periodiek om geüpdatete, regionaal afgestemde visies op de gemeente overstijgende beleidsthema's kantoren en bedrijventerreinen. Het doel van een dergelijke visie is het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod in de kantorenmarkt. Actueel beleid, afgestemd op algemene trends en ontwikkelingen ten aanzien van vraag en aanbod in de kantorenmarkt, draagt bij aan een evenwichtige regionale kantorenmarkt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling.

De strategie richt zich specifiek op solitaire kantoren met een oppervlak van meer dan vijfhonderd vierkante meter. Overige kantoorvormen waaronder bedrijfsgebonden kantoor waarin de kantoorfunctie ondersteunend is aan bijvoorbeeld productie activiteit vallen buiten de scope van de strategie.

Trends en ontwikkelingen

We zien dat de economie de afgelopen jaren flink is aangetrokken, daardoor is de autonome vraag naar kantoren weer toegenomen. Dit blijkt ook uit de provinciale raming door onderzoeksbureau Cushman & Wakefield waarin een uitbreidingsvraag van iets meer dan 30.000 m² is opgenomen tot 2035 en een vervangingsvraag van bijna 67.000 m². Ook is in de raming een kwalitatief tekort voorspeld. Kantoorgebruikers kunnen steeds vaker niet de juiste huisvesting verkrijgen door het ontbreken van kwalitatief aanbod op de juiste plek. Door deze krapte op de kantorenmarkt loopt onze regio het risico om bestaande kantoorgebruikers te verliezen en/of kantoorgebruikers mis te lopen.

Het is als regio van belang om te sturen op zowel het kwantitatieve aanbod, als de kwaliteit van de kantorenvoorraad. Daarmee zorgt regio Zuid-Holland Zuid voor voldoende ruimte voor werken, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en werkgelegenheid.

Gemeente Papendrecht

Voor gemeente Papendrecht resulteert de geactualiseerde strategie in een cijfermatig beeld waarbij een opgave wordt gezien voor uitbreiding en/of vervanging van zo'n 6.500 vierkante meter kantooroppervlak. Deze cijfermatige behoefteaming is mede gebaseerd op cijfers omtrent economische groei en ontwikkeling in arbeidsplaatsen. Door incidentele grote uitbreidingen van o.a. Fokker en Boskalis geeft dit een licht vertekend effect op de kantorenbehoefte voor Papendrecht over de afgelopen periode.

Als gemeente herkennen wij de omvang van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte van +500m² dan ook niet volledig. Echter zeggen de cijfers iets over algemene economische ontwikkeling en is de vervangingsvraag voor een aantal specifieke bedrijven wel herkenbaar en relevant.

Ten aanzien van toekomstige ruimtelijke ontwikkeling vraagt dit om de komende jaren de realisatie van kantoorruimte bij binnenstedelijke ontwikkeling weer nadrukkelijk in ogenschouw te nemen en lokale bedrijven te ondersteunen bij een eventuele uitbreiding of vervangingsvraag.

Door het maken van regionale afspraken streven we samen met de overige regiogemeenten naar een kantorenmarkt in balans.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,



J.M. Ansems

de burgemeester,



M.J.M. van Driel

Rapport



Kantorenvisie regio Zuid-Holland Zuid 2025-2029

4 februari 2025

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Kantorenvisie regio Zuid-Holland Zuid
51021758
Regio Zuid-Holland Zuid
4 februari 2025
Guido van Der Molen & Lex van Doorn
guido.vandermolen@sweco.nl
+31 (0)6 51 78 73 56

Conceptversie

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	<i>Achtergrond.....</i>	4
1.2	<i>Doelstelling en opgave.....</i>	4
1.3	<i>Leeswijzer</i>	5
2	Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt	6
2.1	<i>Ruimte voor werken in Zuid-Holland Zuid: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort</i>	6
2.2	<i>Sterke groei van kantoorbanen, maar beperkte groei van kwalitatieve voorraad.....</i>	6
2.3	<i>Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt</i>	7
2.4	<i>Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam kantoorpand.....</i>	8
3	Analyse van de regionale kantorenmarkt	9
4	Hoofdstructuur kantoren	13
5	Strategie	14
5.1	<i>Behoud en versterken van de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande lokale kantorenvoorraad ..</i>	14
5.2	<i>Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod ('ruimte voor economie')</i>	16
5.3	<i>Kwantitatieve optimalisatie van bestaande en nieuwe kantoorlocaties</i>	17
5.4	<i>Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving</i>	17
5.5	<i>Monitoring en proces.....</i>	18

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De provincie Zuid-Holland heeft de regio Zuid-Holland Zuid gevraagd om de regionale kantorenvisie te actualiseren. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie een onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte in de regio laten uitvoeren. Netwerk economie Zuid-Holland Zuid is in 2023 bij dit onderzoek betrokken geweest. Voor de actualisatie van de regionale kantorenvisie heeft de provincie onze regio kaders meegegeven.

Sinds de coronapandemie heeft ontmoeten een steeds belangrijkere rol gekregen. Het nieuwe werken vraagt daardoor 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 kantooroppervlak leiden, maar juist tot een andersoortig gebruik.

We zien dat de economie de afgelopen jaren flink is aangetrokken, daardoor is de autonome vraag naar kantoren weer toegenomen. Dit blijkt ook uit de provinciale raming waarin een uitbreidingsvraag van iets meer dan 30.000 m² is opgenomen tot 2035 en een vervangingsvraag van bijna 67.000 m². Ook is in de raming een kwalitatief tekort voorspeld. Kantoorgebruikers kunnen steeds vaker niet de juiste huisvesting verkrijgen door het ontbreken van kwalitatief aanbod op de juiste plek. Door deze krapte op de kantorenmarkt loopt onze regio het risico om bestaande kantoorgebruikers te verliezen en/of kantoorgebruikers mis te lopen. Het is als regio van belang om te sturen op zowel het kwantitatieve aanbod, als de kwaliteit van de kantorenvorraad. Daarmee zorgt regio Zuid-Holland Zuid voor voldoende ruimte voor werken een aantrekkelijk vestigingsklimaat en werkgelegenheid.

Vanaf de zomer van 2024 is er zowel ambtelijk als bestuurlijk intensief gewerkt aan de actualisatie van de kantorenvisie. Het resultaat hiervan is beschreven in deze kantorenstrategie. Deze strategie heeft een doorlooptijd van 2025 t/m 2030.

1.2 Doelstelling en opgave

Het doel van de actualisatie van de kantorenstrategie is om een gezonde kantorenmarkt te realiseren met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Het bieden van de juiste, duurzame locatie en huisvesting is randvoorwaardelijk aan de ontwikkeling van werkgelegenheid, (brede) welvaart en welbevinden in onze regio als geheel.

Het kantorenbeleid faciliteert de realisatie van nieuwe kantoorruimte op de juiste plek. Enerzijds voor de gewenste uitbreiding van de voorraad en anderzijds voor de vervanging van incourant kantorenaanbod. Daarnaast wordt ingezet op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant aanbod en plancapaciteit. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van onze regio als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen. Ook draagt het bij aan optimaal gebruik van de schaarse ruimte.

Met de groei van inwoners (en potentiële) beroepsbevolking in de regio is de noodzaak van voldoende kwantiteit en kwaliteit van de kantorenvorraad groot. Kantoorbanen hebben een aandeel van ca. een derde van de totale werkgelegenheid. Het vigerende beleid voor kantorenlocaties bestaat uit de kantorenvisie voor de Drechtsteden en regionale afspraken met de drie andere subregio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, gemeenten Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard, de Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft aan onze regio gevraagd om een regionale visie- en strategie op te stellen voor kantoren, die inzicht geeft in onder meer de regionale programmering van nieuwbouw, herontwikkeling, transformatie en verduurzaming van kantoren.

Het regionale kantorenbeleid zet voor alle locaties in op kwaliteit en verduurzaming. De regiogemeenten faciliteren vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de voorraad. Vanaf 2023 is het landelijk voor kantoren verplicht om minimaal energielabel C te hebben, vanaf 2030 is energielabel A gewenst. Ook OV-bereikbaarheid draagt bij aan de vermindering van uitstoot door kantoorgebruikers. Verbetering van de kwaliteit van panden en omgeving vereist de continue aandacht van regiogemeenten. Zeker ook voor het huisvesten van (inter)nationale kantoorgebruikers die (nog) niet gebonden zijn aan onze regio.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt van de regio Zuid-Holland Zuid toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte analyse van de regionale kantorenmarkt. Hoofdstuk 4 gaat in op de provinciale hoofdstructuur. En hoofdstuk 5 beschrijft de strategie op de regionale kantorenmarkt en de te maken regionale afspraken.

