



Den Haag

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan: de Gemeenteraad

Datum
28 november 2019

Onderwerp
Urgentieprogramma kantoren

Ons kenmerk
DSO/2019.261
RIS303984
Contactpersoon
P. Kersten
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Economie
Telefoonnummer
14070
E-mailadres
paul.kersten@denhaag.nl

In de Raadsvergadering van 20 december 2018 heeft u ingestemd met de nota de Kantorenstrategie Den Haag 2018-2030 de gebruiker centraal 2.0 (RIS 300807). Dit betekent een aangepaste beleidskoers voor de komende jaren. De hiermee vastgestelde doelen van het Haagse kantoorbeleid zijn (1) ruimte voor bestaande, nieuwe en doorgroeïende kantoorgebruikers om de aanwezige kansen voor groei van werkgelegenheid te benutten, (2) samenhangende, duurzame, sterke en toekomstgerichte kantoorgebieden en (3) een markttechnisch gezonde en transparante kantorenvastgoedmarkt.

De gestelde doelen worden bereikt door een pakket samenhangende maatregelen. Een van deze maatregelen is het toevoegen van kwaliteit aan de kantorenvoorraad door:

- "Creëren en aanhouden van een actuele gesaldeerde planvoorraad van 200.000 m² bvo voor nieuwbouw kantoren op geschikte locaties".

Om deze maatregel te effectueren en de gesaldeerde planvoorraad te realiseren is een Urgentieprogramma Kantoren opgezet. Dit betekent een strategische reservering per kantorenmilieu van een 'rolling voorraad' van kantoorruimte bestaande uit plannen voor nieuwbouw (toevoeging). Telkens als plannen worden geschrapt of gerealiseerd worden nieuwe zachte plannen toegevoegd (aanwijzing locatie voor kantoren, maar nog niet geregeld in bestemmings-/omgevingsplan of ontheffing daarvan), tot de voorraad zachte en harde plannen weer 200.000 m² bvo is. De planvoorraad van 200.000 m² bvo heeft betrekking op locaties in de nabijheid van de intercitystations (HS, CS en Laan van NOI), Binckhorst (CID) en locaties voor internationale instellingen met een veiligheidscontour.

Met dit Urgentieprogramma Kantoren wordt u op de hoogte gebracht van de voortgang van deze maatregel. Onderstaande tabel geeft de eerste tranche weer om tot de 200.000 m² te komen, waarvan 150.000 m² in het CID.

	Locaties met mogelijkheid startbouw voor 2023	Eigendom	Stand van zaken	Minimaal metrage te realiseren voor 2025
1	KPN-kavel Beatrixkwartier en op termijn KPN-centrale	Privaat	Het vigerende bestemmingsplan Bezuidenhout geeft de bestemming "Bedrijf" (nutsvoorzieningen) met een wijzigingsbevoegdheid van B&W. In de wijzigingsbevoegdheid is t.a.v. kantorenprogramma een maximum van 10.000m ² opgenomen. De inzet wordt verhoogd naar 20.000 m2 in relatie tot het vrij komen van KPN centrale. Een groot deel hiervan zal vermoedelijk na 2025 gerealiseerd worden. Inzet voor 2025 is daarom beperkt tot 20.000 m2 met daarna nog een aanzienlijker programma.	20.000
2	Laan van Noi Min Soc Zaken Kavel SoZa (exclusief spoorstrook)	Privaat	Er wordt conform de gebiedsagenda ICT-security campus ingezet op sloopnieuwbouw, waarbij totaal 40.000 m2 kantoren wordt gerealiseerd. Het uitgangspunt is om in eerste fase minimaal 20.000 m2 te realiseren met een gedifferentieerd huuraanbod voor verschillende doelgroepen in verschillende prijssegmenten en de instandhouding van de huisvestingsmogelijkheden voor start- en scaleups na de huidige huurperiode in SZW(conform RIS 299555, 2018) op het SoZa-plot.	20.000- 40.000
3	Bezuidenhoutseweg 52	Privaat	In <i>gebiedsagenda CID – Policy Campus</i> is op deze locatie verdichting voorzien, maar nog niet uitgewerkt in programma's en metrages. De omliggende gebouwen in Bezuidenhout bepalen de hoogte voor de kantoorimeters. Hoogbouw wordt verder onderzocht in relatie tot een totaalprogramma.	8.000
4	Laakpoort, Haagvlietpoort	Privaat	In NvU Haagvlietpoort is 6.000 m ² commercieel kantorenvastgoed opgenomen. In vigerende plan wordt ingezet op 3000 m ²	3.000-6.000
5	Station Hollands Spoor voormalige NS-kavel (+The Globe)	Privaat	In de NvU HS kwartier is een kantorenprogramma opgenomen met een bandbreedte van 30.000-60.000 m ² voor The Globe en NS-kavel (inclusief huidige meters The Globe). Voor de eerste fase is de inzet om	24.000

			minimaal 24.000 m2 voor 2025 te realiseren om daarna door te pakken met nog meer meters .	
6	Internationale Zone	Diversen	In de gebiedsvisie Internationale Zone zijn zoeklocaties opgenomen.	30.000
7	Harting Banklocatie de Titaan	Gemeente	Conform besluit van het college inzake De Titaan RIS300772, okt 2018	7.000
8	Binckhavens	Gemeente	Conform samenwerkingsovereenkomst op gemeentekavel Frank is een Binck	3.000
9	Binckhorst overig	Divers	In Omgevingsplan Binckhorst is voor periode van 20 jaar 65.000 m ² opgenomen aan ontwikkeling van kleinschalige kantoren onder de 1.000 m ² . Dit komt voor periode 2025 uit op 15.000 m ² .	15.000
	Totaal			130.000

