Gemeente Rotterdam

# Nota kantoren Rotterdam

Stadsontwikkeling

# Nota Kantoren Rotterdam

## Ruimtelijk-economische ambities voor kantoren tot 2030

Gemeente Rotterdam
Mei 2019

© Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling, 2019

Postadres:
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Bezoekadres:
Wilhelminakade 179
3072 MA Rotterdam

Website:
www.rotterdam.nl

# Inhoudsopgave


**Samenvatting** 4

**1 Inleiding** 7
1.1 Opgaven en doelstelling 7
1.2 Context en totstandkoming 8
1.3 Leeswijzer 8

**2 Huidige kantorenmarkt in Rotterdam** 9
2.1 Economie 9
2.2 Gebieden 13
2.3 Vastgoed 15
2.4 Conclusie 16

**3 Visie en strategie** 18
3.1 Economie 18
3.2 Gebieden 19
3.3 Vastgoed 21

**Bijlage A: Belangrijkste begrippen** 23

**Bijlage B: Participatieaanpak** 27

**Bijlage C: Samenvatting Finale markttoets Nota Kantoren** 28

**Colofon** 30

# Samenvatting

## Uitdaging: inspelen op sterke groei, transities en conflicterende ruimteclaims

Rotterdam is de tweede stad in Nederland. De stad is de laatste jaren in trek bij bedrijven, bewoners en bezoekers en groeit sterk. Het aantal inwoners nam de afgelopen vijf jaar met circa 22.000 toe tot bijna 640.000. Het aantal banen groeide met ruim 29.000 nog sterker en bedraagt inmiddels bijna 375.000. Respectievelijk OBI en de Erasmus Universiteit verwachten dat het inwonertal en het aantal banen in de periode tot 2035 met zo'n 55.000 zullen toenemen. Dit vertaalt zich in een extra vraag naar ruimte voor wonen, werken en recreëren.

De ruimte om de groei van de stad te accommoderen wordt steeds schaarser. Dit geldt ook voor kantoorruimte, al is het kantorenaanbod nog groter dan in andere grote steden. Dankzij een succesvolle transformatieaanpak en toenemende vraag is het aanbod bijna gehalveerd. En deze trend zal doorzetten omdat het bij de gemeente bekende planaanbod voorziet in een krimp van de voorraad van 277.000 m² in de periode tot 2023. Dit betekent dat als op korte termijn geen nieuwe (harde) plannen voor nieuwbouw worden gerealiseerd, er in 2023 op stedelijk niveau sprake zal zijn van schaarste. Zeker omdat ook de toenemende vraag tot een invulling van het bestaande aanbod leidt.
Om de groei van de stad in goede banen te leiden en tegemoet te komen aan de veranderende eisen van bedrijven, bewoners, bezoekers en investeerders is nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling een must. Demografische trends, klimaatverandering en diverse technologische ontwikkelingen (o.a. digitalisering en robotisering) zorgen ervoor dat een belangrijk deel van de bestaande ruimte in Rotterdam zal moeten worden geïntensiveerd. Dit vergt ook aanpassingen aan de gebouwen in deze gebieden: sloop en nieuwbouw of herontwikkeling. De kantorennota geeft kaders voor de ruimtelijke inpassing van kantoren.

## Doelen: faciliteren van nieuwe economie, balans tussen vraag en aanbod van kantoren en verduurzaming

De doelstelling van de kantorennota is om in de periode tot 2030 richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, met als bovenliggende doelen:
1) Het optimaal faciliteren van de (nieuwe) economie in gebieden en in vastgoed;
2) Een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte op stedelijk en gebiedsniveau;
3) Een verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving.

## Urgente opgaven, maar tevens een gunstig perspectief

Een schouw van de Rotterdamse kantorenmarkt leert dat er een momentum is ontstaan om urgente opgaven aan te pakken. Hoewel Rotterdam nog altijd een relatief kleinere dienstensector en daardoor kleinere kantorenvoorraad dan de andere grote steden heeft, komt hierin duidelijk verandering. De afgelopen jaren concentreerden steeds meer economische activiteiten binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zich in Rotterdam, terwijl in Rotterdam zelf een verdienstelijking van de economie plaatshad.
De kantoorgebruikende bedrijvigheid nam daardoor sterk toe. Na een aantal jaren van groei is op dit moment in Rotterdam ruim 30% van de totale werkgelegenheid in kantoren geconcentreerd. De verwachting is dat het aandeel in de werkgelegenheid in de komende jaren verder toeneemt.

Tenminste, als daarvoor de voorwaarden worden gecreëerd en er voldoende wordt geïnvesteerd in nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling. Hier tekent zich een belangrijke opgave af.

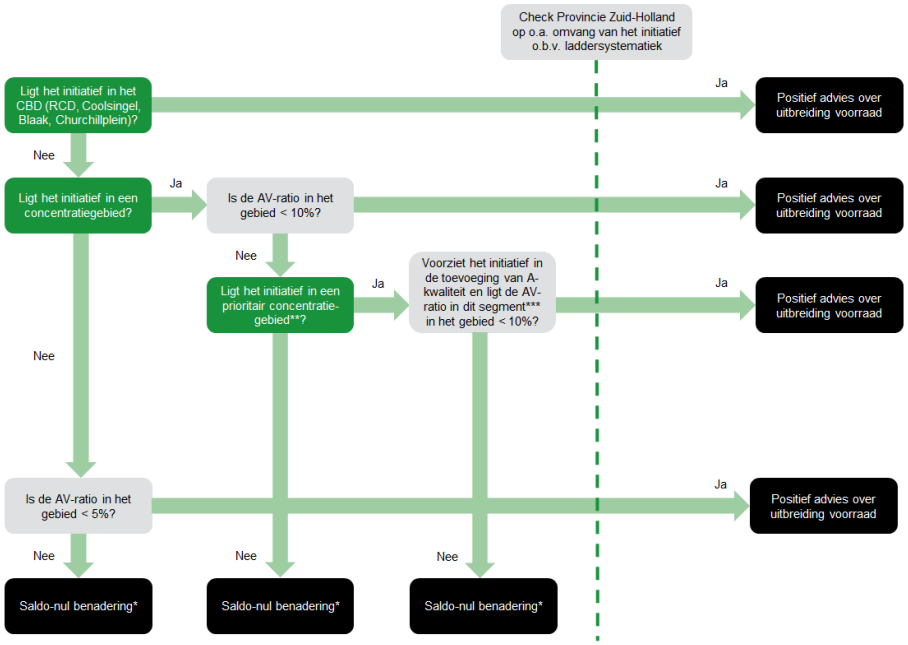
## Beleidskeuze 1: Kwaliteitsverbetering kantorenvoorraad met focus op elf concentratiegebieden

Om de groei en transitie bij te benen, is het belangrijk dat er in Rotterdam – op de juiste locaties – voldoende initiatieven voor nieuwbouw en upgrading worden ontplooid. Dit geldt in het bijzonder voor (grootschalige) topbedrijven en starters. Voor deze doelgroepen is een mismatch zichtbaar omdat A-kwaliteit gebouwen op toplocaties schaars zijn en C-kwaliteit gebouwen in steeds meer gebieden worden getransformeerd (vooral naar wonen).
Het Rotterdamse kantorenbeleid gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak. Speciale status heeft het Central Business District (CBD) dat in lijn met de provinciale en regionale kantorenstrategie als toplocatie zal worden versterkt.[1] De andere 5 prioritaire gebieden zijn Overige Binnenstad (o.a. Scheepvaartkwartier, Westblaak en Boompjes), Kop van Zuid, Hart van Zuid, Brainparken (incl. EUR-campus) en Alexandrium (incl. M. Meesweg). Hiernaast zijn er “andere concentratie-gebieden” die specifieke doelgroepen en niches faciliteren. Het betreft hier het Erasmus Medisch Centrum, Rotterdam Makers District, Port City, Rotterdam The Hague Airport en Feijenoord City.

## Beleidskeuze 2: Versnelling van plannen met de Rotterdamse Ladder

Om initiatiefnemers te helpen bij de wettelijk verplichte onderbouwing van de behoefte aan nieuwbouw, is de *Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad* ontwikkeld (zie figuur 0.1). Deze ladder geeft snel inzicht in de markttechnische haalbaarheid van nieuwbouw en borgt op stedelijk en gebiedsniveau een goede balans tussen vraag en aanbod.

Figuur 0.1: Rotterdamse Ladder, voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad




* Een plan voor nieuwbouw wordt alleen positief beoordeeld als het gepaard gaat met een plan voor onttrekking van tenminste dezelfde omvang in hetzelfde gebied
** Als prioritaire concentratiegebieden zijn aangemerkt: Alexandrium (incl. Marten Meesweg), Overig centrum, Kop van Zuid, EUR Campus + Brainpark en Hart van Zuid
*** De kwaliteitssegmenten worden intersubjectief door de grootste makelaars in Rotterdam beoordeeld. In deze beoordeling – die jaarlijks wordt uitgevoerd – worden de kantoorpanden in de prioritaire concentratiegebieden gecategoriseerd naar A-, B- en C-kwaliteit.

[1] In de regionale strategie (zie *Strategie werklocaties 2019-2030*, MRDH, 2018) is een programmering van nieuwbouw, transformatie en planreductie op hoofdlijnen afgesproken waarbinnen gemeenten een eigen uitwerking ontwikkelen. De Nota Kantoren Rotterdam vormt de Rotterdamse uitwerking.

Dit laatste wordt bereikt door in de beoordeling van plannen een belangrijke waarde toe te kennen aan de balans tussen het aanbod (A) en de voorraad (V) in een gebied, de zogenaamde AV-ratio. Met de systematiek in de Rotterdamse ladder worden initiatieven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad in het CBD of gebieden met (dreigende) schaarste geconcentreerd. In de beoordeling van deze (dreigende) schaarste wordt een onderscheid gemaakt tussen prioritaire concentratiegebieden, andere concentratiegebieden en overige gebieden.

Op basis van de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad adviseert de gemeente Rotterdam aan de MRDH en de provincie Zuid-Holland over de medewerking aan een initiatief. De provincie beoordeelt vervolgens – conform de Verordening ruimte – de omvang van het initiatief op basis van de systematiek van de *Ladder voor duurzame verstedelijking*. Op het moment dat ook de provincie positief oordeelt begint de planprocedure en dient er door de initiatiefnemer(s) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Een positief advies is maximaal 1 jaar geldig.

## Beleidskeuze 3: Verbetering energielabels als aanjager voor verduurzaming

De aanpak voor de verduurzaming van kantoorgebouwen zal in eerste instantie gericht zijn op de verbetering van energielabels (minimaal label C in 2023). Deze opgave geldt voor bijna 50% van de kantorenvoorraad in Rotterdam.

De aanpak zal vergelijkbaar zijn met de succesvolle transformatieaanpak die de afgelopen jaren met marktpartijen is gevoerd. Dit betekent dat de aanpak is gebaseerd op drie pijlers:

1) Inspireren = succesvolle projecten en samenwerkingen zichtbaar maken;
2) Faciliteren = initiatiefnemers via de kantorenloods snel door procedures helpen; en
3) Het ontwikkelen van kennis en netwerken.