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

2.1 Ruimte voor werken in Zuid-Holland Zuid: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

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

In periode van de voorgaande kantorenstrategie (2019-2024) zag de kantorenmarkt in de regio Zuid-Holland Zuid er anders uit. Er was sprake van een overaanbod van kantoorruimte en te veel aan plancapaciteit. Dit ging gepaard met flinke leegstand in de regio. De focus in de voorgaande kantorenvisie lag daarom met name op het transformeren- en onttrekken van kantoorruimtes; het beperken van nieuwbouw van kantoren; en het reduceren van het planaanbod. De kantorenmarkt staat er nu anders voor door onder meer een aantrekkelijke marktvraag naar kantoorruimte als gevolg van economisch hoogconjunctuur. Maar ook door het schrappen van planaanbod en onttrekken van kantoorruimtes door transformatie naar woningbouw. De leegstand in de regio ligt nu onder het gewenste frictieniveau van 5%¹. De regio Zuid-Holland Zuid is daarmee de regio met het laagste leegstandspercentage binnen de provincie Zuid Holland⁵. Het gevolg is een steeds krappere wordende kantorenmarkt binnen de regio.

...naar krapte in de markt

Als gevolg van onder meer sterke economische groei en de krapte op de woningmarkt zijn de leegstandspercentages op veel locaties binnen de regio afgenomen. Door de grote vraag naar woningbouw zijn kantoorpanden getransformeerd naar appartementen en heeft nieuwbouw van kantoren beperkt plaatsgevonden. De kantorenmarkt is daardoor steeds krappere geworden. Dit blijkt uit het beperkte aanbod en de historisch lage opname in de markt. We zien daarbij een polarisatie ontstaan op de kantorenmarkt. Enerzijds is er vraag naar modern kantorenaanbod op hoogwaardige goed bereikbare locaties. Anderzijds zijn er ook nog plekken in de regio met overaanbod van incourante kantoorruimtes (en overcapaciteit aan planvoorraad) waar kantoorruimte moet worden onttrokken aan de markt. Tegelijkertijd speelt lokaal de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte voor MKB, waaronder ook ZZP'ers.

2.2 Sterke groei van kantoorbanen, maar beperkte groei van kwalitatieve voorraad

Sterke groei van het aantal kantoorbanen

In de afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid in Zuid-Holland Zuid met circa 14,3% gegroeid². Daarmee ligt de werkgelegenheidsgroei iets onder het provinciale gemiddelde. Belangrijke groeisectoren zijn informatie en communicatie, advisering & onderzoek en overige zakelijke dienstverlening. Dit zijn sectoren waar het aandeel kantoorbanen vaak bovengemiddeld is. De groei van kantoorbanen is, naast onttrekkingen van de voorraad, ook een belangrijke reden dat de leegstand van kantoorruimte is afgenomen. We concluderen dat het aantal banen in de informatie en communicatie met bijna 50% is toegenomen in de afgelopen 10 jaar. Daarmee heeft de sector een explosieve groei doorgemaakt. Wat ook opvalt is dat het aantal banen in de financiële dienstverlening flink is gedaald met ruim 17%. De oorzaak hiervan is dat financiële dienstverleners zoals banken lokale kantoren steeds meer zijn gaan centraliseren. Een voorbeeld hiervan is het ABN Amro pand in Oud-Beijerland dat in 2020 sloot³. Hetzelfde gebeurde in 2020 in Papendrecht.

Onttrekken van kantoorruimte en plancapaciteit

De regio heeft in de voorgaande kantorenvisie afgesproken om 50.000 m² kantoren te vervangen en 40.000 m² te transformeren⁴. De focus op het onttrekken van incourante en leegstaande voorraad is terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand binnen de regio. Tussen 2020 en 2021 is de voorraad met bijna 8.000 m² toegenomen in de regio, waarna tussen 2021 en 2022 de voorraad weer is gedaald met 15.000 m². De huidige voorraad bedraagt 837.400 m², dat is ongeveer 6,7% van de totale provinciale kantorenvoorraad⁵. Gelijktijdig is de leegstand van 7,2% in 2020 gedaald naar 3,1% in 2023⁵. Daarmee lag de leegstand in 2023 onder frictieniveau. Er is een verschil in ontwikkeling van de voorraad per gemeente.

¹ Frictieleegstand betreft de gewenste leegstand voor een gezonde kantorenmarkt, deze varieert tussen de 5 à 7%.

² LISA (2023), Arbeidsplaatsenregister

³ Hoeksche Nieuws (2020), ABN Amro kantoor Oud-Beijerland sluit op 3 april 2020. <https://www.hoekschnieuws.nl/2020/01/30/abn-amro-kantoor-oud-beijerland-sluit-op-3-april-2020/>

⁴ Zuid-Holland Zuid (2019), Kantorenvisie Drechtsteden 2019-2024.

⁵ Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield (2023), Kantorenmarkt Zuid-Holland trendrapportage april 2023.

Zo is tussen 2021 en 2022 de voorraad beperkt toegenomen in Alblasterdam, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht en Sliedrecht met gezamenlijk in totaal zo'n 15.000 m². In de gemeente Dordrecht en Zwijndrecht is afname van de kantorenvoorraad te zien, met circa 13.500 m² en 10.000 m² ⁶.

Naast het daadwerkelijk transformeren en onttrekken van kantoren meters is in de afgelopen jaren de plancapaciteit ook flink afgenomen. Tussen 2018 en 2023 daalde de planvoorraad van bijna 90.000 m² naar ruim 67.000 m² (zie volgende hoofdstuk).



Figuur 1: Gebouw 'Forty Three', voormalig kantoorpand in Zwijndrecht getransformeerd naar appartementen (bron: Google Maps)

Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

In de afgelopen jaren zijn er weinig kantoor meters gemoderniseerd of nieuw gerealiseerd. De strijd om ruimte is goed zichtbaar in de regio. Er is behoefte aan nieuwe kantoorruimte, maar ook toenemende behoefte aan woningbouw. Gemeenten komen daarmee vaak in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvoorraad van belang voor een gezonde economie. Anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van de woonfunctie, vanuit het maatschappelijk belang om de wooncrisis te beteugelen ⁶.

Voor ontwikkelende partijen is het (momenteel) financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Met name het realiseren van kantoor meters bij kleinere ontwikkelingen is lastig, 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. De voorkeur gaat uit naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct.

2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt

Concentratiebeweging naar OV-knooppuntlocaties neemt verder toe

Een belangrijke (landelijke) trend op de kantorenmarkt is de concentratie naar goed bereikbare ov-locaties nabij centrumgebieden. Deze locaties bieden inspirerende werkplekken die aantrekkelijk zijn als alternatief voor thuiswerken. Dit is ook een belangrijke factor in de concurrentie om talent: bedrijven zijn goed te bereiken wat voor (potentiële en jonge) werknemers een belangrijke voorwaarde is. Bedrijven stellen andere eisen aan hun kantoorpanden, met een nadruk op ontmoetingsplekken. Daarmee is de functie van het kantoor veranderd. De nieuwe generatie werknemers wil bij voorkeur in levendige en bruisende omgevingen werken. Dit zorgt voor een duidelijke vraag naar specifieke kantoren: (hoogwaardige) kantoorpanden op goed bereikbare locaties in en nabij de centra.

Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest aantrekkelijke locaties

Hoogwaardige kantoorruimte op dit soort locaties wordt momenteel beperkt aangeboden als gevolg van beperkte nieuwbouw en voorraad. De provincie wijst in haar behoeferaming op de locaties Stationsomgeving en Centrum in Dordrecht, als locaties waar hoogwaardige kantoren kunnen worden gerealiseerd met een (boven)regionale functie ⁷. In de vigerende regionale kantorenvisie staat ook station Zwijndrecht benoemd als locatie voor kantoren. Maar daar gaat het vooral om behoud van kantoren in plaats van uitbreiding van de voorraad, want daarvoor is nog maar in beperkte mate behoefte.

⁶ Drechtsteden (2022), Voortgang uitvoering kantorenvisie Drechtsteden.

⁷ Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland (2023)

Het aanbod in de regio is historisch laag in de regio. Zo is in Dordrecht het aanbod in vijf jaar gedaald van ongeveer 45.000 m² in 2018 naar 15.000 m² in 2022⁸. Als we kijken naar de regio zien we ook een daling van het aanbod, in 2020 lag het aanbod op 75.000 m², in 2022 was dit gezakt naar 49.500 m². Daarbij is het aandeel kansarme panden flink gedaald, in 2020 was dit zo'n 54% van de panden, in 2022 was dit 28%. Dit duidt op dat vooral kansarme panden zijn onttrokken aan de markt en dat het aanbod van kansrijke en kanshebbende panden gelijk is gebleven⁵. Ook dit wijst op een beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op aantrekkelijke locaties.

Deze dualiteit van de markt blijkt ook uit de provinciale raming van uitbreidingsvraag. Daaruit blijkt dat er in Zwijndrecht; Papendrecht en Dordrecht een gezamenlijke uitbreidingsvraag is van ongeveer 24.000 m² tot 2030. Gelijktijdig zijn er andere gemeenten in de regio waar nog een bescheiden behoefte is aan onttrekking zoals Gorinchem en Sliedrecht (gezamenlijk zo'n 6.000 m² tot 2030).

