



Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland EINDRAPPORT

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Esther Geuting, Guido van der Molen en Peter Stopel
19 februari 2018

Inhoudsopgave

Management summary	4
1 Inleiding	8
1.1 Achtergrond: doel en opdracht.....	8
1.2 Aanleiding.....	8
1.3 Betrokkenheid markt, regio's en gemeenten.....	8
1.4 Leeswijzer	9
2 Beleidsaanbevelingen kantorenmarkt Zuid-Holland	10
2.1 Richt u in uw provinciale beleid op verankering van een hoofdstructuur van kantoorlocaties (in plaats van de huidige concentratielocaties).....	10
2.2 Focus minder op nieuwbouw ten faveure van de bestaande kantorenvorraad en transformatie	12
2.3 Overweeg vooral indirect te sturen op de aanpak van leegstand	13
2.4 Stimuleer gemeenten en regio's in te zetten op plantitels met een beperkte planologische houdbaarheid	14
2.5 Ondersteun regio's en gemeenten met kennis over instrumenten in hun kantorenbeleid.....	15
2.6 Tot slot: wees flexibel in uw beleid en gebruik monitoring als input	17
3 Vraagruiming kantoorruimte provincie Zuid-Holland	18
3.1 Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte.....	19
3.2 Vervanging van kantoorruimte	25
3.3 Totale vraag naar kantoorruimte	27
4 Kwalitatieve vertaling vraagruiming kantoorruimte	28
4.1 Kwalitatieve vraag: verdeling naar locatietypen	29
4.2 Kwalitatieve vraag: voorkeuren eindgebruikers/sectoren en locatietypen	31
4.3 Kwalitatieve vraag: verdeling naar grootteklasse	34
4.4 Kwalitatieve vraag: vooral onttrekken, transformeren en herontwikkelen	37
5 Confrontatie per locatie	40
5.1 Holland Rijnland.....	43
5.2 Midden-Holland.....	45
5.3 MRDH	47
5.3.1 Regio Haaglanden.....	48
5.3.2 Regio Rotterdam	51
5.4 Zuid-Holland Zuid	55

Bijlage 59

A.	Toelichting keuze WLO-scenario	60
B.	Marktbeeld kantoorruimte provincie Zuid-Holland en regio's	63
C.	Trends op kantorenmarkt	70
D.	Confrontatie vraag en aanbod overige kantoorlocaties	72
E.	Definities van kernbegrippen	79
F.	Overzicht van experts en regio/gemeenten klankbordgroep	80

Management summary

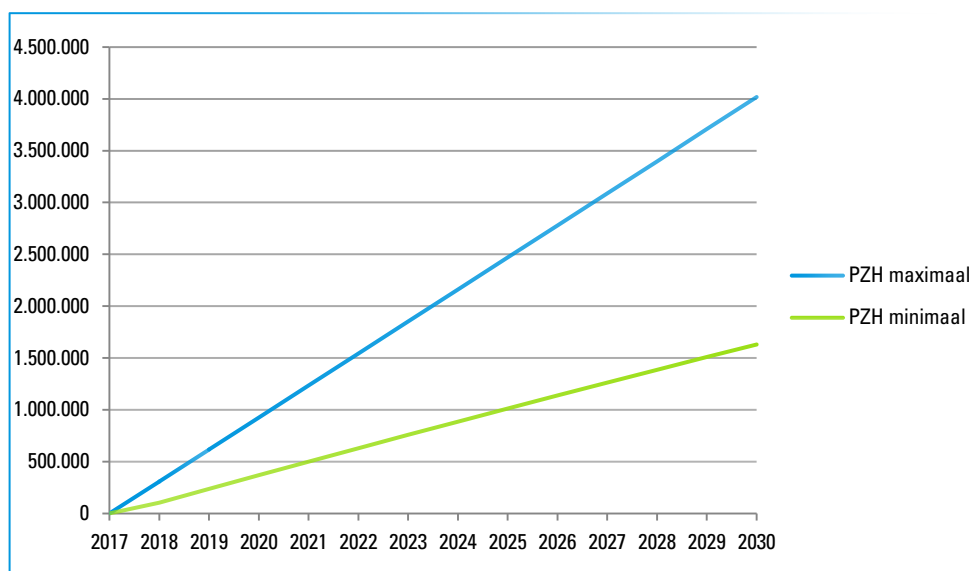
Achtergrond: doel en opdracht

De provincie Zuid-Holland heeft behoefte aan een actualisering en nadere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod confrontaties voor kantoren. De actualisering vormt de bouwsteen waarmee de regio's zal worden gevraagd hun regionale kantorenvisie aan te passen.

