

KANTORENMARKT ZUID-HOLLAND

TRENDRAPPORTAGE APRIL 2023

April 2023



2022 MET EEN BLIK OP DE TOEKOMST



MANAGEMENT SAMENVATTING

Voorliggend marktrapport is onderdeel van een jaarlijks monitoringsinstrument dat Cushman & Wakefield heeft ontwikkeld in opdracht van provincie Zuid-Holland. Het monitoringsinstrument is ontwikkeld om de Zuid-Hollandse kantorenmarkt op een uniforme wijze in kaart te brengen, zodat alle regio's en gemeenten met elkaar vergeleken kunnen worden. Nadrukkelijk is het de bedoeling om deze kwantitatieve gegevens op een kwalitatieve wijze in te kaderen, waarmee de cijfers beter kunnen worden geduid en in context kunnen worden geplaatst.

Naast dit monitoringsinstrument wordt momenteel de behoefteraming geactualiseerd. In de behoefteraming wordt de vraag-aanbod situatie geconfronteerd om meer zicht te krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod confrontaties voor kantoren. De behoefteraming kijkt daarmee vooruit naar de benodigde kantorenvoorraad in de toekomst om in de (toekomstige) vraag naar kantoorruimte te kunnen voorzien, terwijl de monitor zich richt op het inzichtelijk maken van de huidige dynamiek op de provinciale kantorenmarkt en dus voornamelijk terugkijkt met een blik op de toekomst.

LEEGSTANDSONTWIKKELING

In 2022 is het op de markt aangeboden metrage kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland met circa 7% afgenomen tot 963.600 m². Dit is een resultaat van het feit dat in 2022 weinig kantoorruimte is 'teruggegeven' en daarmee opnieuw in de markt werd aangeboden. Daarnaast is de transformatiedruk van leegstaande kantoren onverminderd hoog gebleven. Naast een daling van het aanbod (-7%), daalde ook het aantal leegstaande meters in de provincie (-6%). De voorraad daalde met -1,7%. Daardoor komt het leegstandspercentage in 2022 uit op 6,6% (landelijke leegstandspercentage 8,2%), dit is 0,3 procentpunt lager dan in 2021 (6,9%). Tussen de kantorenregio's en hun specifieke deelgebieden bestaan verschillen, zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

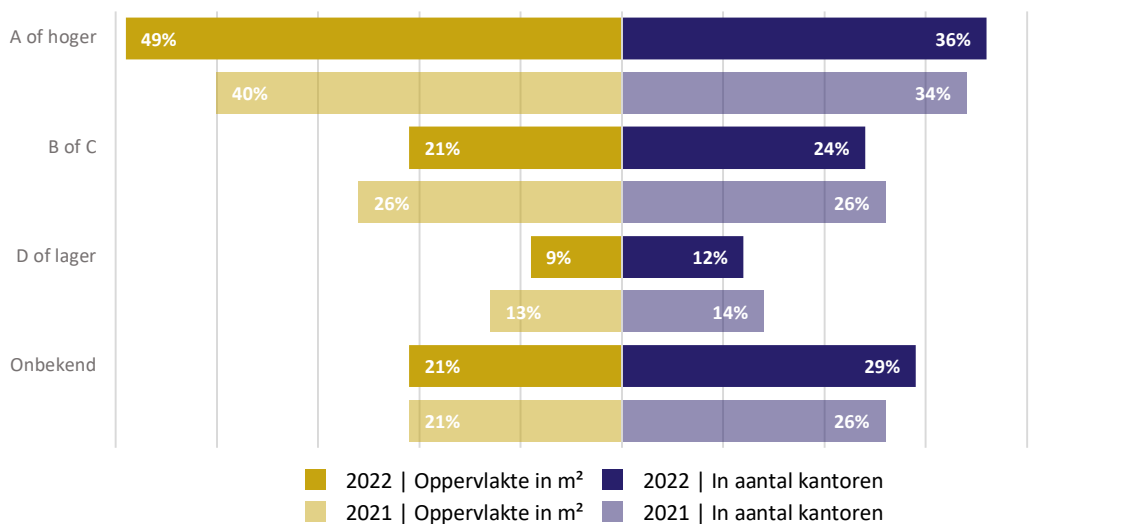
	2021	2022	Duiding verschil
Provincie	6,9%	6,6%	Daling voorraad (-1,7%), daling leegstaande meters (-6%)
Rotterdamse regio	8,8%	7,3%	Daling voorraad (-1,6%), daling leegstaande meters (-18%)
Haagse regio	5,9%	6,6%	Daling voorraad (-1,8%), stijging leegstaande meters (+8%)
Holland-Rijnland	5,6%	5,8%	Daling voorraad (-1,8%), stijging leegstaande meters (+1,5%)
Midden Holland	7,7%	6,3%	Daling voorraad (-1,6%), daling leegstaande meters (-26%)
Zuid-Holland-Zuid	5,3%	4,9%	Daling voorraad (-1,7%), daling leegstaande meters (-9,0%)

TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van zowel een kwalitatief hoogwaardig kantoorgebouw als een aantrekkelijke kantooromgeving. Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren te zijn gegroeid. In 2022 beschikte een groter deel van het kantooroppervlakte in de provincie Zuid-Holland over minimaal energielabel C. Opvallend is daarbij dat voor het kantooroppervlakte dat al over een energielabel beschikte, maatregelen zijn genomen om van een label D (of lager), een label B of C of label A (of hoger) te maken. Wanneer het kantooroppervlakte in ogenschouw wordt genomen, is het aandeel energielabel A of hoger toegenomen van 40% in 2021 naar 49% in 2022. Daartegenover staat dat het aandeel van energielabel B of C of D of lager is gedaald binnen het totale oppervlak. Het aandeel onbekend blijft met 21% in 2022 gelijk aan 2021.

Kantorenvoorraad provincie Zuid-Holland

Energielabels in aantal vierkante meters vs aantal kantoorobjecten



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In 2023 zijn de structurele trends, 1) Digitalisering/4IR, 2) Weerbare economie en samenleving, 3) Schaarste-economie, 4) Institutionalisering van duurzaamheid, die de gebruikersdynamiek op de commerciële vastgoedmarkt verklaren onveranderd gebleven. In de afgelopen jaren is de kernfunctie van het kantoor duidelijker geworden. Mede door de coronapandemie als accelerator is duidelijk geworden dat het kantoor een werkruimte wordt waar de nadruk meer komt te liggen op het uitvoeren van creatieve, sociale en klantgerichte activiteiten. Door deze kernfunctie wordt ook de locatiekeuze voor kantoorhoudende organisaties steeds belangrijker. Langjarig bezien nemen de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de kantooropname voor hun rekening. Het zijn vooral de hoogwaardige kantoorgebouwen op multimodale zeer goed bereikbare locaties die aantrekkelijk blijven voor kantoorhoudende organisaties. Middels dit type kantoren op dit type locaties spelen de kantoorhoudende organisaties in op de structurele trends.

Bovenstaande ontwikkelingen beïnvloeden kantoorgebruik. Waar binnen kantoorhoudende organisaties consensus bestaat over het belang van inspelen op structurele trends

zoals 'War for Talent' (als onderdeel van de schaarste-economie) en duurzaamheid, is in 2022 door kantoorgebruikers verspreid over de gehele linie verschillend geanticipeerd op deze trends. Enerzijds zijn er (zeer) grote kantoorhoudende organisaties die nog geen besluit hebben genomen over een hybride werkplekstrategie in relatie tot technologische duurzame ontwikkelingen en de 'War for Talent'. Er wordt door deze organisaties meer tijd genomen om goed begrip te krijgen van de impact ervan op de organisatie door middel van bezettingsgraad- en medewerkersonderzoeken. Deze organisaties houden daarom vast aan het huidige kantoor omdat de huurovereenkomst vaak tegen gunstige voorwaarden kan worden verlengd en omdat een verhuizing bemoeilijkt wordt door de kwalitatieve schaarste op de toplocaties. Anderzijds zijn er kantoorhoudende organisaties die momenteel worstelen met het aantal vierkante meters omdat zij de huisvestingsstrategie wél hebben herzien en, rekening houdend met structurele trends zoals de 'War for Talent', geconcludeerd hebben dat er sprake is van een overschot van de vierkante meters. Ook bij deze partijen speelt dat de huurovereenkomst tegen gunstige voorwaarden kan worden verlengd en dat alternatieve kwalitatieve huisvesting niet beschikbaar is. In beide gevallen betekent dit voor de bezettingsgraad dat de kantoorruimtes anders worden ingezet: er zijn minder werkplekken maar er is meer ruimte voor ontmoeten op de gelijkblijvende kantoorvloer.

Naast de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt, wordt de beleggingsmarkt momenteel gekenmerkt door grote conjuncturele onzekerheid. Waar de lage rentestand en de ruime hoeveelheid kapitaal de economie en de vastgoedbeleggingsmarkt de afgelopen jaren liet groeien, staan deze nu onder druk als gevolg van de sterk gestegen inflatie. Deze hoge inflatie heeft uiteindelijk gezorgd voor stijgende markttrentetarieven, waardoor beleggers nu geconfronteerd worden met toenemende financieringslasten, met hogere rendementseisen tot gevolg.

RUIMTELIJKE VERTALING PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Met behulp van de Hoofdstructuur Kantorenlocaties werd de afgelopen jaren ingezet op gerichte versterking van twee grootstedelijke toplocaties Rotterdam CBD (RCD, Centrum en Blaak) en Den Haag CID met ruimte voor uitbreiding van de kantorenvorraad, terwijl in de kleinere concentratiegebieden werd ingezet op hetzij beperkt groeien, hetzij balanceren van de aanwezige plancapaciteit. De combinatie van sterke focus op leegstandsreductie voor kantoorruimte (op locaties van lage kwaliteit), een woningcrisis waardoor door gemeenten werd ingezet op transformatie (op - in sommige gevallen - locaties van hoge kwaliteit) en door een tekort aan aanbod op OV-/centrumlocaties, kan de vraag naar kantoorruimte in sommige middelgrote steden niet beantwoord worden. Daardoor is er in deze gebieden nauwelijks sprake van functionerende kantorenmarkt wier dynamiek op basis van vraag en aanbod te analyseren valt. Deze relatief statische markt steekt schril af bij de transactiedynamiek op de grootstedelijke toplocaties. Op deze toplocaties is er weliswaar in kwantitatief opzicht sprake van relatief ruime marktomstandigheden, in kwalitatieve zin is er echter sprake van een tekort aan geschikte kantoorruimte. Dit zorgt in Den Haag voor minder opname en in Rotterdam had de opname nog hoger kunnen uitvallen indien het geschikt aanbod voorhanden was geweest. Voor zowel de provinciale knooppuntlocaties als voor de grootstedelijke toplocaties geldt dat er slechts sprake kan zijn van een goed functionerende kantorenmarkt door de aanwezigheid van (kwalitatief hoogwaardig) aanbod zodat de vraag zich uiteindelijk in gebruikerstransacties kan effectueren.



INHOUDSOPGAVE

	Management samenvatting	3
	Inhoudsopgave	7
	Inleiding	9
1.	ECONOMIE & STRUCTURELE TRENDS	10
1.1	Economie	10
1.2	Structurele trends	11
2.	KANTORENMARKT NEDERLAND & G5	12
2.1	Structurele trends op de kantorenmarkt	12
2.2	Gebruikersmarkt	14
2.3	Duurzame kwaliteit kantorenmarkt	16
2.3.1.	Klimaatadaptatie en klimaatmitigatie	16
2.3.2.	Toekomstbestendigheid kantorenmarkt Zuid-Holland	20
3.	KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND	22
3.1	Kantorenstructuur provinciaal beleid	22
3.2	Kantorenmarkt provincie Zuid-Holland	25
3.3	Leegstand	30
4.	RUIMTELIJKE VERTALING	39
4.1	Plancapaciteit en voorraad in relatie tot de huidige marktdynamiek	39
4.2	Beleidsaanbevelingen	42
	GEBIEDSPROFIELEN	46
	BEGRIPPENLIJST	71
	BIJLAGEN	74
	Leegstand in percentages en vierkante meters	74
	Vastgoedmarkt kantoorregio's	75



INLEIDING

Voor u ligt de vierde kwalitatieve rapportage over de kantorenmarkten van Zuid-Holland met daarin een duiding van de cijfers zoals deze uit het monitoringsinstrument zijn te herleiden. Zowel de kwalitatieve rapportage als het monitoringsinstrument wordt in opdracht van de Provincie Zuid-Holland door Cushman & Wakefield jaarlijks opgesteld. Het is nadrukkelijk de bedoeling om de kwantitatieve gegevens uit het monitoringsinstrument op een kwalitatieve wijze in te kaderen, waarmee de cijfers beter kunnen worden geduid en in context kunnen worden geplaatst.

Het monitoringsinstrument is erop gericht meer samenwerking tot stand te brengen tussen de provincie en de afzonderlijke kantorenregio's. Bij alle partijen bestond er de wens om de Zuid-Hollandse kantorenmarkten op een uniforme wijze in kaart te brengen door middel van de voorliggende monitor en rapportage. Er worden uniforme definities voor geheel Zuid-Holland gehanteerd, zodat alle regio's en gemeenten met elkaar vergeleken kunnen worden.

Door de grote regionale verscheidenheid is goede afstemming tussen gemeenten van groot belang. Er moet voor de regio's voldoende ruimte zijn om de vraag naar kantoorruimte te faciliteren. Door de toenemende druk op de ruimte, zeker in een dichtbevolkte provincie als Zuid-Holland, is dit steeds lastiger te realiseren. Toch is streven hiernaar van belang. Investerings in de publieke ruimte en met name het creëren van dynamische wijken met een mix van functies (wonen/werken/verblijven), zijn de sleutel tot het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid en daarmee een sterke (regionale) economie. Het monitoringsinstrument en de ondersteunende kwalitatieve rapportage bieden inzichten welke kunnen worden gebruikt bij het formuleren een kantorenbeleid, om zo – door middel van een goed functionerende kantorenmarkt – te werken aan deze sterke economie.

Na de inleiding volgt een update over de economie en een kort overzicht van de structurele trends die ten opzichte van 2021 onveranderd zijn gebleven. Vervolgens wordt de Nederlandse kantorenmarkt uiteengezet, waarbij aandacht wordt besteed aan de kernfunctie van het kantoor in combinatie met de trends in economie en maatschappij. Eveneens wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de G5. Hierna volgt een overzicht van de energielabels, waarmee de kwaliteit van de kantorenmarkt in Zuid-Holland op het gebied van duurzaamheid wordt geduid. Daarbij wordt de stand van zaken in 2021 en 2022 vergeleken, om mogelijke veranderingen op te merken. Ook volgt een update over de nieuw beleidsinstrumenten die op het gebied van verduurzaming zijn ingevoerd. Na de bovengenoemde hoofdstukken wordt het provinciaal kantorenbeleid van Zuid-Holland uiteengezet, waarna de kantorenmarkten van de kantoorregio's worden toegelicht. Binnen dit onderdeel van de rapportage is een extra verdiepingsslag van de leegstandscijfers terug te vinden. Het bovenstaande vormt uiteindelijk input voor de ruimtelijke vertaling, die zal eindigen met een aantal beleidsaanbevelingen voor de provincie Zuid-Holland.

1. ECONOMIE & STRUCTURELE TRENDS

1.1 ECONOMIE

De open economie van Nederland kon de afgelopen jaren maximaal profiteren van de sterke groei van de wereldhandel. De lage rentestand en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, mogelijk gemaakt door actief beleid van de centrale banken, stimuleerde de economische groei. In dit klimaat begonnen beleggers wereldwijd een zoektocht naar rendement, en dit pakte uiteindelijk zeer goed uit voor de waardeontwikkeling van de Nederlandse kantoren. Tegelijkertijd bracht de komst van internationale beleggers zorgen met zich mee over het draagvlak en betrokkenheid van deze partijen bij de aanpak van (lokale) problematiek.

De open economie kent ook kwetsbaarheid. De open structuur van de Nederlandse economie in combinatie met een kleine thuismarkt maakt het kwetsbaar voor volatiliteit op de financiële markten en bovendien gevoelig voor (geo)politieke spanningen. Waar de lage rentestand en de ruime hoeveelheid kapitaal de economie en de vastgoedbeleggingsmarkt de afgelopen jaren liet groeien, staan deze nu onder druk als gevolg van de sterk gestegen inflatie. Reeds bestaande verstoringen van de wereldhandel die het gevolg waren van de coronapandemie, werden door de Russische invasie in Oekraïne vergroot, vooral met betrekking tot de beschikbaarheid van energie, grondstoffen en voedingsmiddelen, resulterende in stijgende prijzen over de hele linie van de economie. Zowel de nasleep van de coronapandemie als de energiecrisis zijn uiteindelijk verantwoordelijk voor de hoge inflatie, die in Nederland over heel 2022 is uitgekomen op 10%. Deze hoge inflatie heeft uiteindelijk gezorgd voor stijgende marktrentetarieven, waardoor beleggers nu geconfronteerd worden met toenemende financieringslasten, met hogere rendementseisen tot gevolg.

De werkloosheid in Nederland bevindt zich momenteel op 3,5% en is daarmee lager dan het pre-covid niveau van 4,0% van februari 2020. Het is ook één van de laagste werkloosheidspercentages van de Eurozone. Waar gedurende het tweede en derde kwartaal van 2022 de werkloosheid steeg van het laagste niveau van 3,2% in april naar het hoogste niveau van 3,8% in september, daalde de werkloosheid eind 2022 weer naar 3,5%. Naar verwachting komt de werkloosheid in 2023 uit op 3,9% van de beroepsbevolking. De economische groei is in 2022 met 4,5%² (jaar-op-jaar) hoog uitgevallen dankzij een sterk herstel in de eerste twee kwartalen van het jaar. De groei voor 2023 zal naar verwachting van het Centraal Planbureau uitkomen op 1,6%² (jaar-op-jaar).

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/11/werkloosheid-in-februari-licht-gedaald>
² Centraal Economisch Plan (CEP) 2023, 9 maart 2023

1.2 STRUCTURELE TRENDS

Hoewel 2023 omgeven is door grote conjuncturele onzekerheid door de oorlog op het Europese continent en de rente- en prijsontwikkelingen, zijn de vier structurele processen die de dynamiek op de commerciële vastgoedmarkt verklaren, onveranderd gebleven.

1. Digitalisering (Vierde Industriële Revolutie)

2. Weerbare economie en samenleving

3. Schaarste-economie

4. Institutionalisering van duurzaamheid

1. Digitalisering / 4IR

- Naar een nieuwe relatie tussen mens, machine en maatschappij door gelijktijdige revoluties op het gebied van informatietechnologie en biotechnologie
- Zichzelf versterkende en versnellende innovaties door toepassing neurale netwerken en slimme algoritmes
- Toepassing van kunstmatige intelligentie en robotisering leidt tot drastische verandering van het economisch model: de Vierde Industriële Revolutie

2. Weerbare economie en samenleving

- Sterk toegenomen bewustzijn van systeem-kwetsbaarheid in economie en samenleving
- Mondiale goederendistributieketens bleken kwetsbaar door schoksgewijze vraag- en aanboduitval en gevoelig voor incidenten
- Coronamaatregelen brachten maatschappelijke problemen aan het licht zoals eenzaamheid in onze geïndividualiseerde samenlevingen
- Westerse democratieën onder druk van buitenaf en binnenuit: van geopolitieke spanningen tot wantrouwen jegens eigen overheid door virusbestrijding

3. Schaarste-economie

- Vergrijzende economie zorgt voor tekort aan arbeidskrachten
- Werkloosheid historisch laag niveau
- Vaste organisatieverbanden niet langer nodig om goed te kunnen werken: The Great Resignation
- De factor arbeid is door digitalisering vaker plaats onafhankelijk geworden
- Schaarste werkt ongelijkheid in de hand
- Economische welvaart komt terecht bij een steeds kleiner deel van de samenleving

4. Institutionalisering van duurzaamheid

- Door digitalisering van economie en maatschappij is het steeds moeilijker wegstijgen van door mens veroorzaakte klimaatverandering
- Pressiegroepen en activistische aandeelhouders succesvol met doorvoeren systeemveranderingen van binnenuit
- EU pakt leidende rol door Green Deal met de invoering van de EU Taxonomie en zet de financiële sector in het hart van duurzaam en inclusief economisch herstel
- Energieverplichtingen label C en A

2. KANTORENMARKT NEDERLAND & G5

2.1 STRUCTURELE TRENDS OP DE KANTORENMARKT

De afgelopen jaren zijn de structurele trends in economie en maatschappij, mede door de coronapandemie, versneld zichtbaar geworden. Voor de kantorenmarkt betekent dit dat de kernfunctie van een kantoor duidelijker is geworden. Kantoorwerk wordt creatiever van aard en wordt steeds minder afhankelijk van een fysieke locatie zoals een kantoorgebouw. Daarmee zal het traditionele werkmodel waarin het kantoor de omgeving is waar de meeste werkzaamheden worden uitgevoerd en waar thuiswerken een uitzondering is, plaatsmaken voor een 'omni-channel' werkmodel. In dit model is – naast het kantoor – ook een centrale rol toebedeeld aan de eigen woning, meer flexibele kantoorruimte, kantoren van klanten of andere openbare ruimtes die ontmoetingen faciliteren. Toch zullen de verschillende invullingen van een flexwerkplek een beperkte impact hebben op de kwantitatieve kantooropname van organisaties. De verbindende rol van de kantooromgeving met betrekking tot collegiaal contact, klantrelatie en effectieve kennisoverdracht, ofwel ontmoeten, mist bij deze flexwerkplek en dient dus op andere wijze worden ingevuld.

Daarmee wordt het kantoor een werkruimte waar de nadruk veel meer komt te liggen op het uitvoeren van creatieve, sociale en klantgerichte activiteiten. Door deze kernfunctie van het kantoor, wordt de locatiekeuze voor kantoorhoudende organisaties ook steeds belangrijker. Langjarig bezien nemen de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de kantooropname voor hun rekening. Zo lag het gemiddelde aandeel van de G5 binnen de totale opname de afgelopen 20 jaar op 45%, de afgelopen 10 jaar op 50% en in 2022 op 52%. Het zijn vooral de hoogwaardige kantoorgebouwen op multimodale zeer goed bereikbare locaties die aantrekkelijk blijven voor kantoorhoudende organisaties.

Middels dit type kantoren op dit type locaties spelen de kantoorhoudende organisaties in op de hedendaagse trends uit economie en maatschappij. De hoogwaardige kantoren op de multimodale locaties stellen werkgevers namelijk in staat om enerzijds in te spelen op het veranderende gebruik van kantoor, waar ontmoeten centraal staat. Anderzijds stelt het werkgevers in staat om werknemers een inspirerende werkplek aan te bieden in de race om het aantrekken en behouden van nieuwe medewerkers. Een nieuwe generatie werknemers wil graag in een bruisende levendige stedelijke omgeving werken. Op de aanhoudende krappe arbeidsmarkt, stellen bedrijven daarom andere eisen aan hun kantoorpanden. Naast de eisen aan de locatie ten behoeve van de 'War for Talent', spelen ook de duurzaamheidsoverwegingen een rol. Kantoren gelegen nabij een OV-knooppunt worden belangrijker en door de stijgende energielasten, het minimaal verplichte energielabel C, en de meer bewuste nieuwe generatie werknemers die waarde hechten aan duurzaamheid en minder gericht zijn op autobezit, kiezen kantoorgebruikers eerder voor een duurzaam kantoor op een multimodaal bereikbare locatie.

Waar binnen kantoorhoudende organisaties consensus bestaat over het belang van inspelen op structurele trends zoals 'War for Talent' en duurzaamheid, is in 2022 door kantoorgebruikers verspreid over de gehele linie verschillend geanticipeerd op deze trends. Enerzijds zijn er (zeer) grote kantoorhoudende organisaties die nog geen besluit hebben genomen over een hybride werkplekstrategie in relatie tot technologische duurzame ontwikkelingen en de 'War for Talent'. Er wordt door deze organisaties meer tijd genomen om goed begrip te krijgen van de impact ervan op de organisatie door middel van bezettingsgraad- en medewerkersonderzoeken. Deze organisaties houden daarom vast aan het huidige kantoor omdat de huurovereenkomst vaak tegen gunstige voorwaarden kan worden verlengd en omdat een verhuizing bemoeilijkt wordt door de kwalitatieve schaarste op de toplocaties. Anderzijds zijn er kantoorhoudende organisaties die momenteel worstelen met het aantal vierkante meters omdat zij de huisvestingsstrategie wél hebben herzien en, rekening houdend met structurele trends zoals de 'War for Talent', geconcludeerd hebben dat er sprake is van een overschot van de vierkante meters. Ook bij deze partijen speelt dat de huurovereenkomst tegen gunstige voorwaarden kan worden verlengd en dat alternatieve kwalitatieve huisvesting niet beschikbaar is. In beide gevallen betekent dit voor de bezettingsgraad dat de kantoorruimtes anders worden ingezet: er zijn minder werkplekken maar er is meer ruimte voor ontmoeten op de gelijkblijvende kantoorvloer. Waar commerciële partijen investeren om de huidige inrichting aan te passen aan de wensen van medewerkers, houden overheid gerelateerde organisaties, banken en verzekeraars veelal meters vast uit angst om medewerkers te verliezen of uit kostenbesparing. Het vasthouden van kantoorruimtes is immers goedkoper dan nieuw te huren kantoorruimtes.

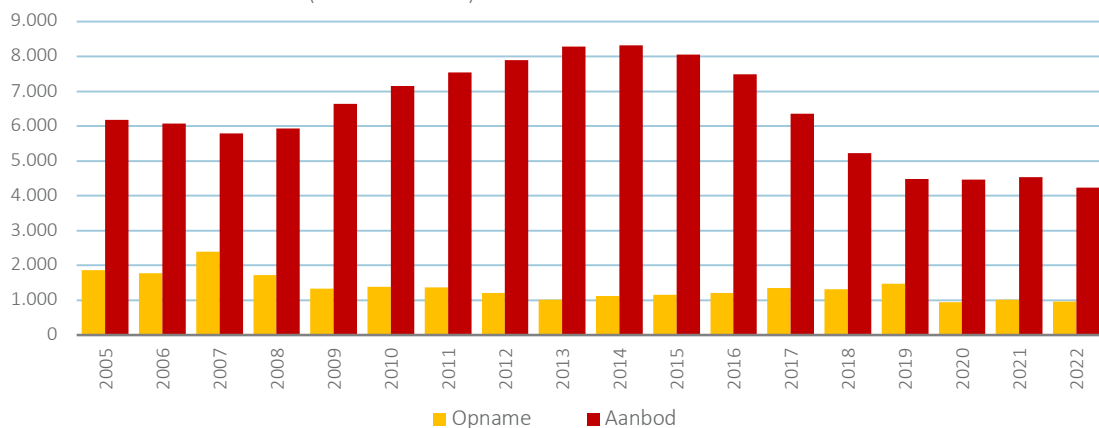
In de huidige situatie, waarbij kantoorhoudende organisaties willen anticiperen op structurele trends maar tegelijkertijd geconfronteerd worden met de economische onzekerheid, zal de focus op de hoogwaardige kantoorlocaties, van grote of kleine schaal, in Nederland onveranderd blijven. Dit vraagt om een blijvend noodzakelijke aandacht voor provinciaal en regionaal kantorenbeleid waarbij wordt ingezet op kantoren op hoogwaardige grootstedelijke- centrum- en knooppuntlocaties waar werken, wonen en verblijven elkaar ondersteunen om zo in de vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte te kunnen voorzien.