De verduurzaming van de kantooromgeving is onderdeel van een generieke stedelijke strategie waarin het gebruik van openbaar vervoer, de fiets en het delen van (energie)voorzieningen wordt gestimuleerd. De inzet op concentratiegebieden rondom knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-knopen) draagt op zichzelf eveneens aan de gewenste verduurzaming bij.

## Monitoring en actualisatie

In de onderhavige kantorennota wordt de visie en ambitie voor de Rotterdamse kantorenmarkt richting 2030 toegelicht. Hieruit volgt een strategie die verder wordt uitgewerkt in kantorenkoersen voor de gebieden in Rotterdam en waarbij verschillen in de economie (zoals de aanwezigheid van maritieme dienstverlening) en specifieke gebiedskwaliteiten (zoals de aanwezigheid van een universiteit) in de beoogde vastgoedontwikkeling worden meegewogen.

Om tijdig en gericht in te kunnen spelen op actuele (markt)ontwikkelingen, die worden gemonitord in de “Navigator bedrijfsruimte, kantoren en winkels”, kan het college van B en W de kantoren-koersen bijstellen. De navigatorverschijnt jaarlijks. .

# 1 Inleiding

## 1.1 Opgaven en doelstelling

Rotterdam maakt een periode van groei door die bovengemiddeld is ten opzichte van de regio en de rest van Nederland. De stad is in trek bij bedrijven, bewoners en bezoekers en de juiste ruimte om de groei te accommoderen wordt snel schaarser. Dit geldt ook voor kantoorruimte, waarvan het aanbod de afgelopen jaren dankzij een succesvolle transformatieaanpak en een toenemende vraag bijna is gehalveerd.[2]

Het huidige aanbod bestaat voor een belangrijk deel uit verouderd vastgoed op niet-toekomstbestendige locaties. Het aanbod voorziet daarmee niet in de ruimtevraag, die als gevolg van de groei van de stad toeneemt en bovendien verandert als gevolg van demografische veranderingen, klimaatverandering en diverse technologische ontwikkelingen (o.a. digitalisering en robotisering).

In de komende jaren zal een belangrijk deel van de bestaande ruimte in Rotterdam geïntensiveerd en dus getransformeerd of herontwikkeld moeten worden om tegemoet te komen aan de toekomstige behoeften van bedrijven, bewoners, bezoekers en investeerders. De kantorennota geeft hierbij kaders voor de groei en ruimtelijke inpassing van kantoren in Rotterdam.

De doelstelling van de kantorennota is om in de periode tot 2030 een gezonde groei van de Rotterdamse kantorenmarkt mogelijk te maken, met als bovenliggende doelen:

1) Het optimaal faciliteren van de (nieuwe) economie in gebieden en vastgoed;
2) Een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte op stedelijk en gebiedsniveau;
3) Een verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving.

De doelstellingen passen bij de ambities van het huidige college op het gebied van o.a. nieuwe economie, wonen, duurzaamheid en veiligheid. Zo heeft het college zich ten doel gesteld de *economie* en *werkgelegenheid* structureel sterker te laten groeien dan het landelijke gemiddelde; een ambitie waarvoor voldoende kantoorruimte belangrijk is. Tegelijkertijd is er een forse *woonambitie* geformuleerd; de bouw van 18.000 woningen in de periode tot 2022 en in totaal 50.000 woningen in de periode tot 2040. Het transformeren van (incourante) kantoorpanden kan hieraan bijdragen. Het college beoogt in de periode tot 2022 minimaal 180.000 m² aan kantoorruimte (zo'n 5% van de voorraad) te transformeren.

Herontwikkeling en sloop/nieuwbouw kan bijdragen aan de beoogde *verduurzaming* van de vastgoedvoorraad en zal bovendien nodig zijn om te voorzien in de behoeften van de nieuwe economie die steeds meer vraagt om flexibiliteit, serviced offices en beleving. De gewenste verduurzaming van de omgeving wordt onder andere bereikt door het gebruik van openbaar vervoer en fiets te stimuleren en nieuwbouw zo veel als mogelijk rondom knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-knopen) te concentreren. Het mengen van verschillende functies in een gebied zal daarnaast bijdragen aan het creëren van onderscheidende kantooromgevingen en het versterken van de *veiligheidsbeleving*.

[2] Bron: *Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels per 1 januari 2019,* Gemeente Rotterdam, 2019.

## 1.2 Context en totstandkoming

De Nota Kantoren volgt uit de Visie Werklocaties 2030 die eind 2009 door het toenmalige College van B en W is vastgesteld en vormt een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie Rotterdam.

De kantorennota is nadrukkelijk met partners tot stand gebracht. Na een analyse van de kansen en opgaven in de belangrijkste Rotterdamse kantorengebieden eind 2017 is tijdens de PROVADA 2018 de wenselijkheid voor het herijken van het Rotterdamse kantorenbeleid verkend met de partijen die binnen het “Convenant Aanpak Kantoren” met elkaar samenwerken.[3] Nadat de behoefte hieraan duidelijk was geworden, is in diverse sessies met marktpartijen het draagvlak voor het nieuwe kantorenbeleid getoetst. Het resultaat is de kantorennota zoals die nu voorligt.

De nota betreft een uitwerking van het recent geactualiseerde provinciale en regionale beleid (respectievelijk de Visie Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland en de Strategie werklocaties van de MRDH) en vormt het richtsnoer voor het Rotterdamse kantorenbeleid in de periode tot 2030.

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk beschrijft *hoofdstuk 2* de huidige situatie op de Rotterdamse kantorenmarkt en de belangrijkste trends en ontwikkelingen die daarin plaatsvinden. In *hoofdstuk 3* is een visie uitgewerkt op de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt richting 2030. Dit hoofdstuk gaat tevens in op de stedelijke strategie die wordt gevolgd om de diverse ambities te realiseren.

In de *bijlagen* is een begrippenlijst (bijlage A) en een overzicht van de sessies met marktpartijen (bijlage B) opgenomen. Voor 15 deelgebieden worden in *kantorenkoersen* zowel de gewenste ontwikkelingen en strategie als ook de relatie tot de stedelijke doelen inzichtelijk gemaakt.

Om tijdig en gericht in te kunnen spelen op actuele (markt)ontwikkelingen kan het college van B en W de kantorenkoersen bijstellen. Aanpassingen worden getoetst aan de strategie in in deze nota.

[3] Zie Convenant Aanpak Kantoren 2016-2020.

# 2 Huidige kantorenmarkt in Rotterdam

In dit hoofdstuk wordt de situatie op de Rotterdamse kantorenmarkt beschreven. Geredeneerd vanuit de doelen van de nota (zie paragraaf 1.1) is hierbij een onderscheid gemaakt tussen de economische situatie (2.1), de situatie in gebieden (2.2) en de situatie op de vastgoedmarkt (2.3). Elke paragraaf wordt langs de lijn verleden – heden – toekomst opgebouwd. Dit betekent dat niet alleen wordt ingegaan op de huidige situatie op de Rotterdamse kantorenmarkt, maar dat deze situatie nadrukkelijk in een langetermijnperspectief wordt beschouwd. Het hoofdstuk besluit in paragraaf 2.4 met een beknopte conclusie en SWOT-analyse.

## 2.1 Economie

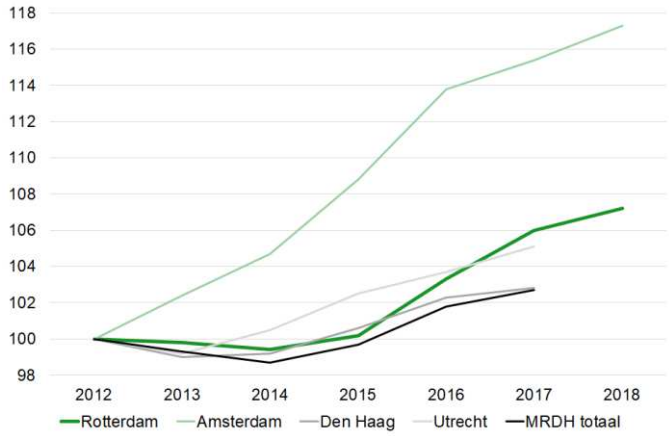
**Belangrijkste conclusies**

- De Rotterdamse economie groeit: autonoom en door ruimtelijke concentratie van activiteiten in de MRDH
- De Rotterdamse economie verdienstelijkt: een steeds groter deel van de economie werkt vanuit kantoren
- Nieuwe kantoren zijn nodig om de groeiende en veranderende vraag vanuit de economie te bedienen

**Sterke groei en toenemende concentratie van activiteiten in Rotterdam**

De afgelopen vijf jaar is de Rotterdamse economie sterk gegroeid. Binnen de regio concentreerde een steeds groter deel van de werkgelegenheid zich in Rotterdam en de groei was fors groter dan in Utrecht en Den Haag. Alleen Amsterdam realiseerde in de afgelopen vijf jaar een nog sterkere groei (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1: Ontwikkeling werkgelegenheid Rotterdam t.o.v. G4 en MRDH



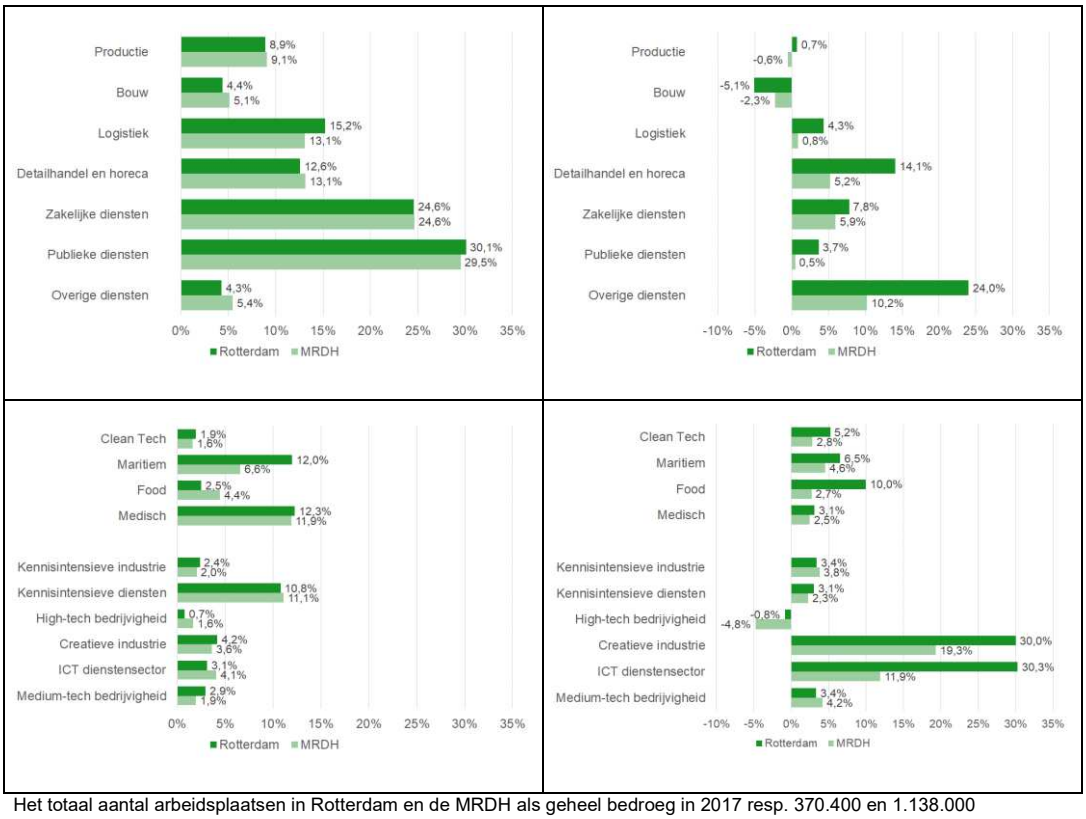

*Bron: LISA, bewerking Roots Beleidsadvies*

Figuur 2.2 toont een overkoepelend beeld van de specialisatie van de Rotterdamse economie ten opzichte van die van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Hieruit blijkt dat Rotterdam nog altijd een stad is van maritieme industrie, handel en logistiek.[4] Tegelijkertijd vindt binnen deze sectoren een verdienstelijking plaats. Dit biedt kansen voor de kantorenmarkt. De nota komt hierop later nog terug.