De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt circa 1,6 miljoen tot 4 miljoen m² vvo tot en met 2030.

De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt in het maximale scenario circa 4 miljoen m² vvo tot en met 2030. In het minimale scenario bedraagt de vraag circa 1,6 miljoen m² vvo tot en met 2030.

Figuur A: totale vraag naar kantoorruimte in provincie Zuid-Holland in twee scenario's



Bron: Stec Groep, 2018

De basis voor de toekomstige vraag is de ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen), en daarbinnen de kantoorgebonden werkgelegenheid. Daarnaast speelt het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt) een rol. Deze laatste factor is leidend in het onderscheid in het maximale en minimale scenario.

Overaanbod van circa 1,5 miljoen tot bijna 3 miljoen m² tot 2030 (afhankelijk van scenario)

De kantorenvoorraad in Zuid-Holland is kwantitatief meer dan groot genoeg om in de toekomstige vraag te voorzien. Ook in het maximale scenario, zijn er in 2030 nog te veel kantoorruimtes, en moet nog steeds ruim 1,5 miljoen m² kantoorruimte worden onttrokken (zie ook onderstaande tabel). In het minimale scenario (met een negatieve uitbreidingsvraag) zal er bijna 3 miljoen m² kantoorruimte moeten worden onttrokken aan de voorraad, om in 2030 te beschikken over een gezonde kantorenmarkt. In tabel A hebben we de huidige voorraad in gebruik vergeleken met de prognose van de voorraad in gebruik in 2030, (uitgaande van 5% gewenste frictieleegestand). Deze berekening is gebaseerd op de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag, omdat vervanging van kantoorruimte (kwantitatief) per saldo niet zorgt voor toename van de voorraad.

Tabel A: ontwikkeling naar gewenste kantorenvoorraad in 2030 (* 1.000 m² vvo)

Regio	Totale voorraad	Voorraad 2030 (incl 5% frictie)		Kwantitatief overschot	
	2017	Maximaal scenario	Minimaal scenario	Maximaal scenario	Minimaal scenario
Haaglanden	6.429	5.900	5.296	530	1.134
Holland Rijnland	1.289	1.260	1.123	29	166
Midden-Holland	610	496	429	114	181
Regio Rotterdam	5.065	4.439	3.964	626	1.102
Zuid-Holland Zuid	1.175	1.038	927	137	248
Totaal	14.569	13.134	11.738	1.435	2.831

Bron: Stec Groep, 2018

Hierbij gaan we er vanuit dat vervanging van kantoorruimte vooral in bestaande bouw (inclusief sloop-nieuwbouw) kan worden opgevangen. Vervangingsnieuwbouw hoeft per saldo niet te leiden tot toename van de voorraad. Maar, dit betekent wel dat eventueel extra meters (bovenop de gewenste (beperkte) (uitbreidingsvraag uit de maximale raming), moeten worden onttrokken (veelal buiten de gewenste concentratielocaties) om toe te werken naar een gezonde kantorenmarkt. Oftewel, bij vervangingsnieuwbouw en daarmee toename van de voorraad, zullen extra meters moeten worden onttrokken bovenop de circa 1,5 tot 3 miljoen m² kantoorruimte (in het maximale en minimale scenario).

Het besef dat de Zuid-Hollandse kantorenmarkt een transitie aan het doormaken is, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid¹ zit op bestuurlijk en ambtelijk niveau bij alle gemeenten tussen de oren.

Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met aan de ene kant kansrijke locaties die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden, en kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.