2.2 GEBRUIKERSMARKT

Nederland beschikt over een kantorenvoorraad van circa 46,7 miljoen m². Van deze voorraad staat ruim een kwart (12,4 miljoen m²) in de provincie Zuid-Holland. Over geheel 2022 is er in Nederland door organisaties circa 967.000 m² kantoorruimte gehuurd of voor eigen gebruik gekocht (provincie Zuid-Holland ca. 261.000 m², -6%). Daarmee ligt de totale opname circa 7% lager dan in 2021. In dit metrage zijn verlengingen van bestaande huurcontracten buiten beschouwing gelaten, het metrage heeft dus betrekking op de marktdynamiek van zich verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties.

Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte

Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)



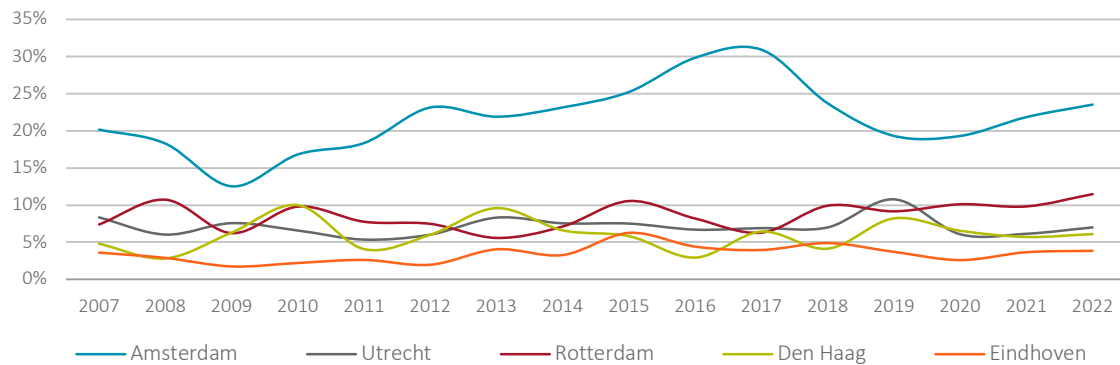
Vanaf het derde kwartaal van 2022 heeft het tot dan toe zeer positieve post-corona sentiment op de kantorenmarkt plaatsgemaakt voor onzekerheid bij kantoorhoudende organisaties vanwege de huidige kostenstijging en de economische vooruitzichten. Deze onzekerheid heeft dan ook geleid tot gedempte opnamedynamiek op de kantorenmarkt, terwijl de aanbodsituatie stabiel is gebleven. Bestaande huurovereenkomsten worden – buiten de toplocaties op gunstige voorwaarden – verlengd, terwijl maar weinig kantoorruimte wordt ‘teruggegeven’ en opnieuw in de markt wordt aangeboden. Nieuw aanbod dat in de loop van het komende jaar wél op de hoogwaardige kantoorlocaties beschikbaar komt, wordt doorgaans in snel tempo ingevuld op historisch hoge huurprijsniveaus.

Ondanks de gedempte opnamedynamiek is de concentratiebeweging naar de grotere stedelijke gebieden in Nederland in 2022 onveranderd gebleven. In 2022 vond 52% van de landelijke kantooropname plaats in de G5 steden, met circa 500.600 m² aan kantoorruimte. Dit is het hoogste aantal sinds 2018. Amsterdam liet met 24% het hoogste aandeel zien binnen de landelijke kantooropname, gevolgd door Rotterdam (11%), Utrecht (7%), Den Haag (6%) en Eindhoven (4%).

In Amsterdam is sprake van een strijd om de schaarse kantoorruimte die voldoet aan de nieuwe post-corona huisvestingseisen, die deels is ingevuld door de vele nieuwbouwwontwikkelingen die op de markt beschikbaar zijn gekomen. Rotterdam heeft, met een aandeel van 11%, een opmerkelijke opmars getoond. Deze stad kon de zoekvraag naar hoogwaardige en duurzame kantoorruimte op een strategische plek van

Opname kantoorruimte 5 grote steden

Als percentage van de landelijke opname



organisaties beantwoorden. Op de kantorenmarkt in Utrecht en Den Haag hebben zich geen grote veranderingen voorgedaan, wat te maken lijkt te hebben met een mismatch naar hoogwaardige kantoorruimte en het huidige beschikbare aanbod in de twee steden. In Utrecht is alle recent opgeleverde kantoorruimte inmiddels verhuurd en zijn de beoogde opleverdata van nieuwe kantoorgebouwen nog niet bekend of laten nog enige tijd op zich wachten. In Den Haag speelt een vergelijkbare dynamiek rond het stationsgebied: veel plannen met een lange horizon, terwijl de kantorenleegstand zich al jaren rond het frictieniveau bevindt. Het wordt in de hofstad voor veel gebruikers inmiddels lastig om passende huisvesting te vinden.

Ultimo 2022 is het aanbod van kantoorruimte afgenomen met circa 6,5% tot 4,3 miljoen m² (provincie Zuid-Holland 963.600 m², -7%). Hiervan stond 3,9 miljoen m² meter fysiek leeg (provincie Zuid-Holland 824.200 m²). De Nederlandse kantorenvoorraad kent een leegstandspercentage van 8,2% (provincie Zuid-Holland 6,6%). Sinds het begin van de coronapandemie in 2020 schommelt het landelijke leegstandspercentage tussen de 8,2% en 8,4%. Zoals eerder beschreven wordt de stabiele leegstandsontwikkeling bij een dalend kantooraanbod veroorzaakt door de terughoudende opstelling bij zittende huurders om (te) veel kantoorruimte terug te geven aan de markt. Personeel weet immers in toenemende mate de weg naar kantoor weer te vinden, en de gewenste hoogwaardige kantoorvloeren op de toplocaties zijn niet beschikbaar.

De schaarste aan aanbod op de toplocaties wordt eveneens onderschreven door de leegstandspercentages onder of rondom frictieleegstand. Om een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, zodat gebruikersbewegingen en eventuele groei kan plaatsvinden, wordt uitgegaan van een minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte. Wanneer de leegstand onder frictieniveau ligt, is er niet direct voor elke geïnteresseerde organisatie de gewenste ruimte beschikbaar en kan het huurprijsniveau op gewilde locaties sterk oplopen. De krapste kantorenmarkten worden dit jaar gevonden in Den Haag en Utrecht. In deze steden lag het leegstandspercentage respectievelijk op 4,4% en 5,7%, ten opzichte van 4,1% en 5,5% ten opzichte van 2021. In Eindhoven daalde het leegstandspercentage van 7,3% naar 6,8%. In Amsterdam bleef het leegstandspercentage van 7% gelijk aan vorig jaar. In Rotterdam daalde de leegstand het hardst, van 8% in 2021 naar 6,9% in 2022.

Ten opzichte van de andere steden hadden Amsterdam en Rotterdam een ruimere aanbodsituatie, wat heeft geresulteerd in een hoger aandeel binnen de totale opname, terwijl de opnamedynamiek gedempt van karakter is in Utrecht en Den Haag. Mede door de populariteit van multimodale knooppunten en een levendige omgeving met veel voorzieningen, ligt het leegstandspercentage (2-5%) in de kerngebieden van de G5, zoals de Zuidas (2,5%), Den Haag CBD (3,9%) en Rotterdam RCD (6,7%), Utrecht Stationsgebied (4,5%) en Eindhoven stationsgebied (6,0%) nog lager dan de gemeentelijk gemiddelde leegstandspercentages. Dit betekent dat de vraag naar kantoorruimte van organisaties niet altijd aansluit op het beschikbare aanbod. Denk hierbij aan een organisatie die een kantoorgebouw van 5.000 m² zoekt, terwijl er in het zoekgebied slechts 10 units a 500 m² beschikbaar zijn. Uiteindelijk beperkt het kantoorhoudende organisaties in hun groei, wat uiteindelijk ook een remmend effect zal hebben op economische groei.

Door de beperkte beschikbaarheid van kantoorruimte en de stagnatie van nieuwbouwontwikkelingen, door de sterk gestegen bouw- en financieringskosten, laten de huurprijzen en verdere stijging zien in 2022. In Rotterdam liet de tophuurprijs een groei zien van 22% tot EUR 300,- per m² per jaar. Ook in Amsterdam en Utrecht namen de tophuurprijzen beide met 7% toe tot EUR 535,- en EUR 305,- per m² per jaar. Deze tophuurprijzen werden allen behaald in nieuw gebouwde of volledig gerenoveerde kantoren. Door de aanhoudende krapte op de hoogwaardige kantoorlocaties zal de huurprijs naar verwachting verder toenemen.

2.3 DUURZAME KWALITEIT KANTORENMARKT

2.3.1. KLIMAATADAPTATIE EN KLIMAATMITIGATIE

Voor de vastgoedmarkt ligt een grote verduurzamingsopgave in het verschiet. De Dutch Green Building Council benoemt dat de gebouwde omgeving verantwoordelijk is voor 40% van de gehele Nederlandse CO₂-uitstoot³. Om de impact van de vastgoedmarkt op klimaatverandering te verminderen, zijn er recent beleidsinstrumenten ingevoerd en worden er komende jaren op internationaal en nationaal niveau nog meer van zulke instrumenten ingevoerd.

Internationaal gezien heeft de Europese Unie het doel gesteld om in 2050 het eerste klimaat neutrale continent te zijn. Hiervoor is het nodig dat geldstromen van investeringen in de EU naar duurzame doelen gaan. Om duurzame financieringen te stimuleren heeft de EU een aantal beleidsinstrumenten geïntroduceerd: De EU Taxonomy, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Deze beleidsinstrumenten hebben in beginsel betrekking op de financieringskant van vastgoed, en zijn daarmee voornamelijk gerelateerd aan de beleggersmarkt. Het doel achter deze instrumenten is het managen van financiële klimaatrisico's, heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt over wat duurzaam is.

³ <https://www.dgbc.nl/whole-life-carbon-op-weg-naar-een-co2-neutrale-bouwkolom-254>

Hoewel het nu nog lastig te voorspellen is wat de specifieke implicaties voor de Zuid-Hollandse kantorenmarkt gaan zijn van de EU doelstellingen, is er reeds een aantal trends te identificeren. In het algemeen is er een shift gaande naar duurzamere gebouwen. Dat is niet alleen energie-efficiëntie en uitstoot van die gebouwen, maar ook duurzaamheid door een grotere focus op de circulaire economie en duurzame bouwmaterialen. Specifiek zien we een aantal trendmechanismen:

- Doordat meer gebruikers gaan rapporteren over de uitstoot van het woon-werkverkeer van hun medewerkers zien we een mogelijke vooruitgang in de zoektocht van bedrijven om de uitstoot van hun wagenpark of woon-werk reizen van medewerkers te laten dalen. Dit betekent dat gebruikers (nog) vaker op zoek gaan naar locaties in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer.
- CO2 beprijzing zal zeker in de vastgoedmarkt een grote impact hebben. Aan de operationele kant zijn eigenaren en gebruikers er nóg meer bij gebaat om de uitstoot van gebouwen te minimaliseren. Aan de bouw-kant gaat het lastiger worden om aan vervuilende materialen te komen van binnen de EU én van buiten de EU. Interne beprijzing en een grensheffing van CO2 (EU ETS en CBAM) betekenen dat traditionele, niet-circulaire bouwmaterialen een stuk duurder gaan worden. Hierdoor zal de bouw van nieuwe gebouwen duurder maar ook duurzamer worden met een shift naar alternatieve materialen (houtbouw) en naar gerecyclede materialen (circulair beton).
- Oudere, niet-gerenoveerde kantoorpanden worden minder aantrekkelijk ondanks dat zij mogelijk een lagere prijs bieden. Dit komt doordat zij minder efficiënt zijn en doordat de uitstoot beprijsd gaat worden. Daarnaast voldoen zij waarschijnlijk niet aan de eisen voor duurzame gebouwen onder de grenzen van de EU Taxonomy. Ze kunnen dan niet gerapporteerd worden als duurzame investering door eigenaren die onder de SFDR moeten rapporteren, en door gebruikers die onder de IFRS16 hun vastgoed op de balans hebben staan en ook hun vastgoed moeten rapporteren volgens de eisen van de EU Taxonomy.

EU Taxonomy

De EU Taxonomy is een classificatie systeem welke duidelijk moet maken welke investeringen als duurzaam gerapporteerd kunnen worden. Het doel van de Taxonomy is om greenwashen tegen te gaan en om beleggers te helpen duurzamere keuzes te maken. Voordat een economische activiteit, zoals beleggen in vastgoed, als duurzaam kan worden beschouwd, moet de activiteit voldoen aan de eisen die de EU Taxonomy stelt. Voor vastgoed geldt dat er bepaalde voorwaarden zijn voordat de belegging als duurzaam kan worden beschouwd. Deze eisen zijn afhankelijk van het feit of het bestaande bouw, in aanbouw of renovatie betreft. De voorwaarden waaraan een activiteit moet voldoen zijn afgestemd op (o.a.) de beperking van klimaatverandering (het verminderen van uitstoot) en de aanpassing aan klimaatverandering (klimaatadaptatie).

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

De SFDR vereist dat bepaalde financiële en niet-financiële partijen informatie over hun activiteiten openbaar maken. Voor de vastgoedmarkt geldt dat beleggers nu verplicht zijn te rapporteren over de duurzaamheid van haar activiteiten. In de praktijk betekent dit dat vastgoedfondsen hun mate van duurzaamheid moeten labelen: van fondsen die geen duurzaamheidskarakteristieken hebben, naar fondsen die duurzaamheid bevorderen tot fondsen die duurzaamheid als kerndoelstelling hebben. De impact van de fondsen wordt vervolgens gemonitord aan de hand van specifieke PAI's (Principle Adverse Impacts), waar deze beleggers elk kwartaal over moeten rapporteren. Ook moet de belegger rapporteren in welke mate de investeringen voldoen aan de EU Taxonomy.

Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD)

De CSRD heeft als doel duurzaamheidsverslaglegging binnen de EU te harmoniseren. De CSRD is de volgende evolutie van de Non-Financial Reporting Directive (NFRD) die vanaf 2014 van kracht is. De CSRD stelt duurzaamheidsrapportage vanaf 2024 verplicht voor bepaalde bedrijven binnen de Europese Unie. Daarmee heeft dit instrument betrekking op zowel de gebruikers- als beleggersmarkt. Dit geldt in eerste instantie voor de grote bedrijven, maar over een paar jaar zal ook het MKB hieraan moeten rapporteren. De CSRD introduceert een reeks verplichte normen en betrouwbaarheidseisen. Rapportage over de impact op het milieu en de impact die de omgeving op het bedrijf kan hebben door bijvoorbeeld fysieke risico's zijn onderdelen van de CSRD. Bedrijven moeten bijvoorbeeld rapporteren over hoe zij omgaan met mogelijke fysieke risico's zoals overstromingen. Daarnaast zal de CSRD de vereisten binnen duurzaamheidsrapportage verbreden en proces gerelateerde specificaties introduceren, zoals hoe met een materialiteitsbeoordeling moet worden omgegaan.

Het bewustzijn over het belang van verduurzaming van vastgoed groeit bij beleggers. Zeker gezien het feit dat klimaatveranderingen en de daarmee gepaarde (fysieke) klimaatrisico's een direct effect hebben op de waarde van het vastgoed. Zo is bekend dat erkend duurzame kantoorgebouwen een stabielere waardeontwikkeling kennen dan kantoren die bijvoorbeeld niet over een (duurzaam) energielabel beschikken.

Naast de bovengenoemde beleidsinstrumenten heeft de Europese Unie een richtlijn opgesteld waarbij zij verbetering in de energieprestatie van gebouwen wil stimuleren: De European Energy Performance of Building Directive (EPBD). Iedereen die actief is op het terrein van de gebouwde omgeving moet voldoen aan de Nederlandse eisen die voortkomen uit de EPBD. De richtlijn die in de EPBD geformuleerd is bevat eisen en bepalingen om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren, waardoor het energieverbruik daalt. De eisen en bepalingen die relevant zijn voor de Nederlandse situatie zijn opgenomen in het Bouwbesluit en verankerd in de BENG-normen.

Een van de (nationale) instrumenten die de Nederlandse overheid heeft ingevoerd om klimaatverandering tegen te gaan is het verplicht stellen van minimaal energielabel C per 1 januari 2023. De helft van alle kantoorruimte in Nederland beschikt hier nog niet over: 11% heeft een label D of slechter, terwijl van 39% nog geen label is geregistreerd⁴. Gegeven het feit dat veel nieuwbouw sinds 2010 op hoogwaardige kantoorlocaties is gerealiseerd en over minimaal label C beschikt, ligt het grootste deel van de verduurzamingsopgave in het value-add segment. Hierdoor zijn significante investeringen noodzakelijk, terwijl bouwkosten blijven stijgen en financiering steeds moeilijker wordt. Overheden zijn ondertussen zoekende in de manier waarop zij gebouweigenaren op hun verplichtingen kunnen wijzen, terwijl vanuit maatschappelijke pressiegroepen druk komt te staan op het nakomen van de verplichting. Gezien de noodzaak van de verduurzaming en de toenemende druk op de handhaving, staat de waarde van kantoorgebouwen zonder energielabel C onder grote druk. Dit kan leiden tot een uitvergroting van de al bestaande selectieve vraagstuk naar kantoorruimte op toplocaties, zowel vanuit beleggers als gebruikers.

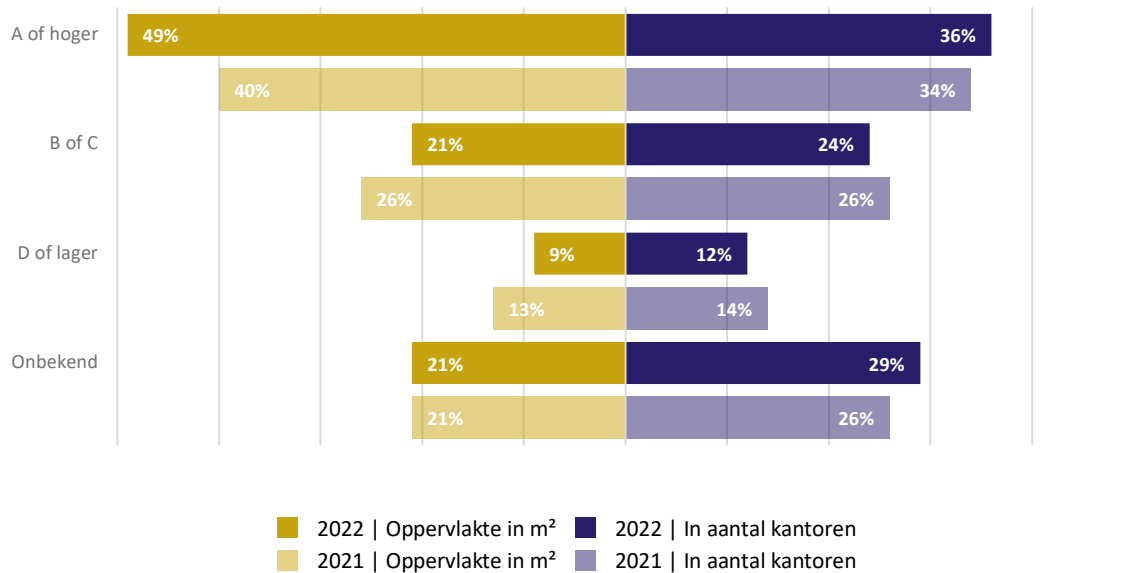
⁴ <https://nos.nl/artikel/2448908-helft-kantoorgebouwen-voldoet-niet-aan-energiezuinige-norm>

2.3.2. TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT ZUID-HOLLAND

Om de omvang van de verduurzamingsopgave van kantoorgebouwen in te kunnen schatten, is de verdeling van de energielabels weergegeven in de onderstaande grafiek en kaarten.

Kantorenvoorraad provincie Zuid-Holland

Energielabels in aantal vierkante meters vs aantal kantoorobjecten



Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren te zijn gegroeid. Naast de beleidsmatige druk, speelden de stijgende energieprijzen ook een belangrijke rol. In 2022 beschikte een groter deel van het kantooroppervlakte over minimaal energielabel C. Opvallend is daarbij dat voor het kantooroppervlakte dat al over een energielabel beschikte, maatregelen zijn genomen om van een label D (of lager), een label B of C of label A (of hoger) te maken. Wanneer het kantooroppervlakte in ogenschouw wordt genomen, is het aandeel energielabel A of hoger toegenomen van 40% in 2021 naar 49% in 2022. Daartegenover staat dat het aandeel van energielabel B of C of D of lager is gedaald binnen het totale oppervlak. Het aandeel onbekend blijft met 21% in 2022 gelijk aan 2021. Dat het aandeel onbekend gelijk is gebleven kan mogelijk te maken hebben met administratieve beperkingen, zoals missende gegevens of een later moment van registratie. Er lijkt geen relatie te bestaan tussen een onbekend energielabel en mogelijke transformatie. Voordat transformatie plaatsvindt, staat een kantoorpand vaak voor een langere tijd leeg. Wanneer naar de leegstand wordt gekeken is te zien dat 17% van de leegstaande kantooroppervlakte geen energielabel kent in 2022, waarvan 7% langer dan 3 jaar leegstand kent. Deze 7% leegstand is in absolute aantallen een zeer beperkt deel van 21% van de voorraad waarvan het energielabel onbekend is.

Op basis van het aantal kantoren is een vergelijkbare beweging te zien. Het aandeel van energielabel A of hoger is toegenomen van 34% in 2021 naar 36% in 2022. Het aandeel van label B of C of label D of lager is in 2022 gedaald naar respectievelijk 24% en 12%, ten opzichte van 26% en 14% in 2022. Het aandeel onbekend is in 2022 met 3 procentpunt gegroeid naar 29%, terwijl dit aandeel in 2021 nog 26%. Verlopen energielabels kunnen hiervan de oorzaak zijn.

Energielabel A of hoger - 2022



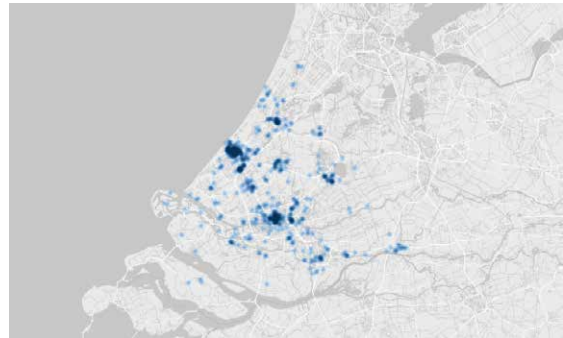
Energielabel B of C - 2022



Energielabel D of lager - 2022






Energielabel Onbekend - 2022



3. KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND

3.1 KANTORENSTRUCTUUR PROVINCIAAL BELEID

Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk- en leefklimaat. Om dit te bewerkstelligen is het van belang dat de vraag en het aanbod van kantoren kwantitatief en kwalitatief in balans is en dat er voldoende ruimte is om kantoorwerkgelegenheid op de juiste plekken te huisvesten. Het huidige beleid beredeneert dat het creëren van een goede kantorenmarkt vraagt om enerzijds een aantal sterke kantorenclusters en anderzijds ook (beperkte) ruimte voor kleine kantoren met lokale reikwijdte. Het kantorenbeleid is dan ook gericht op het concentreren van kantoren op de juiste plek, het reduceren van plancapaciteit op kansarme plekken en het bevorderen van transformatie van leegstaande kantoren op kansarme plekken. Om dit te bewerkstelligen maakt provincie Zuid-Holland onderscheid tussen vier verschillende locaties met allen hun eigen kenmerken.

	Locaties	Kenmerken	Strategie
	Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties.	Hoogwaardige, moderne kantoorlocaties aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag CID. Aantrekkelijk voor (grote) multinationals	Groeistrategie: Het bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden die binnen deze grootstedelijke top- en centrumlocaties liggen.
	OV-knooppuntlocaties en centrum/(intercity)-Stationslocaties.	OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity als per auto uitstekend bereikbaar zijn. Kenmerkend is de multifunctionaliteit. Betreft grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland.	Zowel groei als afname van planaanbod. Het bestemmingsplan kan binnen de grotere kantoorgemeenten voorzien in nieuwe kantoren, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte kantoorlocaties.
	Snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties en overige.	Snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel.	Verdunnen en afname van de plancapaciteit én het bestaande aanbod.
	Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen).	Heeft betrekking op kleine bedrijventerreinen of kleinere kantoorgemeenten, kleinere (of middelgrote) eindgebruiker.	Verdunnen met lokaal maatwerk.

Op basis van deze Hoofdstructuur hebben de verschillende regio's binnen provincie Zuid-Holland in 2019 de regionale kantorenvisie geactualiseerd. Deze huidige regionale kantorenvisies heeft de provincie aanvaard tot juli 2024. Voor dat tijdstip is het gewenst dat er nieuwe door de provincie te aanvaarden regionale visies opgesteld zijn. In dit kader wordt momenteel de behoeftegeraming geactualiseerd om meer zicht te krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod confrontaties voor kantoren.



Kantorenregio ⁵⁶	Variabele	2020	2021	2022
Rotterdamse regio	Voorraad	4.512.800	4.493.600	4.420.800
	Leegstand	8,1%	8,8%	7,3%
	Opname	96.900	122.600	124.900
	Aanbod	489.400	448.300	354.800
	Kanslabel aanbod (respectievelijk kansrijk, kanshebbend en kansarm)	23%	21%	33%
		51%	56%	49%
		27%	23%	18%
Aanbod-opnameratio	5,1:1	3,7:1	2,8:1	
Haagse regio	Voorraad	5.864.500	5.801.000	5.698.400
	Leegstand	5,4%	5,9%	6,6%
	Opname	84.800	78.600	92.400
	Aanbod	382.800	407.800	458.900
	Kanslabel aanbod (respectievelijk kansrijk, kanshebbend en kansarm)	25%	45%	36%
		53%	42%	50%
		22%	13%	14%
Aanbod-opnameratio	4,5:1	5,2:1	5,0:1	
Midden Holland	Voorraad	466.400	467.000	440.000
	Leegstand	7,9%	7,7%	6,3%
	Opname	5.000	5.500	5.500
	Aanbod	50.500	39.500	27.500
	Kanslabel aanbod (respectievelijk kansrijk, kanshebbend en kansarm)	4%	4%	4%
		48%	58%	52%
		48%	38%	44%
Aanbod-opnameratio	10,1:1	7,2:1	5,0:1	
Holland-Rijnland	Voorraad	1.041.800	1.053.300	1.033.900
	Leegstand	5,2%	5,6%	5,8%
	Opname	33.000	34.000	28.400
	Aanbod	87.200	90.000	73.000
	Kanslabel aanbod (respectievelijk kansrijk, kanshebbend en kansarm)	27%	32%	36%
		29%	25%	25%
		45%	44%	39%
Aanbod-opnameratio	2,6:1	2,7:1	2,6:1	
Zuid-Holland-Zuid	Voorraad	844.500	852.200	837.400
	Leegstand	7,2%	5,3%	4,9%
	Opname	4.600	23.900	9.800
	Aanbod	75.000	50.700	49.500
	Kanslabel aanbod (respectievelijk kansrijk, kanshebbend en kansarm)	0%	0%	15%
		46%	52%	57%
		54%	48%	28%
Aanbod-opnameratio	16,3:1	2,1:1	5,0:1	

5 Door mutaties en na-meldingen kunnen cijfers van 2020 en 2021 iets afwijken van eerder gecommuniceerde cijfers uit voorgaande Trend-rapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.