[4] Zie voor een uitgebreidere analyse van de aantrekkelijkheid van Rotterdam voor bedrijven het essay "Verbreding Rotterdamse economie zet door" uit de Economische Verkenning Rotterdam 2018.

Belangrijk zijn ook de bedrijfsactiviteiten waarvoor Rotterdam de afgelopen jaren relatief gezien steeds aantrekkelijker is geworden. Dit geldt met name voor ICT diensten, overige diensten, creatieve industrie, detailhandel & horeca en food. Sowieso valt op dat maar weinig activiteiten minder snel groeien dan gemiddeld in de MRDH. Dit bevestigt het beeld dat zich binnen de MRDH steeds meer activiteiten in Rotterdam concentreren.

Figuur 2.2: Arbeidsplaatsen per sector 2017 (l) en ontwikkeling arbeidsplaatsen per sector, 2012-2017 (r)




Het totaal aantal arbeidsplaatsen in Rotterdam en de MRDH als geheel bedroeg in 2017 resp. 370.400 en 1.138.000

*Bron: Gemeente Rotterdam, bewerking Roots Beleidsadvies*

De verwachting is dat deze trend de komende jaren doorzet. De meest recente bevolkingsprognose geeft aan dat het aantal inwoners van Rotterdam toeneemt tot zo'n 694.000 in 2035.[5] Onderzoek van de Erasmus Universiteit (EUR) wijst op een groei van 55.000 banen in de periode tot 2035.[6] Een dergelijke groei is ook nodig om een goede (stedelijke) balans tussen het aantal inwoners en het aantal banen te realiseren. Op dit moment blijft de balans tussen het aantal inwoners en het aantal banen in Rotterdam nog achter bij die in Amsterdam en Utrecht.

Vanuit die steden kan ook worden geleerd dat in een groeiende stad ruimte steeds efficiënter zal (moeten) worden benut. Dit vertaalt zich onder andere in een stijgend percentage banen dat in kantoren is geconcentreerd, het zogenaamde percentage kantoorwerkgelegenheid. De afgelopen jaren is dit percentage in Rotterdam gestegen tot ruim 30%. Een verdere stijging van dit percentage lijkt de komende jaren waarschijnlijk. Dit past immers bij het steeds intensievere gebruik van de ruimte dat nodig is om de bevolkings- en economische groei te accommoderen en tegelijkertijd voldoende ruimte voor groen en recreatieve doeleinden te behouden.[7]

[5] Bron: *Bevolkingsgroei Rotterdam 2018-2035*, OBI, 2018.

[6] Bron: *Sterke Schouders,* J. van Haaren en E. Braun, 2019.

[7] Dit is ook zichtbaar in steden die qua economische groei en intensiteit van het ruimtegebruik op Rotterdam voorlopen. In Amsterdam en Utrecht is bijvoorbeeld meer dan 40% van de werkgelegenheid in kantoren

Op basis van het voorgaande kan de extra vraag naar kantoorruimte in Rotterdam in de periode tot 2035 worden geschat. Uit de berekening in het kader op de volgende pagina blijkt dat deze vraag kan oplopen tot 575.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).

**Bandbreedte ruimtevraag kantoren**

| | |
|---|---|
| Aantal inwoners 2017 (bron: CBS) | 634.000 |
| *- w.v. 15 tot 65 jaar* | *435.000* |
| Aantal banen 2018 (bron: Gemeente Rotterdam) | 375.000 |
| Aantal extra banen in periode tot 2035[8] | +55.000 |
| Bepalende factor: % kantoorwerkgelegenheid | |
| - zoals nu in Rotterdam (30%, bron: C&W, 2018) | +16.500 |
| - zoals nu in Amsterdam (42%, bron: C&W, 2018) | +23.000 |
| Bepalende factor: ruimtegebruik per kantoorbaan (vvo) | |
| - zoals nu in Rotterdam (bron: C&W, 2018) | 25 m² |
| - zoals nu in Amsterdam (bron: C&W, 2018) | 20 m² |
| - bij een verder toenemende efficiëntie in ruimtegebruik | 15 m² |

| | | **kantoorquotiënt** | | |
|---|---|---|---|---|
| | aantal extra banen | *15 per m²* | *20 per m²* | *25 per m²* |
| kantoorwerkgelegenheid: 30% van totaal | 16.500 | 247.500 | 330.000 | 412.500 |
| kantoorwerkgelegenheid: 42% van totaal | 23.000 | 345.000 | 460.000 | 575.000 |

Een deel van deze vraag kan met het bestaande aanbod in Rotterdam worden opgevangen. Begin 2019 bedroeg dit aanbod 487.000 m² vvo.[9] Voor een goed functionerende kantorenmarkt is het essentieel dat er continu voldoende direct beschikbare kantoorruimte wordt aangeboden. Ook voor de economische ontwikkeling is dit cruciaal: groeiers moeten kunnen uitbreiden en krimpers moeten goedkopere huisvesting kunnen vinden. Op stedelijk niveau gaat Rotterdam uit van een gewenst evenwichtsniveau c.q. aanbod-voorraadratio van 8%.[10] Bij de huidige omvang van de voorraad (2019) resulteert dit niveau in een gewenste omvang van het aanbod à 264.000 m².

Dit betekent dat van de hierboven aangegeven ruimtevraag 213.000 m² (487.000 m² minus 264.000 m²) kan worden opgevangen met het bestaande aanbod. Anderzijds voorziet het bij de gemeente bekende planaanbod per saldo in een vermindering van 94.000 m² van de voorraad in de periode tot 2030.[11] Het ligt dus voor de hand dat er nog kantoorruimte zal moeten worden toegevoegd om de ontwikkeling van de (nieuwe) economie te faciliteren.

---

geconcentreerd. In deze steden bedraagt het aantal vierkante meter kantoorruimte per inwoner ook resp. 6,9 en 7,9 waar dit in Rotterdam 'slechts' 5,3 bedraagt.

[8] Bron: *Sterke Schouders,* J. van Haaren en E. Braun, 2019.

[9] Bron: *Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels per 1 januari 2019,* Gemeente Rotterdam, 2019.

[10] Dit evenwichtsniveau geldt op stedelijk niveau. In het kantorenbeleid zal echter worden gedifferentieerd naar gebied. Vanuit de hogere marktdynamiek is op de zogenaamde (prioritaire) concentratiegebieden een hogere AV-ratio toegestaan; in overige gebieden een lagere. Zie ook paragraaf 3.2 van deze nota.

[11] Bron: *Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels per 1 januari 2019,* Gemeente Rotterdam, 2019. Hierbij zijn de plannen voor nieuwbouw verminderd met de plannen voor onttrekking en uitgedrukt in vvo.

Op de korte termijn speelt dit nog sterker. Het bij de gemeente bekende planaanbod voorziet in de periode tot 2023 in een krimp van 277.000 m² van de voorraad.[12] Dit betekent dat als er op korte termijn geen nieuwe (harde) plannen voor nieuwbouw worden ontwikkeld, in 2023 op stedelijk niveau sprake zal zijn van schaarste (AV-ratio <8%).

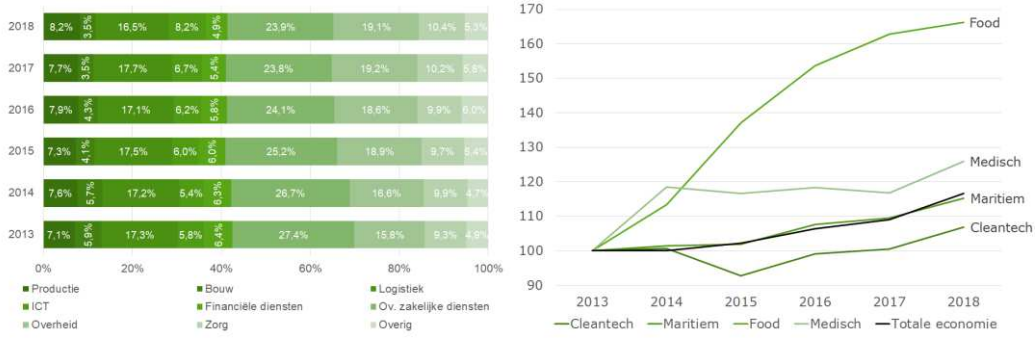
**Kantoorwerkgelegenheid Rotterdam: ICT-sector belangrijke groeier**

Het voorgaande benadert de situatie 'slechts' kwantitatief. Uiteindelijk hangt de mate waarin sprake is van een tekort of een overschot van kantoorruimte vooral af van de kwalitatieve vraag, ofwel de ruimtebehoefte van de (toekomstige) kantoorgebruikers. Deze behoefte verschilt per gebruiker en per gebied. Kijkend naar de ontwikkeling van kantoorwerkgelegenheid in de MRDH, valt op dat Den Haag en Rotterdam de laatste jaren steeds meer kantoorwerkgelegenheid aan zich hebben gebonden; vooral vanwege de aanwezigheid van grootstedelijke vestigingsmilieus en centrum-/stationslocaties. Traditioneel zijn op deze locaties veel publieke dienstverleners (overheid, zorg, onderwijs) gevestigd, maar de afgelopen jaren nam hier vooral de werkgelegenheid in de handel en industrie, zakelijke en ICT-diensten toe.[13]

Dit laatste gold ook voor Rotterdam. Al is in Rotterdam de publieke dienstverlening nog steeds een belangrijke groeier. De overheid neemt daarvan een belangrijk deel voor haar rekening, maar de (kantoorgebonden) zorgsector groeit in Rotterdam nog sterker. Binnen de zakelijke dienstverlening valt vooral de opkomst van de ICT-sector op. De werkgelegenheid van deze sector op kantoorlocaties is de afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld en inmiddels is de ICT-sector in Rotterdam een belangrijkere gebruiker van kantoorruimte dan bijvoorbeeld de financiële sector.