Beleidsaanbevelingen kantorenmarkt Zuid-Holland

1. Richt u in uw provinciale beleid op verankering van een hoofdstructuur (in plaats van concentratielocaties) in de kantorenmarkt (zie tabel B). In deze hoofdstructuur is er in de grootstedelijke top / centrumlocaties (Central Business District, CBD van Den Haag en Rotterdam) ruimte voor uitbreiding. In provinciale kantorenmarkten zien we (beperkte) mogelijkheden voor groei van kantoorruimte (bijvoorbeeld op de locatie Leiden Centraal), tegelijkertijd constateren we dat in deze categorie ook locaties zijn met een overaanbod van kantoorruimte. In lokale kantorenmarkten is ruimte voor lokale kleinschalige vraag met een eindgebruiker in beeld (bijvoorbeeld voor groei van specifieke bedrijfskantoren).
2. In regionale kantorenmarkten is er sprake van overaanbod aan bestaand aanbod en plancapaciteit én een relatief afnemende vraag. We raden aan de huidige overcapaciteit hierin flink te verminderen.
3. Focus minder op nieuwbouw, en juist meer op de bestaande kantorenvoorraad en transformatie. Vernieuwing van incourant vastgoed op courante locaties is daarin belangrijk. Concreet betekent dit ook dat herbestemming nodig is. Dit vraagt om een integrale provinciale visie op ruimtelijke economie en wonen, en dat er gemeenten zullen bestaan waar de huidige kantoorvoorraad (fors) zal verminderen.

¹ Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met aan de ene kant kansrijke locaties die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden, en kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.

Tabel B: voorstel hoofdstructuur kantoorlocaties provincie Zuid-Holland

Reikwijdte	Strategie	Locaties	Saldo (behoefte-planaanbod) ²	
(Inter)nationaal	Groei	Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties ³ , Den Haag (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan en binnenstad ⁴) Rotterdam CBD ⁵ (Central District, incl. Centrum – Blaak).	Circa +150.000 tot +700.000 m² vvo	
Provinciaal	Afname planaanbod én beperkte groei op enkele locaties	OV-knooppuntlocaties ⁶ en centrum/(intercity)stationslocaties	Circa -200.000 tot +100.000 m² vvo	
		(beperkte) groei ⁷		balans / verdunnen
		Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam), Rotterdam Alexander, Centraal, Schil-West (Dordrecht) en Nieuw-Laakhaven HS (Den Haag)		Spoorzone Delft Centraal, Schieveste (Schiedam), Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam).
Regionaal	Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)	Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingse), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsomgeving Alphen aan den Rijn, Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera	Circa - 500.000 tot -1.100.000 m² vvo	
Lokaal	Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk	Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen	Circa - 50.000 tot -70.000 m² vvo	

Bron: Stec Groep, 2018

- Overweeg vooral indirect te sturen op de aanpak van leegstand. In beginsel is leegstand een probleem van de eigenaar van het vastgoed. Alleen waar leegstand ten koste gaat van het vestigingsklimaat, raden we aan als overheid in te grijpen, en dan ook alleen te focussen op bijdragen in sloopkosten. Voor het overige ligt het in uw provincie meer voor de hand te sturen op beperking van de planologische ruimte.
- Stimuleer gemeenten en regio's in te zetten op plantitels met een beperkte planologische houdbaarheid. Waar relevant is belangrijk dat gemeenten werken aan het creëren van voorzienbaarheid, en goed gebruik maken van de bestaande planologische mogelijkheden om plancapaciteit op ongewenste locaties weg te halen.
- Ondersteun regio's en gemeenten met kennis over instrumenten in hun kantorenbeleid, op de volgende vijf opgaven:
 - Behoud en versterking van de kwaliteit en verduurzaming van bestaande kantoorlocaties.
 - Verdunnen bestaande voorraad.

² Op basis van doorrekening van alle formele kantoorlocaties (circa 110) binnen de provincie Zuid-Holland

³ Het gaat hier om grootstedelijke toplocaties aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Beide steden domineren zowel in voorraad (meer dan 3 miljoen m² vvo) als marktaandeel binnen Zuid-Holland (maar ook binnen Nederland als geheel). Ook vinden we op deze locaties meerdere (inter)nationale hoofdkantoren. Daarmee onderscheiden deze toplocaties en steden zich van de overige locaties/gemeenten binnen de provincie.