6 Het aanbod en de opname betreft kantoorruimte vanaf 500 m² v.v.o.

3.2 KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND

De vijf bovenstaande kantorenregio's hebben elk hun eigen afbakening en functie. Het provinciale dashboard en de voorliggende rapportage hebben tot doel een accuraat en geïntegreerd overzicht te bieden door op uniforme wijze de kantorenmarkten in kaart te brengen die afzonderlijke beleidsvisies kunnen onderzoeken. Praktisch alle cijferreeksen en percentages zijn af te lezen uit het dashboard.

In 2022 had de provincie Zuid-Holland een kantorenvorraad van circa 12,4 miljoen m², wat neerkomt op circa 27% van de in Nederland aanwezige als 'kantoor' aangemerkte ruimte. Deze kantoren bieden gezamenlijk ruimte aan circa 535.000 arbeidsplaatsen⁷ van kantoorhoudende organisaties. Dit betreft het totaal van alle werkzame personen, ofwel personen die betaalde activiteiten verrichten op of vanuit de vestiging. Dit weergeeft het totaal van deeltijd en voltijd banen.

ROTTERDAMSE REGIO

De Rotterdamse regio telt in 2022 een kantorenvorraad van circa 4,4 miljoen m². Met deze voorraad kent de Rotterdamse regio een aandeel van 36% binnen de totale provinciale kantorenvorraad in 2022 en huisvest de regio 197.700 banen van kantoorhoudende organisaties.

Met een kantorenvorraad van 4,4 miljoen m² trekt de Rotterdamse regio het grootste aandeel van de opname binnen de provincie naar zich toe. In 2022 heeft de Rotterdamse regio een opname van circa 124.900 m² geregistreerd, wat neerkomt op een aandeel van 48% binnen de totale provinciale opname. Daarmee is het aandeel van de regio licht toegenomen ten opzichte van een jaar eerder, toen de regio kon rekenen een aandeel van 46% binnen de totale provinciale opname. De toename van het aandeel lijkt een gevolg te zijn van de concentratiebeweging naar de grotere stedelijke gebieden. Met name de Rotterdamse kantorenmarkt toont een opmerkelijke stijging in de opnamedynamiek, zo steeg de opname van 99.400 m² in 2021 naar 110.600 m² in 2022.

Het aandeel van de Rotterdamse regio binnen het totale aanbod in de provincie Zuid-Holland is sterk afgenomen van 43% in 2021 naar 37% in 2022. In 2022 telde de Rotterdamse regio een aanbod van 354.800 m², 21% minder dan een jaar eerder toen er 448.300 m² in aanbod stond. In 2022 is 33% van het aanbod in de Rotterdamse regio bestempeld als kansrijk. Dit aanbod bevindt zich op de multimodale locaties zoals het centrum van Rotterdam, het RCD en Kop van Zuid in Rotterdam. Het grootste deel van het aanbod in de Rotterdamse regio is bestempeld als kanshebbend (49%). In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (52%). Voor dit deel van het aanbod is het wenselijk dat een gebieds- en/of gebouwimpuls plaatsvindt om de locatie of het gebouw te laten voldoen aan de hedendaagse vestigings- en gebruikerseisen van kantoorgebruikers. 18% van het aanbod is bestempeld als kansarm.

⁷ Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de kantoorhoudende sectoren J t/m O volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 (SBI).

Tussen 2020 en 2022 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 5,1:1 in 2020, naar 3,7:1 in 2021 en naar 2,8:1 in 2022. Daarmee laten de aanbod-opnameratio's een verkrapping zien. In 2021 liet de Rotterdamse regio een lager aanbod-opnameratio zien door enerzijds een stijging in de opname (+27%) en een afname van het aanbod (-9%). In 2022 daalde de aanbod-opnameratio voornamelijk door een afname in het aanbod (-21%) en een lichte stijging in de opname (+1,8%).

Leegstandscijfers op deelgebiedniveau laten verschillen zien wat betreft ruimte of krapte op de kantorenmarkt. Zo kent Rotterdam Alexander een leegstandspercentage van 2,7%, wat onder frictieleegstand (5% + 2%-punt marktruimte) ligt, terwijl de Z-as in Rotterdam weer een hoger leegstandspercentage van 7,6% registreert. Hoewel aanbod-opnameratio's wellicht een ruime kantorenmarkt doen suggereren is het noodzakelijk om rekening te houden met verschillen tussen (deel)gebieden in de Rotterdamse regio om zo voor elke locatie een goede balans tussen vraag en aanbod na te streven.

HAAGSE REGIO

De Haagse regio telt in 2022 een kantorenvorraad van circa 5,7 miljoen m². Daarmee heeft de regio ten opzichte van de andere regio's de meest omvangrijke kantorenvorraad: 46% van de provinciale kantorenvorraad is gelegen in de Haagse regio. Met deze voorraad huisvest de Haagse regio 204.000 kantoorhoudende banen.

Hoewel het grootste aandeel binnen de totale voorraad van provincie Zuid-Holland toegeschreven kan worden aan de Haagse regio, kent deze regio niet de hoogste opname. In 2022 werd er circa 92.400 m² aan kantoorruimte opgenomen in de Haagse regio, wat neerkomt op een aandeel van 35% binnen de provinciale opname. Daarmee ligt het aandeel van de Haagse regio 13 procentpunt lager dan het aandeel van de Rotterdamse regio (48%) binnen de totale opname. Dat het aandeel van de Haagse regio lager ligt dan het aandeel van de Rotterdamse regio heeft enerzijds te maken met de schaarste van kwalitatief goed kantooraanbod op de populaire kantoorlocaties binnen de Haagse regio, maar is anderzijds ook het gevolg van de alom aanwezige (Rijks)overheid en aanverwante diensten die wel in Den Haag gevestigd zijn, maar kantoorgebruiker relatief weinig verhuisdynamiek genereren. De Rotterdamse regio kende de afgelopen jaren meer ruimte op de kantorenmarkt, waardoor kantoorhoudende organisaties gemakkelijker de meest passende kantoorruimte in gebruik konden nemen, resulterend in een groter aandeel in 2022. Ten opzichte van 2021 is het aandeel van de Haagse regio binnen de opname wel toegenomen van 30% (2021) naar 35% (2022). De opnamedynamiek in de Haagse regio is afgelopen jaar, met 18 procentpunt, sterk gestegen. Vooral in Rijswijk (12.400 m²) en in Zoetermeer (10.200 m²) werd een sterke opname ten opzichte van een jaar eerder geregistreerd. De opname in Den Haag (58.800 m²) bleef in lijn met 2021 (57.800 m²). Het aandeel van de Haagse regio binnen de totale opname heeft ook dankzij de afnemende opnamedynamiek in Midden Holland, Holland-Rijnland en Zuid-Holland-Zuid kunnen toenemen.

Het aandeel van de Haagse regio binnen het totale aanbod in de provincie Zuid-Holland is toegenomen van 39% in 2021 naar 48% in 2022. In 2022 telde de Haagse regio 458.900 m² aan kantoorruimte in aanbod, een stijging van 13% ten opzichte van 2021 toen er 407.800 m² in aanbod stond. Daarmee kent deze regio de meest aangeboden

kantoorimeters. De stijging werd voornamelijk veroorzaakt doordat het aantal aanboden metrages groter dan 5.000 m² steeg in 2022. Van het aanbod in de Haagse regio is 36% bestempeld als kansrijk, dat zich voornamelijk op (multimodale) locaties binnen gemeente Den Haag zoals het CBD, Binckhorst, Laakhaven – HS en het stadscentrum bevindt. Het grootste deel van het aanbod is bestempeld als kanshebbend (50%). In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (50%). Voor dit deel van het aanbod is het wenselijk dat een gebieds- en/of gebouwimpuls plaatsvindt om de locatie of het gebouw te laten voldoen aan de hedendaagse vestigings- en gebruikerseisen van kantoorgebruikers. 14% van het aanbod is bestempeld als kansarm.

Tussen 2020 en 2022 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 4,5:1 in 2020, naar 5,2:1 in 2021 en naar 5,0:1 in 2022. De verruiming van de aanbod-opnameratio is in 2021 een gevolg van een toename van het aanbod (+6,5%) en een daling van de opname (-7,3%). 2022 liet een verkrapping van de aanbod-opnameratio zien: de opname liet een sterkere stijging (+18%) zien ten opzichte van het aanbod (+13%).

Leegstandscijfers op deelgebiedniveau laten verschillen zien wat betreft ruimte of krapte op de kantorenmarkt. Zo ligt het leegstandspercentage van gemeente Den Haag (4,4%) onder het regionale gemiddelde (6,6%). Den Haag CID en Delft Centrum hebben een leegstandspercentage van respectievelijk 6,5% en 1,7%. In alle gevallen is er sprake van leegstand onder frictieniveau (5% + 2%-punt marktruimte). Hoewel de bovenstaande aanbod-opnameratio's wellicht een ruime regionale kantorenmarkt doen suggereren is het noodzakelijk om rekening te houden met verschillen tussen (deel)gebieden in de Haagse regio om op elke locatie een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod na te streven.

HOLLAND-RIJNLAND

Na de Haagse en Rotterdamse regio heeft regio Holland-Rijnland de grootste kantorenvoorraad. Met een voorraad van circa 1,03 miljoen m² heeft deze regio een aandeel van 8% binnen de totale provinciale voorraad en huisvest de regio 58.000 banen van kantoorhoudende organisaties.

In 2022 werd er circa 28.400 m² aan kantoorruimte opgenomen binnen de regio, wat neerkomt op een aandeel van 11% binnen de totale provinciale opname. Daarmee is het aandeel van de regio licht afgenomen ten opzichte van 2021, toen de regio kon rekenen op een aandeel van 13% binnen de totale provinciale opname. Ook in absolute getallen is de opname in Holland-Rijnland ten opzichte van 2021 afgenomen (-16%). Dit verschil lijkt een gevolg te zijn van een minder opname in de kleinere gemeenten binnen Holland-Rijnland. Zo heeft Kaag en Braasem bijvoorbeeld geen opname geregistreerd, terwijl de opname in 2021 nog circa 6.800 m² bedroeg. De opname in Leiden is in 2022 (22.000 m²) nagenoeg gelijk aan 2021 (22.900 m²). In de afgelopen drie jaar is het aandeel van Leiden binnen de totale opname toegenomen, van 51% in 2020 naar 67% in 2021 en naar 78% in 2022. Dit onderschrijft de concentratiebeweging naar stedelijk gebied.

Het aandeel van de regio Holland-Rijnland binnen het totale provinciale aanbod is licht gedaald van 9% in 2021 naar 8% in 2022. In 2022 telde Holland-Rijnland circa 73.000 m² in aanbod, 19% minder dan in 2021 toen er circa 90.000 m² in aanbod

stond. Van het aanbod is 36% bestempeld als kansrijk. Dit aanbod bevindt zich voornamelijk rondom de multimodale (intercity) locatie Leiden Stationsgebied. Het meeste aanbod (39%) is bestempeld als kansarm. In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (47%). Dit aanbod kan in de toekomst mogelijk op minder interesse vanuit kantoorgebruikers rekenen omdat het niet meer voldoet aan de hedendaagse gebruikerseisen. Door het grote aandeel van de categorie kansarm ontstaat een grotere druk op het (al beperkte) aanbod wat mogelijk aansluit op de hedendaagse wensen en vestigingseisen van kantoorgebruikers. De categorie kanshebbend kent een aandeel van 25% binnen het totale aanbod. Hierbij is het wenselijk dat er naar een gebieds-en/of gebouwimpuls wordt gekeken om zo aantrekkelijk te blijven voor kantoorgebruikers.

Sinds 2020 schommelt de aanbod-opnameratio tussen 2,6:1 en 2,7:1 in Holland-Rijnland. Dit komt omdat zich geen grote verschillen in aanbod en opname hebben voorgedaan. Leegstandscijfers op deelgebiedniveau laten echter verschillen zien wat betreft ruimte of krapte op de kantorenmarkt. Zo kent gemeente Leiden een leegstandspercentage van 3,0% en ligt daarmee onder het regionale leegstandspercentage (5,8%). Leiden Stationsgebied kent leegstandspercentage (5%), terwijl Leiden Bio Science Park een leegstand van 2,9% kent. Deze leegstandspercentages liggen daarmee allen onder frictieleegstand (5% + 2%-punt marktwerking).

Dat de aanbod-opnameratio's stabiel van karakter zijn, heeft te maken met de achterblijvende dynamiek op de kantorenmarkt in Holland-Rijnland. Leegstandspercentages laten echter zien dat er sprake is van krapte op deelgebiedniveau. Dit duidt het op belang beschikbaarheid van aanbod om in de vraag naar kantoorruimte te kunnen voorzien.

MIDDEN HOLLAND

Midden Holland kende in 2022 een kantorenvorraad van circa 440.000 m². Midden Holland heeft met een aandeel van 3,5% de kleinste voorraad in de provincie Zuid-Holland. De regio huisvest circa 25.000 kantoorhoudende banen.

Vanwege de beperkte omvang van de kantorenvorraad weet de regio een beperkte aandeel van 2% binnen de provinciale opname aan zich te binden. Dit aandeel is daarmee gelijk aan het aandeel van 2022. In 2022 werd er circa 5.500 m² aan kantoorruimte opgenomen, dit ligt gelijk aan de opname in 2021. De afname van de opname lijkt een gevolg te zijn van het feit dat er in de kleinere gemeenten binnen Midden Holland geen kantooropname heeft plaatsgevonden. Zo vond er in Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas geen opname plaats. Daarentegen is de opname in Gouda gestegen van 670 m² in 2021, naar 4.800 m² in 2022.

Het aandeel van de regio Midden Holland binnen het totale provinciale aanbod is licht gedaald van 4% in 2021 naar 3% in 2022. In 2022 stond circa 27.500 m² aan kantoorruimte in aanbod, 30% minder dan in 2021 toen er circa 39.500 m² in aanbod stond. Van het aanbod is enkel 4% bestempeld als kansrijk. Daarmee sluit maar een zeer klein deel van het aanbod aan op de wensen en eisen van de hedendaagse kantoorgebruiker. Het zwaartepunt van het aanbod is bestempeld als kanshebbend (52%). Omdat al de aangeboden kantoorruimtes ook fysiek leeg staan, valt het grootste deel van de leegstand eveneens in de categorie kanshebbend (52%). Dit betekent dat voor

een groot deel van het aanbod/leegstand gekeken moet worden naar mogelijke gebieds- en/of gebouwimpuls om de locatie en/of het pand aan te laten sluiten op de wensen en eisen van kantoorgebruikers. De categorie kansarm kent een aandeel van 44% in het aanbod.

Tussen 2020 en 2022 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 10,1:1 in 2020, naar 7,2:1 in 2021 en 5,0:1 in 2022. Daarmee is de aanbod-opnameratio in de afgelopen drie jaar krappere geworden. Deze verkrapting komt mede door het sterk dalende aanbod in de regio. De opname lijkt daarentegen meer incidenteel van aard, zeker gezien de wisselende opnamedynamiek in de kleinere gemeenten in deze regio. De verkrapting van de aanbod-opnameratio is in 2021 een gevolg van een stijgende opname (+10%) en een daling van het aanbod (-22%). De verdere verkrapting van de aanbod-opnameratio in 2022 is een gevolg van min of meer gelijk blijvende opname, terwijl de in aanbod staande kantoorimeters met 30% afnam.

De aanbod-opnameratio moet echter in een bredere context worden geplaatst. Zo kan op gemeente- of deelgebiedniveau sprake zijn van een krappere kantorenmarkt waar leegstandspercentages onder frictieniveau liggen (5% + 2%-punt marktruimte). Gouda kent bijvoorbeeld een leegstandspercentage van 5,1%, wat onder het regionale leegstandspercentage ligt (6,3%). Deze leegstandspercentages laten zien dat er sprake is van krapte op deelgebiedniveau. Dit duidt het op belang van beschikbaarheid van aanbod om in de vraag naar kantoorruimte te kunnen voorzien.

ZUID-HOLLAND-ZUID

Zuid-Holland-Zuid kende met een kantorenvorraad van circa 837.400 m² in 2022, de op een-na-kleinste kantorenvorraad in de provincie Zuid-Holland. Met deze omvang kent Zuid-Holland-Zuid een aandeel van circa 6,7% binnen de totale kantorenvorraad en huisvest daarmee 50.700 kantoorhoudende arbeidsplaatsen.

Vanwege de beperkte omvang van de kantorenvorraad heeft Zuid-Holland-Zuid enkel een aandeel van 4% binnen de provinciale kantooropname. In 2022 werd er circa 9.800 m² aan kantoorruimte opgenomen, een daling van 59% ten opzichte van 2021, toen er 23.900 m² aan kantoorruimte werd opgenomen. Daarmee is het aandeel binnen de provinciale opname sterk afgenomen met 5 procentpunt ten opzichte van 2021, toen het aandeel van 9% bedroeg. Mogelijk heeft er meer opname plaatsgevonden in de Rotterdamse regio die initieel in Zuid-Holland-Zuid zou hebben plaatsgevonden, door de stijging van het aandeel van de Rotterdamse regio. Het zwaartepunt van de opname valt in Dordrecht, waar in 2022 circa 6.200 m² aan kantoorruimte is opgenomen. In Sliedrecht heeft ten opzichte van 2021 (11.800 m²) een stuk minder opname plaatsgevonden, circa 1.000 m² in 2022.

Het aandeel van de regio Zuid-Holland-Zuid binnen het totale provinciale aanbod is met 5% in 2022 gelijk aan 2021. Het aanbod in 2021 en 2022 is min of meer gelijk aan elkaar. Per ultimo 2022 werd 49.500 m² aan kantoorruimte aangeboden, ten opzichte van 50.700 m² eind 2021. Van het huidige aanbod is 15% als kansrijk bestempeld. Dit aanbod concentreert zich enkel in Dordrecht. Doordat enkel drie panden (15%) als kansrijk zijn bestempeld, hebben kantoorgebruikers weinig keuze uit kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Het zwaartepunt van het aanbod is als kanshebbend

(57%) bestempeld. In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (59%). 28% van het aanbod is bestempeld als kansarm.

Tussen 2020 en 2022 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 16,3:1 in 2020, naar 2,1:1 in 2021 en 5,0:1 in 2022. De verkrapping van de aanbod-opnameratio is in 2021 een gevolg van sterk toegenomen opname van 4.600 m² naar 23.900 m². De sterke stijging valt met name toe te schrijven aan twee grote transacties, van 3.000 m² en 6.700 m², die in Sliedrecht hebben plaatsgevonden. Het aanbod daalde tegelijkertijd met 32%. In 2022 liet de aanbod-opnameratio weer een verruiming zien door een afname van de opname (-59%) bij een min of meer gelijkblijvend aanbod.

Ondanks dat de kantorenmarkt van Zuid-Holland-Zuid in het licht van de aanbod-opnameratio ruim lijkt, kent de regio een leegstandspercentage van 4,9%. Gemeente Dordrecht en het centrum van Dordrecht kennen een leegstandspercentage van 4,4% en 3% en liggen daarmee onder het regionale gemiddelde en onder frictieleegstand (5% + 2%-punt marktruimte). Daardoor kan de vraag naar kantoorruimte niet altijd direct worden beantwoord, waardoor het van belang is te voorzien in passend beschikbaar aanbod, zodat opname kan plaatsvinden.

3.3 LEEGSTAND

In 2022 bedroeg het leegstandspercentage in de provincie Zuid-Holland 6,6%. Daarmee is het leegstandspercentage gedaald ten opzichte van 2021, toen het leegstandspercentage 6,9% bedroeg. Dit is een gevolg van de daling van het aantal leegstaande kantoometers van circa 876.500 m² in 2021 naar 824.200 m² in 2022 (-6%). De voorraad is minder hard gedaald: van 12,6 miljoen m² naar 12,4 miljoen m², wat neerkomt op een daling van 1,75%.

Wanneer de vijf kantorenregio's met elkaar vergeleken worden, blijkt dat de Rotterdamse regio in 2022 het hoogste leegstandspercentage kent (7,3%). De leegstand daalde echter met 1,5 procentpunt ten opzichte van 2021. Deze daling is een gevolg van de afname (-18%) van het aantal leegstaande kantoometers. In 2021 stonden er nog 393.700 vierkante kantoometers leeg, in 2022 bedroeg de leegstand 322.700 m². De voorraad daalde tegelijkertijd met 1,6 procentpunt. De gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel kennen met respectievelijk 222.800 m² en 65.600 m² de meeste leegstand.

Na de Rotterdamse regio kent de Haagse regio het hoogste leegstandspercentage met 6,6%. Ten opzichte van 2021 is het leegstandspercentage in de Haagse regio met 0,7 procentpunt toegenomen. In 2021 bedroeg de leegstand nog 5,9%. Dit is enerzijds een gevolg van dalende voorraad (-1,8%), waardoor de noemer in de berekening kleiner wordt. De teller nam daarentegen ook toe: het aantal leegstaande meters steeg met 8% van circa 344.600 m² in 2021, naar circa 373.500 m² in 2022. Daarmee staan er ook absoluut gezien meer vierkante meters leeg in de Haagse regio ten opzichte van de Rotterdamse regio. Binnen deze regio kennen de gemeenten Den Haag en Rijswijk met respectievelijk 159.200 m² en 114.000 m² in absolute meters de meeste leegstand.

De kantorenregio's Holland-Rijnland, Midden Holland en Zuid-Holland-Zuid kennen de

laagste leegstandspercentages. De regio Holland-Rijnland heeft leegstandspercentage van 5,8%. Daarmee registreert de regio een lichte stijging van 0,2 procentpunt ten opzichte van 2021. De lichte stijging van het leegstandspercentage is een gevolg van een kleine toename van het aantal fysiek leegstaande meters met 1,5% (van 58.600 m² naar 59.500 m²), terwijl de voorraad met 1,8% daalde. In Midden Holland liet het leegstandspercentage een sterke daling zien met 1,4 procentpunt tot 6,3% (7,7% in 2021). Deze daling is een gevolg van de afname van het aantal leegstaande kantormeters. In 2022 telde Midden Holland circa 27.500 m² aan aanbod, wat allemaal fysiek leeg stond. Dit is 20% lager ten opzichte van 2021, toen er circa 34.500 m² leeg stond. De voorraad daalde tegelijkertijd met enkel 1,6%. Zuid-Holland-Zuid kent met een leegstandspercentage van 4,9% de minste regionale leegstand. Het leegstandspercentage liet daarmee een lichte daling van 0,4 procentpunt zien ten opzichte van 2021, toen de leegstand 5,3% bedroeg. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de voorraad licht is gedaald (-1,7%), terwijl het aantal leegstaande meters een (licht) sterkere afname laat zien (-9%).

Hoewel het leegstandspercentage per regio een inschatting kan geven van de ruimte of krapte binnen een kantorenmarkt, is het ook van belang om de absolute leegstaande meters in ogenschouw te nemen. In de onderstaande tabel is de leegstand in absolute aantallen uitgesplitst naar het aantal jaren in aanbod. Onder leegstand wordt verstaan het aantal leegstaande meters dat in de markt wordt aangeboden. Leegstand in kantoren die niet op de markt worden aangeboden, blijven buiten beschouwing. Dit als gevolg van de zeer beperkte omvang van deze categorie omdat de leegstaande kantoorruimte die niet op de markt wordt aangeboden al vaak in transformatieprocessen tot een andere functie is betrokken en dus in de toekomst niet meer als kantoorruimte gebruikt zal worden.

Kantorenregio ⁸⁹	Leegstand in aanbod	2020	2021	2022	
Kantorenregio Rotterdam	Korter dan 3 jaar in aanbod				
	< 1.000 m ²	24.100 (6,6%)	22.700 (5,8%)	30.600 (9,5%)	
	> 1.000 m ²	120.500 (33%)	153.300 (39%)	164.500 (51%)	
	Tussen 3 en 5 jaar in aanbod				
	<1.000 m ²	16.000 (4,4%)	15.400 (3,9%)	10.400 (3,2%)	
	>1.000 m ²	99.800 (27%)	108.600 (28%)	50.700 (16%)	
	Langer dan 5 jaar in aanbod				
	<1.000 m ²	9.100 (2,5%)	6.400 (1,6%)	7.300 (2,3%)	
	>1.000 m ²	97.200 (27%)	87.300 (22%)	59.100 (18%)	
	Totaal aantal panden	188	188	175	
	Kantorenregio Haaglanden	Korter dan 3 jaar in aanbod			
		< 1.000 m ²	24.100 (7,6%)	9.500 (2,8%)	24.500 (6,6%)
		> 1.000 m ²	67.700 (21%)	154.200 (45%)	201.000 (54%)
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod					
< 1.000 m ²		12.200 (3,8%)	8.500 (2,5%)	5.800 (1,6%)	
> 1.000 m ²		86.600 (27%)	44.900 (13%)	47.300 (13%)	
Langer dan 5 jaar in aanbod					
< 1.000 m ²		6.000 (1,9%)	5.100 (1,5%)	6.800 (1,8%)	
> 1.000 m ²		122.400 (38%)	122.300 (36%)	88.100 (24%)	
Aantal panden		145	113	150	
Kantorenregio Midden Holland		Korter dan 3 jaar in aanbod			
		< 1.000 m ²	1.000 (2,8%)	1.600 (4,6%)	4.400 (16%)
		> 1.000 m ²	2.400 (6,4%)	10.800 (31%)	9.100 (33%)
	Tussen 3 en 5 jaar in aanbod				
	< 1.000 m ²	2.000 (5,5%)	700 (2,1%)	500 (1,9%)	
	> 1.000 m ²	16.500 (45%)	11.100 (32%)	5.200 (19%)	
	Langer dan 5 jaar in aanbod				
	< 1.000 m ²	2.300 (6,3%)	600 (1,7%)	1.100 (3,9%)	
	> 1.000 m ²	12.600 (34%)	9.800 (28%)	7.200 (26%)	
	Aantal panden	21	12	19	

Kantorenregio ⁸⁹	Leegstand in aanbod	2020	2021	2022	
Kantorenregio Holland-Rijnland	Korter dan 3 jaar in aanbod				
	< 1.000 m ²	5.300 (9,9%)	1.800 (3,1%)	7.100 (12%)	
	> 1.000 m ²	22.600 (42%)	32.600 (56%)	28.700 (48%)	
	Tussen 3 en 5 jaar in aanbod				
	< 1.000 m ²	5.600 (10%)	3.800 (6,5%)	1.900 (3,2%)	
	> 1.000 m ²	14.400 (27%)	15.600 (27%)	13.400 (23%)	
	Langer dan 5 jaar in aanbod				
	< 1.000 m ²	3.300 (6,1%)	500 (0,9%)	4.500 (7,6%)	
	> 1.000 m ²	2.800 (5,1%)	4.200 (7,2%)	3.700 (6,3%)	
	Aantal panden	42	37	44	
	Kantorenregio Zuid-Holland-Zuid	Korter dan 3 jaar in aanbod			
		< 1.000 m ²	12.200 (16%)	8.000 (16%)	11.300 (23%)
> 1.000 m ²		24.800 (33%)	7.200 (14%)	19.900 (40%)	
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod					
< 1.000 m ²		4.700 (6%)	3.700 (7,3%)		
> 1.000 m ²		13.200 (18%)	20.600 (41%)	12.500 (25%)	
Langer dan 5 jaar in aanbod					
< 1.000 m ²		3.500 (4,7%)	2.900 (5,7%)	1.400 (2,7%)	
> 1.000 m ²		16.600 (22%)	8.400 (17%)	4.500 (9%)	
Aantal panden		57	39	36	

⁸ Door mutaties en na-meldingen kunnen cijfers van 2020 en 2021 iets afwijken van eerder gecommuniceerde cijfers uit voorgaande Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.