Ook de kantoorwerkgelegenheid in de Rotterdamse speerpuntclusters is de afgelopen jaren sterk gegroeid. De maritieme sector is daarbij de belangrijkste kantoorgebruiker, maar bij het food- en medische cluster groeit de kantoorwerkgelegenheid het sterkst. De verwachting is dat de kantoorgebonden werkgelegenheid in alle vier speerpuntclusters verder zal toenemen.

Figuur 2.3: Ontwikkeling kantoorwerkgelegenheid per sector (l) en in speerpuntclusters (r) 2013-2018




*Bron: Roots Beleidsadvies o.b.v. Gemeente Rotterdam en BAG*

**Mendix: één van de succesverhalen in de Rotterdamse ICT-sector**

Een Rotterdams bedrijf dat 15 jaar geleden begon op de zolderkamer, later doorgroeide naar een locatie op de Gedempte Zalmhaven en inmiddels een nevenvestiging in de VS heeft en met ruim 220 werknemers in het hoofdkantoor is gevestigd in De Rotterdam op de Kop van Zuid.

[12] Bron: *Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels per 1 januari 2019,* Gemeente Rotterdam, 2019. Hierbij zijn de plannen voor nieuwbouw verminderd met de plannen voor onttrekking en uitgedrukt in vvo.

[13] Zie Stec Groep (2018), Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland.

## 2.2 Gebieden

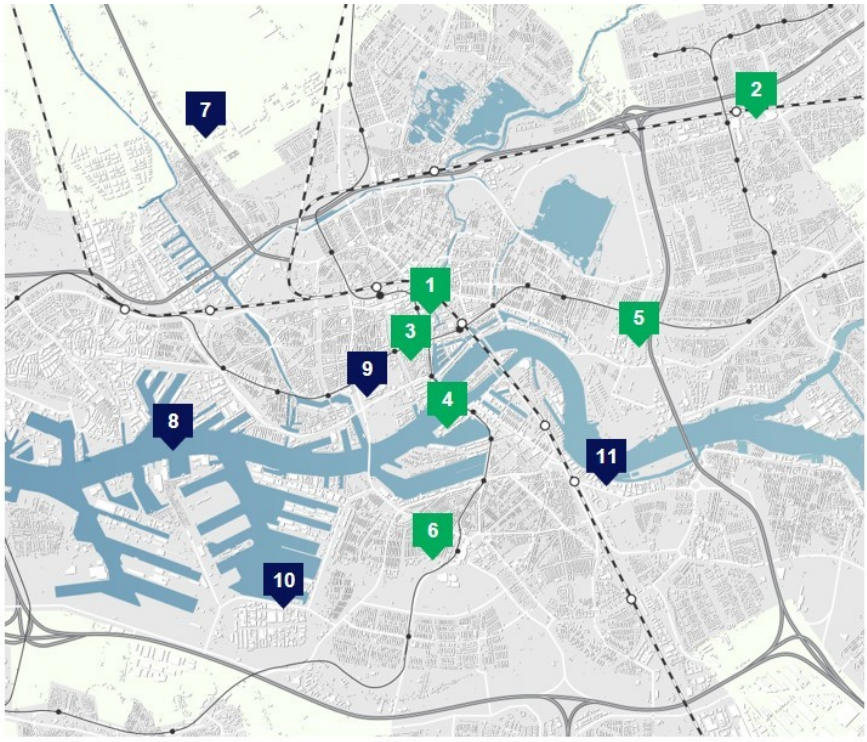
**Belangrijkste conclusies**

- In de kantoren concentratiegebieden groeit de kantorenwerkgelegenheid 2 keer zo snel als daar buiten
- In de kantoren concentratiegebieden is nog veel incourant aanbod: transformeren blijft hier nodig
- Transformatie biedt kansen voor functiemenging en verdichting, maar moet dan wel hand-in-hand gaan met nieuwbouw

Als wordt gekeken naar de ruimtelijke spreiding van de kantoorwerkgelegenheid, valt op dat niet alleen binnen MRDH sprake is van een toenemende concentratie in Rotterdam, maar ook binnen Rotterdam zelf sprake is van een toenemende concentratie. Deze ontwikkeling is aanleiding om onderscheid te maken tussen de zogenaamde concentratiegebieden en overige gebieden (zie het onderstaande kader). In de concentratiegebieden is de kantoorwerkgelegenheid de afgelopen vijf jaar twee keer zo snel gegroeid als buiten die gebieden.

**Afbakening van de concentratiegebieden in het Rotterdamse kantorenbeleid**

Bij de concentratiegebieden gaat het om de grootstedelijke toplocaties, het centrum en enkele bijzondere werkmilieus, zoals Rotterdam The Hague Airport (RTHA), het Rotterdam Makers District en Port City. Bij concentratiegebieden wordt een onderscheid gemaakt tussen prioritaire concentratiegebieden en andere concentratiegebieden. Zie voor een toelichting op deze begrippen, bijlage A.

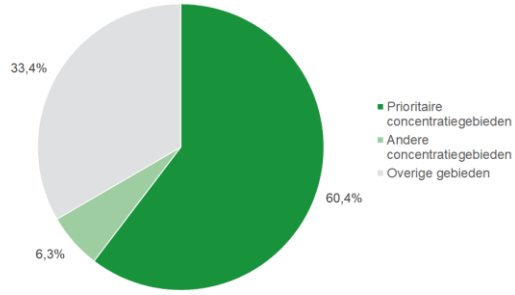



- **Prioritaire concentratiegebieden**: 1. Central Business District (CBD) - 2. Rotterdam Alexander (incl. Marten Meesweg) - 3. Overig Centrum - 4. Kop van Zuid - 5. EUR Campus + Brainpark - 6. Hart van Zuid
- **Andere concentratiegebieden**: 7. Rotterdam The Hague Airport (RTHA) - 8. Rotterdam Makers District - 9. EMC Sciencepark - 10. Port City - 11. Feyenoord City

**Toenemende concentratie kantoren op grootstedelijke locaties en HOV-knopen**

In de concentratiegebieden is zo'n tweederde van de kantoorruimte geconcentreerd (figuur 2.4), waarvan veruit het grootste deel in de prioritaire concentratiegebieden (incl. CBD).

Figuur 2.4: Verdeling kantoorruimte in Rotterdam naar vestigingsmilieu, 2019




*Bron: Roots Beleidsadvies o.b.v. BAG*

Deze concentratie neemt naar verwachting toe. De provinciale behoefteraming voorziet voor Rotterdam de grootste behoefte aan kantoren in Central Business District (CBD) en de binnenstad.[14] Dit zijn de gebieden die kunnen voldoen aan de steeds hogere eisen van kantooreigenaren en -gebruikers aan o.a. bereikbaarheid (per auto, maar zeker ook OV) en omgeving (kwaliteit openbare ruimte, aanwezigheid voorzieningen, etc.).

**Verdichting en functiemenging in concentratiegebieden**

Tegelijkertijd is het belangrijk om te constateren dat in concentratiegebieden het meeste incourante kantorenvastgoed is te vinden, zowel in absolute als in relatieve zin. Incourant kantorenvastgoed is hier aangeduid als het vastgoed op locaties waar in de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018 steeds kantoorruimte werd aangeboden. Dit langdurige aanbod bedroeg medio 2018 ca. 286.500 m² (bijna 60% van het aanbod dat op dat moment beschikbaar was). En 85% van dit langdurige aanbod (243.500 m²) bevond zich in concentratiegebieden. Dit betekent dat zich in de concentratiegebieden niet alleen de werkgelegenheid(sgroei), maar ook de transformatie- en herontwikkelingsopgave concentreert.

Herontwikkeling en transformatie van dit incourante vastgoed biedt kansen om functies aan een gebied toe te voegen waardoor ook de aantrekkelijkheid van het gebied voor kantoorgebruik toeneemt (zie onderstaand kader). De trend is nu reeds zichtbaar dat in een groeiende stad als Rotterdam herontwikkeling en transformatie steeds meer hand-in-hand gaan met nieuwbouw van kantoren. Dit zal vooral moeten gaan leiden tot verdichting en functiemenging in de concentratiegebieden.

**Toenemende verweving van functies in gebieden**

Wonen, werken en vrije tijd worden steeds meer met elkaar verweven. Hoewel bepaalde bedrijven vanwege een betere autobereikbaarheid kiezen voor een snelweglocatie, blijken locaties in de omgeving van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) gemiddeld genomen meer in trek. De horecavoorzieningen in de plint van gebouwen bij het Centraal Station en de Markthal bij Blaak versterken de attractiviteit en beleving van deze gebieden. Voor kantoorgebruikers vormen deze attractiviteit en beleving ook een steeds belangrijke vestigingsfactor.

[14] Zie Stec Groep (2018), Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland.

## 2.3 Vastgoed

**Belangrijkste conclusies**

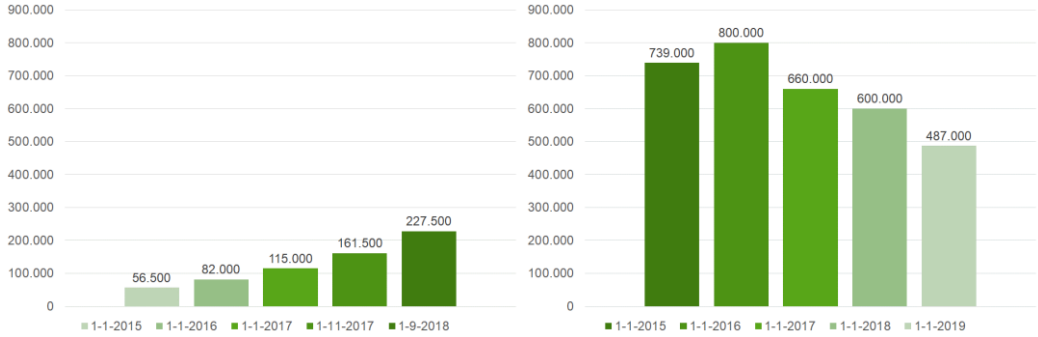
- Afgelopen jaren heeft in Rotterdam (te) weinig nieuwbouw van kantoren plaatsgevonden
- Er is sprake van toenemende schaarste voor (grootschalige) topbedrijven en starters
- 47% van de kantorenvoorraad beschikt niet over energielabel C: initiatieven voor transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw zijn nodig voor de gewenste verduurzaming van kantoren

**Vooral transformatie, weinig nieuwbouw**

De afgelopen vijf jaar zijn er relatief veel kantoren getransformeerd naar andere functies en is er – zeker afgezet tegen de jaren daarvoor – relatief weinig nieuw gebouwd. Van de Rotterdamse kantorenvoorraad is slechts 3% in de laatste vijf jaar gebouwd, terwijl bijvoorbeeld 11% van de voorraad een bouwjaar heeft tussen 2008 en 2013.

