

RAADSVoorstel:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2451363

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Structuurvisie kantoren 2010-2020

Groningen, - 2 DEC 2010

Aan de raad,

Hierbij biedt ons college u een nieuwe Structuurvisie kantoren 2010-2020 aan. Samen met de visie op bedrijventerreinen (Terrein in bedrijf, 2007) en de detailhandelsvisie (2011) vormen zij de economische vertaling van de structuurvisie Stad op Scherp.

Het huidige kantorenbeleid is vastgelegd in de nota "Ruimte voor Kantoren" (1999) en de twee aanscherpingen "Herijking kantorenvestigingsbeleid tot 2010" (2002) en "Knelpunten Kantorenmarkt" (2007).

De kantorenmarkt heeft in de afgelopen 10 jaar veel bewegingen laten zien. Voor de komende tien jaar zal dat niet anders zijn. We verwachten dat een aantal trends en ontwikkelingen hun impact zullen hebben op de kantorenmarkt. Aanleiding genoeg om hierbij stil te staan en nieuw beleid te voeren om onze concurrentiepositie als aantrekkelijke en sterke kantorenstad te verstevigen.

De nieuwe structuurvisie schetst de beleidsdoelen voor de kantorenmarkt en geeft daarmee een duidelijk signaal af aan marktpartijen over de ontwikkelingsmogelijkheden en de inzet van de gemeente.

Het nieuwe beleid stelt in een notendop een verschuiving voor naar vermindering van het kantooraanbod en aandacht voor kwalitatief aanbod. In het beleidsproces zijn nadrukkelijk de gebruikers, aanbieders en makelaars betrokken geweest.

Ontwikkelingen en verwachtingen.

Een flinke groei in de kantorenmarkt aan het begin van dit decennium werd gekeerd door een teruglopende vraag door bijvoorbeeld het uiteenspatten van de ICT-zeepbel en nu de economische recessie. Oudere leegstaande kantoorpanden zijn momenteel moeilijk te verhuren. De vraag naar ruimte wordt vooral gestuurd vanuit de zittende bedrijven. In 2007 heeft u bijsturingsmaatregelen vastgesteld om de (langdurige) leegstand aan te pakken en verouderde locaties weer aantrekkelijk te maken.

De toekomstige vraag naar kantoorruimte wordt bepaald door trends als het nieuwe werken (minder ruimtegebruik per werknemer en flexibilisering) en de behoefte aan duurzaamheid en kwaliteit. De ontwikkelingen van de beroepsbevolking en de investeringen in de bereikbaarheid van de stad werken positief op de vraag.

De concurrentie van andere steden, de krimpende overheid en teruglopende groei van de zakelijke dienstverlening betekent dat vraag naar kantoorruimte in Groningen zal dalen. De groei van onze economische pieken" als (groene) energie en healthy ageing, maar ook de creatieve sector, kunnen niet voorkomen dat de jaarlijkse vraag naar kantoorruimte zakt met bijna 17% voor het komende decennium. Het aandeel van nieuwbouw binnen deze behoefte blijft ongeveer een kwart. Het overgrote deel van de vraag komt vanuit de bestaande vestigingen en dit zal ook sterk blijven. Driekwart van alle transacties betreft een vraag onder de 2.500 m², wat tot nu toe de ondergrens voor vestiging op het Europapark is.

Beleidsdoelen en voornemens.

De stad heeft meer dan voldoende ruimte om aan de toekomstige ruimtevraag tegemoet te komen. Zonder aanpassing van het beleid zal de leegstand toenemen en komen de exploitaties van de ontwikkelingslocaties onder druk te staan. We willen de balans zoveel mogelijk terugbrengen in de kantoren; een gezonde situatie waarbij het aanbod van hoge kwaliteit is en aansluit op de vraag vanuit de markt. Wij vinden dat het belang en de verantwoordelijkheid daarvoor zowel liggen bij de gemeente als bij de marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars, makelaars en gebruikers). We stellen voor de kantorenmarkt te hervormen aan de hand van drie beleidslijnen:

1. temporeel en verklein het aanbod;
2. besteed aandacht aan bestaande locaties;
3. vergroot de vraag naar en marktpotentie van het aanbod.

Dit betekent dat we tot 2020 geen nieuwe locaties toevoegen bovenop de planvoorraad. We blijven vasthouden aan de gedachte dat kantoorontwikkelingen thuis horen op OV-knooppunten, het stedelijk netwerk en in of nabij de binnenstad. We beperken daarbinnen de mogelijkheden voor nieuwe kantoorontwikkeling tot de kantorencusters. Verder stellen we voor om geen kantoorontwikkeling meer mogelijk te maken op het Enceha-terrein.

In de directe omgeving van Europapark en Kempkensberg liggen nog planvoorraden aan kantoor. Hiervoor gaan we op zoek naar andere invullingen. We willen als gemeente meewerken aan het transformeren van (verouderde) en leegstaande kantoorpanden. Met name solitaire panden in woonwijken en de binnenstad zijn kansrijk voor transformatie.