2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam 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 milieu⁹. 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 heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt¹⁰.

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 vinden¹¹. 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. 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 Outstanding¹².

⁸ Dynamis (2023), Spreekende cijfers kantorenmarkten Rotterdam en Dordrecht

⁹ 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>

¹⁰ Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico>

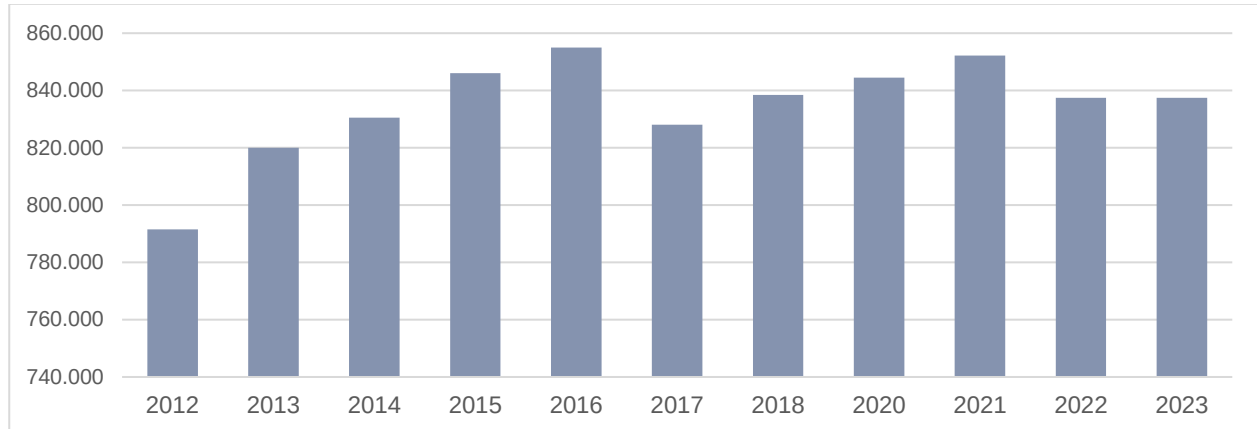
¹¹ Colliers (2024), Label-A kantoren niet meer voldoende voor huurders. <https://www.colliers.com/nl-nl/research/label-a-kantoren-niet-meer-voldoende-voor-huurders>

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

3 Analyse van de regionale kantorenmarkt

De kantorenvoorraad en de leegstand zijn in de regio gedaald

Een van de opgaven voor de regio uit de voorgaande kantorenstrategie uit 2019 was het onttrekken van incourant aanbod van kantoorruimte. Het is de regio gelukt om een deel van het (incourante) aanbod te onttrekken. De kantorenvoorraad is vanaf 2021 afgenomen met bijna 15.000 m² naar 837.400 m² in 2023. Gelijktijdig is de leegstand gedaald. In de monitor Drechtsteden bedroeg de leegstand zo'n 15,5% in 2018 en in een tussentijdse update van de monitor was sprake van ruim 12% in 2021. Regionaal is de leegstand gedaald van 7,2% in 2020 naar 3,1% in 2023⁵.



Figuur 2: Ontwikkeling kantorenvoorraad in vvo (BAK; Cushman & Wakefield; BAG; bewerking door Sweco)

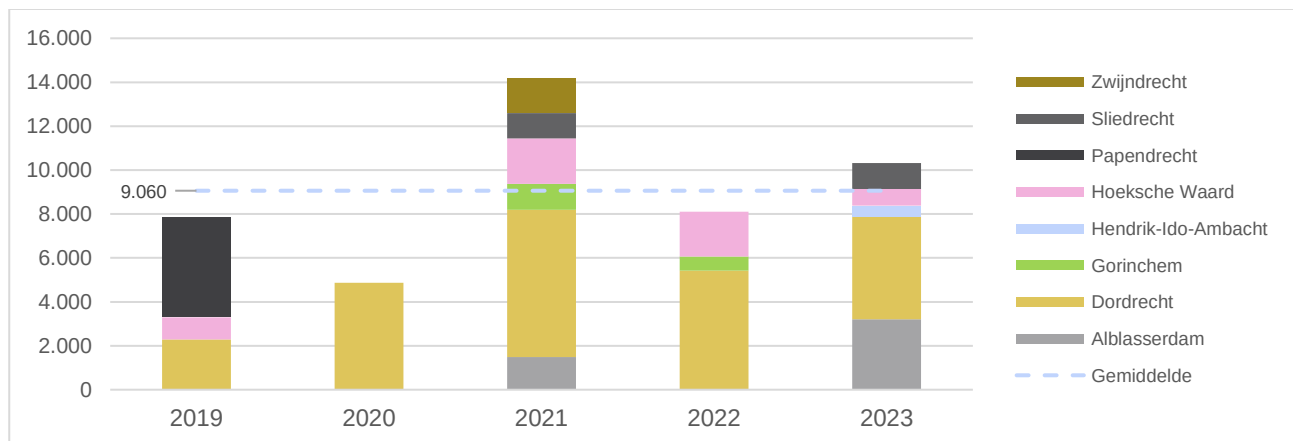
	2020	2021	2022	2023
Leegstandspercentage Zuid-Holland Zuid	7,2%	5,3%	4,9%	3,1%

Tabel 1: Leegstandsontwikkeling 2020-2023 (Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield 2024, bewerking door Sweco).

Er is op dit moment sprake van een krappe kantorenmarkt in de regio. De leegstand ligt vanaf 2022 onder de gewenste frictieleegstand van zo'n 5%. Gebruikers hebben daarmee te beperkte verhuismogelijkheden waardoor zij overwegend hun huurcontracten verlengen.

De helft van de huurtransacties in de afgelopen vijf jaar vonden plaats in Dordrecht

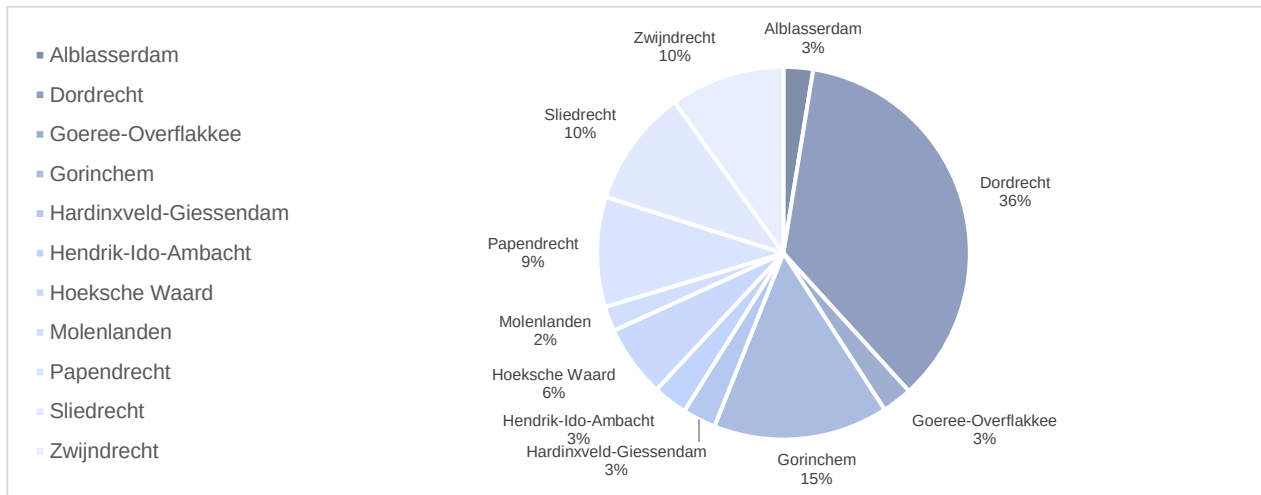
In de afgelopen vijf jaar is gemiddeld 9.000 m² per jaar verhuurd (transacties groter dan 500 m²). Ongeveer de helft van de transacties vonden plaats in Dordrecht. Dit was ongeveer 24.000 m² van de in totaal 45.000 m². Wat opvalt is dat in 2020 weinig transacties hebben plaatsgevonden, waarschijnlijk vanwege de coronapandemie. De gemiddelde transactiegrootte was ongeveer 1.150 m².



Figuur 3: Huurtransacties in de regio 2019-2023, > 500 m² (Vastgoeddata, 2024).