⁹ Het aanbod betreft kantoorruimte vanaf 500 m² v.v.o.

DE ROTTERDAMSE REGIO

Met een leegstandspercentage van 7,3% kende Rotterdam in 2022 circa 322.700 m² aan leegstand, verdeeld over 175 panden. Van deze leegstaande kantoorimeters is circa 85% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 107 kantoorpanden (274.400 m²). Het grootste deel (51%) van de leegstaande meters is groter dan 1.000 m² en staat minder dan drie jaar in aanbod. 16% van het aantal leegstaande meters is eveneens groter dan 1.000 m² en staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod. Het aanbod dat groter is dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod staat kent een aandeel van 18%. In totaal betreft dit 26 panden (56.100 m²). Het aanbod dat langer dan vijf jaar in aanbod staat, bevindt zich voor een groot deel in Rotterdam. Zo ligt 25% van het aantal leegstaande meters in het Centrum van Rotterdam, 12% is gelegen op de Kop van Zuid en 10% in het CBD. Ook Capelle aan den IJssel, met name Rivium/Fascinatio, kent met 18% ook een relatief groot aandeel kantoorimeters die langer dan vijf jaar leeg staan.

Tussen 2021 en 2022 is de leegstand dat tussen de drie en vijf jaar in aanbod stond met circa 62.900 m² sterk afgenomen (-51%). Met name de leegstand groter dan 1.000 m² laat binnen deze categorie een sterke afname zien (-57.800 m², 53%). Ook de leegstand groter dan 1.000 m² dat langer dan vijf jaar in aanbod staat is met circa 28.200 m² (-32%) afgenomen. Dit heeft dan ook sterk bijgedragen aan de afname van de leegstand met 1,5 procentpunt ten opzichte van 2021.

HAAGSE REGIO

In de Haagse regio stond in 2022 373.500 m² aan kantoorruimte leeg, verdeeld over 150 panden. Daarmee kent de Haagse regio het hoogste aantal leegstaande kantoorimeters. Van deze leegstaande kantoorimeters is circa 90% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 98 kantoorpanden (336.400 m²). Het grootste deel (53%) van de leegstaande meters is groter dan 1.000 m² en staat minder dan drie jaar in aanbod. 13% van het aantal leegstaande meters is eveneens groter dan 1.000 m² en staat tussen de drie en de vijf jaar in aanbod. Het aanbod dat groter is dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod staat kent een aandeel van 24%. In totaal betreft dit 23 panden (88.100 m²). Het aanbod dat langer dan vijf jaar in aanbod staat en groter is dan 1.000 m² bevindt zich grotendeels in Rijswijk (32%), gevolgd door Den Haag verspreid over de deelgebieden Overig (11%) en Internationale Zone (10%). Ook de Afrikaweg in Zoetermeer kent met 15% een relatief groot aandeel binnen de kantoorimeters die langer dan vijf jaar leeg staan.

Ten opzichte van 2021 zijn vooral de leegstaande kantoorimeters onder de 1.000 m² en korter dan drie jaar in aanbod toegenomen (+157%) in de Haagse regio. In absolute aantallen nam deze categorie toe met 15.000 m². Deze toename heeft voornamelijk plaatsgevonden in Delft en Zoetermeer. In Delft nam het aantal leegstaande kantoorimeters in deze categorie toe van 7.900 m² naar 19.700 m² en in Zoetermeer van 4.900 m² naar 23.000 m². Ook de metrages groter dan 1.000 m² en korter dan drie jaar in aanbod lieten een stijging zien van 30%. In absolute aantallen nam deze categorie met 46.800 m² toe en draagt daarmee bij aan de stijging van het leegstandspercentage in de Haagse regio.

MIDDEN HOLLAND

In Midden Holland stond in 2022 circa 27.500 m² aan kantoorruimte leeg, verdeeld over 19 panden. Van deze leegstaande kantoorruimtes is circa 78% groter dan 1.000 m². In totaal betreft dit 9 kantoorpanden (21.500 m²). Het grootste deel (33%) van de leegstaande meters is groter dan 1.000 m² en staat korter dan 3 jaar in aanbod. 19% is eveneens groter dan 1.000 m² en staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod. De leegstand groter dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod kent een aandeel van 26%, dit betreft twee kantoorpanden in het deelgebied Goudse Poort in Gouda, in totaal 7.200 m².

Ten opzichte van 2021 zijn vooral de leegstaande meters die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staan afgenomen met circa 6.000 m² (-51%), van 11.800 m² naar 5.800 m². Deze daling heeft met name plaatsgevonden bij de leegstaande meters groter dan 1.000 m². In deze categorie staat circa 5.800 m² minder leeg (-53%) ten opzichte van 2021 toen er 11.100 m² leeg stond. Ook de leegstaande meters groter dan 1.000 m² die langer dan vijf jaar in aanbod staan zijn ten opzichte van 2021 met circa 2.600 m² (-27%) afgenomen. Mede door deze dalingen is de leegstand binnen Midden Holland met circa 1,4 procentpunt gedaald.

HOLLAND-RIJNLAND

Holland-Rijnland kende eind 2022 met circa 59.500 m² aan leegstaande kantoorruimte, verdeeld over 44 panden. Van deze leegstaande kantoorruimtes is 77% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 25 panden (45.900 m²). Het grootste deel (48%) van de leegstaande meters is groter dan 1.000 m² en staat minder dan drie jaar in aanbod. 23% is eveneens groter dan 1.000 m² en staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod. Het aanbod dat groter is dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod staat is enkel 6%. Dit betreft twee panden in Leiden en één pand in Alphen aan den Rijn, in totaal 3.700 m².

Tussen 2021 en 2022 is de leegstand kleiner dan 1.000 m² toegenomen. Zo is de leegstand kleiner dan 1.000 m² dat minder dan drie jaar in aanbod staat toegenomen van 1.800 m² naar 7.100 m², wat neerkomt op een stijging van 290%. Ook de leegstand kleiner dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod is gestegen met 4.000 m² (749%), van 500 m² naar 4.500 m². Dit heeft dan ook bijgedragen aan de toename van het leegstandspercentage in Holland-Rijnland met 0,2 procentpunt.

ZUID-HOLLAND-ZUID

Zuid-Holland-Zuid kende in 2022 circa 41.000 m² aan leegstand de minste leegstaande kantoorruimtes. Deze regio kent dan ook het laagste leegstandspercentage (4,9%). Van deze leegstand betreft 69% metrages groter dan 1.000 m², verspreid over 14 panden (28.300 m²). Het grootste deel (30%) van de leegstaande meters is groter dan 1.000 m² en staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod. 28% van het aantal leegstaande meters is eveneens groter dan 1.000 m² en staat korter dan drie jaar in aanbod. Ook de categorie kleiner dan 1.000 en korter dan drie jaar in aanbod kent een aandeel van 28%. De leegstand groter dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod kent een aandeel van 11%. Dit betreft twee panden, één in het centrum van Dordrecht en één in Zwijndrecht, in totaal 4.500 m².

Tussen 2021 en 2022 is de leegstand met 0,4 procentpunt afgenomen. Deze afname valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand dat tussen de drie en vijf jaar en langer dan vijf jaar in aanbod staat. In beide categorieën is het aantal leegstaande meters met respectievelijk 9.400 m² (-43%) en 5.400 m² (-48%) afgenomen. Enkel de leegstand in de categorie korter dan drie jaar in aanbod is met 90% toegenomen (+10.800 m²).



KWALITEIT VAN DE LEEGSTAND: DUURZAAMHEID VERSUS ENERGIELABEL

Om de kwaliteit van de leegstand in de provincie Zuid-Holland inzichtelijk te maken, is het aantal leegstaande meters uitgezet naar aantal jaren leegstand en naar energielabel. In deze tabel wordt specifiek ingezoomd op de kantorenmarkt van de provincie als geheel, om zo een algemene trend te kunnen duiden.

	2020	2021	2022
Korter dan 3 jaar in aanbod¹⁰			
A of hoger	72.300 m ² 9%	191.800 m ² 22%	271.000 m ² 33%
B of C	76.000 m ² 9%	94.000 m ² 11%	116.900 m ² 14%
D of lager	20.800 m ² 2%	14.700 m ² 2%	26.000 m ² 3%
Onbekend	122.200 m ² 15%	97.900 m ² 11%	78.800 m ² 10%
Tussen de 3 en 5 jaar in aanbod			
A of hoger	76.600 m ² 9%	67.900 m ² 8%	57.300 m ² 7%
B of C	68.900 m ² 8%	57.400 m ² 7%	46.200 m ² 6%
D of lager	17.200 m ² 2%	15.800 m ² 2%	18.300 m ² 2%
Onbekend	108.300 m ² 13%	89.400 m ² 10%	26.000 m ² 3%
Langer dan 5 jaar in aanbod			
A of hoger	92.200 m ² 11%	106.400 m ² 12%	110.300 m ² 13%
B of C	51.500 m ² 6%	45.400 m ² 5%	37.300 m ² 5%
D of lager	14.100 m ² 2%	12.800 m ² 1%	8.000 m ² 1%
Onbekend	117.200 m ² 14%	82.900 m ² 9%	35.000 m ² 4%

Het leegstandspercentage in de provincie Zuid-Holland kwam eind 2022 uit op 6,6%, ofwel 824.200 m². Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren te zijn gegroeid. Het grootste deel van deze leegstand (33%) staat korter dan drie jaar in aanbod en heeft een energielabel A of hoger, wat 11 procentpunt hoger ligt dan in 2021. Ook het aandeel van energielabel B of C is gegroeid, van 11% naar 14% in 2022.

¹⁰ Door een update van de methodiek kunnen de cijfers afwijken ten opzichte van de eerdere Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.



4. RUIMTELIJKE VERTALING

4.1 PLANCAPACITEIT EN VOORRAAD IN RELATIE TOT DE HUIDIGE MARKTDYNAMIEK

De economische en maatschappelijke realiteit voor kantoorhoudende organisaties verandert continu. In 2018 werd in opdracht van de provincie Zuid-Holland de meest recente behoefteeraming kantoorruimte opgesteld. Welbeschouwd betreft een behoefteeraming niets meer dan een prognose op basis van een terugblik op de kantorenmarkt. Feitelijk betreft het een momentopname waar met de inzichten van toen getracht is om tot een zo gezond mogelijke kantorenmarkt te komen in de provincie Zuid-Holland. Veel van de inzichten die de basis vormden voor de totstandkoming van de huidige ramingsmethodiek doen anno 2023 nog steeds opgeld, maar in de vijf tussenliggende jaren is de Zuid-Hollandse kantorenmarkt langzaam van karakter veranderd. De ontwikkeling van de kantorenleegstand geldt hierbij als één van de meest in het oog springende kenmerken. De Zuid-Hollandse kantorenmarkt ontwikkelde zich van een markt met een bovengemiddelde leegstand van 14,9% in 2016, naar een markt met een leegstand die met 6,6% onder het huidige landelijke gemiddelde van 8,2% is komen te liggen.

In de afgelopen jaren is door gemeenten en kantorenregio's veel werk verzet om het teveel aan plancapaciteit te reduceren door in te zetten op verdunning van enerzijds het planaanbod en anderzijds van bestaande aanbod door een hernieuwde focus op de bestaande kantorenvoorraad en mogelijkheden voor transformatie. Met behulp van de Hoofdstructuur Kantorenlocaties werd ingezet op gerichte versterking van twee grootstedelijke toplocaties Rotterdam CBD (RCD, Centrum en Blaak) en Den Haag CID met ruimte voor uitbreiding van de kantorenvoorraad, terwijl in de kleinere concentratiegebieden werd ingezet op hetzij beperkt groeien, hetzij balanceren (lees: reduceren) van de aanwezige plancapaciteit. Het betrof hier respectievelijk locaties zoals Leiden Centraal en Kop van Zuid (beperkte groei) tot en met de Spoorzones van Delft, Gouda, Schiedam en wederom Kop van Zuid (balans).

Over de afgelopen jaren vervaagde het aangebrachte onderscheid tussen de locaties met betrekking tot de gevonden leegstand. Aangejaagd door een transformatiedruk naar voornamelijk woningbouw, werden diverse leegstaande kantoorpanden getransformeerd tot woningen en werd plancapaciteit voor nieuwe kantoren ingewisseld voor plancapaciteit naar nieuwe woningen. Op provinciale knooppuntlocaties zoals de Spoorzone van Gouda worden nu huurwoningen praktisch op het intercitystation gerealiseerd. Het heeft ertoe geleid dat in 2022 de gemiddeld laagste leegstandspersentages op deze provinciale knooppuntlocaties worden gevonden. Ergens wekt het ook weinig verbazing aangezien er op plaatsen zoals de Spoorzones van Gouda (0 m²), Delft (1.700 m²) en Dordrecht (3.800 m²) nauwelijks nog kantoorruimten voor de verhuur beschikbaar zijn. Alleen in rondom Leiden Centraal viel er met een aanbod van 7.600 m² nog iets te kiezen, hoewel de leegstand met 5,0% zich nog steeds onder frictieniveau bevindt en daarmee een zeer krappe marktsituatie aanduidt.

De combinatie van sterke focus op leegstandsreductie voor kantoorruimte (op locaties van lage kwaliteit), een woningcrisis waardoor werd ingezet op transformatie (op - in sommige gevallen - locaties van hoge kwaliteit) en door een tekort aan aanbod op OV-/centrumlocaties kan de vraag naar kantoorruimte in sommige middelgrote steden niet beantwoord worden. Daardoor is er in deze gebieden nauwelijks sprake van een functionerende kantorenmarkt wier dynamiek op basis van vraag en aanbod te analyseren valt. De voorraad kantoorruimte is ter plaatse veelal gereduceerd tot enkele gebouwen met daarin gebruikers die zich voor lange tijd aan de locatie hebben verbonden, zodat zich normaliter weinig veranderingen in het gebruik zullen voordoen. Daarbij komen zonder interventie nieuwe kantoorontwikkelingen nauwelijks van de grond doordat projectontwikkelaars en beleggers zich veelal focussen op meer rendabele (grootstedelijke) locaties.

Deze relatief statische markt steekt schril af bij de transactiedynamiek op de grootstedelijke toplocaties dat mede mogelijk is gemaakt door de ruimere aanbodsituatie die daar wordt gevonden. Met andere woorden, van een goed functionerende kantorenmarkt kan slechts sprake zijn door de aanwezigheid van aanbod zodat de vraag zich uiteindelijk in gebruikstransacties kan effectueren.

Een kantorenmarkt heeft een minimale leegstand nodig om goed te kunnen functioneren. Om een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, zodat gebruikersbewegingen en eventuele groei kan plaatsvinden, wordt uitgegaan van een minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte. Wanneer de leegstand onder frictieniveau ligt, is er niet direct voor elke geïnteresseerde organisatie de gewenste ruimte beschikbaar en kan het huurprijsniveau op gewilde locaties sterk oplopen.

Op de twee grootstedelijke toplocaties ligt de kantorenleegstand van Rotterdam CBD (7,5%) en Den Haag CID (6,3%) op een aanmerkelijk hoger niveau dan de provinciale knooppuntlocaties. Ook uitgedrukt in oppervlak was er eind 2022 respectievelijk 69.000 m² en 84.200 m² relatief ten opzichte van de provinciale knooppuntlocaties veel kantooroppervlak voor verhuur beschikbaar.

Op de grootstedelijke toplocaties is er weliswaar in kwantitatief opzicht sprake van relatief ruime marktomstandigheden, in kwalitatieve zin is er echter sprake van een tekort aan geschikte kantoorruimte. In Den Haag komt dat onder andere tot uitdrukking in de opname over 2022 die met 10.400 m² ten opzichte van het aanbod a 84.200 m² relatief klein uitviel. In Rotterdam was de opname over 2022 met 38.700 m² ten opzichte van een aanbodsituatie van 69.000 m² juist groot. Op opname was had nog hoger kunnen uitvallen indien het geschikte aanbod voorhanden was geweest. Wanneer de vraag naar kwalitatieve kantoorruimte op deze locaties niet beantwoord kan worden blijven kantoorgebruikers zitten op de huidige locatie, of verhuizen ze naar een vergelijkbare grootstedelijke locatie waar de vraag wel beantwoord kan worden.

In Den Haag CID zijn weliswaar nieuwbouw kantoren beschikbaar, maar die moeten nog gerealiseerd worden. Gebruikers committeren zich door de lange doorlooptijden niet langer aan nieuwbouw, maar verkiezen een panklare oplossing voor hun huisvestingsbehoefte. Maximale flexibiliteit in deze onzekere tijden is het credo. Daarom worden voorverhuureisen niet gehaald en ontstaat een klassieke kip of ei patstelling.

Op het CID mag een nieuw kantoor pas worden ontwikkeld indien ten minste 40% van het te realiseren oppervlak is voorverhuurd aan nieuwe gebruikers. Die voorverhuureisen worden de laatste jaren niet gehaald, wat er tevens voor zorgt dat zoekers naar direct beschikbare ruimte nu niet terecht kunnen in het gebied maar later ook niet terecht kunnen in het gebied. Immers, zonder kantoor is er ook geen plek voor nieuwe gebruikers.

Daarnaast speelt specifiek in Den Haag de situatie mee dat door gebouweigenaren dikwijls een afwachtende houding ten aanzien van snelle wederverhuur wordt aangenomen indien er sprake is van een relatief groot verhuurbaar oppervlak. Aangezien het Rijksvastgoedbedrijf zich de laatste jaren als een kantorenveelvraat op de Haagse markt manifesteert, kan het wachten op interesse van deze mogelijke zeer grote en solvabele single tenant voordelig zijn vanuit het perspectief van de beleggingswaarde. Mocht het RVB uiteindelijk toch afhaken, kan alsnog voor een multi-tenant invulling worden gekozen. Dit werkt momenteel een wat hogere leegstand in de hand dan op grond van marktcondities verwacht zou mogen worden.

Ook in het CBD van Rotterdam zijn het de aanbodkarakteristieken die de hoeveelheid opname bepalen. Hoewel de kantoren zich vooral rondom Central District op hoogwaardige locaties begeven, blijkt de pandkwaliteit er nogal eens voor te zorgen dat een leegstaand kantoor niet direct een nieuwe huurder vindt. Het betreft veelal relatief oudere kantoorgebouwen met kleine vloeroppervlakken per verdieping (< 800 m²) met bijbehorende stramienmaat, palenplan en zijn daardoor lastig flexibel en naar wens indeelbaar. Daarnaast zijn de kantoren vaak lastig te vinden zijn door onder andere een slechte zichtbaarheid vanaf de openbare weg als gevolg van een verstopt of klein toegangsportaal. Tenslotte zijn veel van de gebouwen nog altijd voorzien van gedateerde installaties.

Circa de helft van de kantorenvorraad op de twee grootstedelijke toplocaties een bouwjaar heeft van voor 1980 en slechts een vijfde van het totale metrage kantoorruimte is gerealiseerd na het jaar 2000. Hoewel dit niet alles zegt over de staat van onderhoud en indelingsmogelijkheden van de vloer, is het wel degelijk een indicator voor de relatieve staat en kwaliteit van de kantoorgebouwen en de huidige aanbodsituatie.

Een deel van het aanbod op de twee grootstedelijke toplocaties wordt daarom niet overwogen door gebruikers die op zoek zijn naar nieuwe kantoorruimte en daarmee is het reële aanbod kantoorruimte op de grootstedelijke top lager dan het leegstandsperscentage doet vermoeden. Uit het dashboard blijkt dat circa 75% procent van het huidige aanbod kantoorruimte door C&W als 'kansrijk op snelle wederverhuur' wordt bestempeld. Dit betekent dat voor de resterende 25% van het aanbod geldt dat de gebouwkwaliteit onvoldoende recht doet aan de toplocatie waarop ze zijn gesitueerd.

Een belangrijke overweging voor organisaties om zich te vestigen in hoogwaardige kantoren op toplocaties is de noodzaak zich te willen presenteren als een aantrekkelijke werkgever in the 'War for Talent'. Kantoren met een gedateerde uitstraling zullen ondanks de goede locatie niet in overweging worden genomen bij een nieuw huisvestingstraject.

4.2 BELEIDSAANBEVELINGEN

De verbinding tussen het kantoor met het omliggende stedelijke weefsel blijft een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor kantoorhoudende organisaties. De aard van het werk dat in kantoorgebouwen wordt uitgevoerd verandert structureel van karakter. Door digitalisering en automatisering zijn veel typische kantoorwerkzaamheden aan het verdwijnen. Het personeelsbestand van banken, verzekeraars en administratiekantoren krimpt al jaren in. Tegelijkertijd is daarmee het resterende kantoorwerk veel creatiever van aard geworden. Het stelt daardoor hele andere vestigingsplaatsen dan vroeger. Steeds meer en vaker werken collega's én opdrachtgevers samen in multidisciplinaire groepen in de sterkst mogelijke opstelling. Werknemers van grote kantoren worden steeds meer zelfstandig opererende professionals die vooral 'naar buiten' moeten, om te ontmoeten, netwerken, werken, recreëren; samengevat geïnspireerd te raken om het werk zo goed mogelijk uit te voeren wat de preferentie voor een hoogwaardig kantoor op een toplocatie voor een groot deel verklaart.

Het heeft gezorgd voor nieuwe en hoge eisen aan de vestigingsplaats zoals een inclusieve, diverse mixed-use omgeving waar je goed kunt werken, wonen én verblijven tegelijkertijd. Dat blijkt onder andere uit het feit dat al langere tijd vestigingsplaatsfactoren van verschillende typen vastgoed convergeren. De steden die in de afgelopen jaren de werkgelegenheid sterk hebben zien toenemen, beschikken over deze inclusieve, dynamische omgevingen.

Op basis van de hierboven beschreven context zijn het vooral de grootstedelijke toplocaties Rotterdam CBD en Den Haag CID die zijn uitgegroeid tot gewilde locaties bij kantoorhoudende organisaties. Er zijn echter op meer goed multimodaal bereikbare (station-/centrum)locaties met een veelvoud aan voorzieningen in de provincie Zuid-Holland inspirerende werkomgevingen beschikbaar waar op een eigen schaal een creatief en inclusief werkmilieu kan ontstaan en waar functies elkaar ondersteunen. Kantoorgebouwen kunnen daarmee een positieve bijdrage leveren aan de publieke ruimte. Ook rondom de provinciale knooppuntlocaties worden deze in potentie succesvolle omgevingen gevonden. De kantorenfunctie heeft het echter steeds moeilijker. De kantorenleegstand is weliswaar bijna tot nul gereduceerd als gevolg van transformatie en herbestemming van planaanbod, maar zorgt er tevens voor dat nieuwe kantoren niet meer worden toegevoegd en dat een 'kantorenmarkt' op die plaatsen feitelijk ophoudt te bestaan.

Opmerkelijk genoeg is het vaak niet eens een kwestie van geen aanwezige gebruikers, maar sluit / sloot het (plan)aanbod simpelweg niet aan op de vraag en zijn ontwikkelaars en eindbeleggers van kantoorpanden in middelgrote steden huiverig om opnieuw grote kantoorvolumes op deze locaties te realiseren c.q. te verwerven.

TER ILLUSTRATIE

Nadat de Rabobank naar haar nieuwe onderkomen verhuisde aan de James Wattsingel in Gouda, werd het resterende kantooroppervlak relatief snel verhuurd aan andere bedrijven en is thans volledig verhuurd. Al die tijd is het op de naastgelegen kavel C1K2 niet gelukt om tot een kantoorinvulling te komen. Op basis van een stabiele en beperkte vraag naar relatief kleinschalige kantoorruimte is het lastig gebleken een case voor ontwikkeling rond te rekenen en een belegger zou uiteindelijk afzien tot koop in verband met het risicovolle karakter. Daarom is eind 2022 begonnen met de bouw van 156 sociale huurwoningen met de realisatie van appartementengebouw 'De Koploper.' Met het volste begrip voor de handelswijze van de gemeente in kwestie, moet men zich toch afvragen of dit nou de meest optimale invulling van een spoorzone is aangezien dit juist een locatie is die door o.a. de nabijheid van het Intercitystation geschikt is voor kantoorruimte. Als eenmaal de beste kavels rondom het stationsgebied zijn ingevuld, is het veelal voor de lange termijn.

Bovenstaand voorbeeld is exemplarisch voor de lastige positie waarin de provinciale knooppuntlocaties hebben te laveren. Enerzijds is er bij lokale gebruikers echt wel sprake van vraag naar kantoren op dynamische en inclusieve mixed-use omgevingen, maar anderzijds is er de lastige business case van een multi-tenant kantoorgebouw met veel kleine gebruikers die met kortlopende contracten en een relatief laag huurprijsniveau in een kantoor zitten. Gezien de combinatie van sterk gestegen bouwkosten en strategische heroverwegingen bij grote beleggers om alleen nog maar te kantoren te verwerven in de grootste steden van Nederland, is de ontwikkeling van nieuwe kantoorgebouwen op de provinciale knooppunten een lastige zaak gebleken.

Het is raadzaam om de huidige Hoofdstructuur Kantorenlocaties flexibel in te steken en voor kantoren in te zetten op hoogwaardige grootstedelijke locaties waar werken, wonen en verblijven elkaar ondersteunen. Deze locaties worden gemakkelijker gevonden om en nabij de grootstedelijke toplocaties, maar blijft er niet tot beperkt. Wil er op de provinciale centrum- en knooppuntlocaties een duurzame kantoorinvulling blijven bestaan, is maatwerk nodig. In gezamenlijkheid met lokale gebruikers en lokale ontwikkelaars moet ter plaatse beschikbare kennis worden ingezet om te komen tot aansprekende nieuwe werkomgevingen. Momenteel vindt er een harde strijd om de ruimte plaats die vooral in de centra van de middelgrote steden door de kantorenfunctie wordt verloren. Daar is op de langere termijn de provinciale kantorenmarkt niet bij geholpen.