Een andere trend is de toenemende bouw van kantoren in concentratiegebieden. Waar eind jaren '90 en aan het begin van de eeuw relatief veel werd gebouwd buiten de concentratiegebieden, neemt sinds 2008 de concentratiegraad weer toe. Zoals al eerder aangegeven, is de verwachting dat deze concentratiegraad de komende jaren verder toeneemt. Al tekent zich daarbij wel een belangrijke opgave af. De meest recente inventarisatie van het planaanbod geeft immers aan dat er in Rotterdam meer plannen zijn voor onttrekking dan van voor nieuwbouw, juist ook in concentratiegebieden.[15]

Figuur 2.5: Oppervlak getransformeerde kantoorruimte (cumulatieve m² bvo) in Rotterdam sinds 1 januari 2014 (l) en ontwikkeling van het Rotterdamse kantorenaanbod (m² vvo) sinds 1 januari 2015 (r)




*Bron: BAG, bewerking Roots Beleidsadvies*

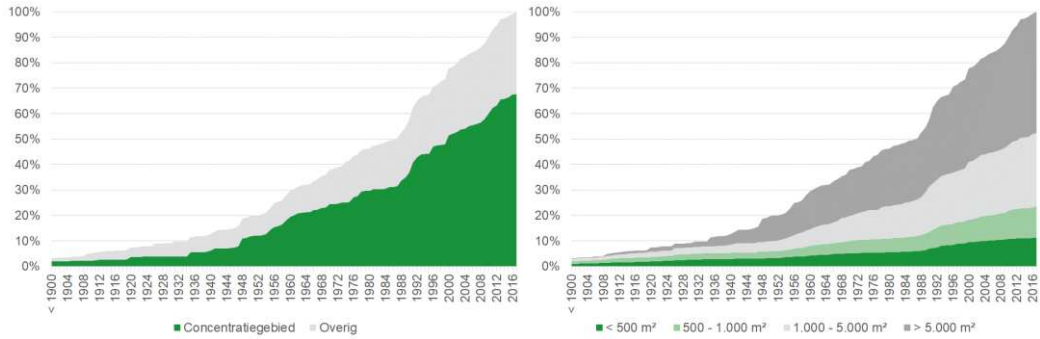
**Toenemende schaarste in het kleinere en grotere segment**

Kijkend naar het aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt, doet deze zich vooral in het zogenaamde segment van 1.000 tot 5.000 m² vvo voor. In het kleinere èn grotere segment is nu in sommige gebieden sprake van schaarste. Waar starters en doorgroeiers vaak zoeken naar aanbod in het kleinere segment (< 1.000 m²), is het grotere segment nodig om grotere spelers (hoofdkantoren) te faciliteren.

Herontwikkeling zal vooral moeten plaatsvinden bij panden uit de periode 1980-2000. In dit segment ligt het aanbod al enkele jaren significant hoger dan in andere segmenten. Uitgesplitst naar gebieden speelt het herontwikkelingsvraagstuk vooral in concentratiegebieden. Hier is een forse voorraad uit de periode 1980-2000.

[15] Dit speelt in het bijzonder in het centrum (CBD + overig centrum). De meest recente inventarisatie van het planaanbod geeft aan dat er hier meer plannen zijn voor onttrekking dan voor nieuwbouw (zie Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels per 1 januari 2019).

Figuur 2.6: Rotterdamse kantorenvoorraad naar bouwjaar en locatie (l) en bouwjaar en grootte (r), 2018




*Bron: BAG, bewerking Roots Beleidsadvies*

**Steeds meer aandacht voor duurzaamheid**

Maatschappelijk is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid. Verduurzaming van de kantorenvoorraad geldt daarom ook als één van de belangrijkste opgaven in de komende jaren. Puur kijkend naar het bouwjaar valt op dat een zeer groot deel van de kantoren in Rotterdam voor 2000 is gebouwd (73%). Een groot deel hiervan zal moeten worden herontwikkeld om in 2023 te voldoen aan energielabel C en in 2030 te voldoen aan energielabel A.[16]

Anno 2019 beschikt slechts 53% van de Rotterdamse kantorenvoorraad over tenminste energielabel C. In 47% van de kantorenvoorraad moet voor 2023 dan ook worden geïnvesteerd om aan de wettelijke richtlijnen te voldoen. Initiatieven voor transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw zijn daarom niet alleen nodig om aan de (veranderende) behoeften van kantoorgebruikers te voldoen, maar ook om te voldoen aan de wettelijke richtlijnen.

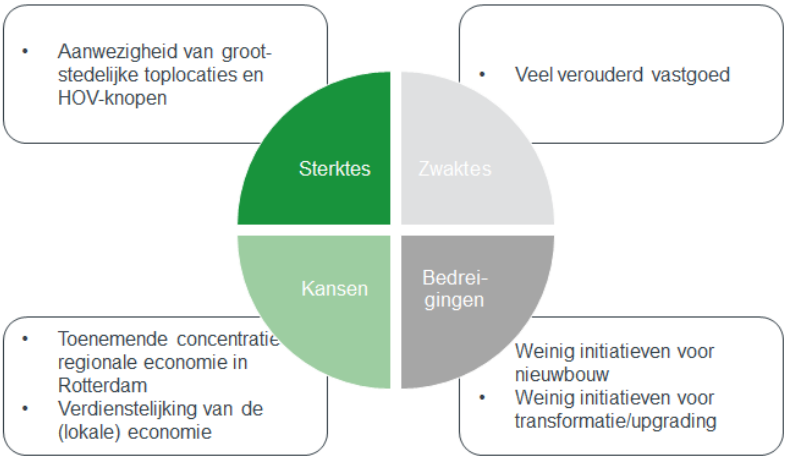
## 2.4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het (markt)perspectief voor de Rotterdamse kantorenmarkt gunstig is. Steeds meer economische activiteiten binnen de MRDH concentreren zich in Rotterdam en in Rotterdam zelf vindt een verdienstelijking van de economie plaats. Hierdoor neemt het aandeel van kantoorwerkgelegenheid in de totale werkgelegenheid toe.

Tegelijkertijd is het de vraag of de bestaande voorraad aan de toekomstige (groeiende) vraag voldoet en kan voldoen. Een groot deel van deze voorraad is immers verouderd en op minder gunstige locaties te vinden. Met name voor starters en (grootschalige) topbedrijven dreigt een mismatch. Bovendien zal een belangrijk deel van de voorraad moeten worden getransformeerd of herontwikkeld om te voldoen aan de steeds stengere eisen op het vlak van duurzaamheid.

[16] Bron: *Verplicht energielabel voor kantoren,* EIB, 2016.

Het onderstaande schema vat de belangrijkste sterktes en zwaktes van de Rotterdamse kantorenmarkt anno 2019 samen en verbindt deze aan de belangrijkste kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt in de periode tot 2030. De visie en strategie zoals die in het volgende hoofdstuk worden gepresenteerd, borduren hierop voort.



# 3 Visie en strategie

In het vorige hoofdstuk is duidelijk geworden dat het (markt)perspectief voor de Rotterdamse kantorenmarkt gunstig is. De Rotterdamse kantorenmarkt vervult een belangrijke rol in het faciliteren van de economische groei, maar die functie is niet vanzelfsprekend. Onvoldoende initiatieven voor nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling vormen een bedreiging voor het functioneren van de Rotterdamse kantorenmarkt en daarmee het functioneren van de Rotterdamse economie.

Het is daarom belangrijk dat er voldoende initiatieven voor nieuwbouw en upgrading worden ontplooid. Om die initiatieven in goede banen te leiden, is een gebiedsgerichte aanpak met focus op concentratiegebieden cruciaal. Dit vergroot de doeltreffend- en doelmatigheid van investeringen in het vestigingsklimaat en het vastgoed. Voor de benodigde verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving is een meer generieke aanpak nodig omdat ook bewoners en bezoekers van Rotterdam hierbij betrokken zijn.

In de volgende paragrafen wordt de visie en ambitie voor resp. de economie, gebieden en het vastgoed richting 2030 verder toegelicht. Hierop volgt per onderwerp een toelichting op de bijbehorende strategie. In de kantoorkoersen (separaat) wordt die strategie meer in detail en per gebied uitgewerkt.

## 3.1 Economie

**Visie en ambitie: ontwikkeling werkgelegenheid en nieuwe economie optimaal faciliteren**
In de periode tot 2030 wordt de ontwikkeling van werkgelegenheid en de nieuwe economie optimaal gefaciliteerd. Dit betekent dat op de kantorenmarkt voorraad en aanbod aansluiten op de behoeften van de economie, waarbij de focus ligt op het investeren in de vestigingsmilieus die nodig zijn voor het accommoderen van de ICT-sector en de speerpuntclusters.

Dit leidt in Rotterdam tot een ecosysteem waarin diverse typen bedrijven een plek kunnen vinden en zich thuis voelen. Uiteenlopend van jonge bedrijven met een hoofdzakelijk regionale oriëntatie tot grote organisaties met een hoofdzakelijk (inter)nationale oriëntatie. Dankzij de internationale verbindingen en de waardering van het verblijfsklimaat van de stad is Rotterdam kansrijk om in de periode tot 2030 in toenemende mate (inter)nationaal opererende topbedrijven te accommoderen.

**Strategie: focus aanbrengen in investeringen in het vestigingsklimaat**
Om het gewenste ecosysteem te bereiken, zijn in de periode tot 2030 diverse investeringen in het vestigingsklimaat noodzakelijk. Het gaat daarbij om investeringen in bereikbaarheid[17], openbare ruimte en verduurzaming, maar bijvoorbeeld ook in wonen en (extra) voorzieningen in de omgeving van kantoren. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan voorzieningen in de plint bij het

[17] In het oog springende investeringen zijn daarbij de geplande investeringen in de stations, de nieuwe oeververbinding en de A13/A16, maar ook investeringen in het onderliggende wegennetwerk, de 'last mile' en de digitale infrastructuur zijn hierbij relevant. Zie ook het Stedelijk Vervoersplan Rotterdam 2016-2030+ 'Slimme bereikbaarheid voor een gezond, economisch sterk en aantrekkelijk Rotterdam'.

Central Business District (CBD)[18] en Prins Alexander. Op die manier ontstaan de levendige kantooromgevingen waaraan de behoefte steeds sterker wordt (zie hoofdstuk 2).

Bij de prioriteitstelling in investeringen in de kantooromgeving ligt de focus op de concentratiegebieden. Overeenkomstig de regionale strategie ligt daarbij de hoogste prioriteit bij investeringen in het Central Business District, d.w.z. RCD, Coolsingel, Churchillplein en Blaak.

Bij de bereikbaarheidsinvesteringen ligt de focus op het versterken van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), zowel bij de HOV-knopen als op de grootstedelijke toplocaties (CBD). Daarnaast zal samen met regionale en nationale overheid worden gewerkt aan het behouden c.q. versterken van de autobereikbaarheid van concentratiegebieden die (ook) aan de snelweg zijn gelegen (Alexandrium, Brainpark).