De helft van de regionale voorraad is gevestigd in Dordrecht en Gorinchem

De regio Zuid-Holland Zuid heeft een kantorenvoorraad van ongeveer 837.400 m², dat is ongeveer 6,7% van de totale provinciale voorraad⁵. Dordrecht heeft een voorraad van ongeveer 36% van de totale regionale voorraad met bijna 300.000 m². Daarna volgen Gorinchem (15%; 127.100 m²), Sliedrecht (10%; 85.200 m²), Zwijndrecht (10%; 83.300 m²) en Papendrecht (9%; 79.900 m²). De provincie Zuid-Holland hanteert in de behoefteraming een beoordeling van de locatiekwaliteit (AQR en LQR) van de kantorenvoorraad. Daarbij zijn aan de kantorenlocaties kwaliteitscores toegekend. Er blijkt dat 58% van de totale voorraad zich bevindt op locaties met een mindere kwaliteit dan het provinciaal gemiddelde (LQR 60). De meest hoogwaardige kantorenlocaties zijn in Dordrecht (centrum), Zwijndrecht (stationslocatie) en delen van Gorinchem (stationslocatie). Het gemiddelde van regio Zuid-Holland Zuid bedraagt (LQR 49).



Figuur 4: Kantorenvoorraad regio Zuid-Holland Zuid per gemeente in % vvo (Provincie Zuid-Holland, 2023).

Wel uitbreidingsvraag, maar beperkte plancapaciteit

Een andere opgave uit de voorgaande kantorenstrategie uit 2019 was het terugdringen van ongewenste plancapaciteit. De regio heeft flinke stappen gezet in het schrappen van plancapaciteit. In 2018 lag deze in de Drechtsteden rond de 89.700 m². Op dit moment bedraagt de harde plancapaciteit zo'n 67.500 m². Hierin heeft Amstelveen in Dordrecht een aandeel van 36.000 m². Amstelveen heeft een gemengde bestemming (kantoor- en bedrijfsruimte). Op deze locatie is de afgelopen jaren voornamelijk bedrijfsruimte gerealiseerd. In de huidige situatie is de harde plancapaciteit kwantitatief niet voldoende om de regionale uitbreidingsvraag van 30.600 m² op te kunnen vangen.

Gemeente	Deelgebied naam	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Onttrekking 2024-2035
Dordrecht	Amstelveen	36.000	0	0
Dordrecht	Centraal station /Schil-west (incl. Maasterras Fase I)	0	10.000	25.000
Dordrecht	Dordrecht	1.700	0	1.600
Goeree-Overflakkee	Goeree-Overflakkee Zuidelijke Randweg Middelharnis	1.411	5.000	5.000
Gorinchem	Stationsomgeving			510
Gorinchem	Gorinchem			6.298
Hardinxveld-Giessendam	Hardinxveld-Giessendam			
Hendrik-Ido-Ambacht	Hendrik-Ido-Ambacht	900		
Molenlanden	Molenlanden		3.394	3.394
Zwijndrecht	Stationsomgeving/Comfortis/Stadstuin+ABB/West Parallelweg	19.000	0	3.630
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij	4.500	0	4.500
Zwijndrecht	Zwijndrecht	4.000	0	0
Totaal		67.511	18.394	49.932

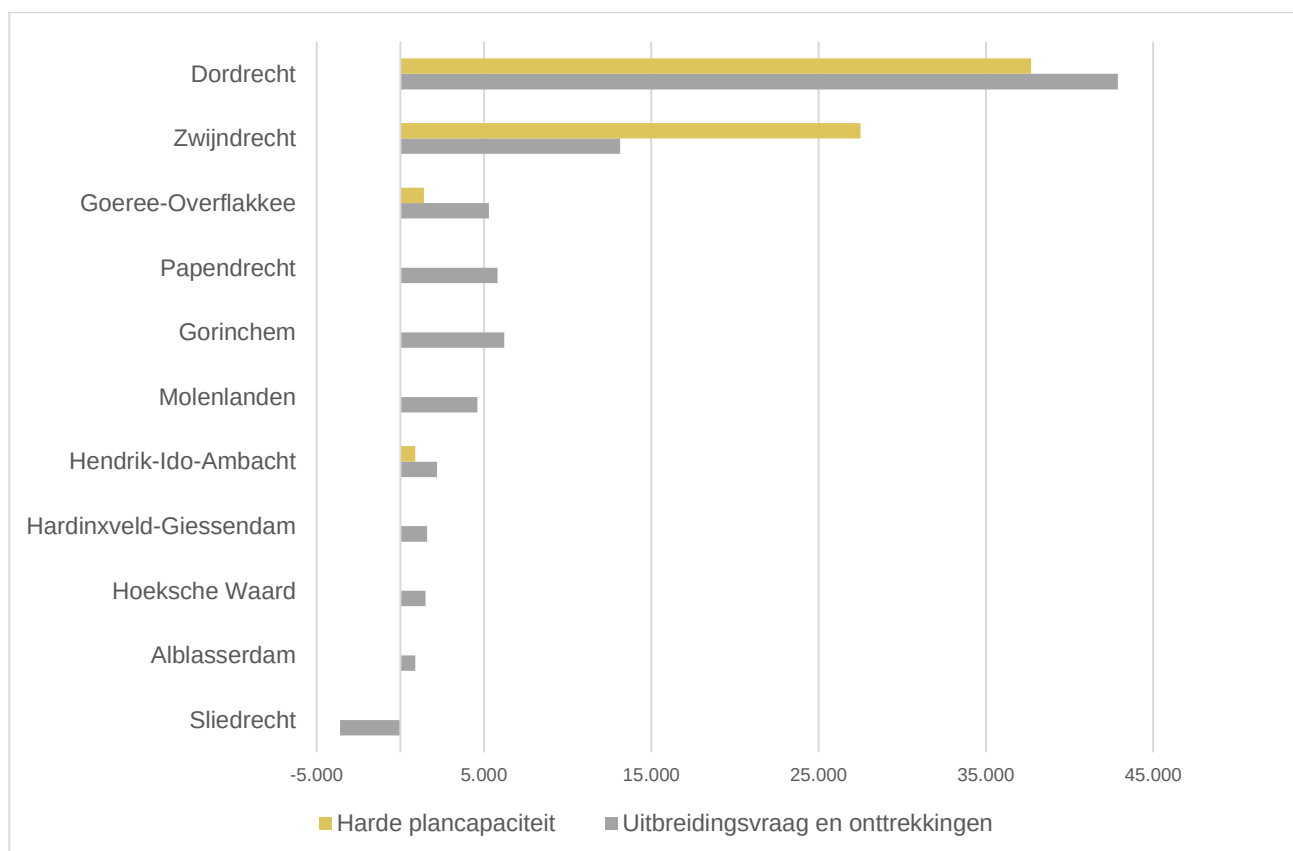
Tabel 2: Harde-, zachte plancapaciteit en onttrekkingen 2024-2035 (Regio Zuid-Holland Zuid, 2024).

Bovenstaande tabel geeft een totale harde plancapaciteit in de regio van ruim 67.500 m² weer. De beoogde onttrekkingen tot 2035 bedragen in totaal bijna 50.000 m². In de praktijk wordt vaak niet de volledige harde plancapaciteit van kantoorruimte gerealiseerd doordat ontwikkelingen niet altijd van de grond komen. Een voorbeeld hiervan is Amstelveen in Dordrecht waar een gemengde bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat er waarschijnlijk meer kantormeters worden onttrokken aan de voorraad dan dat er wordt gerealiseerd tot 2035. Per saldo neemt de kantorenvoorraad in de regio dan af.

Als we de regionale uitbreidingsvraag van 30.600 m² en vervangingsvraag van 66.900 m² confronteren met de plancapaciteit van 67.500 m² leidt dit tot een regionaal tekort van 30.000 m² in 2035. Dit betekent dat de kantorenmarkt in 2035 waarschijnlijk nog krappere is. Hierdoor kunnen bedrijven niet uitbreiden en groeien en loopt de regio mogelijk bedrijven mis die uitwijken naar andere regio's.

Uit onderstaande figuur blijkt ook dat er flinke verschillen zijn binnen de regio. De kleinere kantorgemeenten hebben bijna allemaal een uitbreidingsvraag, maar beschikken nagenoeg niet over harde plancapaciteit. Zwijndrecht heeft een overcapaciteit aan plannen: er is meer plancapaciteit dan vraag. Dit vraagt om schrappen van planmeters. Dordrecht beschikt kwantitatief overvoldende plancapaciteit. Echter, de plancapaciteit (op Amstelveen) sluit kwalitatief onvoldoende aan op de behoefte. Er is vraag naar nieuwe kantoorruimte op OV-knooppuntlocaties. Amstelveen voldoet niet aan deze kwaliteiten.

Op de stationslocatie- en in het centrumgebied van Dordrecht, de locaties uit de provinciale hoofdstructuur, is op dit moment geen harde plancapaciteit. Er is wel een zachte plancapaciteit van 10.000 m² (Maasterras Fase I). Om te kunnen voorzien in voldoende ruimte voor kantoorgebruikers is van belang dat deze zachte plancapaciteit wordt omgezet naar harde plancapaciteit én dat er op deze knooppuntlocatie extra kantormeters worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. In de gemeente Goeree-Overflakkee is 5.000 m² zachte plancapaciteit, dit betreft de realisatie van een cluster van kantoren, met als doel om bestaande kantoren meters te vervangen.



Figuur 5: Harde plancapaciteit, uitbreidingsvraag en onttrekkingen tot 2035 (Regio Zuid-Holland Zuid, 2024).