**“DE KANTORENMARKT VAN
DE PROVINCIE ZUID-HOLLAND
HEEFT ZICH VAN EEN RUIME
MARKT MET KWANTITATIEF
OVERAANBOD BEWOGEN NAAR
EEN KRAPPE MARKT MET
KWALITATIEVE SCHAARSTE.”**





GEBIEDSPROFIELEN

DEN HAAG - CID

Het Central Innovation District (CID) is door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als een van de twee grootstedelijke toplocaties. Het CID is het economisch hart van Den Haag: in het gebied werken er nu al zo'n 80.000 mensen, studeren er 30.000 studenten en wonen er 45.000 bewoners. Het gebied wordt (door)ontwikkeld tot een internationaal economisch topmilieu met voldoende ruimte voor kantoren en instellingen met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en innovatieve buitenruimte.

Momenteel beslaat het CID de afzonderlijke kantoorlocaties tussen en rondom Den Haag Centraal, Laan van NOI en Hollands Spoor. Op dit moment bestaan deze gebieden nog uit veel steen en weinig groen, en kennen zij te weinig functiemenging en voorzieningen voor een prettig verblijfsklimaat. Dit gebied wordt de komende jaren ontwikkeld tot een centrummilieu, waar mondiale ontmoetingen kunnen plaatsvinden en innovatie tot stand komt. Om het gebied te voorzien van één gemeenschappelijk milieu, dienen de drie afzonderlijke gebieden met elkaar verbonden te worden. Momenteel wordt het gebied nog niet als één locatie met één kantorenmarkt ervaren.

Het creëren van samenhang in het gebied zal plaatsvinden door middel van zeven ruimtelijke principes die de gemeente Den Haag heeft opgesteld: 1) Het CID wordt een centrummilieu, 2) de drie losse stationsgebieden worden met een triple hashtag verbonden, 3) nieuwe ontwikkelingen dienen als motor om het CID en haar omgeving schoner en rijker te maken en 4) functiemenging wordt het nieuwe normaal. Daarbij wordt het karakter van buurten versterkt zonder dat er overal verandering is (5), er is een raamwerk van reuring, rust en ruis als middel van een goede balans (6) en tot slot wordt ingezet op het slim combineren waardoor ruimte ontstaat om alle opgaven op te lossen (7).

Deze ruimtelijke principes hebben uiteindelijk tot doel een hoogstedelijk en verbonden gebied, met een hoge concentratie aan woningen, werkplekken en voorzieningen te ontwikkelen, waarbij een hoge verblijfskwaliteit en een uitstekende bereikbaarheid de belangrijkste speerpunten zijn. Daarmee zal het CID een gebied worden waar men kan werken, wonen én verblijven, één van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van de hedendaagse kantoorgebruiker. Ook wordt ingezet op belangrijke duurzaamheidsthema's door middel van verdichting en nieuwbouw waarbij wordt gewerkt aan de energietransitie en klimaatbestendigheid. Dit maakt het toekomstige CID dan ook aantrekkelijk voor de hedendaagse kantoorgebruiker.

Ondanks dat het gebied zich door de gunstige ligging, in combinatie met voorzieningen en concentratie van werkgelegenheid, maatschappelijke functies en onderwijs de laatste jaren kantoorgebruikers aan zich heeft weten te binden, is het van belang dat de aantrekkingskracht behouden blijft. Dit gebeurt enerzijds door het inzetten op bovengenoemde ruimtelijke principes en wordt daarmee het ingespeeld op de structurele trends. Anderzijds dient er op de kantorenmarkt genoeg ruimte beschikbaar te zijn voor kantoorgebruikers om nieuwe kantoorruimte op te kunnen nemen, te kunnen verplaatsen of te kunnen uitbreiden.

Momenteel wordt de Haagse kantorenmarkt getypeerd door verschillende kantoorgebruikers. Traditioneel gezien steunt de kantorenmarkt op vier sectoren, te weten Justitie en Vrede, (semi-)overheid, cybercrime en -security en olie en energie. In het gebied rondom Den Haag Centraal zijn momenteel kantoorgebruikers uit verschillende sectoren gevestigd. In het Wijnhavenkwartier zijn echter vooral gebruikers zoals de Rijksoverheid of faculteiten van de Universiteit Leiden terug te vinden. Het Beatrixkwartier heeft een duidelijke focus op de meer traditionele zakelijke dienstverleners. Ook geldt dat de IT-dienstverlening recent een groter aandeel van de Haagse kantooropname vertegenwoordigd en heeft daarbij bijgedragen aan de diversificatie van het sectorprofiel.

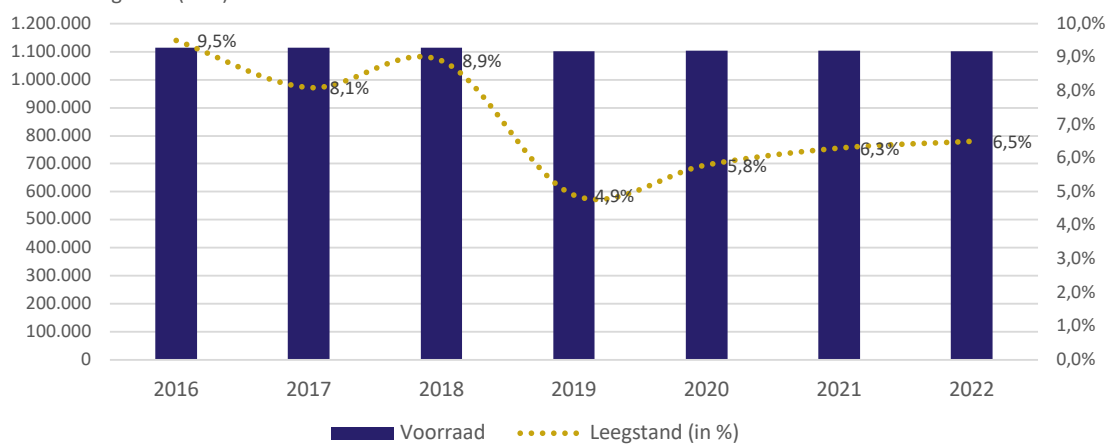
Dat Den Haag CID als grootstedelijke toplocatie aantrekkelijk is voor kantoorgebruikers blijkt ook uit de cijfers. Sinds 2016 loopt het leegstandspercentage sterk terug. In 2016 werd er nog een leegstandspercentage van 9,5% genoteerd, terwijl in 2022 het leegstandspercentage 6,5% bedroeg. Daarmee ligt het leegstandspercentage van het CID onder het provinciale gemiddelde (6,6%).

Naast het afnemende leegstandspercentage is ook het aanbod tussen 2016 en 2022 sterk teruggelopen. Waar in 2016 nog 124.000 m² in aanbod stond, telde 2022 84.200 m² in aanbod staande kantoorruimtes. Van dit aanbod is 61% kansrijk, wat eveneens betekent dat 39% van het aanbod niet direct op interesse vanuit de kantoorgebruiker kan rekenen. Hoewel, in combinatie met een opname van 10.200 m² in 2022, de situatie wellicht kwantitatief ruim(er) lijkt, is er sprake van een kwalitatieve schaarste. Hierdoor hebben bedrijven beperkte mogelijkheden om zich in het CID te vestigen of extra ruimte bij te huren, wat zich uitdrukt in een beperkte opnamedynamiek.

De schaarste van beschikbare kantoorruimte heeft tot nu toe geleid tot beperkte huurprijsstijging. Het CID kent een tophuurprijs van EUR 240,- per m² per jaar en blijft daarmee achter op de grootstedelijke toplocatie Rotterdam waar inmiddels EUR 300,- per m² per jaar wordt geregistreerd.

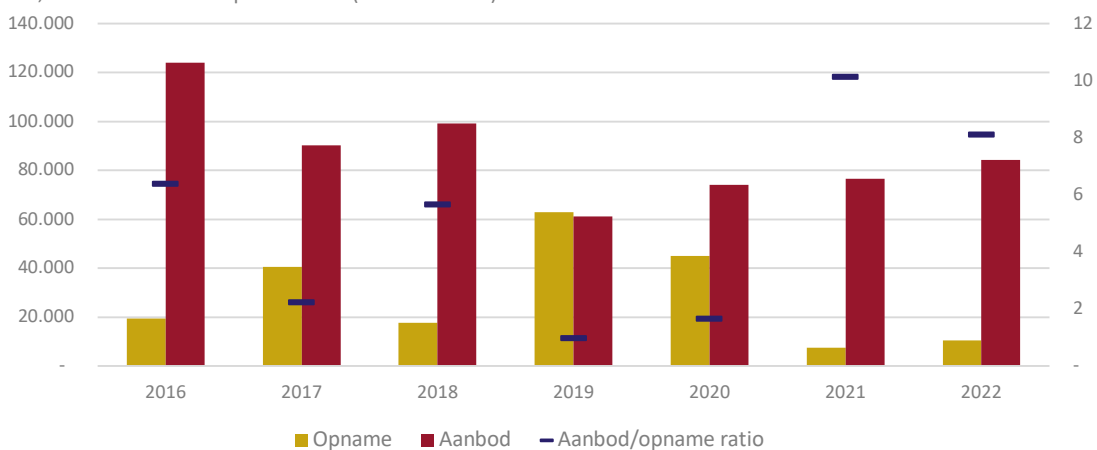
Den Haag CID

Voorraad & leegstand (in %)



Den Haag CID

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)





ROTTERDAM ALEXANDER

Rotterdam Alexander is de tweede kantorenlocatie van Rotterdam met kantorenpervlak dat net niet meer de 200.000 m² aantikt. Daarmee is de voorraad ten opzichte van 10 jaar geleden met meer dan 37.000 m² kantooroppervlak geslonken. Het is dan ook niet een pure kantorenlocatie ondanks de aanwezigheid van een dergelijk metrage. De kantoren zijn gesitueerd in Rotterdam Oost, een stadsdeel met een bevolking van bijna 100.000 mensen, met het grootschalige winkelcentrum Alexandrium dat een winkelvloeroppervlak dat meer dan 100.000 m² omvat. Het hele gebied is goed bereikbaar met zowel de auto als met het openbaar vervoer en bedient een groot regionaal verzorgingsgebied. Het gebied rondom ov-knooppunt Rotterdam Alexander, is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling en bereikte in 2020 een eerste mijlpaal met de opening van het nieuwe NS station. Ongeveer 37.000 reizigers maken dagelijks gebruik van dit knooppunt.

De afzonderlijke woon- werk- en winkelgebieden functioneren goed op zichzelf. Met alle functies en voorzieningen is het gebied niet te omschrijven als een monofunctionele locatie, maar mist onderlinge samenhang. Om meer cohesie in Rotterdam Alexander te creëren heeft de gemeente Rotterdam besloten om het centrumgebied rondom Rotterdam Alexander aan te pakken en te ontwikkelen naar een levendig centrum. De 'Alexanderknoop' wordt op een groene en klimaatbestendige manier ontwikkeld waardoor er een gezonde en levendige mix met wonen, werken en winkelen moet komen als alternatief voor de bestaande situatie dat zich kenmerkt door een relatief versteende omgeving, een weinig toegankelijk en anoniem gebied, mede door de aanwezigheid van grote bundels infrastructuur. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om het gebied te laten uitgroeien tot tweede centrum van Rotterdam. Met plannen in voorbereiding zoals de Grote Beer (193 woningen) en Alexanderpark Rotterdam (350 woningen) wordt alvast een grote aanzet gegeven.

Tevens worden kantoorgebouwen getransformeerd naar een andere functie. Zo wordt dit jaar begonnen aan de herontwikkeling van kantoorgebouw De Ster waarmee 160 nieuwe woningen worden toegevoegd aan het gebied. Opmerkelijk genoeg is de beoogde transformatie van het langdurig leegstaande kantoor aan de Marten Meesweg 51 teruggedraaid en is de ontwikkelaar voornemens om die plek een nieuw kantoorpand van 12.000 m² te realiseren ter vervanging van het bestaande kantoor van ruim 9.000 m².

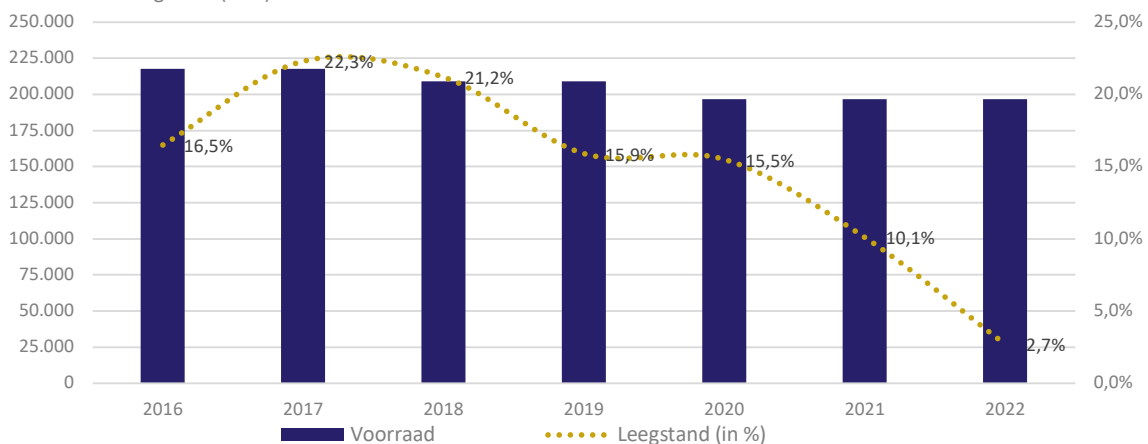
Door de transformaties van leegstaande gebouwen is de kantorenleegstand de laatste jaren spectaculair afgenomen. De leegstand bedroeg eind 2022 slechts 2,7% terwijl nog geen tien jaar terug in 2014 dit percentage op 32,7% (!) lag. Naast de transformatiedruk ligt een belangrijke verklaring voor de daling bij het feit dat veel grootschalige single-tenant kantoorgebouwen in de loop van de jaren zijn omgebouwd naar multi-tenant gebouwen, waarmee de eigenaren van de panden goed hebben ingespeeld op de veranderende marktomstandigheden. Door de frisse wind die de Alexanderknoop gebiedsontwikkeling met zich meebrengt zullen in de komende jaren diverse kantoorgebouwen worden aangepakt en klaargemaakt voor de toekomst. Dat zal leiden tot meer levendigheid in het gebied waar mixed-use centraal staat.

Hoewel het beschikbare aanbod kantoorruimte nog slechts uit 5.300 m² bedraagt, een fractie van de 71.200 m² die in 2014 nog werd aangeboden, maakt de opnamedynamiek een opmerkelijk stabiele ontwikkeling door. Over 2022 viel de nieuwe ingebruikname van kantoorruimte in Rotterdam Alexander met 8.700 m² zelfs hoger uit dan het aanbod dat aan het einde van het jaar nog beschikbaar was. De locatie mag zich verheugen in een eigen gebruikersgroep. Zakelijke dienstverleners die op zoek zijn naar een uitvalsbasis in de Zuidelijke Randstand langs de snelweg weten het gebied nog altijd te vinden, net zoals bedrijven die actief zijn in de industrie, handel en transport.

Deze gebruikersgroep overweegt doorgaans geen alternatieve vestiging op de centrumlocaties, zodat Alexander weinig concurrentie ondervindt van de centrumlocaties in Rotterdam en omgeving en andersom. Dat biedt ook een verklaring voor het feit dat kantoorhuurprijzen zich op een relatief stabiel niveau ontwikkelen. Zo bevindt het maximale huurprijsniveau zich rond de EUR 175 per m² per jaar, maar is de ondergrens van de huurprijsbandbreedte wel fors toegenomen. Was het in 2015 nog mogelijk om voor EUR 90 per m² kantoorruimte te huren, per ultimo 2022 is dat opgelopen naar EUR 145,- per m² per jaar.

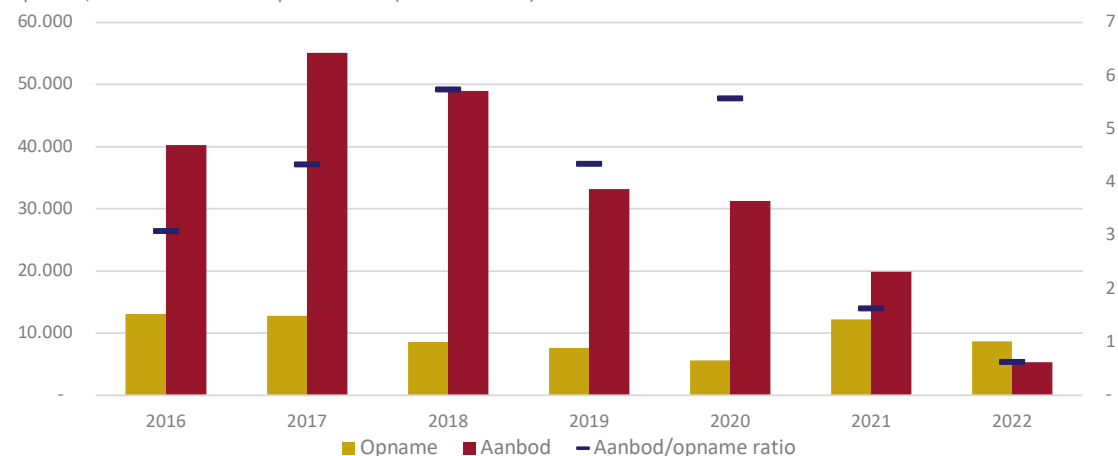
Rotterdam Alexander

Voorraad & leegstand (in %)



Rotterdam Alexander

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



LEIDEN - STATIONSGBIED

Met circa 127.000 inwoners in de gemeente kan Leiden als middelgrote stad worden gemarkeerd. Echter, vanwege de ligging in het hart van de Randstad aan de Oude Lijn tussen Amsterdam en Den Haag, ingeklemd tussen de A4 en de A44 en vanwege het station Leiden Centraal dat op nummer zes in de lijst van grootste stations van Nederland staat, ademt de stad een grootstedelijke dynamiek. Dit wordt versterkt door het diverse aanbod van culturele en recreatieve voorzieningen, de historische binnenstad, de aanwezigheid van de oudste universiteit van Nederland en het Leiden Bio Science Park die door middel van haar studenten en kenniswerkers internationale allure aan de stad geeft. Dit zijn allemaal kenmerken die bijdragen aan het potentieel van Leiden als kantorenstad.

Op een gemiddelde werkdag (2019) maken ruim 102.000 reizigers gebruik van het station Leiden Centraal, waarvan 82.000 het station als begin- of eindpunt hebben. Daarmee is het station het kloppend hart van het stedelijke en regionale openbaar vervoer netwerk. Het station zal de komende jaren verder ontwikkelen tot Knooppunt Leiden Centraal. Hiervoor zijn middelen uit het MIRT vrijgemaakt en zal een ruimtelijke verkenning worden uitgevoerd. Het is de combinatie van de eerdergenoemde kwaliteit van Leiden met deze dynamiek, reuring en bereikbaarheid die vaak door kantoorgebruikers als aantrekkelijk wordt ervaren. Het Stationsgebied wordt echter door de gemeente Leiden in de huidige situatie beschreven als een onpersoonlijke plek met een haastige sfeer, die niet uitnodigt om er lang te verblijven. Het station is functioneel, maar bevindt zich in een rommelige en versteende omgeving. De spoorlijnen vormen een barrière tussen de historische binnenstad en het Leiden Bio Science Park. Dit maakt dat het Stationsgebied door gebruikers momenteel niet wordt gezien als een samenhangende kantoorlocatie met een eigen identiteit en onderscheidend vermogen. Ook vinden kantoorgebruikers het gebied ietwat gedateerd. Dit geldt vooral voor de Schipholweg dat nu veelal gekarakteriseerd wordt als monofunctionele kantoorlocatie. In 2022 is een onderzoek door Cushman & Wakefield uitgevoerd naar de commerciële haalbaarheid van het economisch programma in de spoorzone van Leiden. Daaruit kwam naar voren dat de gebiedskwaliteit van de spoorzone op dit moment hoog is. Dat wordt verder versterkt door de toevoeging en herontwikkeling van bestaande kantoren naar kwalitatief hoogwaardige kantoren en functiemenging in het gebied.

Om de potentie van het Stationsgebied beter te benutten zet de gemeente in op de ontwikkeling van een bruisende en hoogwaardige verblijfsplek waar ontmoeting en verbinding centraal staan en waarbij een aantrekkelijke stadsentree wordt gevormd voor Leiden aan beide zijden van het station. Daarbij spelen drie elementen een belangrijke rol: (1) plek van verbinding, (2) plek van ontmoeting en (3) plek van vergroening en verduurzaming. Zo ontstaat er rondom het OV-knooppunt een nieuwe stedelijke buurt, waarbij verschillende functies met elkaar verbonden worden zoals reizen, wonen, werken, studeren, winkelen en ontspannen. Ook ontsluit het Knooppunt Leiden Centraal de stad met de regio doormiddel van het intercitynetwerk (plek van verbinding). Het Stationsgebied wordt een plek van ontmoeting door uitnodigende openbare ruimtes zoals stationspleinen met verschillende voorzieningen. Tot slot wordt het Stationsgebied en plek van vergroening en verduurzaming. Binnen het gebied wordt bestaand groen verbeterd en wordt op nieuwe plekken groen toege-

voegd. Duurzaamheid wordt toegepast in zes verschillende thema's zoals duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, duurzame energie, circulariteit, biodiversiteit en vitaliteit.

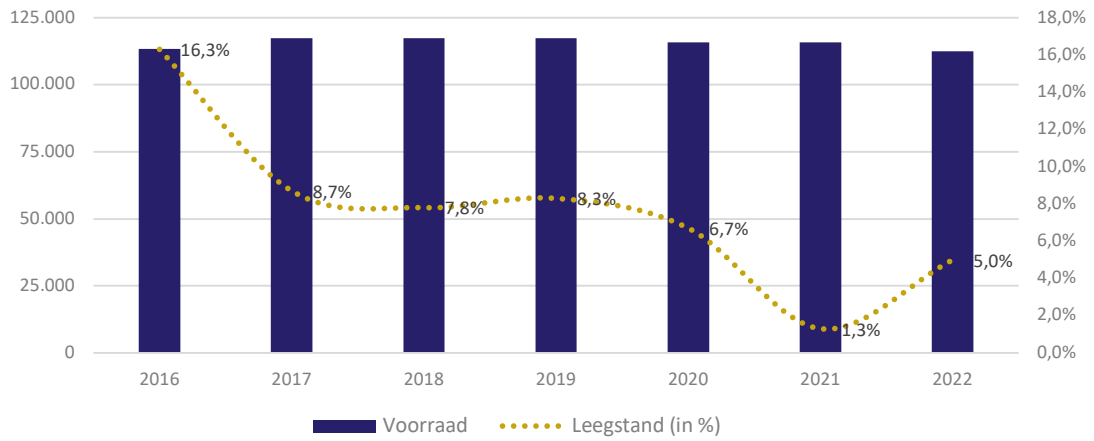
Met de implementatie van deze drie belangrijke elementen vindt er voornamelijk een gebiedsimpuls plaats. Daarnaast wordt ook de algemene kwaliteit van de kantorenvoorraad verbeterd door een aantal nieuwe ontwikkelingen. In de kantorenstrategie van Holland-Rijnland wordt het Stationsgebied van Leiden aangeduid als de belangrijkste ontwikkellocatie voor kantoren in de regio. De komende jaren zal er middels de ontwikkelingen De Lorentz, waarvan de bouw van fase 2 begin 2024 wordt voorzien, maar ook door de ontwikkelingen op de Trafo- en buslocatie en de herontwikkeling van kantoren op de Schipholweg, hoogwaardige kantoorroimte aan het Stationsgebied worden toegevoegd. Door de beoogde gebiedsimpulsen en het toevoegen van hoogwaardige kantoorroimte zal het Stationsgebied beter aansluiten op de structurele trends die voor kantoorgebruikers van belang zijn. Immers, automatisering en digitalisering vragen om goed (via OV) bereikbare kantoorlocaties omdat werknemers op een centrale en goed bereikbare plek willen samenkomen om elkaar te ontmoeten, te overleggen en te werken. Deze locatie, in combinatie met kwalitatief goede kantoren en bijhorende voorzieningen op een inspirerende plek stelt werkgevers in staat in te spelen op de 'War for Talent'. Het kantoor vervult een belangrijke rol in het samenbrengen van mensen en kennis, maar dit moet wél een inspirerende plek zijn in een aantrekkelijke omgeving, waar ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt.

Met een verbeterde gebiedskwaliteit en hoogwaardige kantoorroimte zal Leiden de vraag naar kantoorroimte vanuit kantoorgebruikers beter kunnen beantwoorden. Hoewel de voorraad in het Stationsgebied in Leiden tussen 2016 en 2022 ongeveer gelijk is gebleven (-860 m²), is het leegstandspercentage van 16,3% gedaald naar 5%. Dit leegstandspercentage is krap, waardoor er voor kantoorhoudende organisaties geen ruimte is om te verplaatsen, uit te breiden of te vestigen. Ook het aanbod is ten opzichte van 2016 sterk gedaald van circa 18.500 m² naar 7.600 m², een daling van 59%. In 2022 stond circa 7.600 m² in aanbod. Van het aanbod wordt 73% bestempeld als kansrijk, dit betreft kantoorpanden aan de Schipholweg en Schuttersveld.

Ten opzichte van de voorgaande jaren liet het Stationsgebied in Leiden in 2022 een sterke opname zien van circa 10.500 m². Desondanks blijft de opname beperkt voor een locatie met veel potentie. Momenteel kan door het beperkte (kwalitatieve hoogwaardige) aanbod de vraag van kantoorgebruikers niet beantwoord worden. Van de opname in 2022 is het merendeel bestempeld als kanshebbend (63%). Dit valt te verklaren door het beperkte aanbod in het kansrijke segment. Enkel zes panden stonden in aanbod. Dit biedt beperkte mogelijkheden om de vraag naar kansrijke kantoorroimte te beantwoorden, met als gevolg opname in het kanshebbende segment. De krapte op de kantorenmarkt werkt inmiddels ook door op de huurprijzen: de tophuurprijs is gestegen naar EUR 200,- per m² per jaar.