⁴ Het gaat hier om het deel van de binnenstad (grotendeels) op loopafstand van Den Haag CS; voor de overige gebieden geldt ook loopafstand van een intercity station (Den Haag CS en Laan van NOI)

⁵ CBD = Central Business District

⁶ Het gaat hier alleen om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg)

⁷ Indeling op basis van het maximale scenario. In het minimale scenario is er alleen behoefte aan beperkte groei op Leiden Centraal.

- Terugdringen ongewenste plancapaciteit.
 - Faciliteren passende toevoegingen.
 - Herbestemming.
7. Tot slot: wees flexibel in uw beleid en gebruik monitoring als input. Wanneer de leegstand snel terugloopt op bepaalde kantoorlocaties, kan meer ruimte worden geboden aan uitbreiding van de planologische capaciteit.



**HET IS GEWOON
LEKKERDER DWEILEN
ALS JE WEET
DAT ONDERTUSSEN
TENMINSTE
IEMAND PROBEERT
DE KRAAN TE
REPAREREN**

Loeje

1 Inleiding

1.1 Achtergrond: doel en opdracht

De provincie Zuid-Holland heeft behoefte aan een actualisering en nadere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod confrontaties voor kantoren, zoals opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte. De actualisering moet voldoende inzicht geven om op provinciaal en (sub)regionaal niveau kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en (plan)aanbod van kantoren te kunnen bereiken. Het is nodig dat de behoefteramingen ook een kwalitatief karakter krijgen, zodat inzicht ontstaat in de behoefte aan verschillende soorten kantoren en locaties. De actualisering die nu voor u ligt ('Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, december 2017') vormt de bouwsteen waarmee de regio's zal worden gevraagd hun regionale kantorenvisie aan te passen.

1.2 Aanleiding

De noodzaak tot actualisering wordt ingegeven door onderstaande redenen:

1. De huidige regionale kantorenvisie heeft de provincie aanvaard tot juli 2019. Voor deze datum is het gewenst dat er nieuwe, door de provincie aanvaardde, regionale visies zijn opgesteld.
2. De Raad van State vraagt bij de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe kantoorruimte, om actuele cijfers. De huidige data in de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn geënt op nationaal onderzoek uit 2012 en daarmee niet meer actueel. Om een goede basis te bieden voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is het belangrijk de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de bestaande kantorenvorraad goed in beeld te hebben.
3. De economie bevindt zich inmiddels in een periode van groei. Dit betekent echter niet automatisch een groei van de omvang van de totale kantorenvorraad. Ook de meest actuele toekomstscenario's van PBL/CPB⁸ laten dit zien en signaleren een trendbreuk met het verleden (zie ook trends in bijlage C).
4. Ten slotte dient zich de vraag aan in hoeverre de huidige verdeling van kwantiteit (vierkante meters kantoorruimte) en locaties aansluit bij de kwaliteitsaspecten (waaronder ook duurzaamheid en gebouwen met minimaal energielabel C) en flexibiliteit in een veranderende kantorenmarkt (zie ook trends in bijlage C). Dit is onder andere terug te zien in een steeds groter verschil tussen goed functionerende kantorenlocaties en kantoorlocaties met grote structurele leegstand en achterblijvende transacties.

1.3 Betrokkenheid markt, regio's en gemeenten

Een onafhankelijk groep van experts van ontwikkelaars, beleggers, makelaars, wetenschap en rijksoverheid was betrokken bij het onderzoek. Deze experts hebben hun kennis ingebracht op het gebied van ontwikkelingen in de kantorenmarkt. Bovendien hebben deze experts geadviseerd over de gebruikte onderzoeksmethodiek en daarmee bijgedragen aan kwaliteitsborging van de feitelijke resultaten. De samenwerkende regio's en de grootste kantoorgemeenten zijn nauw betrokken bij het onderzoek via 6 klankbordbijeenkomsten en voor de aanlevering van gegevens. Alle gemeenten en regio's zijn daarnaast ambtelijk en bestuurlijk betrokken bij het onderzoek via twee separate regionale bijeenkomsten. In deze bijeenkomsten zijn de deelnemers geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek en is hun reflectie daarop, soms ook in samenspraak met de onafhankelijk experts, verwerkt. Tot slot zijn de onderzoeksresultaten en aanbevelingen gepresenteerd aan de portefeuillehouders Economie van de gemeenten tijdens afzonderlijke regionale bijeenkomsten en het Bestuurlijk Overleg Economie Zuid-Holland (BOEZHD). In de bijlage is een lijst van de geraadpleegde experts en de gemeenten/regio's die hebben deelgenomen aan de klankbordbijeenkomsten opgenomen.