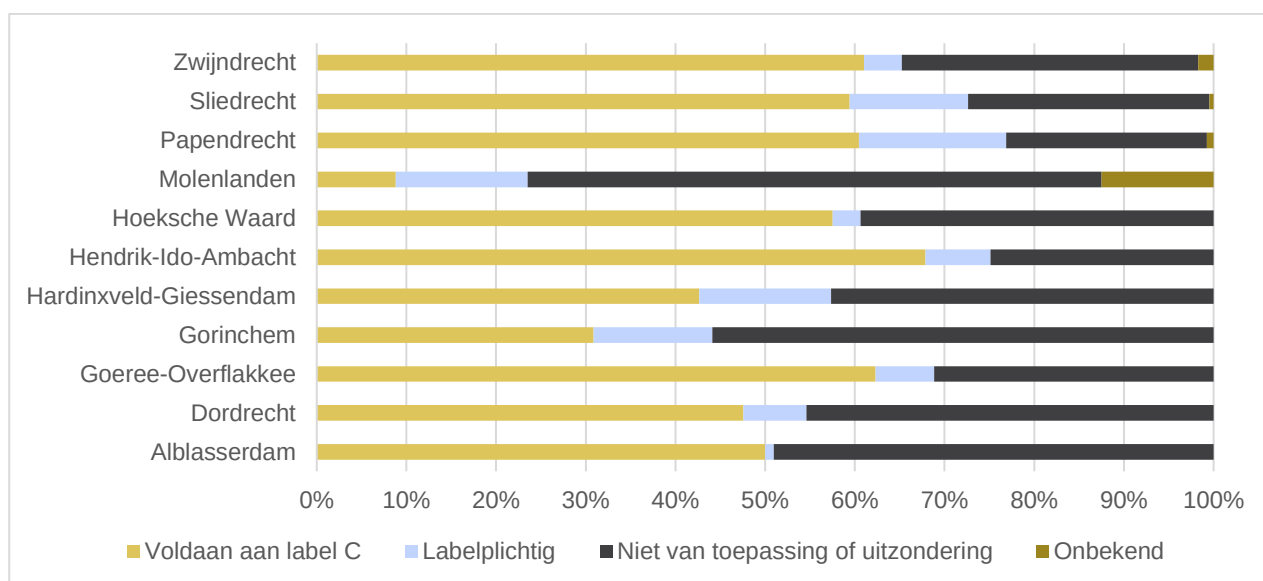
Gemeente	Uitbreidingsvraag 2024-2035 (min)	Vervangingsvraag 2024-2035	Harde plancapaciteit 2024-2035	Zachte plancapaciteit 2024-2035	Onttrekking 2024-2035
Alblasserdam	900	2.800	0	0	0
Dordrecht	16.300	19.400	37.700	10.000	26.600
Goeree-Overflakkee	300	3.900	1.411	5.000	5.000
Gorinchem	-600	6.200	0	0	6.808*
Hardinxveld-Giessendam	1.600	3.000	0	0	0
Hendrik-Ido-Ambacht	2.200	3.500	900	0	0
Hoeksche Waard	1.500	4.200	0	0	0
Molenlanden	1.200	500	0	3.394	3.394
Papendrecht	5.800	5.800	0	0	0
Sliedrecht	-3.600	14.900	0	0	0
Zwijndrecht	5.000	2.700	27.500	0	8.130
Totaal	30.600	66.900	67.511	18.394	49.932

Tabel 3: Overzicht regionale uitbreidingsvraag, vervangingsvraag, onttrekkingen, harde- en zachte plancapaciteit (Provincie Zuid-Holland, 2024; Regio Zuid-Holland Zuid, 2024; bewerking door Sweco) *Hiervan is 6.298 m² niet opgenomen in de voorraad van Gorinchem (dit betreft het belastingkantoor).

Het grootste gedeelte van de kantoorpanden voldoet aan label-C

Ongeveer 81% van de kantoorpanden voldoet aan label-C of heeft een uitzonderingscategorie. Er is een grote categorie waarbij de energielabel-C-verplichting niet van toepassing is. Dat betreft bijvoorbeeld panden die op de slooplijst staan, monumentale panden, panden kleiner dan 100 m² gebruiksoppervlakte en panden die (langdurig) leegstaan. Gemiddeld voldoet nog 9% van de panden niet aan de verplichting. De twee Omgevingsdiensten actief in de regio hebben inzichtelijk om welke panden dit gaat en handhaven indien noodzakelijk.

In het landelijke energieakkoord van 2013 is opgenomen dat “voor 2030 voor (bestaande) gebouwen wordt gestreefd naar ten minste label A”. Het is op dit moment nog niet wettelijk verplicht om in 2030 energielabel A te hebben. Mogelijk volgt in de toekomst wetgeving die wel een verplichting van label A oplegt. Op dit moment hebben 826 panden in de regio een energielabel A of hoger. Dit is ongeveer 28% van de totale voorraad aan kantoorpanden. Als we de uitzonderingscategorie buiten beschouwing laten heeft ongeveer 56% van de kantoorpanden een energielabel A of hoger.



Figuur 6: Energietabels van kantoorpanden (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid 2024; aangevuld met data van BAG; RVO; Sweco)

4 Hoofdstructuur kantoren

De regio Zuid-Holland Zuid hanteert de hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. Daarbij wordt binnen Zuid-Holland Zuid onderscheid gemaakt naar verschillende locatietypen, namelijk: centrum/stationslocaties, snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige locaties.

Centrum/stationslocaties met provinciale reikwijdte

Dit zijn OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity als per auto uitstekend bereikbaar zijn en een multifunctionaliteit hebben, dat zich uit in een mix van voorzieningen. Feitelijk gaat het om locaties die na de grootstedelijke toplocaties (zoals Den Haag CID en Rotterdam Centraal binnen Zuid-Holland) de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen is bovengemiddeld. Een voorbeeld hiervan is de centrumlocatie- en stationsomgeving van Dordrecht. Deze locaties scoren veelal gemiddeld tot bovengemiddeld op locatiekwaliteit.

Snelweg/OV-knooppuntlocaties met regionale reikwijdte

Dit zijn snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties (zonder intercity) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Het gaat om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers, vaak in een multi-tenant werkomgeving. Meerdere van deze locaties hebben een bovengemiddelde leegstand, en een beperkte multifunctionaliteit en onderscheidend vermogen.

Overige kantoren met lokale reikwijdte

Dit zijn grotendeels kantoren voor kleinere of middelgrote eindgebruikers. Een deel daarvan is gevestigd in woonwijken en/of kleinere kantorengemeenten. Ook zijn veel van deze kantoren terug te vinden op bedrijventerreinen. In deze categorie is variatie in kwaliteit (en leegstand) waarneembaar, de locatiekwaliteit van deze locaties is veelal gemiddeld tot ondergemiddeld.

Speciale locaties

Dit zijn kantoorlocaties rond universiteiten, haven- en veilinglocaties. Denk daarbij aan het hightech cluster in Papendrecht, Dordrecht en Sliedrecht (engineering, mechatronica & scheepselectronica). In de provinciale behoefteeraming is deze groep gevoegd onder de 'overige kantoren'. Vanwege het belang en de betekenis voor Zuid-Holland van deze milieus en de ambitie om verscheidenheid en unieke werkmilieus te creëren hebben deze een aparte status in de hoofdstructuur.

Gemeente	Kantorenlocaties	Type locatie
Dordrecht	Amstelwijk	Snelweglocatie
Dordrecht	Centrum en Stationsgebied	Centrum/stationslocatie
Dordrecht	Leerpark	Overige kantoren
Goeree-Overflakkee	Zuidelijke Randweg Middelharnis	Overige kantoren
Gorinchem	Stationsomgeving	OV-knooppuntlocatie
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn en Ambachtsezoom	Snelweglocatie
Hoeksche Waard	De Grienden / Poortwijk	Overige kantoren
Hoeksche Waard	Hoogerwerf kantoren	Overige kantoren
Sliedrecht	Stationspark	Snelweglocatie
Zwijndrecht	Stationsomgeving	OV-knooppuntlocatie
Zwijndrecht	Westkeethaven/ Scheepmakerij	Overige kantoren

5 Strategie

Een gezonde kantorenmarkt in de regio Zuid-Holland Zuid is essentieel voor de lokale en regionale economie. Een gezonde kantorenmarkt draagt bij aan de welvaart van de regio door de aantrekkelijkheid voor (nieuwe) bedrijven en investeringen te vergroten. Dit leidt op haar beurt weer tot een groei van werkgelegenheid. De regio beschikt over een diverse voorraad aan kantoorruimten, die varieert van solitaire kantoorvilla's tot grotere multi-tenant gebouwen. Dit hoofdstuk beschrijft de visie en strategie op de volgende lijnen:

1. Behoud en versterken van de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande lokale kantorenvoorraad;
2. Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod ('ruimte voor economie')
3. Kwantitatieve optimalisatie van bestaande en nieuwe kantoorlocaties
4. Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving
5. Monitoring en proces