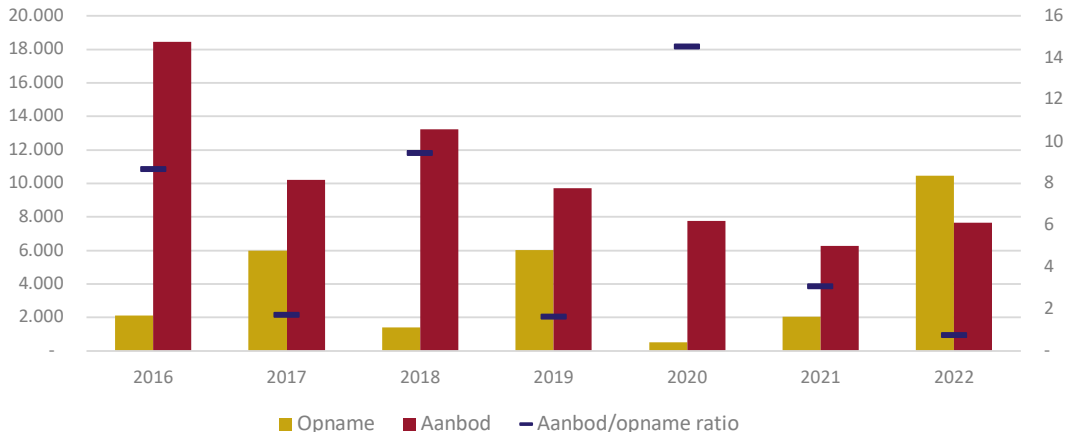
Leiden Stationsgebied

Voorraad & leegstand (in %)



Leiden Stationsgebied

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



LEIDEN - LEIDEN BIO SCIENCE PARK

Het Leiden Bio Science Park (hierna: LBSP) is gelegen ten westen van het Stationsgebied en is één van de grootste economische motoren van de Leidse regio. Het kantorenpark is het grootste en snelst groeiende Life Science bedrijvencuster in Nederland en toonaangevend in Europa. De locatie huisvest ruim 200 organisaties variërend van internationale onderzoeksinstituten tot lokale start-ups. De gevestigde bedrijven en kennisinstellingen zijn onderdeel van een mondiaal netwerk. Voor de versterking van de nationale en regionale economie is het behoud van de sterke positie dan ook van groot belang.

Gemeente Leiden en Oegstgeest werken al jaren samen met Universiteit Leiden en de stichting Leiden Bio Science Park aan de doorontwikkeling van het LBSP. Met deze samenwerking willen de betrokken partijen het LBSP transformeren naar een innovatie district met aantrekkelijk groen, waterrijk gebied met veel ruimte voor ontmoeting en verblijf en een goede bereikbaarheid. Het LBSP is langgerekt van vorm. Om het gevoel van eenheid en samenhang te optimaliseren wordt de komende jaren op verschillende locaties verdicht middels een mix van werken, wonen en horeca. Er zijn dan ook tal van ontwikkelingen gaande, variërend van nieuwe bedrijfsgebouwen, tot woningbouw, verblijfsplekken en parken. De hartlijn vormt de centrale verbindingsas over het LBSP van Leiden CS naar het Oegstgeester deel van het LBSP.

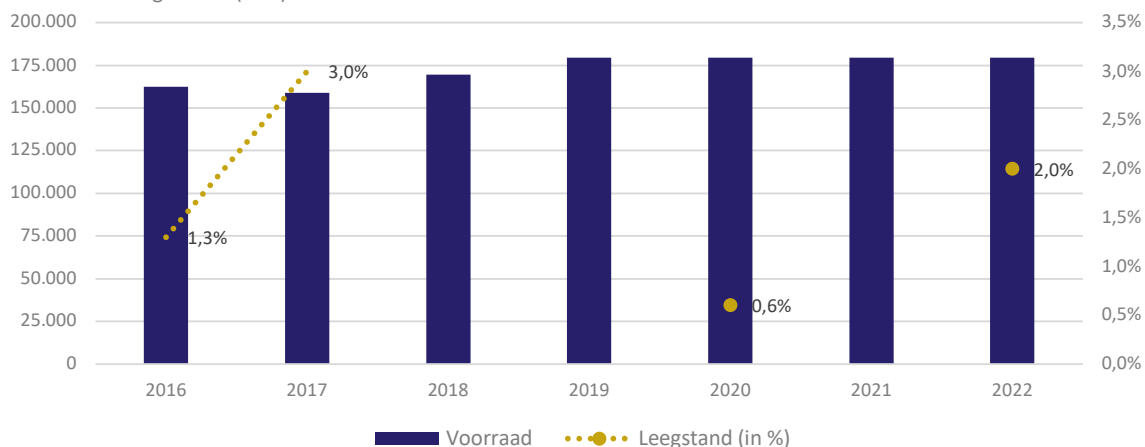
Het LBSP kan rekenen op een grote vraag naar kantoor- en laboratoriumruimte door haar grote aantrekkingskracht op organisaties. Momenteel wordt het park al gekenmerkt door hoogwaardige bebouwing, welke vaak specifiek op basis van de wensen en eisen van de toekomstige gebruiker worden gerealiseerd. De vraag naar ruimte is afkomstig van zowel start-ups die vanuit de BioPartner gebouwen zoeken naar uitbreiding als kleine en grote internationale onderzoeksinstituten. Zo hebben de afgelopen jaren een aantal grote transacties plaatsgevonden van bijvoorbeeld Johnson & Johnson (ca. 10.700 m²), Galapogos, Bristol Myers Squibb en Ultra Plus Leiden.

Dankzij de vele ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden is de kantorenvorraad binnen het LBSP met circa 17.000 m² gestegen, ofwel een groei van 10%. Desondanks blijft de leegstand op het park met 2% in 2022 bijzonder laag. Met een leegstand van 2% hebben organisaties onvoldoende ruimte om zich te vestigen, uit te breiden of te verplaatsen. Naast de leegstand is ook het aanbod zeer beperkt. In 2022 stond er circa 5.300 m² in aanbod. Dit komt neer op twee panden, waarvan één als kansrijk bestempeld is en één als kanshebbend bestempeld is.

Door het beperkte aanbod, in combinatie met het feit dat er (nog) niet speculatief gebouwd wordt op het LBSP, kan echter slechts een klein deel van de vraag geconcretiseerd worden in opname van kantoor- en laboratoriumruimte. De opname laat dan ook een volatiel verloop zien. Waar in 2019 nog circa 24.500 m² werd opgenomen, werd in 2022 8.200 m² opgenomen. Daarmee overstijgt de opname het aanbod, wat de krapte onderschrijft.

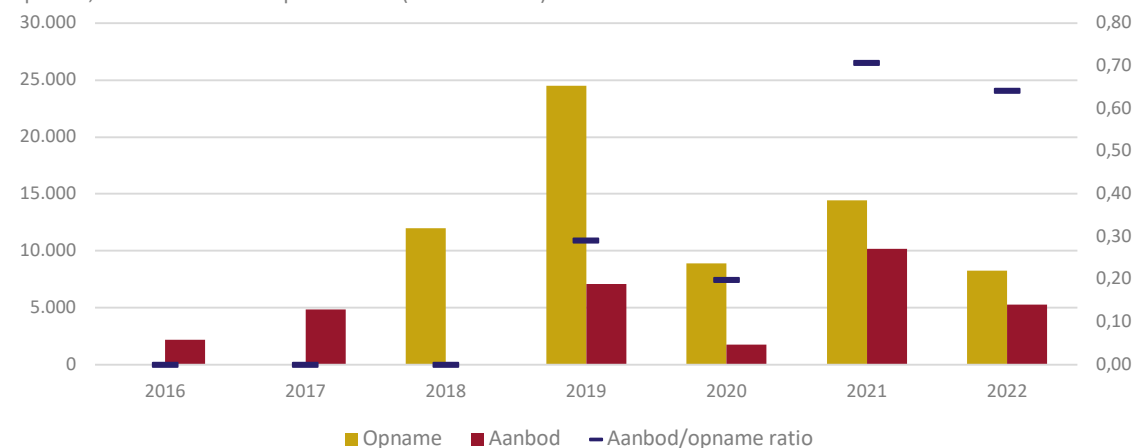
Leiden Bio Science Park

Voorraad & leegstand¹¹ (in %)



Leiden Bio Science Park

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



De komende jaren zullen nieuwe gebouwen aan de voorraad worden toegevoegd. Zo wordt aan de Archimedesweg 15 o.a. kantoor- en laboratoriumruimte toegevoegd. Ook breidt Batavia Bioscience uit met een tweede gebouw, wat voornamelijk is bedoeld om de productie op te schalen. Bristol Myers Squibb ontwikkelt een nieuwe celtherapiefaciliteit. Doordat deze ontwikkelingen voornamelijk voor specifieke gebruikers worden gerealiseerd, of al grotendeels voorverhuurd zijn, blijft de vraag of toekomstige vraag snel geconcretiseerd kan worden binnen het LBSP. Door de schaarste aan ruimte zijn de huurprijzen ten opzichte van 2021 (EUR 225,- per m² per jaar) sterk gestegen naar EUR 265,- per m² per jaar in 2022. De kantoorontwikkeling in de spoorzone van Leiden, op de Schipholweg en rond het station kunnen voor kantoorhoudende bedrijven zonder of met een lichte labfunctie als overlooplocatie dienen. Beide gebieden liggen aan weerszijden van Leiden CS als centrale mobiliteits-hub.

¹¹ In 2018, 2019 en 2021 kende het Leiden Bio Science Park geen leegstand.

DELFT - CENTRUM EN TU GEBIED

Rondom het historische centrum van Delft wordt ter hoogte van het voormalige spoorviaduct op een indrukwekkende wijze met een nieuw stadsdeel uitgebreid. Nieuw Delft, zoals de gebiedsontwikkeling heet, voorziet in een uiteenlopend programma van woningen, commerciële ruimten, publieksvoorzieningen, een openbaar vervoersknooppunt en bovenal veel groene ruimte in de vorm van parken en water. Naast het realiseren van een hoge verblijfskwaliteit beoogt het gebied ook een visitekaartje voor de stad te zijn, met veel aandacht voor onderwerpen op het gebied van innovatie en klimaat, waarbij tevens de belangrijke rol van de Universiteit Delft voor de stad wordt onderstreept.

De uiterste einden van de plangebieden Nieuw Delft en de noordzijde van de TU Delft campus naderen elkaar ter hoogte van de Zuidwal richting de Michiel de Ruyterweg waarin als het ware enkele in elkaar overlopende ontwikkelzones kunnen worden aangeduid die ruwweg het gebied omspannen van het Centraal Station tot de TU Delft Campus Zuid, de meest zuidelijk gelegen ontwikkelzone. In 2017 hebben de TU Delft en de gemeente een convenant gesloten waarbij overeen werd gekomen de band tussen campus en stad te versterken. Daartoe zal het zwaartepunt van de universitaire activiteiten naar het zuiden verschuiven. Hierdoor ontstaat in het noorden van de campus ruimte voor vernieuwing en verbinding van het binnenstedelijk weefsel met de campus, waarmee een meer functionele eenheid kan ontstaan. De universiteit grijpt de gelegenheid aan om door middel van een complexe legpuzzel van gebouwen, faculteiten en ondersteuning tot de meest doelmatige indeling van het nieuwe gebied te komen, opdat baanbrekend onderzoek, hoogwaardig onderwijs in een prettige omgeving kan plaats vinden.

Het is opmerkelijk dat met betrekking tot dergelijke grote gebiedsontwikkelingen rondom een groot treinstation en een universiteitscampus welke bovendien gelegen tussen de grootste steden van de provincie (Rotterdam en Den Haag) relatief beperkte ruimte is gereserveerd voor het realiseren van een kantoren, getuige de relatief weinig zichtbare en geplande kantoorontwikkelingen in de gebieden. De geplande kantoorontwikkelingen omvatten zo'n 10.000 tot 12.000 m² maar worden niet op de meest prominente locaties toegevoegd.

De gecombineerde zone binnenstad – Nieuw Delft – TU Noord, – Midden en – Zuid kan op dit moment niet als een kantorenlocatie worden geïdentificeerd. Kantoorgebouwen zijn slechts beperkt in het gebied aanwezig. Rondom het Centraal Station betreft het veelal lokaal georiënteerde dienstverlening met een 'baliefunctie' die een centrale vestiging legitimeert. Zowel aan de kant van de historische binnenstad als aan de Nieuw Delftse kant zijn voornamelijk kleine kantoren te vinden, zoals bankgebouwen, een apotheek, een onderwijsinstituut, zorgorganisaties, een notariskantoor en voor de rest heel veel woningen. Richting de noordzijde van de campus worden vooral aan de universiteit gelieerde activiteiten gevonden, zoals diverse instituten, faculteitsgebouwen en een botanische tuin.

In het gebied zijn bijkans alle ingrediënten aanwezig om de werkfunctie een veel grotere plek te geven dan nu is beoogd. Deze constatering geldt met name voor de omgeving rondom het Centraal Station. Het gebied is strategisch gelegen, uitstekend

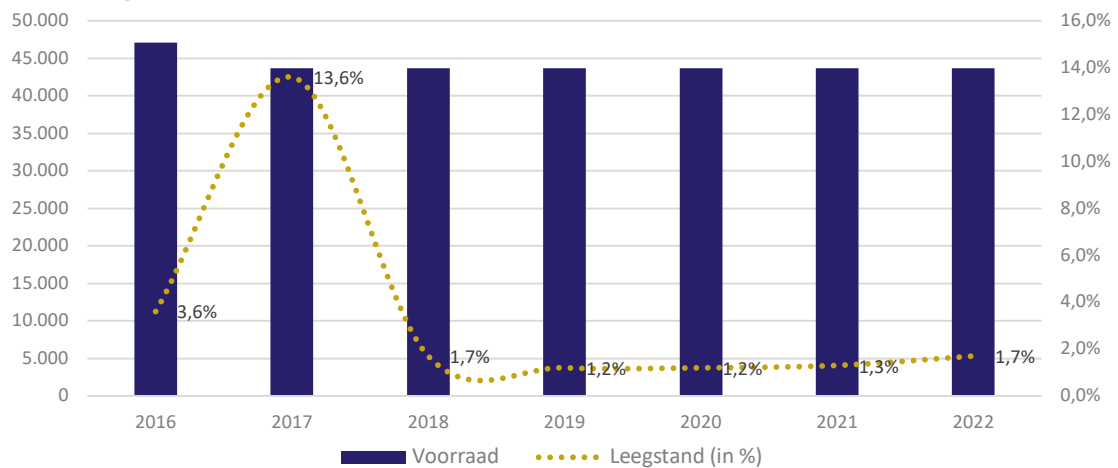
bereikbaar met OV, biedt een mix van functies en heeft een historische binnenstad op loopafstand. De mix van functies gaat uit van de idee dat de som méér is dan de som der delen.

Een belangrijke overweging bij het interpreteren van de transactie- en aanboddata uit het dashboard betreft de door C&W gehanteerde ondergrens van 500 m² voor transacties en aanbod in het provinciale kantorenmarktdashboard waarop voorliggende rapportage is gebaseerd. Dit heeft tot gevolg dat vooral het kleinschalige segment van de kantorenmarkt onderbelicht kan blijven en biedt een voor de hand liggende verklaring voor de beperkt waargenomen kantorendynamiek. Het Delftse centrumgebied en TU Delft Campus zijn immers vooral populair bij startende en snelgroeiende (tech)bedrijven en -bedrijfjes. Het laat echter onverlet dat juist op deze centrale en dynamische plek in Delft een grootschaliger kantorenprogramma niet zou hebben misstaan.

Het centrumgebied omvatte in 2020 circa 45.000 m² kantoorruimte en is daarmee bescheiden in omvang. Omdat alleen al de helft van het totale kantooroppervlak in

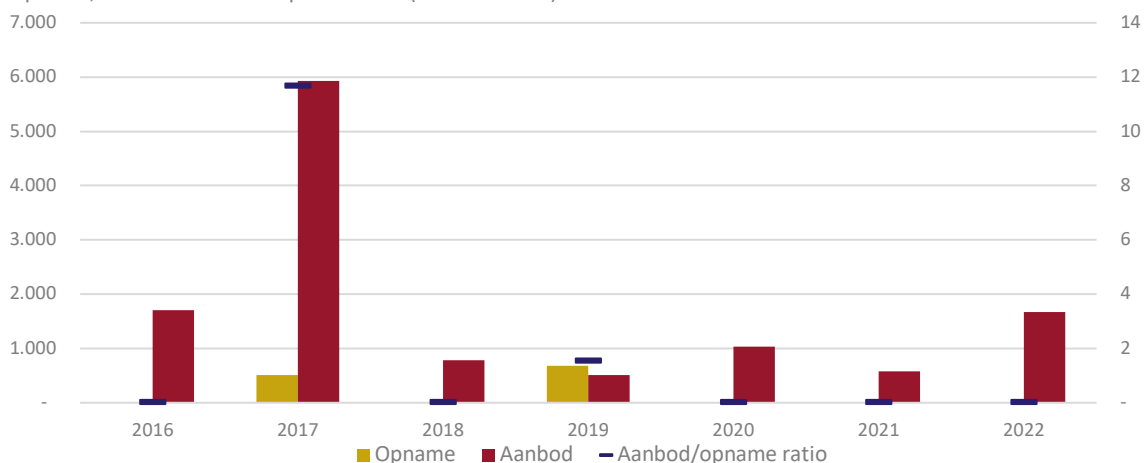
Delft Centrum

Voorraad & leegstand (in %)



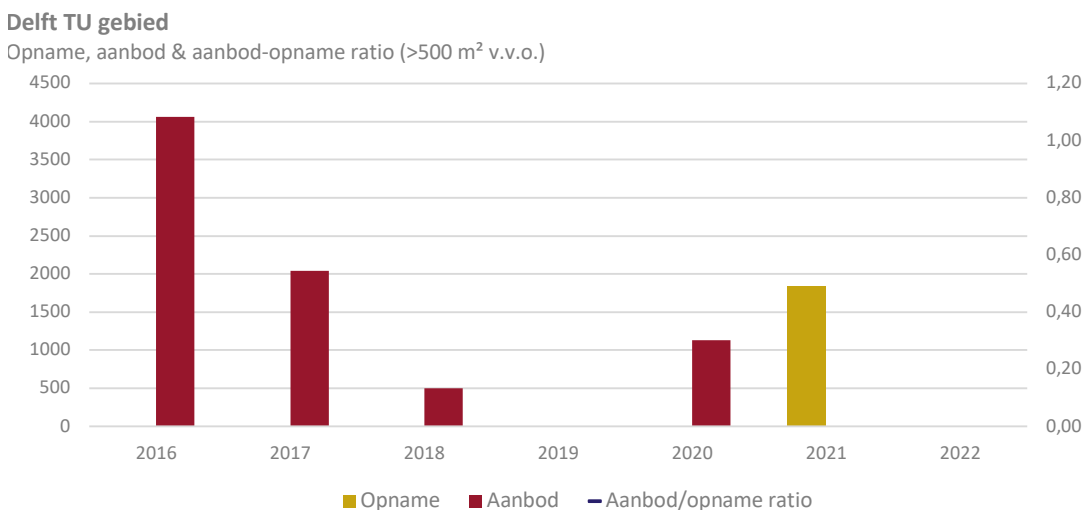
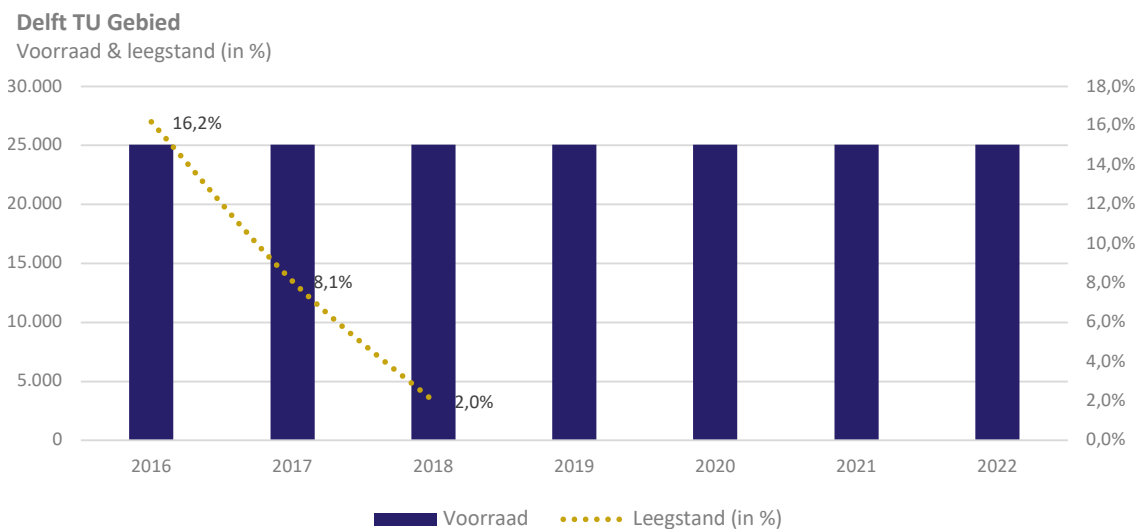
Delft Centrum

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



het gebied wordt gevonden in het nieuwe Stadskantoor (22.000 m²), blijft er slechts zeer weinig ruimte over voor dynamiek op de commerciële markt voor kantoorruimte en dat is ook direct de reden voor het feit dat er slechts weinig aanbod en opname te vinden is bij een zeer lage leegstand. De huur- of kooptransacties door kantoorgebruikers kwamen in de afgelopen 5 jaar sporadisch voor. Datzelfde geldt voor beschikbaar aanbod. Van tijd tot tijd komt er een pand beschikbaar waardoor opname en aanbod in het gebied een grillig verloop laat zien. Per ultimo 2022 werd er slechts 1.700 m² in fysiek lege toestand aangeboden, waardoor het leegstandspercentage uit kwam op 1,7%. Dit onderstreept nog maar eens de bescheiden marktomvang van het gebied.

Het TU gebied heeft een kleine kantorenvorraad van slechts enkele gebouwen verspreid over een groot gebied die samen optellen tot 25.100 m². In dit gebied wordt ingezet op een gevarieerd werkprogramma met niet enkel kantoren, maar ook ruimte voor kennisintensieve werkruimte. Van opname en aanboddynamiek zijn geen cijfers beschikbaar als gevolg van de zeer kleine marktomvang en ook een leegstandspercentage is daarmee niet te geven.



RIJSWIJK - PLASPOELPOLDER

De Plaspoelpolder is gelegen aan de rand van Rijswijk langs de A4. Het gebied is bereikbaar per auto, tram of sprinter. Met een omvang van 63 hectare is het gebied een van de grootste werklocaties in de Haagse regio. In huidige Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland wordt deze locatie gezien als snelweg/OV-knooppuntlocatie met regionale reikwijdte. Het gebied huisvest circa 15.000 arbeidsplaatsen en rond de 1.000 bedrijven. Ondanks een zekere mate van diversiteit van de werkgelegenheid en bedrijvigheid is het gebied monofunctioneel van aard. De functies aanwezig in het gebied zijn vooral gericht op werken en het gebied heeft een laag voorzieningenniveau.

Vanwege de monofunctionaliteit, het lage voorzieningenniveau en de missende synergie tussen de individuele deelgebieden én tussen de gebouwen en buitenruimte, sluit het gebied niet goed aan op het wensen- en eisenpakket van de hedendaagse kantoorgebruiker. Om dit verblijfs- en vestigingsklimaat een impuls te geven heeft de gemeente Rijswijk met het 'Addendum Toekomstvisie Plaspoelpolder' een nieuwe gebiedsvisie gepresenteerd.

In de nieuwe visie wordt de Plaspoelpolder als het ware opgedeeld in vier gebieden, te weten: Werken in het Hart (Middengebied), Verblijven met een Topontsluiting (Westzijde), Verblijven aan het Water (Oostzijde) en de Sir Winston Churchilllaan (Noordzijde). De focus op werken zal blijven bestaan in het middengebied. Het gebied Werken in het Hart zal worden ontwikkeld tot modern terrein waar zowel bedrijfsruimte als kantoren gevestigd zijn, met diverse sectoren zoals ICT, zakelijke dienstverlening, handel en industrie. De westzijde van het gebied, Verblijven met Topontsluiting, zal door middel van een campusmilieu een duidelijke identiteit krijgen. Het gebied heeft door de ligging en OV-voorziening veel potentie. Het Kesslerpark zal als middelpunt van het plangebied worden ontwikkeld als aantrekkelijke plek om wonen, werken en verblijven in een campussetting.

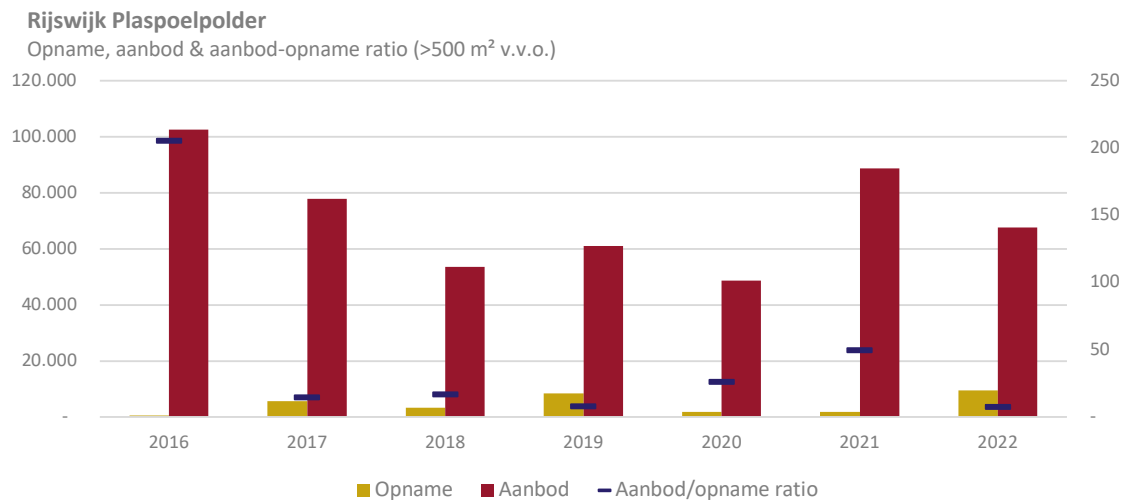
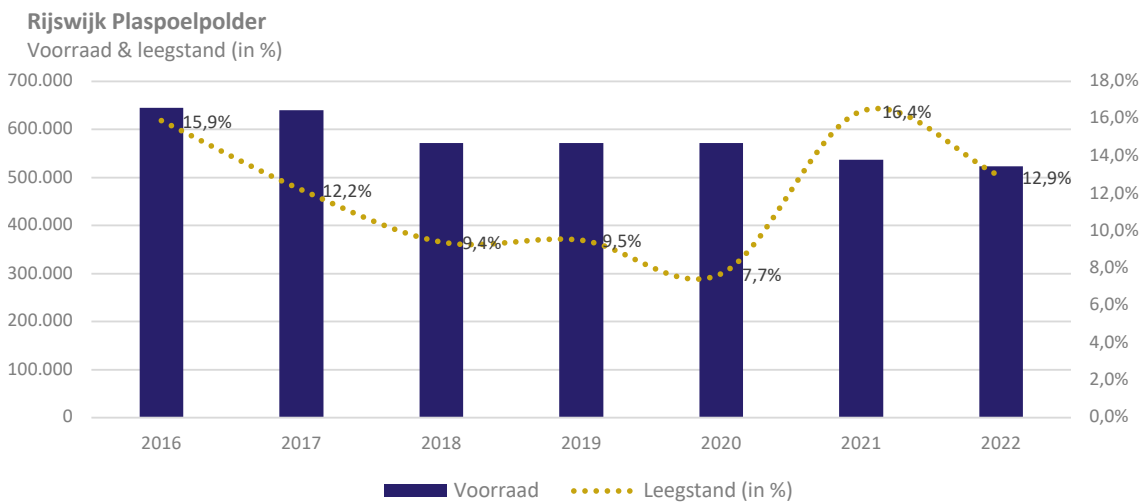
De Oostzijde van de Plaspoelpolder, het gebied Verblijven aan het Water, wordt een gemengd werkgebied gerealiseerd, waar ruimte is voor het midden- en kleinbedrijf en woningbouw. Om meer functiemenging aan te brengen worden ook horeca en andere voorzieningen toegevoegd. Tot slot zal de noordzijde 'Sir Winston Churchilllaan' een verbindende rol krijgen, met wonen en kantoorgerelateerde bedrijvigheid.