Het Europapark blijft dé nieuwbouwlocatie voor kantoren. Europapark biedt ruimte voor kantoorontwikkeling vanaf 2.500 m² terwijl daar relatief weinig transacties in zullen gaan plaatsvinden. We herzien het programma op de grootte en omvang van gebouwen, de mix van functies, en de overgangen tussen deelgebieden. De ontwikkeling van Europapark doen we samen en in dialoog met geïnteresseerde marktpartijen. Ook kijken we nadrukkelijk naar tijdelijke functies in het gebied en gebiedsgericht parkeren.

Met het bestaande aanbod en de straks aangepaste mogelijkheden van het Europapark, wordt voldoende ruimte geboden voor de categorie onder de 2500 m².

We blijven daarnaast de mogelijkheden voor kantoor aan huis en kleine kantoren, in woonwijken en bedrijventerreinen, handhaven. Dit sluit aan bij de ambities uit het collegeprogramma.

Martini Trade Park en Corpus den Hoorn-Zuid hebben een redelijk goede concurrentiekracht, maar staan tegelijkertijd onder druk door nieuwbouwontwikkelingen als het Europapark. Revitalisering verlengt de levensduur van beide gebieden. Kansen doen zich voor bij initiatieven die het imago en profiel versterken, voorzieningen creëren, parkmanagement uitbreiden, de totale (parkeer)bereikbaarheid verbeteren en deels herprofilering mogelijk maken.

Vanuit het Akkoord van Groningen wordt een marketingvisie voor Zernike ontwikkeld. Het UMCG/Bodenterrein lift mee op de golf van impulsen vanuit het onderwijs en de kenniseconomie, de groei van medische bedrijvigheid en zorg. Voor het Martini Ziekenhuis en omgeving geldt hetzelfde. Dit wordt versterkt door de aandacht voor het bedrijvenpark Corpus den Hoorn-Zuid waar het ziekenhuis deel van uitmaakt. De kansen en de ontwikkelingen van het stationsgebied zullen zichtbaar worden door de infrastructurele maatregelen zoals de uitbreiding van het spoorwegennet en de tram. Kantoorontwikkeling in het stationsgebied is in de komende periode niet aan de orde.

We kunnen de vraag naar Groningse kantoorlocaties stimuleren door de groei van het zittend bedrijfsleven te faciliteren, nieuw bedrijfsleven van buiten de stad en regio aan te trekken en door locaties te bieden die voldoen aan de wensen uit de markt. Potentiële nieuwe vestigers krijgen we in beeld door in contact te blijven met het zittend bedrijfsleven. Zij kennen de ontwikkelingen binnen hun sector en weten wat nodig is om ketens of clusters in de stad en regio te verstevigen. Daarnaast zal het aantrekken van nieuwe bedrijven van buiten de stad en regio plaatsvinden in samenwerking met de N.V. NOM. Een eerste stap hierin is de actualisatie van het profiel en onderscheidend vermogen van de stad Groningen. Flankerend beleid op gebieden als wonen, onderwijs, kennisinstellingen, sociale voorzieningen, detailhandel, toerisme, verkeer en veiligheid blijft belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor werkgevers en werknemers.

We zetten stevig in op een vorm van regionale regie op kantorenlocaties in Noord-Nederland en binnen de regio Groningen-Assen. Dit in navolging van de bestaande afstemming op het gebied van bedrijventerreinen.

Tenslotte.

Met de beleidsdoelen en de onderliggende maatregelen perken we het overaanbod in aan nieuwe locaties en planvoorraad. Daarbij houden we de bestaande en nieuwe locaties die we wel aanbieden aantrekkelijk. Door in te zetten op acquisitie, profilering en regionale samenwerking versterken wij de concurrentiekracht van onze kantoorlocaties. Ons college zal ook de komende jaren de vinger aan de pols houden en de marktontwikkelingen nauwgezet volgen. Dit doen we onder andere door de kantorenmonitor.

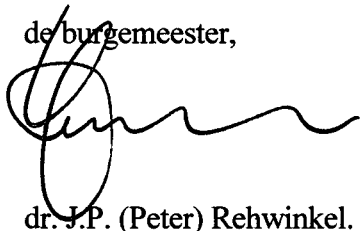
Besluit.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de Structuurvisie kantoren 2010- 2020 vast te stellen;
- II. gelijktijdig de nota "Ruimte voor Kantoren" (1999) en haar aanscherpingen "Herijking kantorenvestigingsbeleid tot 2010" (2002) en "Knelpunten Kantorenmarkt" (2007) in te trekken;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

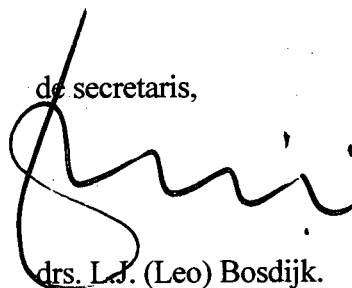
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.