⁸ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

Verantwoording databestanden

In dit rapport is gebruik gemaakt van diverse databestanden om de kantorenmarkt van Zuid-Holland kwantitatief en kwalitatief in cijfers te vatten. Onderstaand een overzicht van de gebruikte data.

Onderwerp	Bron	Toelichting
Voorraad	Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG, peildatum juli 2017)	- Gecontroleerd en waar nodig aangepast door provincie Zuid-Holland, regio's, gemeenten en Stec Groep - Inclusief vergelijking met BAK / Cushman&Wakefield (2017), Monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte (gemeente Rotterdam, 2016) en monitor Drechtsteden en Holland Rijnland
Opname	Vastgoedjournaal Transactiedatabase (peildatum september 2017)	Gecontroleerd en waar nodig aangepast door Stec Groep en provincie Zuid-Holland
Aanbod	Funda in Business (peildatum juli 2017); CBRE, 2017 (Regio Rotterdam); OCD Drechtsteden, 2017; Regio Holland Rijnland, 2017;	Gecontroleerd en waar nodig aangevuld door provincie Zuid-Holland, regio's, gemeenten en Stec Groep
Plancapaciteit	Kantorenmonitor 2017, Provincie Zuid-Holland (peildatum januari 2017)	- Kantorenmonitor 2017 (Provincie Zuid-Holland) als uitgangspunt. - Mutaties en correcties door provincie en gemeenten meegenomen tot peildatum 31 december 2017.
Kantoorlocaties en begrenzing	Infodesk provincie Zuid-Holland, 2017	Begrenzing kantoorlocaties op basis van provinciale indeling (incl. RIN nummer). Aanpassingen op basis van schouw en check gemeenten.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) staan de belangrijkste aanbevelingen die Stec Groep aan de provincie Zuid-Holland wil meegeven. De kwantitatieve raming van de marktvraag naar kantoorruimte voor de provincie Zuid-Holland en regio's wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. De kwalitatieve vertaling van de vraagprognose volgt vervolgens in hoofdstuk 4, waarin zowel voor locatietypen, sectoren/doelgroepen als naar gebouwgrrootte wordt ingegaan op de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte. In hoofdstuk 5 vindt u de confrontatie van vraag en aanbod voor alle kantoorlocaties met plancapaciteit in de provincie Zuid-Holland per (sub)regio.

De bijlagen vormen een nadere onderbouwing en toelichting van onze analyses:

- Bijlage A: Toelichting keuze WLO-scenario
- Bijlage B: Marktbeeld kantoorruimte provincie Zuid-Holland en regio's
- Bijlage C: Trends op de kantorenmarkt
- Bijlage D: Confrontatie vraag en aanbod overige kantoorlocaties
- Bijlage E: Definities van kernbegrippen zoals deze in dit rapport gehanteerd worden
- Bijlage F: Overzicht van experts en regio/gemeenten klankbordgroep

De Economische Effect Rapportages (inclusief locatietypologie per locatie) en (korte) locatieprofielen zijn als separate rapportage toegevoegd aan dit document.

2 Beleidsaanbevelingen kantorenmarkt Zuid- Holland

UW PROVINCIALE ROL OP DE KANTORENMARKT IN HET KORT

Wat ons betreft is de kern van de provinciale rol in de kantorenmarkt dat de provincie inzet op versterking van de hoofdstructuur van de kantorenmarkt van Zuid-Holland. Deze versterking heeft een tweeledig doel:

- Komen tot verbetering van het werk- en vestigingsklimaat van Zuid-Holland, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. Achterliggend gaat het om versterking van de economische kracht van Zuid-Holland.
- Mogelijkheid bieden om te komen tot transformatie van bestaande locaties die niet langer aantrekkelijk zijn voor de kantorenmarkt van Zuid-Holland.