Naast deze optimalisatie heeft de gemeente Rijswijk de afgelopen jaren de kantorenvoorraad al fors gereduceerd. Dit lag eveneens in lijn met het provinciaal beleid, dat inzet op het fors verdunnen van plan- en bestaand aanbod op snelweglocaties. Zodoende is de kantorenvoorraad tussen 2016 en 2022 met 19% afgenomen, ofwel 122.300 m². De afname van de voorraad heeft tussen 2016 en 2020 geleid tot een sterk gedaalde kantorenleegstand: van 15,9% in 2016 naar 7,7% in 2022. In 2021 en 2022 is het leegstandspercentage weer gestegen naar respectievelijk 16,4% en 12,9% als gevolg van dalende voorraad en een toename van het aantal leegstaande kantoorimeters. Bij de interpretatie van dit leegstandscijfer moet echter in ogenschouw worden genomen dat de toename van de leegstand vooral te wijten valt aan grote metrages die na 2020 (op)nieuw in de markt zijn aangeboden. Zo staat het pand aan de Lange Kleiweg 40, met een omvang van bijna 28.000 m², sinds 2021 weer (leeg)

in aanbod. Naast het pand aan de Lange Kleiweg 40 stonden in 2022 ook een aantal andere grote metrages leeg: Lange Kleiweg 6 (6.000 m²), Verrijn Stuartlaan 17 (6.000 m²) en Burgemeester Elsenlaan 170 (5.400 m²).

Tussen 2016 en 2020 nam het aanbod in Plaspolder af van 102.600 m² naar 48.600 m², in 2021 en 2022 nam het aanbod toe tot respectievelijk 88.700 m² en 67.600 m². Van het aanbod in 2022 werd 65% bestempeld als kansrijk. In totaal zijn dit zeven panden, waarvan één groter dan 10.000 m² (Lange Kleiweg 40). Daarmee is dit pand niet geschikt voor elke kantoorgebruiker. In 2022 is er circa 9.400 m² aan kantoorruimte opgenomen in Plaspolder. Daarmee is de opname ten opzichte van 2020 (1.900 m²) en 2021 (1.800 m²) weer gestegen. De opname is verspreid over vijf transacties, waarvan drie bestempeld als kanshebbend, één als kansrijk en één als kansarm.

Met een toegenomen opname heeft ook het (top)huurprijsniveau een lichte stijging laten zien. Waar de tophuurprijs in 2021 nog EUR 125,- per m² per jaar bedroeg in het gebied, wordt er nu EUR 145,- per m² per jaar gevraagd. Daarmee ligt het (top)



huurprijsniveau hoger dan in het naastgelegen concurrerende Hoornwijck waar de huurprijs EUR 135 per m² per jaar bedraagt.

Hoewel de optimalisaties in de Plaspoelpolder de verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied zullen vergroten, blijft aandacht nodig voor de effecten van de structurele trends op de kantorenmarkt. Een omgeving moet verbonden zijn met het stedelijke weefsel door functiemening om kantoorgebruikers aan te trekken. Anno 2022 wil deze kantoorgebruiker namelijk gevestigd zijn op een inspirerende, inclusieve, duurzame en goed bereikbare locatie, zodat de huisvesting aansluit op de structurele trends waarop kantoorgebruikers willen (én moeten) anticiperen in het kader van onder andere de 'War for Talent'.

ZOETERMEER

Zoetermeer is in een relatief korte tijd uitgegroeid tot een gemeente met circa 127.000 inwoners. Dit komt mede door het feit dat de stad in de jaren zestig is aangewezen als groeistad. De stad is uitgebreid volgens de principes uit die tijd: groen, ruimte, veiligheid, bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau. Ook functiescheiding is een van de uitgangspunten geweest bij de ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. Deze strategie werd destijds als voorbeeld van succesvolle stadsuitbreiding gezien. Achteraf blijkt dat dit vooral heeft geresulteerd in een verzameling van losse (stads)delen met beperkte onderlinge ruimtelijke samenhang. Deze ruimtelijke strategie is ook kenmerkend voor de kantorenstructuur die momenteel in de gemeente Zoetermeer aanwezig is. Het merendeel van de kantoren in Zoetermeer vallen binnen de huidige hoofdstructuur onder 'snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties en overige'.

Concentraties van kantoren

In de gebiedsontwikkeling 'Entree' is een groot aantal kantoren geconcentreerd langs de Afrikaweg tussen de binnenstad enerzijds en het station Zoetermeer en A12 anderzijds. Ondanks de redelijk centrale ligging van deze kantoren, is er sprake van een geïsoleerd karakter. Dit is voornamelijk een resultaat van het infrastructurele karakter van de Afrikaweg, maar ook de afzonderlijk ontsloten kantoren en aangrenzende woonwijk maken het lastig synergie tussen de openbare ruimte en de kantooromgeving te creëren. Bovendien vormen de A12 en de Nelson Mandela brug ruimtelijke barrières waardoor de aansluiting op de kantorenconcentratie aan de zuidkant van de A12 en het station Zoetermeer bemoeilijkt wordt.

Ook dat deel, bestaande uit de deelgebieden: Lus, Sawa en Campus Rokkeveen, ligt geïsoleerd door de ruimtelijke scheiding door het station en de naastgelegen woonwijk. Hoewel dit gebied het imago heeft van 'hét kantorengedebied' van Zoetermeer door de concentratie van relatief nieuwe en kwalitatief goede panden, zowel kantoorvilla's als ook grootschalige kantoorgebouwen, richt het gebied zich primair op de functie werken. Op de kantoorlocatie is weinig sprake van functiemenging en er zijn nauwelijks voorzieningen voor kantoorgebruikers waar men elkaar kan ontmoeten.

Het type monofunctionele kantoorlocaties met grootschalige kantoorgebouwen is ook zichtbaar aan de oostkant van Zoetermeer, waar kantoren gesitueerd zijn aan de Zilverstraat en langs de Oostweg. Zowel de Oostweg als de A12 vormen ook in dit gebied een fysieke barrière tussen het kantoorgebied en de naastgelegen kantoorconcentraties.

Deze verschillende kantoorgebieden in Zoetermeer zijn allen monofunctioneel van aard en daarmee weinig onderscheidend ten opzichte van vergelijkbare kantoorlocaties in nabijgelegen gemeenten, zoals: Gouda, Rijswijk en Den Haag (Leidscheven-Ypenburg). Een uitzondering hierop lijken de kantoren die onderdeel zijn van het Dutch Innovation Park (DIP). Dit betreft een bedrijventerrein dat zich ontwikkelt als campus en daardoor ook een deel kantoren huisvest voor een specifieke groep van tech-bedrijven. Door de aanwezigheid van gerenoveerde kantoorruimte en specifieke 'anchor tenants' zoals Siemens weet dit gebied zich te onderscheiden.

Waar anno 2022 een groot deel van de kantoorhoudende organisaties wil anticiperen op structurele trends door middel van (een zoektocht naar) een inspirerende en multifunctionele werkomgeving, blijven er ook kantoorgebruikers opereren in, al dan niet inspirerende, kleine lokale omgevingen. Dit zijn vaak kantoorhoudende organisaties die sterk verbonden zijn met het DNA van de stad waar zij gevestigd zijn. Dit is dan ook kenmerkend voor Zoetermeer. Naast de meer traditionele kantoorgebruikers, zoals: Dunea en Nutricia, kent Zoetermeer kantoorgebruikers, zoals: Technip, Klaverblad en ORTEC, die sterk verbonden zijn met de lokale identiteit. De centrale ligging in de Randstad, de zichtbaarheid en bereikbaarheid door middel van de A12 en het feit dat kantoorhuren aantrekkelijk zijn ten opzichte van de (top)kantoorlocaties, maakt dat zij zich (blijven) huisvesten in Zoetermeer. Om de verdere economische structuur te versterken zet de gemeente Zoetermeer in op de ontwikkeling van een OV-Knooppunt. Daartoe zijn ook intenties rondom het ontwikkelen van een gemengd zakelijk district uitgesproken.

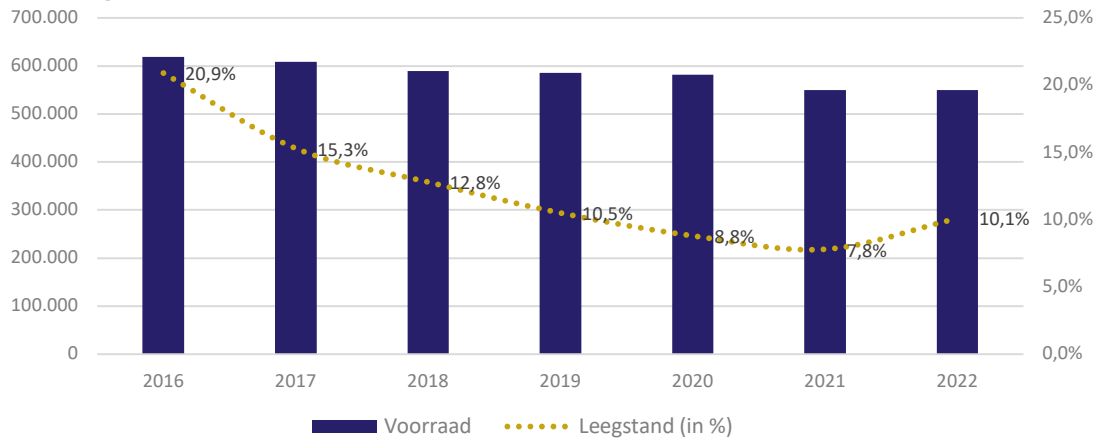
De kantorenmarkt in Zoetermeer kent een meer complementaire propositie en is ondersteunend aan de (groot)stedelijke kantoorlocaties. Tussen 2016 en 2022 is de kantorenvoorraad met 11% afgenomen wat neerkomt op 69.900 m². Ook het leegstandspercentage is gedurende deze periode afgenomen van circa 21% naar 10%. Het dalende leegstandspercentage heeft te maken met het dalende aanbod. Tussen 2016 en 2021 daalde het aanbod van 129.400 m² naar 65.500 m². Van dit aanbod is enkel 9,3% kansrijk, dit komt neer op drie (delen van) kantoorpanden. Daarnaast is 61% kanshebbend en 29% kansarm.

De opname voor 2022 komt uit op 10.200 m². Daarmee is de opname sterk toegenomen ten opzichte van 2020 en 2021, toen er een opname van respectievelijk 1.400 m² en 2.400 m² werd geregistreerd. De lage opname in deze coronajaren kwam doordat veel bedrijven de huisvestigingsplannen tijdelijk op 'on-hold' hebben gezet. Hoewel in 2021 nog onbekend was hoe het anticiperen op structurele trends door kantoorgebruikers ging uitpakken voor Zoetermeer, laat de opname in 2022 zien dat de kantorenmarkt nog steeds op vraag kan rekenen en is voornamelijk afkomstig vanuit de vaste gebruikersgroep die al plaatselijk verankerd zijn met Zoetermeer. Desondanks blijft het raadzaam om vanuit de structurele trends te kijken naar kantooromgevingen.

gen, ongeacht de aanduiding als grootstedelijke toplocatie of snelweglocatie. Eind 2022 werd er een tophuurprijs van EUR 125,- per m² per jaar geregistreerd en daarmee zijn huurprijzen ten opzichte van vorig jaar licht gedaald (EUR 130,- per m² per jaar).

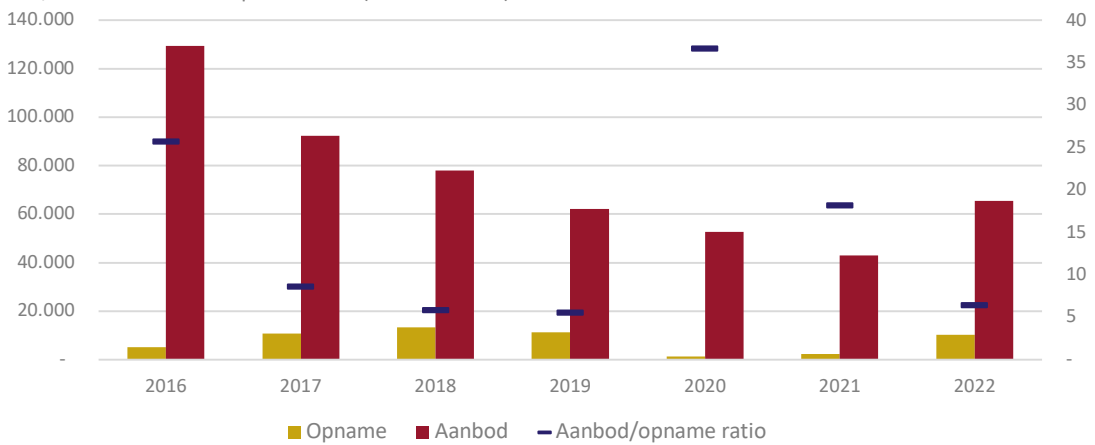
Zoetermeer

Voorraad & leegstand (in %)



Zoetermeer

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)





CAPELLE AAN DEN IJSSEL – RIVIUM

Waar Rivium voorheen bekend stond als op zichzelf staande kantoorlocatie moet dit in de toekomst veranderen. Het gebied wordt getransformeerd naar een 'hoogstedelijke woon- en werkwijk' met veel voorzieningen voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Uiteindelijk zullen in het plangebied circa 5.000 woningen worden gerealiseerd die plaats zullen bieden aan 7.500 bewoners. Om de woningnood aan te pakken heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld zodat er sneller gestart kan worden met de bouw van woningen. Zo is er EUR 30,8 miljoen aan Capelle aan den IJssel toegekend om eerder dan gepland de verkeers- en vervoersvoorzieningen in en rondom Rivium aan te leggen.

Het plan voor de transformatie van Rivium komt voort uit de structureel hoge kantorenleegstand die decennialang in het gebied werd gevonden en exemplarisch is voor tal van andere grote kantorenlocaties die langs snelwegen zijn gerealiseerd. Zo stond in Rivium ultimo 2016 liefst 38% van de aanwezige kantoren leeg. Hoewel er sindsdien circa 20.000 m² aan de voorraad onttrokken is, staat er ultimo 2022 nog altijd ruim 17% van het kantooroppervlak leeg. De dikwijls zeer grote kantoorgebouwen die op Rivium en soortgelijke locaties waren gerealiseerd bleken niet alleen erg groot, maar leken ook te zijn ontwikkeld voor gebruik door slechts één enkele huurder (single tenant) en het was juist die huurderscategorie die snel in aantal is afgenomen.

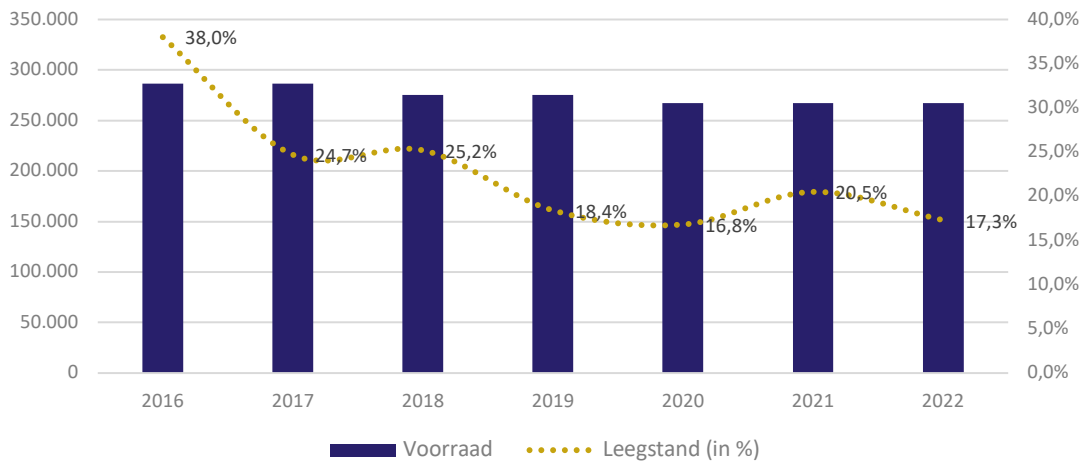
De monofunctionele kantoorlocaties zoals die vanaf de beginjaren 2000 zijn ontstaan langs de snelwegen, verloren na de economische crisis van 2008 en 2009 hun populariteit bij kantoorgebruikers. Het ruimtegebruik van kantoorhoudende organisaties nam vanaf dat moment sterk in grootte af door enerzijds een krimpend personeelsbestand en anderzijds door geëxperimenteer met nieuwe werkplekconcepten (zoals kantoor tuinen), waardoor minder kantoorruimte per werknemer noodzakelijk bleek. Het resultaat in Rivium was dat kantoorhoudende organisaties in de regel meer ruimte achterlieten dan dat ze opnieuw in gebruik namen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Deze ontwikkeling ging hand in hand met veranderende vestigingsplaatsvoorkeuren richting de centrale en levendige stadscentra in combinatie met een hernieuwde focus op de nabijheid van openbare vervoersknooppunten. Verder was het ontbreken van voorzieningen (o.a. gemakswinkel, horeca, sport en persoonlijke dienstverlening) in de nabijheid voor met name de werknemers een steeds groter gemis.

Net zoals de leegstand sinds 2016 meer dan is gehalveerd, geldt hetzelfde voor het beschikbare kantooraanbod dat in 2016 nog 108.800 m² bedroeg en waar ultimo 2022 nog 46.100 m² van over was. De leegstand is in deze periode grotendeels gedaald door het onttrekken van structureel leegstaande kantoorgebouwen aan de kantorenvoorraad en deze te transformeren (Graventower I en De Rijckevorsel). Vanaf 2019 is een deel van de structureel leegstaande kantoorruimte onttrokken en schommelt het kantooraanbod in het gebied rond de 50.000 m². Ondanks deze snelle daling van het kantooraanbod is er nog altijd sprake van een (te) ruime kantoormarkt. De kantooropname in 2022 groeide weliswaar met 38%, maar is met 4.500 m² nog altijd beperkt. Gerelateerd aan het aanbod komt de aanbod-opnameratio van Rivium ultimo 2022 uit op 10,2:1, wat in theorie betekent dat bij een in theorie gelijkblijvend aanbod het ruim 10 jaar zou duren eer het beschikbare aanbod door de markt opge-

nomen zou zijn. In die zin zou de transformatie naar een woon- en werkwijk nieuwe kansen scheppen voor de werkfunctie van Rivium. De ontwikkeling van kantoor- en kleinschalige bedrijfsruimte die meer gericht is op de gemeenschap van Rivium en het karakter van de nieuwe wijk kan leiden tot hernieuwde interesse van kantoorgebruikers in het gebied.

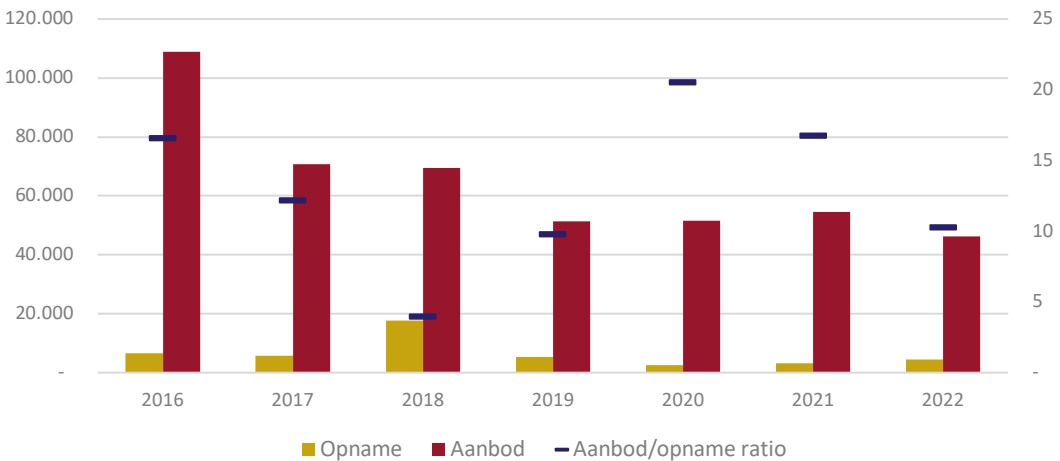
Capelle aan den IJssel Rivium

Voorraad & leegstand (in %)



Capelle a/d IJssel Rivium

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



DORDRECHT - CENTRUM

De meeste kantoren in het centrum van Dordrecht bevinden zich in de 19e eeuwse schil van de binnenstad, gesitueerd tussen het NS station en de historische centrum. De drukke Burgemeester de Raadsingel laat zich kenmerken met onder meer relatief nieuwe kantoorgebouwen zoals een HNK afgewisseld met kantoorvilla's. De gebruikers zijn vooral lokaal en regionaal georiënteerde dienstverleners.

Het hele gebied wordt door de gemeente nieuw leven in geblazen door ontwikkelingen als de Stadsas, de Spuiboulevard en een toekomstbestendig stationsgebied. Waar in 2014 een kantorenleegstand van ruim 26% de boventoon voerde in het gebied is er sindsdien actief beleid gevoerd en is ruim 30.000 m² (veelal verouderde) kantoorruimte onttrokken. Een deel hiervan is getransformeerd naar woningen of is gesloopt om plaats te maken voor nieuwe mixed-use ontwikkelingen. Ultimo 2022 heeft dit ertoe geleid dat de leegstand is teruggedrongen tot slechts 3% van de totale voorraad in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zoals de bouw van het Huis van Stad en Regio op de plek waar ooit de Belastingdienst haar huisvesting had en de volledige herinrichting van de Spuiboulevard moeten er voor zorgen dat het gebied weer een kwaliteitssprong maakt en aantrekkelijk wordt voor de vestiging van (regionale) dienstverleningsconcepten. Mede door de nabijheid van de historische binnenstad met veel voorzieningen en het intercitystation op loopafstand maken het gebied interessant voor lokale ondernemers en meer kleinschalig kantoorgebruik.

Mede door de realisatie van de Stadsas is de verwachting dat er meer langs het spoor gewerkt en gewoond gaan worden. Hierdoor zou de (spoor)barrière die noord en zuid van elkaar scheid moeten oplossen. Zo komen er nieuwe verbindingen ter hoogte van het NS station en het Weizigtpark en wordt er gewerkt aan een autoluw stationsgebied.

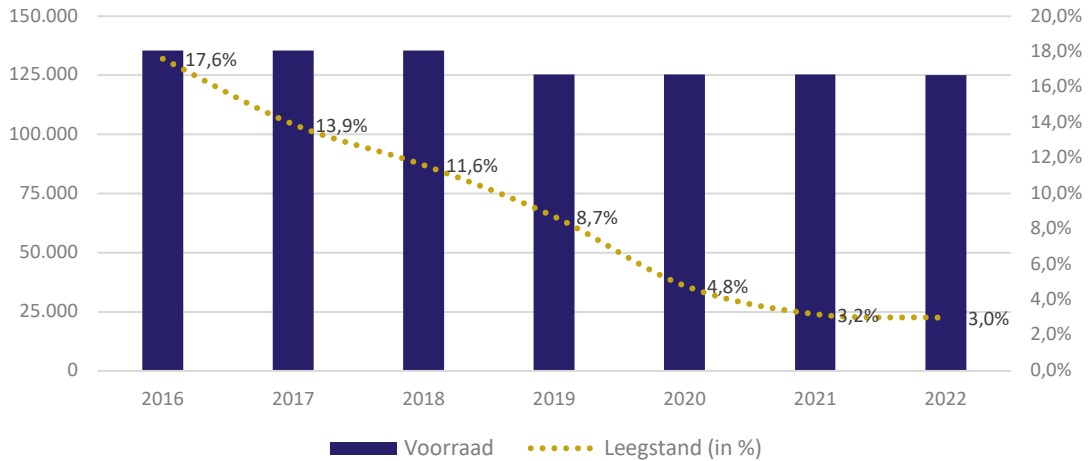
De ontwikkeling van de nieuwe Spuiboulevard moet leiden tot een levendige en groene stadswijk met 800 nieuwe woningen. Oude kantoren maken plaats voor een deel van deze woningen. Zo wordt het oude ANWB-kantoor gesloopt en komt hier een mixed-use ontwikkeling voor terug met 53 appartementen met ruimte in de plint voor publieksfuncties en dienstverlening. Op deze manier komt er weer wat kantoorruimte terug in het gebied die meer aan moet sluiten op de wensen van moderne gebruikers. Voorheen werd het gebied gekenmerkt door grote kantoorgebouwen ingericht voor single-tenant gebruikers terwijl de markt zich meer leent voor een multi-tenant concept. De kantorenvraag van de afgelopen jaren richtte zich namelijk niet op grote gebruikers, maar de dynamiek werd gerealiseerd in de grootteklasse 500 tot 1.000 m².

De kantorenvorraad in het centrum is sinds 2014 gedaald, grotendeels als gevolg van transformatie naar andere functies. Zoals eerder benoemd staat maar 3,0% van de huidige voorraad die aangeboden wordt daadwerkelijk leeg. Dit werkt een ongezonde markt in de hand en hierdoor is het niet mogelijk om aan de vraag van (lokale) gebruikers te voldoen. Enkele co-working concepten daargelaten is er geen ruimte voor gebruikers om zich te vestigen. Ondanks de geringe opname cijfers over de jaren is het de hoop dat er ruimte wordt gereserveerd in de gebiedsplannen om hoogwaardige kantoorruimte toe te voegen zodat er een toekomstbestendig multifunctio-

neel gebied ontstaat met een hoog voorzieningenniveau wat zorgt voor hernieuwde interesse van bedrijven. Tegelijkertijd moet de gemeente niet concurreren met steden als Rotterdam, maar ruimte creëren waarmee de focus ligt om de lokale partijen te kunnen huisvesten.