## 3.2 Gebieden

**Visie en ambitie: Visie en ambitie: goede balans tussen vraag en aanbod op gebiedsniveau**
In 2030 bestaat er een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte op stedelijk en gebiedsniveau. Dit betekent geen overmatige leegstand, maar ook geen schaarste. Op stadsniveau wordt gestreefd naar het minimaal op peil houden van de huidige omvang van de kantorenvoorraad, zoals ook volgt uit de regionale vraagprognose en het regionale beleid.[19]

Binnen de Rotterdamse kantorenvoorraad vindt een toenemende concentratie plaats: op toplocaties moet ruimte zijn voor nieuwbouw c.q. uitbreiding van de kantorenvoorraad; op kansarme locaties (met overaanbod) moet ruimte zijn voor transformatie naar andere functies c.q. krimp van de voorraad.

**Strategie: concentreren van nieuwbouw in concentratiegebieden**
Het realiseren van een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte op stedelijk en gebiedsniveau wordt bereikt door de inzet van de ‘Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad’. Deze ladder beoordeelt initiatieven voor nieuwbouw groter dan 1.000 m² bvo vanuit het gebied waarin deze worden ontplooid en de balans die daar tussen het aanbod (A) en de voorraad (V) bestaat, de zogenaamde aanbod-voorraadratio (AV-ratio).

De Rotterdamse ladder helpt om de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte van een initiatief te onderbouwen; een vereiste vanuit de nationale *Ladder voor duurzame verstedelijking* die in de provinciale Verordening ruimte is opgenomen.

[18] Dit past ook bij o.a. de plintenstrategie voor de Rotterdamse binnenstad (2011) en de structuurvisie voor het RCD (2009).

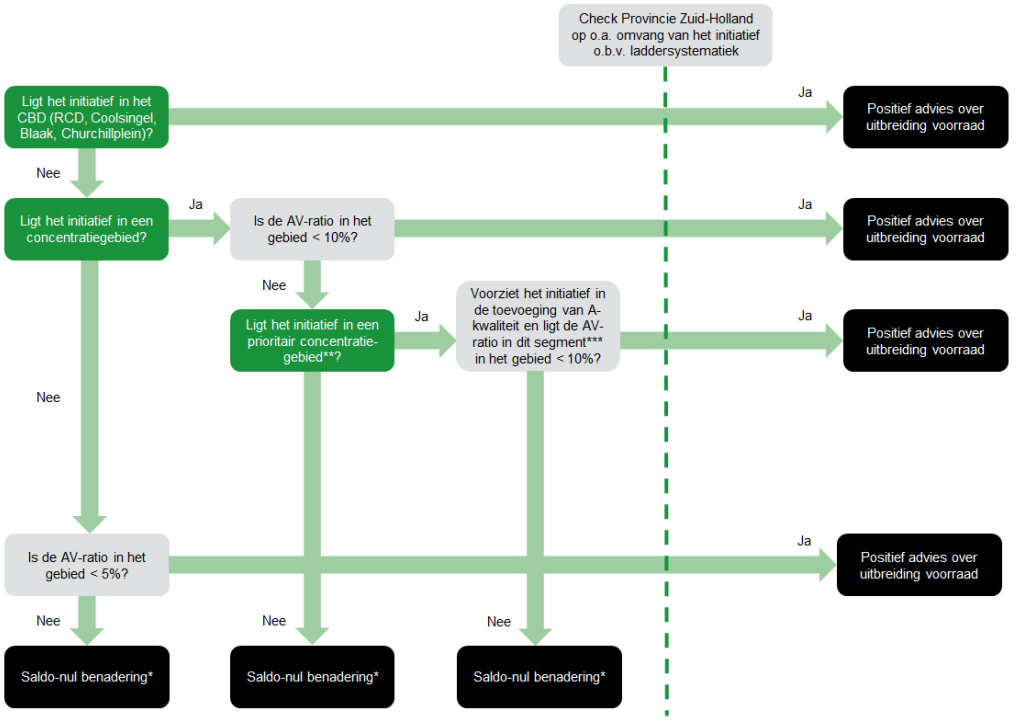
[19] Vanuit dit regionale beleid is in Rotterdam in de periode tot 2030 in principe ruimte voor uitbreiding van de voorraad met ca. 20.000 m² vvo. Op een totale voorraad van ca. 3.306.000 m² vvo in Rotterdam is dit aantal m² echter verwaarloosbaar. Vandaar dat in de nota kantoren de ambitie is geformuleerd om de kwantitatieve omvang van de voorraad in Rotterdam minimaal gelijk te houden. De strategie is daarbij primair gericht op het concentreren van kantoorontwikkelingen in concentratiegebieden.

**Nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'**
Sinds oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringsvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het vormt daarmee een nadere invulling van art 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Ladder is van toepassing op diverse functies, waaronder kantoren.

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in haar Verordening ruimte als een instrument dat wordt ingezet voor zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit die achtergrond is het ook belangrijk om een positieve beoordeling op een initiatief vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking te krijgen.
Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten initiatiefnemers kunnen aantonen dat er een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aan een plan bestaat. De Rotterdamse ladder voor een toekomst-bestendige kantorenvoorraad helpt om die behoefte te onderbouwen.

Met de systematiek in de Rotterdamse ladder worden initiatieven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad in het CBD[20] of gebieden met (dreigende) schaarste geconcentreerd (zie figuur 3.1). In de beoordeling van deze (dreigende) schaarste wordt een onderscheid gemaakt tussen prioritaire concentratiegebieden[21], andere concentratiegebieden en overige gebieden.

Figuur 3.1: Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad




* *Een plan voor nieuwbouw wordt alleen positief beoordeeld als het gepaard gaat met een plan voor onttrekking van tenminste dezelfde omvang in hetzelfde gebied*
** *Als prioritaire concentratiegebieden zijn aangemerkt: Alexandrium (incl. Marten Meesweg), Overig centrum, Kop van Zuid, EUR Campus + Brainpark en Hart van Zuid*
*** *De kwaliteitssegmenten worden intersubjectief door de grootste makelaars in Rotterdam beoordeeld. In deze beoordeling – die jaarlijks wordt uitgevoerd – worden de kantoorpanden in de prioritaire concentratiegebieden gecategoriseerd naar A-, B- en C-kwaliteit.*

Op basis van de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad adviseert de gemeente Rotterdam aan de MRDH en de provincie Zuid-Holland over de medewerking aan

[20] Passend bij de regionale strategie wordt primair ingezet op het versterken van het CBD. In dit gebied is bij plannen die voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking een uitbreiding van de voorraad mogelijk, los van de aanwezige ratio tussen aanbod en voorraad.

[21] In deze prioritaire concentratiegebieden vindt een beoordeling van kwaliteitssegmenten plaats door een intersubjectieve beoordeling door de grootste makelaars in Rotterdam. In deze beoordeling – die jaarlijks wordt uitgevoerd – worden de kantoorpanden in de betreffende gebieden gecategoriseerd naar A-, B- en C-kwaliteit.

een initiatief. De provincie beoordeelt vervolgens – conform de Verordening ruimte – de omvang van het initiatief op basis van de systematiek van de *Ladder voor duurzame verstedelijking*. Op het moment dat ook de provincie positief oordeelt begint de planprocedure en dient er door de initiatiefnemer(s) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Een positief advies is maximaal 1 jaar geldig.

In lijn met de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad zal in veel gevallen een saldo-nul benadering worden gevolgd. In die gevallen wordt alleen positief geadviseerd over nieuwbouw van kantoren als er ook plannen voor het transformeren danwel slopen van (incourante) kantoren van tenminste dezelfde omvang in hetzelfde gebied bestaan.[22]

In incidentele gevallen kan van de regels uit de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad worden afgeweken. Afwijking van de regels vindt alleen plaats bij initiatieven waarbij duidelijk kan worden aangetoond dat het plan voorziet in de behoefte van eindgebruikers die met het bestaande aanbod niet in hun behoefte kunnen worden voorzien. Dit laatste wordt beoordeeld door de stuurgroep aanpak kantoren waarin zowel marktpartijen als publieke partijen zitting hebben.

## 3.3 Vastgoed

**Visie en ambitie: voorop lopen in verduurzaming kantoren**
In 2030 loopt Rotterdam in Nederland voorop op het gebied van de verduurzaming van kantoorpanden. Kantoorpanden hebben minimaal energielabel C in 2023 en energielabel A in 2030. Daarnaast is met herontwikkeling en sloop/nieuwbouw van kantoorpanden het energiegebruik per vierkante meter fors verlaagd. Op iets langere termijn (2050) is energieneutraliteit de ambitie.

In 2030 dragen kantoren bij aan de stedelijke duurzaamheid. Met nieuwe groen- en energieconcepten wordt bijgedragen aan het realiseren van de stedelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

**Strategie: inspireren, faciliteren en ontwikkelen van kennis en netwerken**
De aanpak voor de verduurzaming van kantoorgebouwen zal in eerste instantie vergelijkbaar zijn met de succesvolle transformatieaanpak zoals die de afgelopen jaren in Rotterdam is uitgevoerd. De aanpak is gebaseerd op drie pijlers: 1) inspireren (succesvolle projecten en samenwerkingen zichtbaar maken), 2) het faciliteren van initiatieven (initiatiefnemers via de kantorenloods snel door procedures helpen) en 3) het ontwikkelen van kennis en netwerken.

Het verduurzamen van de kantorenvoorraad kan de gemeente niet alleen. Daarom zullen er met marktpartijen afspraken over de verduurzaming van de kantorenvoorraad (moeten) worden gemaakt. Het *Convenant aanpak kantoren* is daarbij een goed vehikel. In het convenant 2016-2020 is de ambitie met betrekking tot de verduurzaming nog erg globaal benoemd. In een herziening zal de ambitie om te verduurzamen worden aangescherpt. Om daarmee ook richting te geven aan het bereiken van tenminste energielabel C in 2023 en energielabel A in 2030.[23]

---

[22] De Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad stelt dat het aannemelijk moet zijn dat de realisatie van de transformatie en/of sloop maximaal drie jaar voor of na realisatie van het plan voor nieuwbouw is gestart.

[23] Op 1 januari 2019 had naar schatting circa 38% van de kantoorruimte in Rotterdam beschikking over tenminste energielabel A en in totaal 54% over tenminste energielabel C. Dit betekent dat 46% van de Rotterdamse kantorenvoorraad moet worden herontwikkeld / geüpgraded om in 2023 te voldoen aan energielabel C.

Naast een spoor om de energielabels te verbeteren, zal een pilot worden gestart om met private partijen een kantoor te renoveren naar energieneutraal. Het doel van deze pilot is om samen met de markt ervaring op te doen met het energieneutraal maken van kantoorgebouwen. In de pilot zullen zo veel mogelijk de uitgangspunten van de circulaire economie (vooral circulair materiaal-gebruik) worden toegepast. De opgedane kennis zal worden gedeeld met alle kantooreigenaren.

Tenslotte is de gemeente Rotterdam zelf een belangrijke kantooreigenaar en zal zij het goede voorbeeld geven door fors in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te investeren.