Voor een tweede tranche worden er nog diverse locaties onderzocht of het ook mogelijk is om ook daar voor 2025 te realiseren. Bovenstaande lijst is geen volledige lijst, maar gaat over de locaties die voor 2025 mogelijk ontwikkeld kunnen worden en geeft de huidige stand van zaken in de projecten.

Voor urgente locaties die nog onderzocht worden gaat het bijvoorbeeld om de Fietsenflatlocatie aan de Rijnstraat. Daarbij hangt de haalbaarheid en fasering mede af van tracekeuze hoogwaardige OV verbinding Scheveningen-Binckhorst en realisatie van het KJ-plein. Ook wordt gekeken naar locaties die zijn opgenomen in de Bestuurlijke Overeenkomst met het Rijk of daar naast het Rijkskantorenprogramma ook ruimte is voor commerciële meters. Daarnaast gaat het om de locatie Bezuidenhoutseweg 2-4 (naast Malietoren) en verdichting boven de Utrechtse Baan.

De meeste locaties zijn in eigendom van private partijen. Samenwerking met marktpartijen is daarom van belang. Er wordt daarom een 'kantorentafel' ingesteld om met ontwikkelaars, beleggers in gesprek te gaan over de condities waaronder zij bereid zijn de gewenste kwalitatieve kantoorproductie in met name het CID te versnellen. Welke kwaliteit, welke locaties vinden zij interessant en welke risico's kunnen we gezamenlijke beheersen.

Versnellen in het CID is nodig om drie redenen:

1. Woonbeleggers staan in de rij, terwijl voor lange termijnperspectief met name rondom de intercity stations een gemengd programma wenselijk is. Het is van belang de unieke kansen voor ontwikkeling van gemengd programma, inclusief een substantieel aandeel kantoren op toplocaties binnen het CID te benutten.
2. De enorm opkomende schaarste van kantoren op korte termijn. In het CID is de leegstand van kantoren binnen 2,5 jaar gedaald van 15% naar 2,7% en zijn er nauwelijks grote kantoorpanden beschikbaar en prognoses van de kantorenmarkt geven een enorme behoefte aan. Voor een gezonde marktwerking is 5 a 6% aanbod nodig. Ook vanwege de voorbereidings- en bouwtijd betekent dit dat op korte termijn kantoren ontwikkeld moeten worden om (groei van) de werkgelegenheid in kantoren te waarborgen.
3. Benutten van de unieke kansen op dit moment en het wenkend perspectief is nodig. Het CID biedt een enorme kans op werkgelegenheid en prettig woon-/werkklimaat.

- Station Laan van Noi ontwikkelt zich met Yes!Delft, The Hague Tech en The Hague Security Delta tot een volwaardige ICT-security campus, samen met hoofdkantoren en financiële instellingen en bruisend nieuw stadsleven met woningen en voorzieningen.
- Station Hollands Spoor staat aan het begin van ontwikkeling om in korte tijd een enorme toplocatie in de Randstad te worden met nu al vestigingen van Post NL, Geophy, Amazon.com en T-Mobile. De locatie ligt op korte afstand van het centrum, op een OV-knooppunt, krijgt hoogwaardige openbare ruimte, snelweg (Rotterdamse baan) om de hoek, een nieuwe stationsentree en een unieke combinatie van voorzieningen met onderwijs, kantoren, hotel, wonen, leisure, horeca etc. De locatie biedt bovendien met de aansluiting naar Binckhorst-Noord groenblauwe kwaliteit van de Trekvliet en gasfabriek monumenten.
- Station CS biedt unieke doorontwikkelingskansen met een polycycampus met Ministeries, Leidse Universiteit, Planbureaus en gelieerde instellingen en bedrijven.
- Binckhaven biedt met Apollo 14, Titaan, Besturing, Cabfab, Secrid een milieu met pioniersgeest met kansen voor meer startups en impacteconomy.

In de kantorenmonitor zullen de nieuwbouw en de planvoorraad jaarlijks gemonitord worden met onderscheid tussen harde en zachte plannen. Indien er een tekort ontstaat, zal de planvoorraad kantoren nog verder aangevuld moeten worden. Hiervoor werkt het College ook aan kantorenlocaties voor de periode 2025-2030. Naast het Urgentieprogramma Kantoren geldt dat samen met het Rijk wordt gewerkt aan een programmering van kantorennieuwbouw. Hierover bent u separaat geïnformeerd (zie RIS302798, 2019).

Het college van burgemeester en wethouders,
de wnd. secretaris, de wnd. burgemeester,

Dineke ten Hoorn Boer

Johan Remkes