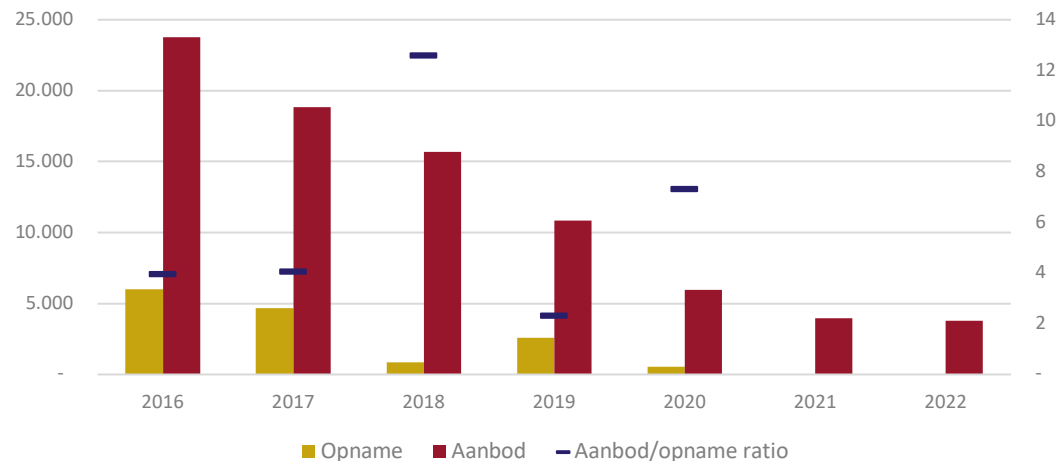
Dordrecht Centrum

Voorraad & leegstand (in %)



Dordrecht Centrum

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)





70



BEGRIPPENLIJST

AANBOD

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 v.v.o. m² kantoorruimte beschikbaar is of komt voor verhuur of verkoop.

Het aanbod kantoorruimte wordt uitgedrukt in vierkante meter v.v.o., en heeft betrekking op het totale aangeboden metrage kantoorruimte, ongeacht of de rest van het gebouw beschikbaar is of komt voor verhuur of verkoop

Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aan bouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

AANBOD-OPNAMERATIO

De aanbod-opnameratio is een indicator van de marktdynamiek.

Deze ratio, die berekend wordt door het aanbod te delen op de opname, geeft aan hoe lang het duurt voor het aanbod geheel opgenomen wordt.

BEDRIJFSRUIMTE

Ruimte bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen.

Ook bedrijfspaviljoens met een verhoogde kantoorcomponent - soms oplopend tot 50% van het totale vloeroppervlak - vallen hieronder.

BESTAANDE BOUW

Kantoorgebouwen met een bouwjaar voor 2017

B.V.O.

Bruto vloeroppervlak.

EIGENBOUW

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

HUURPRIJS

Prijzen per m² verhuurbaar oppervlak per jaar.

Exclusief BTW, servicekosten en huurder-specifieke inrichtingskosten.

KANSLABEL

Op basis van marktkennis en marktgevoel van lokale specialisten worden kantoren verdeeld in kansrijke, kanshebbende en kansarme kantoren. Deze kanslabels geven het perspectief van het betreffende kantoor in de huidige staat en in de huidige markt weer op het vinden van een gebruiker mocht het betreffende kantoor op de markt worden aangeboden. Kantoorruimte wordt als kansrijk aangemerkt wanneer het voorzieningenniveau hoog is, de locatie goed bereikbaar en in de huidige conditie op interesse van gebruikers kan rekenen. Met kanshebbend wordt gerefereerd naar kantoorruimte waarvan de locatie niet optimaal is of in de huidige conditie niet op interesse van gebruikers kan rekenen. Kansarme objecten liggen doorgaans op een locatie waar gebruikers niet in geïnteresseerd zijn en de kantoorruimte sterk verouderd is.

KANTOORRUIMTE

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven.

LEEGSTAND

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

De leegstand wordt benaderd vanuit het oogpunt van een unit. Een gebouw kan dus een X metrage leegstand bevatten.

FRICTIELEEGSTAND

Om een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, zodat gebruikersbewegingen en eventuele groei kan plaatsvinden, wordt uitgegaan van een minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte.

NIEUWBOUW

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen, jonger dan twee jaar.

Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is of wordt en waarvan de werkzaamheden al zijn begonnen, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

ONTTREKKING

Afname van de kantorenvorraad door sloop of transformatie van bestaande kantoorruimte (bij voorkeur inclusief wijziging van de plantitel naar ander type functie).

OPLEVERING

Toename van de kantorenvorraad door nieuwbouw.

OPNAME

Kantoorruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale and-leaseback transacties.

Opname wordt uitgedrukt in een totaal oppervlak in vierkante meter v.v.o.

Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

PLANCAPACITEIT

Geplande nieuwbouw van kantoren.

Mutaties in de plancapaciteit doen zich voor door oplevering (realisatie van het plan in de nieuwbouw), schrappen (wijziging van het bestemmingsplan) of toevoeging (door nieuwe vastgestelde bestemmingsplannen)

STRUCTUREEL AANBOD

Bestaand aanbod, dat drie jaar of langer op de markt achtereen wordt aangeboden.

VOORRAAD (KANTOREN)

Voor de kantorenmarkt wordt onder voorraad het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m² v.v.o. of meer.

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte waar kantoorhoudende activiteiten plaats kunnen vinden. De kantorenvorraad wordt uitgedrukt in een oppervlakte kantoorruimte in vierkante meter v.v.o. De kantorenvorraad gegevens zijn afkomstig van R. Bak.

VRIJE MARKT

De huur- en/of koopmarkt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

V.V.O.

Verhuurbaar vloeroppervlak.

Bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en installatieruimten.

MIXED-USE

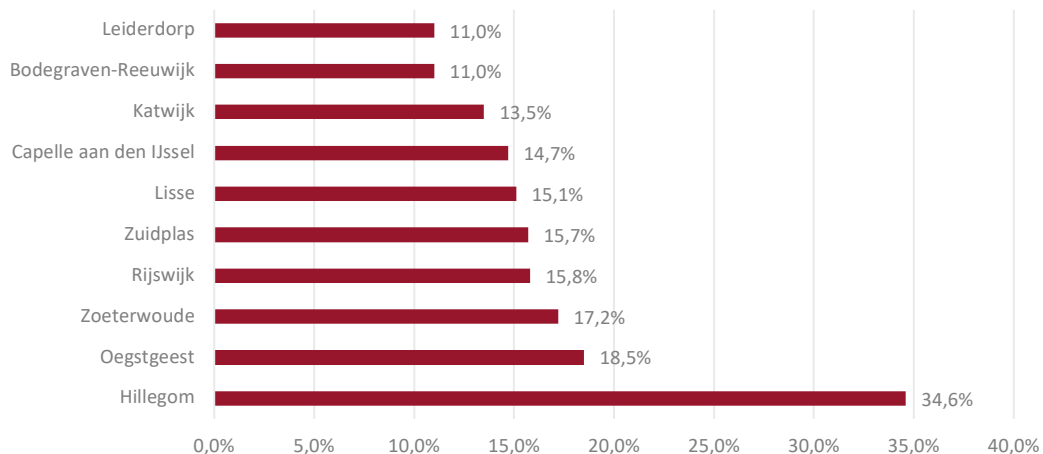
Met een mixed-use omgeving wordt een omgeving bedoeld waarbij verschillende functies en typen vastgoed bij elkaar komen. Men kan ik een gebied werken (bijvoorbeeld kantoren), wonen (woningen), winkelen (detailhandel), recreëren (horeca, culturele voorzieningen).

BIJLAGEN

LEEGSTAND IN PERCENTAGES EN VIERKANTE METERS

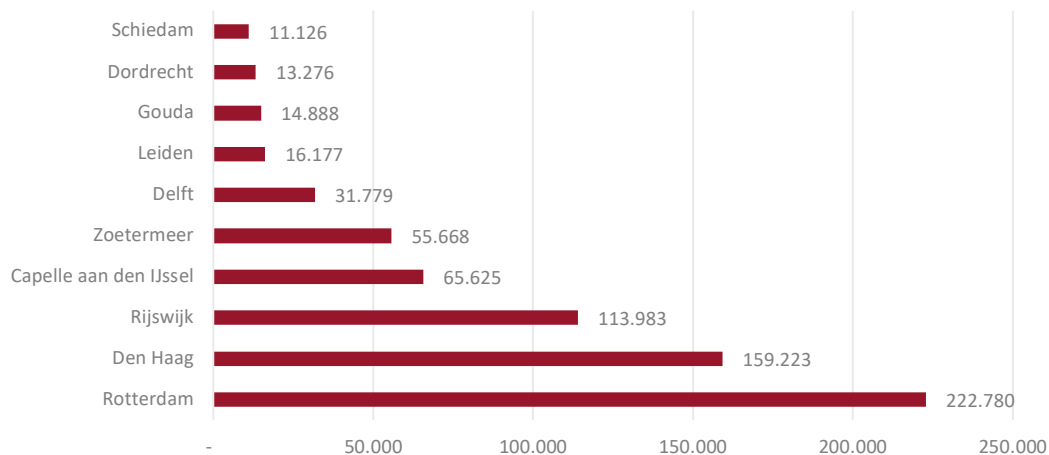
Top 10 gemeenten naar hoogste leegstandspercentage

Ultimo 2022



Top 10 gemeenten naar hoogste aantal leegstaande kantoorruimtes

Ultimo 2022

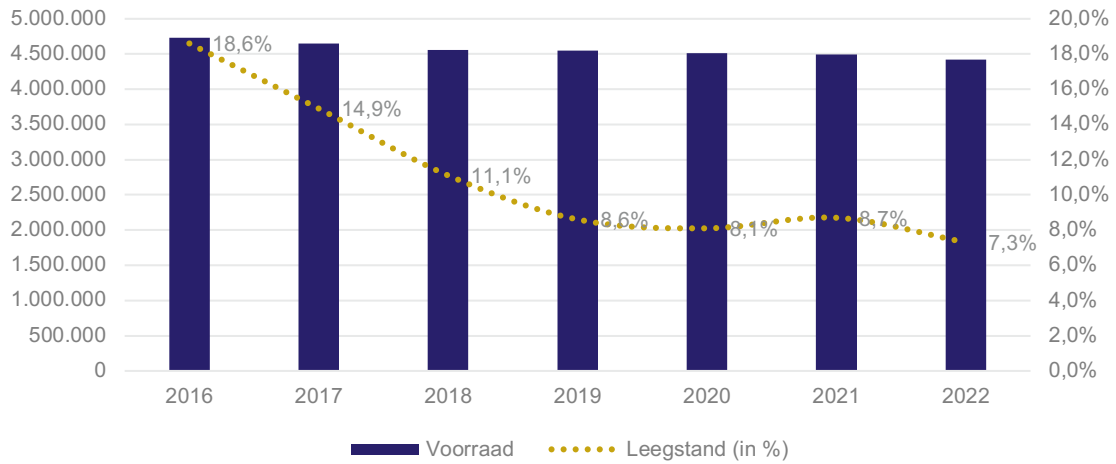


VASTGOEDMARKT KANTOORREGIO'S

REGIO ROTTERDAM

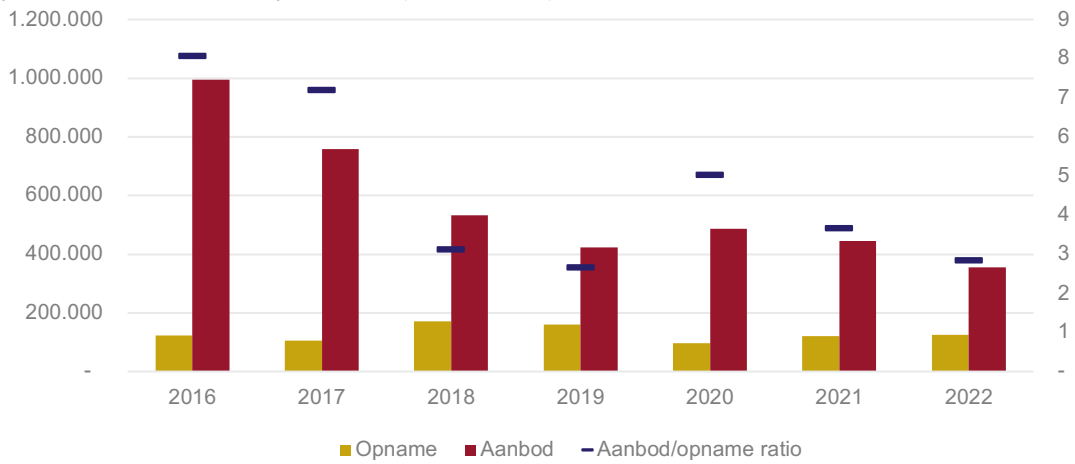
Regio Rotterdam

Voorraad & leegstand (in %)



Regio Rotterdam

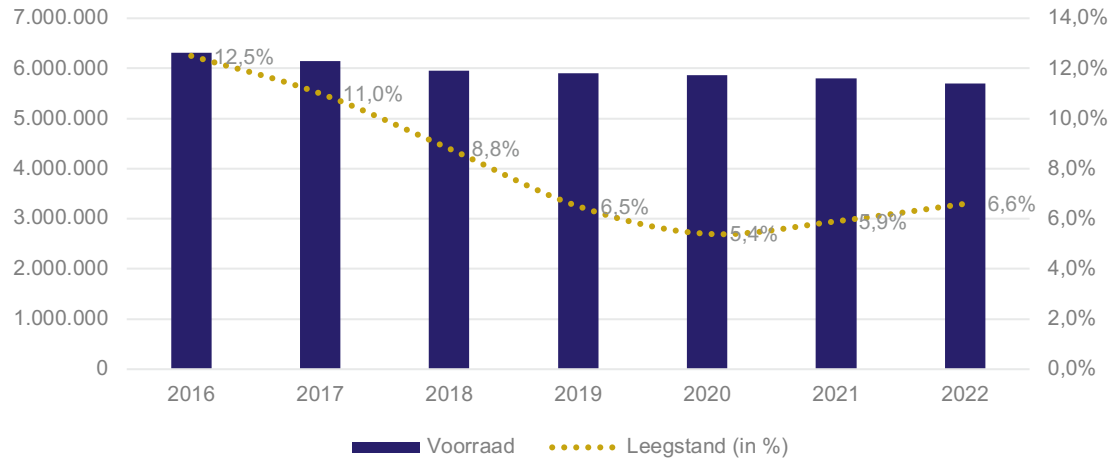
Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



HAAGSE REGIO

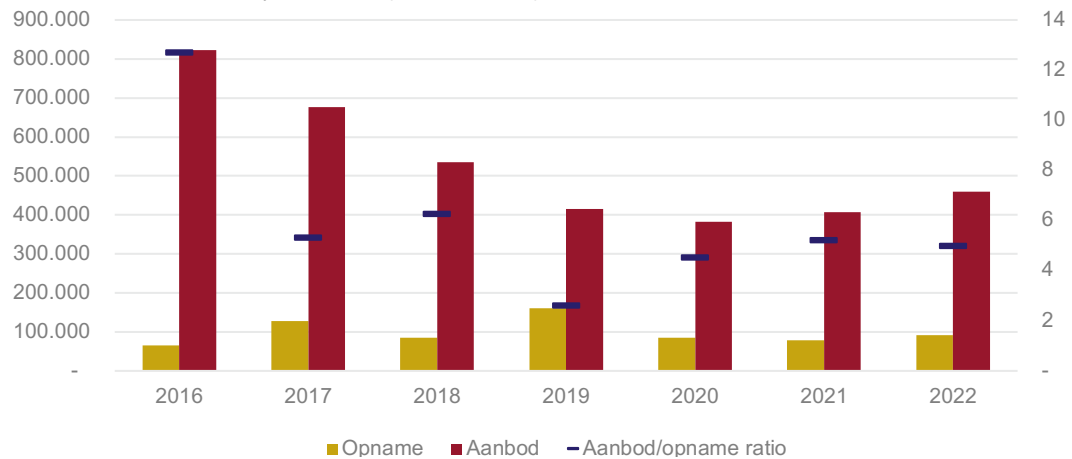
Haaglanden

Voorraad & leegstand (in %)



Haaglanden

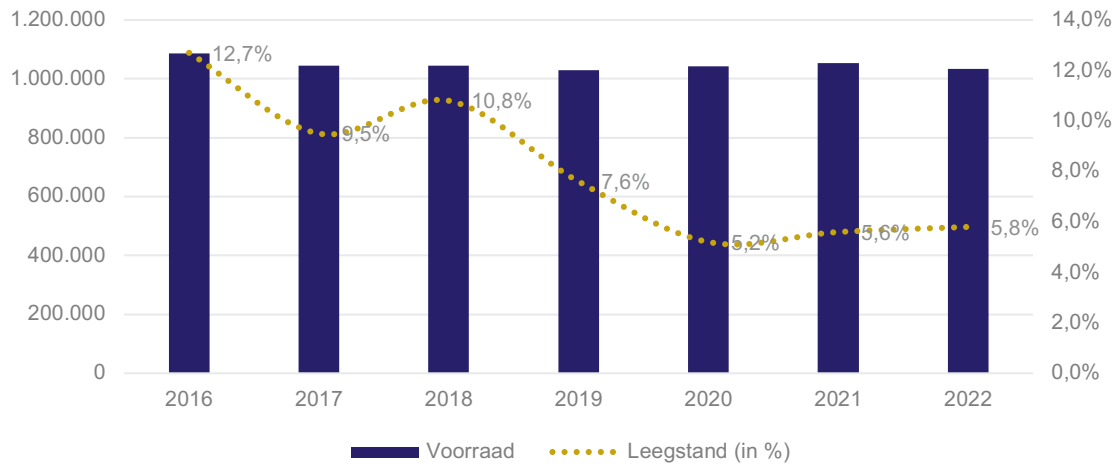
Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



REGIO HOLLAND-RIJNLAND

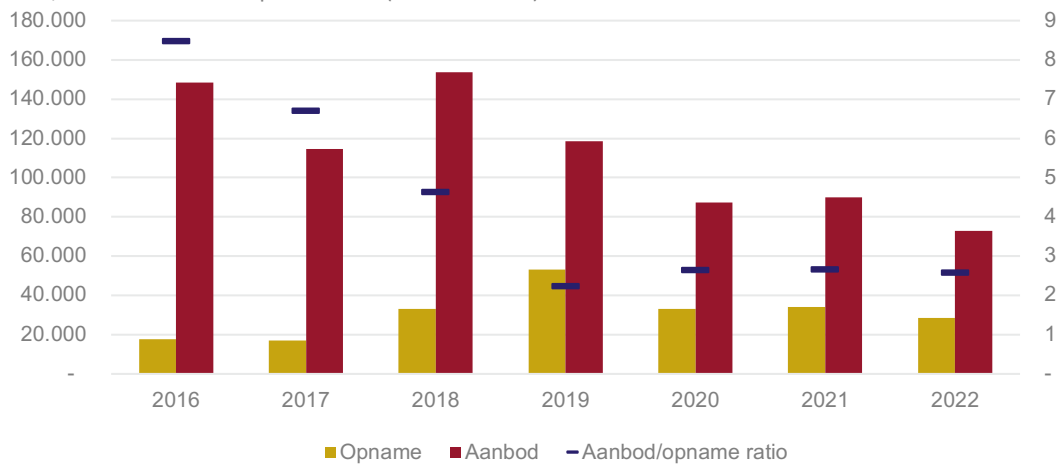
Holland-Rijnland

Voorraad & leegstand (in %)



Holland-Rijnland

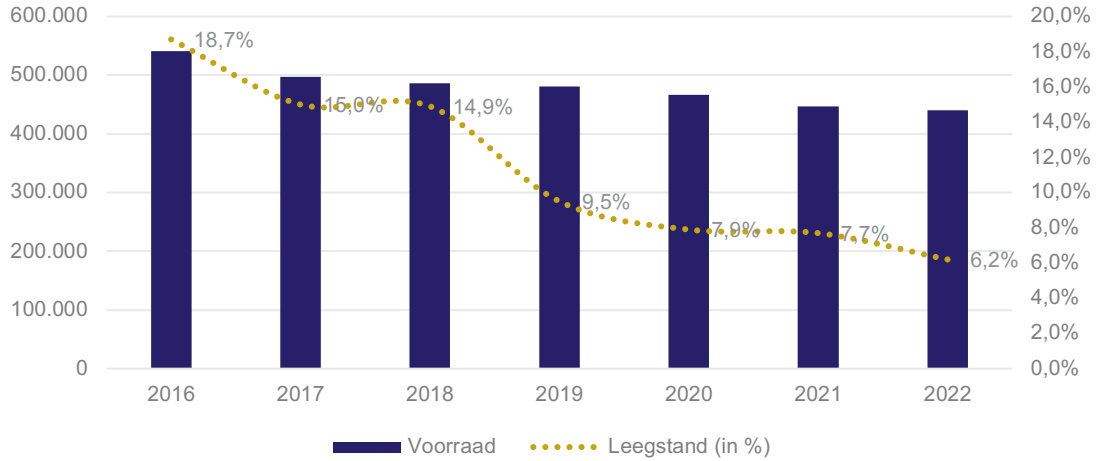
Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



REGIO MIDDEN HOLLAND

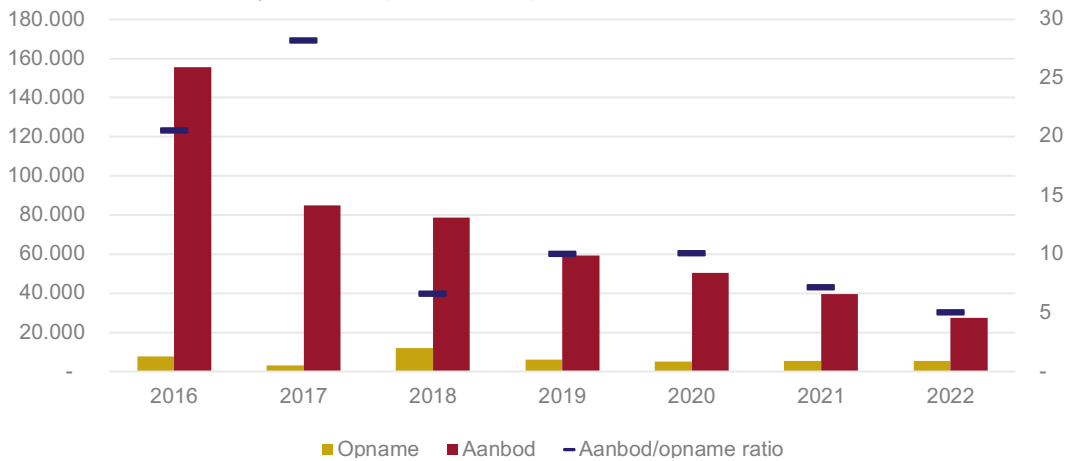
Midden Holland

Voorraad & leegstand (in %)



Midden Holland

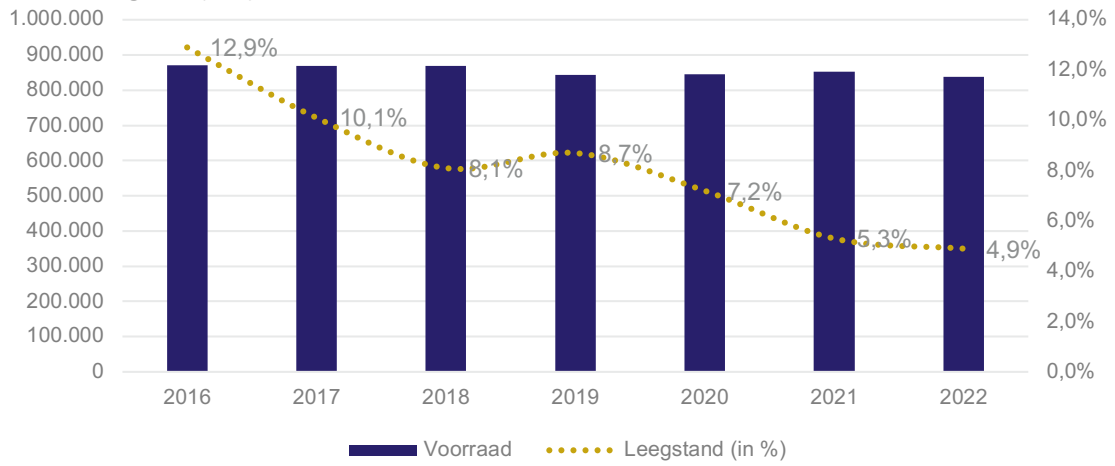
Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



REGIO ZUID-HOLLAND-ZUID

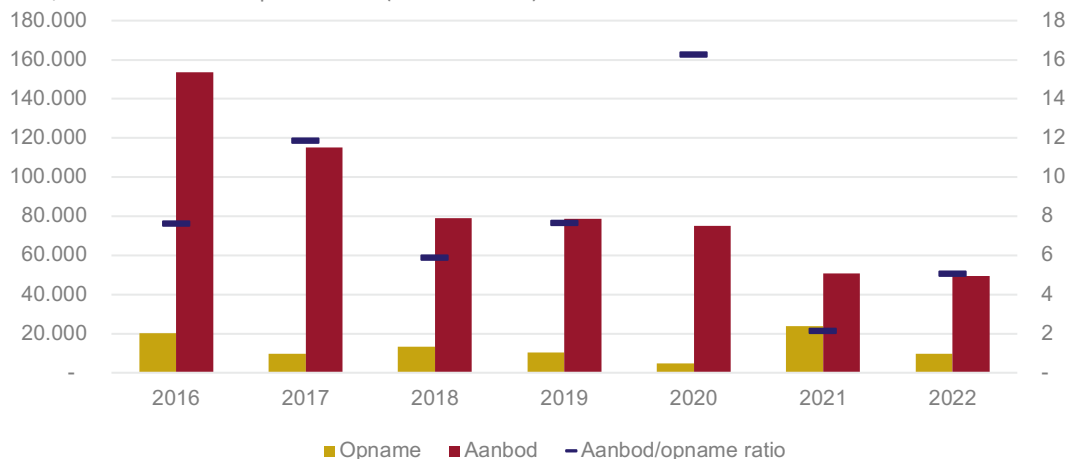
Zuid-Holland-Zuid

Voorraad & leegstand (in %)



Zuid-Holland-Zuid

Opname, aanbod & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



IN OPDRACHT VAN
Provincie Zuid Holland

UITGEVOERD DOOR

Over Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is wereldwijd toonaangevend adviseur in commercieel vastgoed. De organisatie begeleidt opdrachtgevers in de transformatie van de manier waarop mensen werken, winkelen en leven. In Nederland is Cushman & Wakefield marktleider en telt 500 medewerkers die vanuit 10 kantoren actief zijn voor banken, institutionele en particuliere beleggers, ontwikkelaars en gebruikers van commercieel vastgoed. Wereldwijd telt de organisatie 45.000 medewerkers in meer dan 70 landen en een omzet van \$6 miljard. De activiteiten bestaan onder meer uit aan- en verhuur en aan- en verkoop van commercieel vastgoed, beheer en asset management, vastgoedbeleggingen, taxaties en waarderingsadvies. Meer informatie vindt u op www.cushmanwakefield.nl en via Twitter @CushWakeNLD.

VOOR MEER INFORMATIE OVER DIT RAPPORT BELT U MET:

Jos Hesselink
Stijn Martens
Willemijn van den Hoek

Cushman & Wakefield Research
Tel: 020 - 8 407 266

E-mail:
jos.hesselink@cushwake.com
stijn.martens@cushwake.com
willemijn.vandehoek@cushwake.com