# Bijlage A: Belangrijkste begrippen

- **Aanbod**: Het aanbod aan kantoorruimte dat op korte termijn voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding of planvoorraad worden niet meegeteld. Als bronnen wordt gebruik gemaakt van Property NL, de Bedrijfsruimtebank en makelaars-gegevens (Funda en Realnext).

- **Andere concentratiegebieden**: Dit zijn toplocaties voor specifieke doelgroepen. In de kantorennota zijn de volgende gebieden als “andere concentratiegebieden” aangemerkt: EMC Sciencepark, Feyenoord City, Makers District, Port City en Rotterdam The Hague Airport (RTHA). In deze gebieden wordt alleen een positief advies afgegeven voor plannen waarmee de kantorenvoorraad wordt uitgebreid als de AV-ratio lager is dan 10%.

- **AV-ratio (aanbod-voorraadratio)**: De verhouding tussen aanbod en voorraad uitgedrukt in een percentage. De AV-ratio wordt in Rotterdam structureel gemonitord, omdat deze een belangrijke norm is in de beoordeling van initiatieven (zie Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad). Bij het hanteren van de AV-ratio als norm wordt ook rekening gehouden met harde plannen, d.w.z. plannen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

- **Behoefte**: Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar toe te voegen kantoor-ruimte gecorrigeerd met het aanbod aan kantoorruimte. Dit geeft een indicatie van de behoefte aan (nieuwe) kantoorruimte.

- **BVO (bruto vloer oppervlakte)**: Dit betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

- **Central Business District (CBD)**: Dit betreft het RCD, Coolsingel, Churchillplein en Blaak (zie voor precieze afbakening de kantorenkoers Rotterdam Centrum). In dit gebied geldt vanuit de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad geen norm voor uitbreiding van de voorraad. In dit gebied wordt op alle initiatieven positief geadvi-seerd als deze ook positief zijn beoordeeld op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- **Herontwikkelen / Upgraden**: Het verbouwen van een bestaand kantoor met als gevolg kwaliteitsverbetering waardoor het opnieuw in gebruik te nemen is als (duurzaam) kantoor, mits hiervoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd voor de verbouwing.

- **Kantoor**: Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Deze definitie heeft geen betrekking op (van oorsprong) kantoren die ten dienste staan van een andere functie.

- **Kantorenkoers:** De gemeente Rotterdam bestaat uit 14 gebieden (stadskwartieren) die elk een eigen gebiedscommissie hebben. Voor deze 14 gebieden is de Nota Kantoren uitgewerkt, zoals ook geldt voor de haven- en industriegebieden die direct onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen (en geen gebiedscommissie hebben).
  Om tijdig en gericht in te kunnen spelen op actuele (markt)ontwikkelingen kunnen kantorenkoersen door het College van B&W worden bijgesteld. Uiteraard onder voorwaarde dat de kantorenkoersen passen bij de stedelijke strategie zoals die in de Nota Kantoren Rotterdam is geformuleerd.

- **Kwaliteitssegmenten**: Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar A-, B- en C-kwaliteit van kantoren. A-kwaliteit kantoren zijn kantoren die kunnen voldoen aan de eisen van (inter)nationale kantoorgebruikers en de top van de Rotterdamse kantoorgebruikers. B-kwaliteit kantoren zijn kantoren die circa 10 jaar geleden tot de A-categorie behoorden, maar in functionaliteiten en uitstraling nu een niveau lager scoren. C-kwaliteit kantoren zijn tenslotte kantoren die functioneel voldoen aan de eisen van bedrijven met lagere huisvestingsbudgetten.

- **Ladder voor duurzame verstedelijking**: Deze ladder is als motiveringsvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en van toepassing op diverse functies, zoals ook kantoren. De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in haar Verordening ruimte als een instrument dat wordt ingezet voor zorgvuldig ruimtegebruik.

- **Leegstand**: De aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvoorraad.

- **Onttrekking**: Afname van de kantorenvoorraad door sloop of transformatie van bestaande kantoorruimte.

- **Opname**: De kantoorruimte die op de ‘vrije markt’ verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties, verlenging van bestaande huurcontracten en nieuwbouw t.b.v. eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigen bouw).

- **Overige gebieden**: Dit zijn de gebieden die niet als prioritair of ander concentratiegebied zijn aangemerkt, zoals woonwijken en bedrijventerreinen. In deze gebieden wordt alleen positief geadviseerd op initiatieven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad als de AV-ratio lager is dan 5%.

- **Plancapaciteit**: Planologische capaciteit voor nieuwe vestiging van kantoren in vigerende bestemmingsplannen.

- **Prioritair concentratiegebied**: Dit zijn grootschalige bestaande vestigingsmilieus voor alle doelgroepen zoals Alexandrium (incl. Marten Meesweg), Overig Centrum, Kop van Zuid, EUR Campus + Brainpark en Hart van Zuid. In deze gebieden wordt alleen een positief advies afgegeven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad als de AV-ratio lager is dan 10%. Als de AV-ratio hoger is, wordt beoordeeld of er met het initiatief sprake is van een toevoeging van A-kwaliteit en of de AV-ratio in dit A-segment onder de 10% ligt. Indien dit het geval is, zal er ook positief worden geadviseerd. In de prioritaire concentratiegebieden wordt derhalve het meest ruimhartig omgegaan met initiatieven.
  N.B. Het Central Business District (CBD) is het topmilieu van Rotterdam en staat in de hiërarchie nog boven de prioritaire concentratiegebieden.

- **Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad**: Deze ladder beoogt initiatieven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad in het CBD of gebieden met (dreigende) schaarste te concentreren. In de beoordeling van (dreigende) schaarste wordt een onderscheid gemaakt tussen prioritaire concentratiegebieden, andere concentratiegebieden en overige gebieden. De beoordeling van (dreigende) schaarste vindt plaats op basis van de AV-ratio in een gebied.

- **Saldo-nul benadering**: Saldo-nul impliceert dat de voorraad kantoren niet toeneemt, omdat uitbreiding of nieuwbouw in een gebied wordt gecompenseerd door onttrekking of transformatie. De gemeente 'bewaakt' het saldo door de monitoring van de ontwikkeling van aanbod, voorraad, plannen voor nieuwbouw en plannen voor transformatie/onttrekking. Hierdoor kan de gemeente initiatieven toetsen op de saldo-nul benadering en tegelijkertijd initiatiefnemers helpen door inzicht te verschaffen in de plannen voor onttrekking in een gebied. De Rotterdamse ladder voor een toekomst-bestendige kantorenvoorraad stelt dat het aannemelijk moet zijn dat de realisatie van de transformatie en/of sloop maximaal drie jaar voor of na realisatie van het plan voor nieuwbouw is gestart.
  De gemeente beschikt over overzichten van de plannen in de verschillende gebieden. Op het moment dat het aannemelijk is dat er in een gebied een onttrekking plaats zal vinden, kan een initiatiefnemer voor kantoren in lijn met de omvang van dit plan in ditzelfde gebied nieuwbouw toevoegen. Op het moment dat er nog in onvoldoende mate plannen in het gebied waarschijnlijk zijn, is het aan de initiatiefnemer om zelf plannen voor onttrekking en/of transformatie te ontwikkelen of op zoek te gaan naar een partij die een plan voor onttrekking van kantoorruimte in het gebied wil ontwikkelen.

- **Stuurgroep aanpak kantoren**: Een stuurgroep die de ontwikkelingen en vorderingen van de ambities in het Convenant Aanpak Kantoren 2016-2020 monitort. Deze stuurgroep bestaat uit twee marktpartijen en twee ambtenaren van de gemeente Rotterdam. De stuur-groep rapporteert over de voortgang en adviseert indien nodig aan de verantwoordelijk wethouder voor stedelijke ontwikkeling.

- **Transformatie**: De (gedeeltelijke) omzetting van kantoren naar andersoortige functies.

- **Uitbreidingsvraag**: De vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Uitbreidingsvraag kan ook negatief zijn.

- **Uitvoeringsprogramma**: Waar de kantorenkoersen een directe uitwerking van de stedelijke nota zijn, geeft het uitvoeringsprogramma aan welke activiteiten de gemeente Rotterdam onderneemt om de doelen uit de nota en kantorenkoersen te bereiken.

- **Vervangingsvraag**: De vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.

- **VVO (verhuurbaar vloeroppervlak)**: Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructie-oppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86% verhuurbaar is.

- **Voorraad**: Het totaal van bestaande kantoorruimte. De gegevens over de kantoren-voorraad zijn afkomstig uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van het gebruiksdoel ‘kantoren’. Onder (kantoren)voorraad in gebruik wordt verstaan alle kantoren waar een gebruiker gehuisvest is.

# Bijlage B: Participatieaanpak

Op 19 en 21 december 2017 hebben werksessies plaatsgevonden om de kansen en opgaven in de belangrijkste kantorenlocaties in Rotterdam te verkennen. In deze sessies is de behoefte aan kantorenbeleid in Rotterdam aangetoond. Aanwezigen waren werkzaam bij AM RED, BOAG, BRiQ Real Estate, Cushman & Wakefield, Ecorys, Edge Technologies/OVG, G&S Vastgoed, Houvast, JLL, Leyten, VORM en Gemeente Rotterdam.

Tijdens de PROVADA 2018 is met de partijen die binnen het “Convenant Aanpak Kantoren” met elkaar samenwerken de wenselijkheid van Rotterdams kantorenbeleid verkend. In een co-creatie sessie op 5 juni 2018 is bovendien de koers voor de binnenstad besproken.
Deelnemers: 2D Vastgoed, AM RED, BOAG, Bouwinvest, BRiQ Real Estate, Certitudo, Classic Apartments, CBRE, De Lobel & Partners, Dura Vermeer, Ecorys, Edge Technologies/OVG, Fakton, HD Projectrealisatie, JLL, Kuiper Compagnons, Moen en Van Oosten Architecten, Rabobank, RED Company, Stebru, StratAct, Van Wijnen, WTC Rotterdam en Gemeente Rotterdam.

In het najaar van 2018 zijn de belangrijkste uitgangspunten en beleidslijnen in de Rotterdamse kantorennota besproken in drie bijeenkomsten met marktpartijen. Bij de sessies op respectievelijk 2, 9 en 16 november 2018 waren de volgende organisaties vertegenwoordigd: AM RED, BOAG, Bouwinvest, BRiQ Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Ecorys, Edge Technologies/OVG, JLL, Kuiper Compagnons, Merril Real Estae, Ooms Makelaars, Peak Development, Roots Beleidsadvies, StratAct, Synchroon en Gemeente Rotterdam.

Op 29 november 2018 vond een bijeenkomst met beleggers (IVBN) plaats. Ook hier zijn belangrijke uitgangspunten en beleidslijnen in de Rotterdamse kantorennota besproken. Aan deze bijeenkomst namen deel: ASR Real Estate, Bouwinvest, CBRE-GI, SPF, Syntrus Achmea en de gemeente Rotterdam.