De transformatieopgave heeft een integraal karakter en heeft zeer nauwe relaties met de woningmarkt, de markt voor bedrijventerreinen en andere vastgoedmarkten.

2.1 Richt u in uw provinciale beleid op verankering van een hoofdstructuur van kantoorlocaties (in plaats van de huidige concentratielocaties)

Heroverwegen van uw bestaande concentratiebeleid

De kantorenmarkt van Zuid-Holland vraagt om een omslag in het provinciaal beleid. In uw huidige beleid staan 13 gelijkwaardige concentratielocaties centraal. Daar wilt u de toekomstige vraag naar nieuwbouwkantoren zoveel mogelijk concentreren. We raden u aan dit beleid te heroverwegen ten faveure van een kantorenhoofdstructuur met de volgende aspecten:

- In de top van de piramide, op grootstedelijke top/centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag, meer ruimte voor uitbreiding (vervangingsnieuwbouw) van kantoorruimte bieden.
- In lokale kantorenmarkten voor lokale kleinschalige vraag (bijvoorbeeld tot 750 tot 1.000 m² per gebruiker) ruimte voor uitbreiding bieden, wanneer er een eindgebruiker in beeld is (en/of slechts enkele objecten mogelijk maken in bestemmingsplan).
- In het midden van de piramide heeft uw provincie te maken met een overaanbod aan bestaand aanbod en plancapaciteit én een relatief afnemende vraag.

Juist in het midden van de piramide (deels provinciaal, maar veelal gericht op een regionaal schaalniveau) is er in de afgelopen vijftien jaar veel plancapaciteit én bestaand aanbod (leegstand) bijgekomen. Deze capaciteit voorziet voor een groot deel niet in de kwalitatieve behoefte.



We raden u aan als provincie te sturen op het regionaal verankeren van de kantorenhoofdstructuur in kantorenbeleid van de regio's, en gemeenten te stimuleren om te komen tot reductie van plancapaciteit op locaties waar de vraag kleiner is dan het (plan)aanbod. Zoals tabel 1 laat zien, is in de regionale kantoorlocaties een fors overaanbod aan plancapaciteit, met een afnemende vraag. Daar staat tegenover dat er op grootstedelijke toplocaties (Den Haag CS e.o. en Rotterdam CS inclusief Centrum- Blaak) een tekort is aan plancapaciteit en dat een aantal sterke centrumlocaties zoals Leiden Centraal te maken heeft met een krappe plancapaciteit.

Tabel 1: voorstel hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Reikwijdte	Strategie	Locaties	Saldo (behoefte-planaanbod) ⁹	
(Inter)nationaal	Groei	Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties ¹⁰ , Den Haag (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan en binnenstad ¹¹) Rotterdam CBD ¹² (Central District, incl. Centrum – Blaak).	Circa +150.000 tot +700.000 m ² vvo	
Provinciaal	Afname planaanbod én beperkte groei op enkele locaties	OV-knooppuntlocaties ¹³ en centrum/(intercity)stationslocaties	Circa -200.000 tot +100.000 m ² vvo	
		(beperkte) groei ¹⁴		balans / verdunnen
		Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam), Rotterdam Alexander,) Centraal, Schil-West (Dordrecht) en Nieuw-Laakhaven HS (Den Haag)		Spoorzone Delft Centraal, Schieveste (Schiedam), Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam).
Regionaal	Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)	Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsomgeving Alphen aan den Rijn, Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera	Circa - 500.000 tot -1.100.000 m ² vvo	
Lokaal	Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk	Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen	Circa - 50.000 tot -70.000 m ² vvo	

⁹ Op basis van doorrekening van alle formele kantoorlocaties (circa 110) binnen de provincie Zuid-Holland

¹⁰ Het gaat hier om grootstedelijke toplocaties aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Beide steden domineren zowel in voorraad (meer dan 3 miljoen m² vvo) als marktaandeel binnen Zuid-Holland (maar ook binnen Nederland als geheel). Ook vinden we op deze locaties meerdere (inter)nationale hoofdkantoren. Daarmee onderscheiden deze toplocaties en steden zich van de overige locaties/gemeenten binnen de provincie.

