

**CONCEPTBESLUITENLIJST (versie 2.0)**

Vergadering gecombineerd portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken en Ruimte  
d.d. 12 oktober 2011

**Aanwezig:**

gemeente Alphen aan den Rijn:	de heer T. Hoekstra	gemeente Oegstgeest:	mevrouw A.J.M. de Ridder
gemeente Hillegom:	de heer W.J. van Aken	gemeente Oegstgeest:	mevrouw W.E. Tönjann-Levert
gemeente Kaag en Braassem:	de heer A.J.M. van Velzen	gemeente Rijnwoude:	de heer F.V. Ketel
gemeente Katwijk:	de heer I.G. Mostert	gemeente Teylingen:	de heer J.H. Stuurman
gemeente Leiden:	de heer R. Strijk	gemeente Voorschoten:	mevrouw I.C.J. Adema - Nieuwenhuizen
gemeente Leiderdorp:	de heer H.L. Zilverentant	gemeente Zoeterwoude:	mevrouw M.H.J.C. Ates - Snijdewind
gemeente Lisse:	de heer B.H.C. Brekelmans	Holland Rijnland:	de heer J.B. Uit den Boogaard (voorzitter)
gemeente Nieuwkoop:		Holland Rijnland:	de heer H. Stapper (secr. / verslag)
gemeente Noordwijk:	de heer L.A.W. de Lange	Provincie Zuid-Holland:	
gemeente Noordwijkerhout:			

**(M.k.g.) afwezig:**

Mevrouw T. Veninga (Nieuwkoop) en de heren J. Wienen (Holland Rijnland), J.G.M. van Griensven (Hillegom), A.G.M. Kea (Kaag en Braassem), D.C.W. Binnendijk (Katwijk), W. van Duijn (Katwijk), P.T. van Woensel (Leiden), C.J.M.W Wassenaar (Leiderdorp), A.A.M. van Zelst (Lisse), L.J. van Ast (Noordwijk), M.W. Vroom (Noordwijk), J.C.F. Knapp (Noordwijkerhout), H.R. Haarman (Rijnwoude), L. van der Zon (Teylingen), C.P. van Velzen (Teylingen) en F.F. Blommers (Voorschoten).

Nr.	Agendapunt	Voorstel	Advies / afspraak
01	Opening en vaststelling agenda		De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Van verschillende leden is bericht van verhindering ontvangen.
02a	Presentatie door Stephan Weijers van Bureau Stedelijke Planning	Kennis genomen van de presentatie (zie bijlage)	Conform voorstel

02b	Bespreking conceptrapport - 4 stellingen - 10 afspraken	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het Dagelijkse Bestuur te adviseren in te stemmen met het conceptrapport Regionale kantorenstrategie 2020 Holland Rijnland met inachtneming van de opmerkingen van de geconsulteerde marktpartijen en opmerkingen in de gevoerde discussie in dit PHO</li> <li>2. Een bestuurlijke werkgroep te vormen, die met ondersteuning van de ambtelijke projectgroep, de afspraken in de strategie nader uitwerkt, concretiseert en bewaakt.</li> </ol>	<p><i>Stelling 1: Kantorenquotum is een noodzakelijk instrument</i>          Meerderheid wijst het instellen van een kantorenquotum om het aanbod te verminderen af. Meest gebruikte argument is dat de markt haar werk moet doen. d.w.z. zelf kunnen bepalen hoeveel kantoren waar nodig zijn (dynamiek faciliteren). "We gaan er niet over, dus maken we er ook geen afspraken over". Door anderen wordt er op gewezen, de markt imperfect is en in het verleden haar werk ook niet goed heeft gedaan. Dit heeft o.a. tot hoge leegstand geleid.          Daarnaast wordt in het rapport een visionaire visie op het toekomstige gebruik van kantoren gemist en ook het doel waarvoor de strategie wordt opgemaakt, nl. het bevorderen van de regionale economie. Gevreesd wordt dat een quotum averechts en prijsopdrijvend zal werken. Ook wordt betwijfeld of een kantorenquotum een geschikt instrument en dat ook volstaan kan worden met het inzetten andere instrumenten zoals bestemmingsplan, SER-ladder en hoge voorverhuureis om marktimperfecties te corrigeren en perverse marktprikkels tegen te gaan. Alternatief voor quotum: bestuurlijke insteek kiezen?</p> <p><i>Stelling 2: Groei van kantoren mag vooral op themalocaties en stationsgebieden, planvoorraad W4 moet worden teruggebracht en geen nieuwe regionale kantoren op andere locaties.</i>          De stelling wordt in het algemeen onderschreven, m.u.v. laatste zin. Er wordt op gewezen, dat locaties langs A4 ook goede kantoorlocaties zijn vanwege goede bereikbaarheid per auto. Bovendien is omzetten van kantoren op deze plek in een andere functie eenvoudig en kostbaar. In dit opzicht is een transformatiefonds nodig om planschade uit te kunnen betalen.          Verder wordt opgemerkt dat Katwijk in de toekomst ook kantoren nodig heeft en hiervoor op Valkenburg een goede plek kan bieden (wordt toegevoegd). Ook Flower Sciencepark in Lisse wordt toegevoegd als kansrijke locatie.</p> <p><i>Stelling 3: Gemeenten moeten voorverhuureis van minimaal 85% hanteren en SER-ladder toepassen.</i>          Het PHO onderschrijft in meerderheid een hoge voorverhuureis om leegstand te voorkomen, maar wil wel nader onderzoek naar welk percentage het beste is. Idem. of het werkt (waterdicht te maken, best practices?) en wat de consequenties kunnen zijn. Andere opties om nader te onderzoeken: differentiëren naar type locatie of alleen hanteren voor minder goede locaties?</p> <p><i>Stelling 4: Verkantoring van bedrijventerreinen moet worden tegen gegaan door te kiezen voor residuele grondprijsberekening.</i></p>
-----	---	---	---