Op 24 januari 2019 vond in het POR XL de finale markttoets van de kantorennota plaats. Aan deze bijeenkomst werd deelgenomen door: 2D Vastgoed, AM RED, Ballast Nedam, BOAG, Bouwinvest, BRiQ Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, De Lobel & Partners, Dura Vermeer, Edge Technologies/OVG, ERA, Frame Vastgoed, HD Projectrealisatie, Heijmans, JLL, Kikx Development, Leyten, Merril Real Estate, Moen en Van Oosten Architecten, Multi, New Industry, Ooms Makelaars, Rabobank, RED Company, Roots Beleidsadvies, Stebru, StratAct, Synchroon, VORM, Van Wijnen, Woongold, WTC Rotterdam en Gemeente Rotterdam.

Na de POR XL hebben een aantal deelnemers zich bereid verklaard als “kopgroep” de Nota Kantoren, na verwerking van de opgehaalde feedback op 24 januari, nog één keer met de gemeente te bespreken. De volgende organisaties kwamen op 13 februari samen: AM RED, BOAG, Bouwinvest, CBRE, Cushman & Wakefield, Edge Technologies/OVG, New Industry, Roots Beleidsadvies, StratAct en Gemeente Rotterdam. De resultaten van de finale markttoets zijn samengevat in bijlage C.

De gemeente Rotterdam is de diverse organisaties en deelnemers zeer erkentelijk voor de bijdrage die zij hebben geleverd aan de totstandkoming van de Nota Kantoren Rotterdam.

# Bijlage C: Samenvatting Finale markt-toets Nota Kantoren

De feedback op de inhoud van de Nota Kantoren bij de bijeenkomst van het POR XL op 24 januari 2019 bestond uit:

- Punten die in de nota zaten, maar verduidelijking behoeften. Het ging hier bijvoorbeeld om de afstemming met de regio, de monitoring en de saldo-nul benadering.
- Punten die nog moesten worden uitgezocht. Hierbij ging het om bijvoorbeeld de differentiatie in de vraag naar kantoorruimte en wat de gemeente precies wel en niet kan sturen.
- Punten waaraan de gemeente niets ging/kon doen. Het ging daarbij met name om landelijke RO regelgeving.

**Aangebrachte wijzigingen**

Naar aanleiding van de bijeenkomst zijn in de kantorennota diverse wijzigingen aangebracht, vooral om zaken te verduidelijken en misinterpretaties te voorkomen.

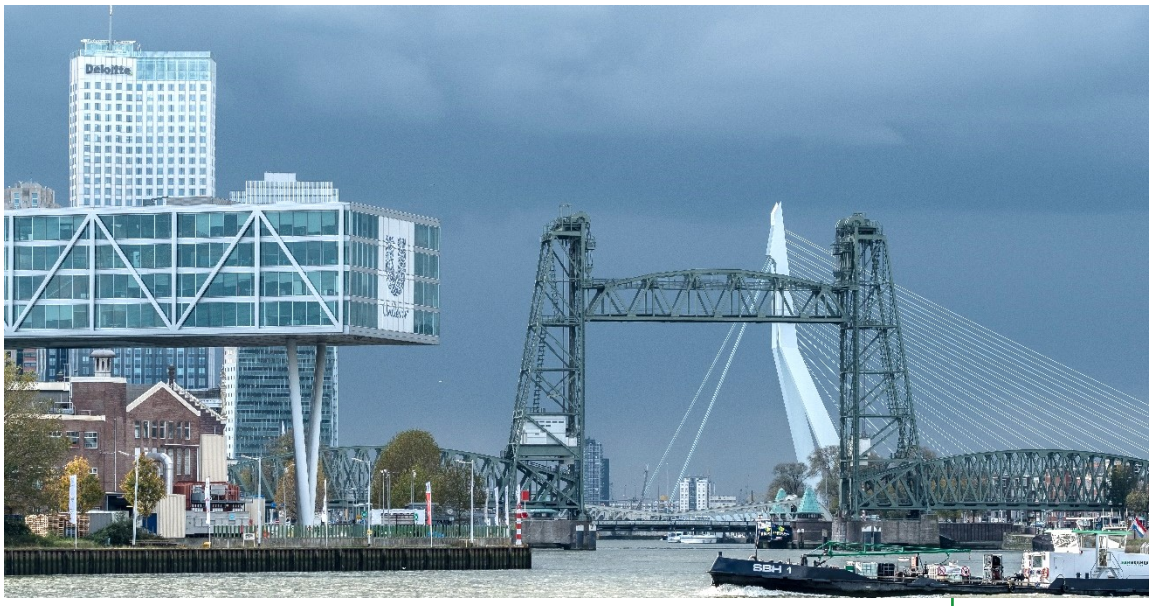
De belangrijkste aangebrachte wijzigingen hebben betrekking op de wijze van toetsing van nieuwbouwplannen in Rotterdam (de zgn. Rotterdamse Ladder). Het gaat dan om:

- Het verduidelijken van de hiërarchie in kantoorgebieden. Dit is o.a. gedaan door in paragraaf 2.2 van de nota een nieuwe kaart op te nemen. Daarnaast is in bijlage A van de nota een nadere toelichting op de begrippen ‘prioritaire concentratiegebieden’, ‘andere concentratie-gebieden’ en ‘overige gebieden’ opgenomen met tevens een toelichting op de (uiteenlopende) normen die volgens de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad gelden voor een positief advies op de uitbreiding van de voorraad in de betreffende drie typen gebieden.
- Het wegnemen van de onduidelijkheid omtrent het begrip “actuele behoefte”. Dit begrip is inmiddels in de nationale regelgeving geschrapt. Een positieve beoordeling op basis van de (nationale) Ladder voor duurzame verstedelijking is echter nog steeds vereist om goed-keuring van de Provincie Zuid-Holland te krijgen voor kantorenplannen met een toevoeging van meer dan 1.000 m² bvo. In paragraaf 3.2 van de nota is nu ook een nadere toelichting op de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.
- De provinciale toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft een latere plaats in het schema van de Rotterdamse ladder gekregen. De wijze waarop het schema nu is opgezet, verduidelijkt de intentie van de gemeente om met de ladder initiatiefnemers te helpen om de behoefte aan een initiatief te onderbouwen. De onderbouwing van de match van het nieuwbouwplan met de marktvraag in relatie tot alternatieven in bestaand aanbod is ook vanuit de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale Verordening vereist. Op het moment dat ook de provincie positief op een initiatief oordeelt, begint de planprocedure. Een positief advies is maximaal 1 jaar geldig.

Een aantal belangrijke kleinere wijzigingen zijn:

- In berekening van de bandbreedte van de marktvraag is ook gerekend met de gemiddelde omvang van kantorenwerkplekken zoals die nu bij nieuwbouw gebruikelijk zijn, d.w.z. 15 m² per arbeidsplaats (Bron: Cushman & Wakefield).
- Het verduidelijken van het belang van flexibiliteit, serviced office en beleving.

- Het verwijzen naar het stedelijk verkeersplan en het onderstrepen van het belang van de ‘last mile’.
- Het aanpassen van definitie van de AV-ratio. Bij het hanteren van de AV-ratio als norm wordt nu ook rekening gehouden met harde plannen, d.w.z. plannen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- Het geven van extra aandacht voor de indeling naar kwaliteitssegmenten. De gemeente heeft in de bijlagen toegelicht dat er een onderscheid gemaakt wordt naar A-, B- en C-kwaliteit van kantoren, waarbij A-kwaliteit kantoren kantoren zijn die kunnen voldoen aan de eisen van (inter)nationale kantoorgebruikers en de top van de Rotterdamse kantoorgebruikers. B-kwaliteit kantoren zijn kantoren die circa 10 jaar geleden tot de A-categorie behoorden, maar in functionaliteiten en uitstraling nu een niveau lager scoren. En C-kwaliteit kantoren zijn kantoren die functioneel voldoen aan de eisen van bedrijven met lagere huisvestingsbudgetten. In de zes prioritaire concentratiegebieden zullen de kwaliteitssegmenten jaarlijks intersubjectief door de grootste makelaars in Rotterdam worden beoordeeld.
- De omgang met zogenaamde ‘airrights’ (in relatie tot de saldo-nul benadering): De gemeente heeft aangegeven vooral een rol te zien in een goede en consequente wijze van monitoring. In de nota is aangegeven dat een saldo-nul benadering in een gebied impliceert dat de voorraad kantoren in het gebied niet toeneemt en eventuele nieuwbouw dus gecompenseerd moet worden door onttrekking of transformatie in het gebied. De gemeente ‘bewaakt’ dit saldo door de monitoring van de ontwikkeling van aanbod, voorraad, plannen voor nieuwbouw en plannen voor transformatie/onttrekking. Hierdoor kan de gemeente initiatieven toetsen op de saldo-nul benadering en tegelijkertijd initiatiefnemers helpen door inzicht te verschaffen in de plannen voor onttrekking in een gebied. De Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad stelt dat het aannemelijk moet zijn dat de realisatie van de transformatie en/of sloop maximaal drie jaar voor of na realisatie van het plan voor nieuwbouw is gestart. Op het moment dat het aannemelijk is dat er in een gebied een onttrekking plaats zal vinden, kan een initiatiefnemer voor kantoren in lijn met de omvang van het plan in ditzelfde gebied nieuwbouw toevoegen. Op het moment dat er nog in onvoldoende mate plannen in het gebied waarschijnlijk zijn, is het aan de initiatiefnemer om zelf plannen voor onttrekking en/of transformatie te ontwikkelen of op zoek te gaan naar een partij die een plan voor onttrekking van kantoorruimte in het gebied wil ontwikkelen.
- De ambitie dat Rotterdam de tweede stad van Nederland is / wil zijn verduidelijken. Daarbij is ook de stedelijke kwaliteit scherper gedefinieerd -> meer multifunctionaliteit en dus functiemix per gebied. Ook in de kantorenkoersen komt dit nadrukkelijk terug.
- De bijlagen zijn aangevuld: Bijlage A met diverse begrippen waarover discussie en/of verwarring kan ontstaan, bijlage B met de meest recente stappen in de participatieaanpak die bij het opstellen van de kantorennota is gevolgd.



# Colofon

**Titel**
Nota Kantoren Rotterdam

**Datum**
31 mei 2019

**Opgesteld door**:
Gemeente Rotterdam

**Met analyses en bijdragen van**:
Roots Beleidsadvies
Ecorys Rotterdam

**Contactadressen**
Gemeente Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
www.rotterdam.nl

Roots Beleidsadvies
Postbus 160
2280 AD Rijswijk ZH
www.rootsadvies.nl

Ecorys Rotterdam
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
www.ecorys.com

**Foto op voorkant**:
Peter Schmidt

**Overige foto's:**
Beeldbank Rotterdam
Arnoud Verhey Fotografie

© Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling, 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie
of op welke andere wijze dan daaronder mede begrepen
gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder
voorafgaande toestemming van Gemeente Rotterdam.

No part of this publication may be reproduced in any
form by print, photo print, microfilm or any other means
without written permission by the Municipality of Rotterdam.