5.1 Behoud en versterken van de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande lokale kantorenvoorraad

Visie

- Naast realisatie van nieuw modern kantorenaanbod (zie ook paragraaf 4.2) blijft behoud en versterken van de kwaliteit én verduurzaming van bestaande kantoren belangrijk. Naast groei van de kantorenvoorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet voldoende aandacht zijn voor vervanging van verouderd aanbod op de meest courante plekken in de gemeenten en regio. In de regio Zuid-Holland Zuid bedraagt, op basis van de meest recente provinciale prognose, de vervangingsbehoefte circa 66.900 m² tot 2035. Uitgangspunt 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, eventueel op een andere locatie in de gemeente of (sub)regio.
- Snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor polarisatie op de kantorenmarkt tussen incurante en courante kantoren en kantoorlocaties. Vernieuwing en verbetering is op alle locaties belangrijk. Denk daarbij aan een juiste en passende mix van functies (wonen, werken en voorzieningen), de aanwezigheid van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Dit vraagt een proactieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit.
- Binnen de regio Zuid-Holland Zuid hebben 'lokale kantoren' - zoals kantoren in woonwijken, op bedrijventerreinen, maar soms ook in een centrum van een kern - een belangrijk aandeel in de totale kantorenvoorraad. Deze kantoren dragen in grote mate bij aan de lokale en regionale economie.
- Op bedrijventerreinen is een aanzienlijk aandeel van de kantorenvoorraad aanwezig. Kantoren op bedrijventerreinen zijn niet de meest toekomstbestendige product-marktcombinatie. De druk op de ruimte op bedrijventerreinen is in de afgelopen jaren flink toegenomen, bedrijven zoeken naar meer ruimte om hun bedrijfsvoering verder uit te bouwen, maar kavels zijn schaars. Gelijktijdig is de ruimte buiten de bedrijventerreinen ook schaars.
- Solitaire kantoorvilla's (tot 1.000 m² vvo) hebben een gemiddeld lagere leegstand, en zijn markttechnisch interessant omdat kleinschalige en vaak lokaal georiënteerde bedrijven hier meer eigen identiteit kunnen uitstralen. Dit leidt tot een onderscheid in de marktvraag naar een eigen gebouw of multi-tenant kantoorgebouw.

Regionale afspraken

1. De regiogemeenten stellen uiterlijk eind 2026 een aanpak op voor de kantorenlocaties met een strategische opgave (behoud / versterken / krimp / verduurzamen) zoals opgenomen in onderstaande tabel, om te komen tot een concreet uitvoeringsprogramma met de gewenste kwalitatieve ontwikkelrichting.
2. De regio Zuid-Holland Zuid brengt eind 2026 de gemeentelijke aanpakken van de kantorenlocaties samen en verkent met de regiogemeenten de samenhang en eventuele vervolgafspraken. Ook worden vervolgafspraken gemaakt over het verbeteren van de gebiedskwaliteit op deze locaties waaronder een optimalisering van wonen, werken, voorzieningen en bereikbaarheid.

3. De regio Zuid-Holland Zuid behoudt planologische ruimte voor ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte binnen de provinciale prognoses. Deze 'kleinschalige, zelfstandige kantoren' hebben een omvang van minder dan 1.000 m² vvo per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. Dit biedt mogelijkheid voor lokale bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven. De beschikbare plancapaciteit is opgenomen in bijlage II.
4. Voor uitbreiding van kantorenruimte van bestaande, lokale kantorengebruikers, waarbij het metrage niet uitkomt boven de 1.000 m², geldt alleen een ambtelijke meldingsplicht aan Netwerk economie Zuid-Holland Zuid.
5. De toevoeging van kantoorruimte > 1.000 m² buiten de provinciale concentratielocatie in Dordrecht, wordt regionaal voorgelegd en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). Ontwikkeling van deze kantoren kan worden gerealiseerd zover dat past binnen de provinciale prognose. Bij voorkeur op locaties die per openbaar vervoer goed bereikbaar zijn en bij voorkeur in gemengde, multifunctionele gebieden. De beschikbare plancapaciteit is opgenomen in bijlage II.
6. Voor solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen (niet zijnde functiegebonden en/of bedrijfsgebonden kantoren en/of behorend tot een speciaal cluster) wordt geen ruimte meer gereserveerd. Dit behoudens specifiek aan te wijzen plekken op of aan de randen van werklocaties waar clusters van kleine zelfstandige kantoren zijn toegestaan of exclusief het vestigingsrecht hebben. Daar waar planregels ontwikkeling nog mogelijk maken, wordt dit door regiegemeenten zo veel als mogelijk geschrapt.

Gemeente	Kantorenlocaties	Acties (krimp / behoud / versterking / groei)
Dordrecht	Amstelwijk	Krimp: Plancapaciteit op Amstelwijk voor kantoorruimte wordt geschrapt, wanneer voldoende planologische ruimte beschikbaar is in het Stationsgebied / Centrum. De locatiekwaliteiten van Amstelwijk sluiten onvoldoende aan bij de huisvestingwensen van de moderne kantoorgebruiker.
Dordrecht	Centrum en Stationsgebied	Groei: Dordrecht zorgt voor inzicht in extra harde uitbreidingsplannen, om tekort aan kantorenruimte te voorkomen. - Het kantorenbeleid richt zich op het handhaven van kantorenfuncties nabij OV, i.c. op de Spoorzone in Dordrecht en Zwijndrecht. - Er is zachte plancapaciteit opgenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan Maasterras Fase I. Gemeente zet in op het realiseren van harde plancapaciteit.
Dordrecht	Leerpark	Behoud: De Campusontwikkeling op het Leerpark Dordrecht is in recent volledig ontwikkeld met onderwijsgerelateerde functies.
Goeree-Overflakkee	Zuidelijke Randweg Middelharnis	Behoud: Ontwikkeling van 5.000 m² kantoren, ter vervanging van de bestaande voorraad.
Gorinchem	Stationsomgeving	Behoud en versterken: Uitgangspunt is dat kantoorruimte worden geclusterd in de stationsomgeving. Dit betekent ook dat bestaande langdurig leegstaande meters onttrokken (die geen actief onderdeel meer zijn van de voorraad) kunnen worden, ook buiten het stationsgebied (waaronder het Belastingkantoor). Ontwikkeling van (nieuwe) kantoorruimte op de bedrijventerreinen wordt beperkt. - Gemeente stelt een gebiedsvisie op voor het stationsgebied.
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn en Ambachtsezoom	Behoud: Één van de vier kantoorgebouwen op Langesteijn is gerealiseerd. Er is op dit moment weinig interesse vanuit de markt om de panden te ontwikkelen. In de visie is opgenomen dat voor het terrein wordt ingezet op hoogwaardige bedrijvigheid die het werkgebied van de regio kan overschrijden. Behoud: Voor het Bedrijvenpark Ambachtsezoom geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging zijn toegestaan. Binnen het bestemmingsplan Ambachtsezoom is ervoor gekozen om op het bedrijventerrein maximaal 3 zelfstandige kantoren toe te staan, met een maximum van 1.000 m² per vestiging, vooral ten behoeve van kleinschalige lokale ondernemers. De kavels voor deze 3 kantoren zijn al verkocht en 2 kantoren zijn al ontwikkeld.
Hoeksche Waard	De Grienden / Poortwijk	Behoud: In de afgelopen jaren heeft op deze locatie transformatie plaatsgevonden. Bij langjarige leegstand wordt transformatie overwogen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het transformatiekader, waarbij ook de gewenste kantorenvorraad op basis van de provinciale behoefteraming als uitgangspunt geldt.
Hoeksche Waard	Hoogerwerf kantoren	Behoud: Hoeksche Waard kiest voor behoud van kwaliteit van deze moderne kantoorgebouwen. Transformatie naar andere functies is op deze locatie niet wenselijk.
Sliedrecht	Stationspark	Behoud: De leegstand op deze locatie is de laatste jaren sterk afgenomen. Stationspark heeft een gunstige ligging nabij een OV knooppunt (en de snelweg). Bestaande grotere gebouwen worden meer en meer geschikt gemaakt voor multi-tenant gebruik, passend bij de omvang van de lokale en regionale kantorenmarkt.
Zwijndrecht	Stationsomgeving	Krimp: De planvoorraad in de stationsomgeving wordt verder teruggebracht. - Het kantorenbeleid richt zich op het handhaven van kantorenfuncties nabij OV, i.c. op de Spoorzone in Dordrecht en Zwijndrecht.
Zwijndrecht	Westkeethaven/ Scheepmakerij	Behoud: Op de locatie bij de Scheepmakerij zijn drie kantoorpanden gerealiseerd, met daarbij nog een lege kavel. De ambitie is om op deze kavel nog een vierde kantoorpand te realiseren. Er zijn zachte plannen om 4.500 m² te onttrekken.

