

Rotterdam, 4 juni 2013

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid J. Bokhove (GroenLinks) over werkplekken zzp-ers.

Aan de Gemeenteraad.

Op 25 maart 2013 stelt het raadslid J. Bokhove (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over werkplekken zzp-ers.

Inleidend wordt gesteld:

“De zzp-ers hebben behoefte aan een flexibele externe werkplek. Een groot aantal zzp-ers heeft gezocht, maar oordeelt dat het reguliere aanbod niet aansluit bij de wensen. In Rotterdam wonen 104.000 zzp-ers. Deze groep groeit nog steeds.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Heeft u kennisgenomen van het onderzoek van de kamer van Koophandel ten aanzien van de ruimtebehoefte onder Rotterdamse zzp-ers?

Antwoord:

Hierbij een samenvatting van de toelichting die Rob van de Besselaar, de auteur van het rapport gegeven heeft:

De basis van het rapport is een enquête uitgevoerd in Groot Rotterdam, met 1200 respondenten. Enkele cijfers: er zijn ongeveer 750.000 zzp-ers in Nederland, in Rotterdam zijn het er plusminus 100.000 waarvan 35.000 in de dienstverlening. Het onderzoek betreft alleen deze laatste categorie ondernemers. Ruim de helft van de zzp-ers in de zakelijke dienstverlening heeft behoefte aan externe kantoorruimte. Driekwart van hen heeft deze ruimte nog niet gevonden. Het reguliere aanbod sluit onvoldoende aan op hun wensen. Een externe werkplek kan zijn een privé-kantoor of een flexplek.

De verwachting van Rob van den Besselaar is dat de markt dit wel gaat oplossen en dat het aanbod beter zal aansluiten op de specifieke vraag vanuit de markt. Maar hij geeft ook aan dat hier grote kansen liggen en dat de gemeente hier mogelijk een rol in kan spelen.

Een aardig bijkomend detail is dat uit eerdere onderzoeken gebleken is dat een zzp-er die een goede werkplek heeft economisch productiever is. In juni-juli wil de Kamer een bijeenkomst over dit onderwerp organiseren speciaal gericht op vastgoedeigenaren. Verder is het mogelijk dat Rob van den Besselaar een vervolgonderzoek doet naar de specifieke wensen van de zzp-er (we weten ook dat niet alle concepten het even goed doen, zie het recente stoppen van Seats2Meet).

Vraag 2:

Bent u het met GroenLinks eens dat er meer kantoren herontwikkeld moeten worden voor gebruik door zzp-ers, dus met onder meer kleine afsluitbare units, vergaderfaciliteiten, catering, flexibele werkplekken en een ontvangstbalie? Zo nee, waarom niet?



Antwoord:

De markt is veranderd en ook het gebruik van de stad verandert. Het aantal zzp-ers groeit hard. Het onderzoek laat zien dat aan de vraag naar kleine, afsluitbare kleine kantoren redelijk voldaan is. Er is juist grote vraag naar flexibele kantoorruimte. In de praktijk zijn dit meer ontmoetingsplekken, bureaus in kantoorruinen etc. Zzp'ers willen niet meer thuis werken, maar een werkruimte huren om andere ondernemers te ontmoeten.

Het is niet een gemeentelijke taak om zelf kantoren om te bouwen, dat is een taak van de markt, maar de gemeente stimuleert en ondersteunt eigenaren van kantoren om zich te richten op deze veranderde vraag. Uiteraard blijft ook leidend dat het exploitatiemodel haalbaar moet zijn voor de ondernemers.

Vraag 3:

Ziet u kansen om leegstaand gemeentelijkvastgoed te herontwikkelen als kantoorlocatie voor zzp-ers, zo mogelijk in eigen beheer of met een externe exploitant? Welke panden denkt u aan en wilt u hiertoe een plan opstellen?

Antwoord:

Voor gemeentelijk incourant vastgoed wordt zo breed mogelijk naar ander gebruik (transformatie) of herontwikkeling gekeken. In principe initieert de gemeente niet. Als er vraag is vanuit de markt om één van onze panden te transformeren naar een locatie voor zzp-ers, staan wij daar uiteraard open voor. De locatie is hierbij bepalend: welke ruimtevraag ligt er in het gebied en hoe willen andere vastgoedaanbieders hierop inspelen? Op basis van marktconsultaties wordt vervolgens een perspectief - en dat kan zzp-huisvesting zijn - opgesteld, waarop marktpartijen kunnen reageren. Aangezien er veel bestaand leegstand vastgoed is, verwachten wij dat er in toenemende mate ruimte voor zzp-ers wordt aangeboden.

Vraag 4:

Wilt u bij eigenaren van bestaand leegstaand vastgoed de ruimtebehoefte onder zzp-ers onder de aandacht brengen?

Antwoord:

Vanuit de Aanpak kantorenleegstand wordt met eigenaren van leegstaand vastgoed gesproken over tijdelijke en permanente transformatie. De mogelijkheden die een gebied of locatie biedt is hierbij het uitgangspunt.

Vraag 5:

Wilt u actief lobbyen bij bestaande aanbieders zoals Seat2Meet om een vestiging te openen in het Rotterdamse Centrumgebied?

Antwoord:

Er is recentelijk een gesprek geweest met een potentiële transformatiepartij die zich wil richten op woningen in combinatie met kleinschalige kantoren voor de zelfstandige. Ter informatie: Seats2Meet heeft net haar deuren gesloten. Deze aanbieder van flexibele kantoorruimte heeft het niet gered. Daarnaast zijn er meerdere plekken waar zzp-ers terecht kunnen, in de binnenstad is dat bijvoorbeeld Schieblock, maar ook Het Nieuwe Kantoor aan het Vasteland. Beide voormalige leegstaande kantoren die zijn getransformeerd naar ruimte voor kleine bedrijven.

Vraag 6:

Wilt u de mismatch op de kantorenmarkt tegengaan door een meer restrictief beleid te voeren op het kantooraanbod? Zo ja, hoe gaat u daaraan invulling geven?



Antwoord:

In 2010 heeft de gemeente met marktpartijen een convenant gesloten om de leegstand aan te pakken. Na een gezamenlijke analyse is er een plan van aanpak opgesteld dat ingaat op twee sporen:

1. Beperkt en gericht nieuwbouw toevoegen (zie de Navigator Werklocaties voor de berekening van de vraag). In de afgelopen jaren is voor circa 500.000 m² kantorenplannen geschrapt of uitgesteld. Bij nieuwbouw geldt de eis dat het aantal nieuw te bouwen m² wordt gecompenseerd door een zelfde hoeveelheid m² op een andere plek in de stad uit de markt te nemen.
2. Onttrekken van incurante kantoren door transformatie (omzetting naar ander functioneel gebruik) of door sloop. In de afgelopen 2 jaar is circa 150.000 m² leegstaande kantoren onttrokken of in tijdelijk gebruik genomen.

Ondanks de crisis zien wij nog veel initiatiefnemers en kansrijke plannen. Wanneer zij een bijdragen leveren aan onze visie op de stad (zie opmerking 2) zullen wij deze investeerders faciliteren waar mogelijk. Door nu ook kleinere –eerder haalbare- projecten te realiseren, blijven de gemeente en de marktpartijen werken aan de ontwikkeling van de stad. Dit waarderen de marktpartijen en hierdoor sorteren wij ook voor op een aantrekkende economie.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

Ph. F. M. Raets

A. Aboutaleb