			<p>Het PHO EZ / Ruimte onderschrijft dit principe voor zover het gaat om solitaire kantoren. Wel wordt opgemerkt dat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verkantoring van bedrijventerreinen een trend is die niet te keren is,</li> <li>• van bovenaf uitsluiten van kantoren op sommige terreinen tot planschade kan leiden en</li> <li>• in combinatie met een korte afschrijvingstermijn tot lagere grondprijzen leidt en dus averechts werkt.</li> </ul> <p><i>Tien bindende afspraken:</i> Akkoord met de afspraken met inbegrip van de uitkomst van de hiervoor gevoerde discussie en de volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraak 4: toetsing door PHO moet goed worden geregeld en mag niet leiden tot vertraging van kansrijke plannen.</li> <li>• Afspraak 8: vergaderfrequentie van tenminste 6 keer per jaar schrappen</li> </ul> <p><i>Overige opmerkingen / aandachtspunten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede definities van lokale en regionale vraag, stationslocaties, e.d. worden gemist.</li> <li>• Effecten (kansen, bedreigingen) van maatregelen in Holland Rijnland op andere regio's vice versa in beeld brengen.</li> <li>• Link leggen naar Provinciale Structuurvisie en afstemmen met provincie</li> <li>• Afstemmen met omliggende regio's</li> <li>• Financiële paragraaf toevoegen (kosten van alle afspraken)</li> </ul>
02c	Aanpak gemeente Leiden		<p>Korte toelichting door de heer R. Strijk op het aanpakken van leegstaande kantoren op drie locaties in Leiden. De gemeente Leiden wil deze kennis graag delen met andere gemeenten.</p>
02d	Formuleren conclusies en advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoewel nu en noodzaak niet ter discussie staan wordt het DB gedaviseerd niet in te stemmen met de huidige concep-kantorenstrategie.</li> <li>• Uitkomsten van de bespreking worden verwerkt in nieuw conceptrapport dat opnieuw zal worden voorgelegd aan het PHO EZ/ Ruimte.</li> <li>• Voor de begeleiding hiervan wordt een bestuurlijke werkgroep ingesteld, bestaande uit de wethouders EZ van Leiden, Alphen aan den Rijn en een nader te noemen wethouder uit Leiderdorp of Zoeterwoude en uit Katwijk/ Bollenstreek.</li> <li>• Voor het DB en het volgende PHO zullen de consequenties qua tijd (aanpassen planning) en geld (extra budget) in beeld worden gebracht.</li> </ul>
03	Rondvraag en sluiting		<p>De heer Zilverentant wijst erop dat dit de laatste vergadering van het PHO in deze zaal was. In januari verhuist de gemeente naar een nieuw gebouw. De heer Stapper deelt de nieuwe Kantorenmonitor uit.</p>