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

Visie

- Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om realisatie van modern kantorenaanbod op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. Uit de provinciale raming van uitbreidingsvraag blijkt dat er Zuid-Holland Zuid een uitbreidingsvraag is van circa 30.600 m² tot 2035. Dit is een transitie in denken en doen in vergelijking met de voorgaande kantorenvisie, waarbij marktstructurering en afname van (plan)aanbod de belangrijkste doelstelling was. Uit de meest recente behoefteraming volgt dat in enkele gemeenten er een uitbreidingsvraag is, terwijl andere gemeente nog kantoometers moeten onttrekken.
- Het huidige marktsentiment zorgt voor beperkte realisatie van nieuwe kantoren. Grond, bouwkosten, plankosten en rente zijn hoog, met gelijktijdig een beperkte huurprijsontwikkeling. Woningbouw is op dit moment veelal een aantrekkelijker beleggingsproduct voor vastgoedeigenaren dan kantorenvastgoed. Ook maatschappelijk is de druk groot om woningbouw te realiseren. In de gebiedsprogramma's zorgt dit voor een grotere focus op woningbouw in plaats van ruimte voor economie. Dit vraagt om actieve sturing op voldoende programmering van kantoren vanuit regio(gemeenten).
- Naast groei van de kantorenvorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet voldoende aandacht zijn voor vervanging van incourant aanbod op de meest courante plekken in de gemeenten en regio (zie bullet hieronder). Van belang is om de lange termijn ambities van gemeenten en regio goed te monitoren: een forse groei van aantal inwoners heeft invloed op de gewenste woon-werkratio en daarmee vaak ook op het aantal kantoorbanen. Dit vraagt om monitoring, regie en sturing van de gemeenten en regio, maar ook om concrete doelstellingen en ambities.
- Om kwalitatief goede passende toevoegingen te faciliteren, moet er op de juiste locaties voldoende planologische ruimte beschikbaar zijn. Hierbij gaat het (kwantitatief) om locaties aan de bovenkant van de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland. Voor Zuid-Holland Zuid gaat het specifiek om de Stationsomgeving van Dordrecht, inclusief (delen van) het centrum die op loopafstand van het station liggen (invloedsfeer station). De locaties waar passende toevoegingen worden gefaciliteerd vragen om een functiemix van voorzieningen, wonen en werken.

Regionale afspraken

1. De regiogemeenten hanteren het minimale scenario van de behoefteraming. In de periode tot 2035 is er vraag naar toevoeging van circa 30.600 m² kantoorruimte (minimale uitbreidingsvraag). Meer dan de helft van de uitbreidingsvraag is gericht op de gemeente Dordrecht. Dit vraagt om concrete realisatie van kantorenmeters in deze gemeente, maar ook om (beperkte) realisatie van nieuwe kantoorruimte in veel van de overige gemeenten binnen regio Zuid-Holland Zuid.
2. Voor het stationsgebied van Dordrecht (provinciale concentratielocatie) dient medio 2026 inzicht te komen in extra harde uitbreidingsplannen om te voorkomen dat er een tekort aan kantoometers ontstaat. Op deze locatie wordt een fors metrage van 25.000 m² onttrokken tot 2035; er zijn onvoldoende harde plannen voor toevoeging van nieuwe meters. Voorkomen moet worden dat bedrijven zich niet kunnen vestigen of moeten vertrekken van deze locatie.
3. Voor de regiogemeenten geldt dat bij onttrekken van kantoometers in de programmering rekening wordt gehouden met de benodigde vervangingsvraag. Uit de huidige confrontatie van vraag, aanbod en de geplande onttrekkingen volgt op termijn een toenemend tekort aan kantoometers in veel gemeenten. Daarmee ontstaat een tekort aan ruimte voor economie, met name ook voor het MKB. Regiogemeenten gaan op korte termijn aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m² vvo per vestiging), zodat de kantorenvorraad op niveau blijft (in lijn met de provinciale behoefteraming). Specifiek geldt dit voor Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Molenlanden en Papendrecht. De uitbreidingsruimte wordt opgenomen in Omgevingsplannen en/of gebiedsaanpakken. Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven.
4. De regiogemeenten onderzoeken hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke procedures kan worden versneld en hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet. Naast publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium wordt hierbij ook financiële arrangementen onderzocht. Het tijdig en adequaat scheppen van planologisch-juridische kaders en inzet van gericht instrumentarium draagt bij aan het realiseren van nieuw modern kantorenaanbod.

5.3 Kwantitatieve optimalisatie van bestaande en nieuwe kantoorlocaties

Visie

- Voor het verstedelijkte gebied van de regio Zuid-Holland Zuid is het minimale scenario uit de vraagprognose het planologisch uitgangspunt tot 2035 (zie bijlage II). Flexibiliteit blijft belangrijk omdat veranderingen in de demografie (zoals groei van de beroepsbevolking) kan betekenen dat sommige gemeenten met een hogere of lagere marktvraag te maken krijgen. Zo wordt in de regio geanticipeerd op een bevolkingsgroei door versnelde woningbouw. Dit betekent een groei van de beroepsbevolking en mogelijk ook het aantal kantoorbanen.
- Naast de ambitie om rondom knooppuntlocaties (met focus op Dordrecht) kantoren te realiseren - en om op monofunctionele snelweglocaties, te transformeren of te verdunnen – is het van belang dat regiogemeenten de mogelijkheid behouden om (beperkt) kantoren meters te realiseren binnen de provinciale prognoses. Daarmee wordt voorzien in voldoende ruimte voor het MKB.

Regionale afspraken

1. De regio hanteert een afwegingskader voor transformatie als hulpmiddel voor gemeenten (zie bijlage I). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie worden getransformeerd naar wonen. En wordt voorkomen dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. In het afwegingskader is de kwaliteit van de locatie leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig langetermijn perspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).
2. Regiogemeenten met een negatieve uitbreidingsvraag, waaronder Gorinchem (-600 m²) en Sliedrecht (-3.600 m²) reduceren tot 2035 gezamenlijk ruim 4.200 m² kantoorruimte ten opzichte van januari 2023 (verdunnen en verlagen). Wanneer dit nog niet is gebeurd, concretiseren de regiogemeenten deze reductie in gemeentelijk beleid en omgevingsplannen voor eind 2026. Wanneer meer kantoometers worden gereduceerd dan op basis van de provinciale behoefteaming noodzakelijk is, vraagt dit om vervanging van meters (salderen). Zo wordt voorkomen dat er toekomstige tekorten ontstaan.
3. Bij onttrekken van kantoorruimte (bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, maar ook op bestaande kantoorlocaties en/of solitaire locaties), waarmee de totale kantorenvorraad afneemt tot onder het gewenste niveau uit de provinciale behoefteaming, wordt mogelijkheid geboden om elders in de gemeente kantoorruimte toe te voegen ('salderen'). Hierbij geldt dat bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en (deel)auto) belangrijk is. Bij voorkeur worden kantoren gerealiseerd in multifunctionele gebieden (bijvoorbeeld nabijheid van centrum/dorpskern). Zo wordt voorkomen dat een tekort aan kantoorruimte ontstaat. De beschikbare plancapaciteit is opgenomen in bijlage II.

5.4 Verduurzaming van de kantorenvorraad en omgeving

Visie

- Voor de bestaande kantorenvorraad is sinds 1 januari 2023 minimaal energielabel C verplicht. Dat geldt sinds 2018 ook voor maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden (wet Milieubeheer). Mogelijk worden de duurzaamheidsprestaties van (bestaande) kantoren nog verder aangescherpt naar energielabel A, op dit moment is label A echter nog niet verplicht. Het is van belang om kantoorpanden verder te verduurzamen naar label A. Dit zorgt voor waardevermeerdering van het vastgoed en zorgt voor betere bediening van de markt. Steeds meer gebruikers zijn op zoek naar energiezuinige kantoorgebouwen.
- Een deel van de kantorenvorraad is gevestigd op versteende kantorenlocaties met een hoog niveau van hittestress in warme weersperiodes. Dit vraagt om visie en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen, waaronder het realiseren van groene daken, waterdoorlatende verharding en het toevoegen van groen in de openbare ruimte. Dit zorgt voor extra schaduw, betere afwatering en verlaging van temperaturen.
- Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk voor de eigenaar. Op minder aantrekkelijke locaties loont het nauwelijks om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen. De overheid pakt hier geen investerende rol in privaat eigendom.

- Vanwege de netcongestie bestaat het risico op vertraging bij realisatie van nieuwe kantoren. Anderzijds hebben bestaande kantoorpanden na verduurzaming een mogelijke overcapaciteit. Bij ontwikkeling vraagt dit om in de planfase vroegtijdig de netbeheerder te betrekken.

Regionale afspraken

1. Regio Zuid-Holland Zuid onderzoekt voor zover nodig samen met de omgevingsdiensten hoe vastgoedeigenaren gestimuleerd kunnen worden voor de verduurzaming van kantoorpanden (naar energielabel A of beter).
2. Bij het realiseren van nieuwe kantoorpanden én uitbreiding van bestaande kantoorpanden, wordt door de regiogemeenten duurzaam bouwen gestimuleerd en wordt ingezet op het realiseren van voldoende groen en (openbare) ruimte op- en rondom een kantoorgebouw.
3. De regiogemeenten onderzoeken in afstemming met de waterschappen en omgevingsdiensten de effecten van hittestress en wateroverlast op kantorenlocaties en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie op gebouw en gebiedsniveau (bijvoorbeeld groene daken).
4. Regiogemeenten worden gevraagd om bij de planvorming voor kantoren de mogelijkheden te betrekken van toekomstbestendig bouwen zoals opgenomen in de provinciale Herziening 2024 Toekomstbestendig bouwen.

5.5 Monitoring en proces

Visie

- Voor de ontwikkeling van de kantoorlocaties is het belangrijk dat de regiogemeenten de belangrijkste kantoorgebruikers (en gebouw eigenaren) goed kent. Om leegstand tegen te gaan moeten de gemeenten weten wanneer huurcontracten aflopen, maar ook wat de specifieke wensen en eisen van eindgebruikers zijn. Waar lopen ze tegenaan bij hun huidige locatie? En waarover zijn ze juist heel enthousiast? En in welke locaties zijn de gebruikers geïnteresseerd? Kantoorgebruikers blijven niet vanzelf zitten. De wereld verandert snel en langdurige vestiging van bedrijven is geen vanzelfsprekendheid meer, dus voor deze gebruikers moet veel aandacht zijn.
- Van belang is om ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te blijven monitoren. Zo hebben regio en gemeenten een sturingsinstrument dat ingezet kan worden bij het vermarkten en faseren van de ontwikkelingslocaties. Ook kan er beter worden geanticipeerd op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek. Belangrijk is te monitoren of (beleids)keuzes hun vruchten afwerpen. Hoe gaat het met ambities voor uitbreidings- en vervangingsvraag? Hoe ontwikkelt de leegstand zich op de verschillende kantoorlocaties en bedrijventerreinen? Hoe ontwikkelen het aantal (kantoor)banen zich en in welke sectoren? Maak resultaten ook inzichtelijk voor marktpartijen, bijvoorbeeld door korte publicaties. Samen met de gemeenten zijn deze marktpartijen straks verantwoordelijk voor de kwaliteit van de kantoorlocaties. Marktpartijen zijn gebaat bij een transparante kantorenmarkt en eenduidig en consequent beleid. Daarbij kunnen regio en gemeenten ook de resultaten van het beleid communiceren. Dit geeft vertrouwen. Monitoren biedt ook meer mogelijkheden voor dynamisch voorraadbeheer en adaptief programmeren.

Regionale afspraken

1. De regio gaat in gesprek met de provincie Zuid-Holland om tot een uniforme provinciale monitoring te komen. Ook wordt (half)jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie en bijbehorende afspraken gemonitord. Daarin worden de (harde) plancapaciteit, belangrijke ontwikkelingen, leegstand en kwaliteit van de voorraad gemonitord. Daarmee wordt geborgd om voldoende kantoren meters (ten behoeve van de regio) te realiseren binnen de regio.
2. Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken. Dit biedt mogelijkheden tot beleidsbijstelling.

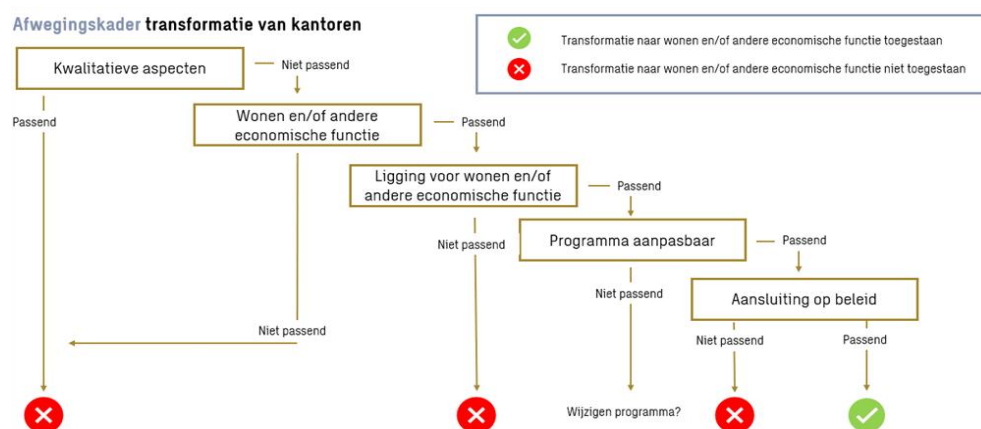
Bijlage I: Afwegingskader transformatie van kantoren

Door middel van een afwegingskader kunnen initiatieven voor transformatie van kantoren naar wonen en/of andere economische functies (bijvoorbeeld bedrijven of voorzieningen) op hoofdlijnen beoordeeld worden op wenselijkheid. Het afwegingskader is daarmee een hulpmiddel voor gemeenten. Voor het afwegingskader zijn de onderstaande criteria relevant. Transformatie van kantoren naar wonen en/of andere economische functies kan plaatsvinden als aan deze criteria wordt voldaan.

De criteria worden van boven naar beneden doorlopen. Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor het criterium 'programma aanpasbaar' geldt dat 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing leidt. Als het programma van een initiatief niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk worden gewijzigd. Daarna kan het afwegingskader opnieuw doorlopen worden. Pas als alle criteria als passend worden beoordeeld, leidt dit tot een positief advies voor transformatie.

- **Kwantitatieve aspecten:** Wat is de gemeentelijke opgave op de kantorenmarkt (beperkte groei, behoud of beperkte afname van kantoorruimtes)? Wat betekent dit voor de totale kantorenvoorraad en opgave in de gemeente? Wanneer als gevolg van transformatie een tekort aan kantoorruimte ontstaat (op basis van provinciale prognose en bijbehorende gemeentelijke opgave) vraagt dit om compensatie (vervanging) van nieuwe kantoorruimte. Dit kan ook op een andere locatie zijn. Feitelijk past transformatie (onttrekken) dan alleen, wanneer de te vervangen kantoorruimtes geborgd zijn.
- **Kwalitatieve aspecten:** Licht het kantoorpand op een kansrijke kantoorlocaties (zoals een stationslocatie)? Is het kantoorpand courant? Past het pand bij de kwantitatieve én kwalitatieve vraag in de regio? Beschikt het pand over een energielabel C of beter? Is sprake van langdurige leegstand in het pand (3 jaar of langer)? Welke planologische bestemming heeft het object?¹³
- **Wonen en/of andere economische functie:** Is transformeren naar een andere functie zoals wonen (of gedeeltelijk wonen) op deze locatie wenselijk? Of het is meer wenselijk om te herontwikkelen naar een andere economische functie of combinaties van wonen en werken?
- **Ligging voor wonen en/of andere economische functie:** Licht het pand in een woonomgeving? Is de locatie (potentieel) geschikt voor wonen of een andere economische functie? Welke andere functies zijn in het gebied aanwezig? Profiteren deze andere functies van de aanwezigheid van wonen en/of andere economische functies, of zijn knelpunten te verwachten?
- **Programma aanpasbaar:** Biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering, type en omvang (m²) van de woningen en/of werkunits? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen of werkunits te realiseren, of gefaseerd op de markt te brengen?
- **Aansluiting op beleid:** Worden in de plannen woningen en/of andere economische functies gerealiseerd die aansluiten bij de Omgevingsvisie, woonvisie, economische visie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot het volgende transformatiekader op hoofdlijnen:



¹³ Zo heeft u als gemeente voor transformatie van een kantoor dat een gemengde bestemming heeft en bij recht al een andere bestemming, bijvoorbeeld wonen, weinig tot geen mogelijkheden voor regie.

Bijlage II: Uitbreidings- en vervangingsvraag regiogemeenten (behoefteraming Zuid-Holland)

Gemeente	Uitbreidingsvraag 2024-2035 (min)	Vervangingsvraag 2024-2035	Harde plancapaciteit 2024-2035	Zachte plancapaciteit 2024-2035	Onttrekking 2024-2035
Alblasserdam	900	2.800	0	0	0
Dordrecht	16.300	19.400	37.700	10.000	26.600
Goeree-Overflakkee	300	3.900	1.411	5.000	5.000
Gorinchem	-600	6.200	0	0	6.808
Hardinxveld-Giessendam	1.600	3.000	0	0	0
Hendrik-Ido-Ambacht	2.200	3.500	900	0	0
Hoeksche Waard	1.500	4.200	0	0	0
Molenlanden	1.200	500	0	0	3.394
Papendrecht	5.800	5.800	0	0	0
Sliedrecht	-3.600	14.900	0	0	0
Zwijndrecht	5.000	2.700	27.500	0	8.130
Totaal	30.600	66.900	67.511	18.394	49.932