¹¹ Het gaat hier om het deel van de binnenstad (grotendeels) op loopafstand van Den Haag CS; voor de overige gebieden geldt ook loopafstand van een intercity station (Den Haag CS en Laan van NOI)

¹² CBD = Central Business District

¹³ Het gaat hier alleen om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg)

¹⁴ Indeling op basis van het maximale scenario. In het minimale scenario is er alleen behoefte aan beperkte groei op Leiden Centraal.

Voor uitzonderingskantoren die geen onderdeel uitmaken van de reguliere kantorenmarkt (en daarmee - waar mogelijk - apart zijn opgenomen naast de vraagruimte), zoals science locaties (Bio Science Park (Leiden), Technopolis (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk)) of locaties zoals Erasmus Hoboken (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag), adviseren we u vooral te kijken naar de groeiontwikkeling in combinatie met de specifieke bestemming/doelgroepen voor deze locaties. Deze locaties zorgen niet voor (onaanvaardbare) structurele leegstand elders, maar hebben vaak een sterke autonome groei en opereren veelal op (inter)nationale schaal. Uitgaande van dit schaalniveau, passen deze locaties in de top van de piramide, zo constateren we.

Bedrijfskantoren (we gaan hierbij uit van solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen¹⁵) maken onderdeel uit van de behoefteraming. We adviseren om in de regionale programmering/visies voldoende rekening te houden met de mogelijke uitbreidingswensen van deze eindgebruikers. Dit is belangrijk voor de regionale economie en de spin off die dit direct en indirect genereert. Zo wordt overaanbod voorkomen, waarmee specifieke ruimtevragers door regio en gemeente flexibel kunnen worden gefaciliteerd. Dit geldt specifiek ook voor snel groeiende bedrijven (met zogenaamde 'double-digit growth'). Ook in beleid moet voor dit type bedrijven meer dan voldoende ruimte zijn voor uitbreiding (zowel kwantitatief als kwalitatief). Nu zien we bijvoorbeeld dat in de CBD's van Den Haag en Rotterdam zowel kwantitatief als kwalitatief veelal onvoldoende ruimte is om snelle groeiers te kunnen faciliteren. Dit is een risico: juist deze groep snel groeiende, veelal innovatieve bedrijven, willen flexibel inspelen op hun ruimtebehoefte, om zo groei te kunnen faciliteren. Wanneer dit (op termijn) niet meer kan en er onvoldoende (kwalitatieve) kantoorruimte beschikbaar is, is er risico dat deze bedrijven wegtrekken uit Zuid-Holland.

2.2 Focus minder op nieuwbouw ten faveure van de bestaande kantorenvoorraad en transformatie

We raden u aan in uw beleid de focus te leggen op de bestaande voorraad en kwalitatieve versterking en verduurzaming daarvan. Binnen deze context is vernieuwing van incourant vastgoed op courante locaties een zeer belangrijke opgave. Daarnaast gaat het over de hele linie om het bieden van flexibiliteit om te komen tot:

- kwalitatieve versterking en verduurzaming van kantoren
- transitie van kantoorbestemmingen naar andere bestemmingen. Transitie naar woningbouw, bedrijfsruimte en leisure biedt binnen Zuid-Holland de meeste kansen. Dit vraagt om een integrale provinciale visie op ruimtelijke economie en wonen.

Om dit binnen uw provincie op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken dienen er telkens op het juiste regionale schaalniveau keuzes gemaakt te worden over:

- waar nieuwe ontwikkelingen zich concentreren (afhankelijk van de regionale reikwijdte van het initiatief);
- waar deze in een compactere vorm geconsolideerd worden (op locaties met een regionale reikwijdte met een te grote plancapaciteit);
- waar kansen voor kwalitatieve versterking liggen (over de hele linie, in de verduurzaming van bestaande kantoren, in de Central Business Districts (CBD) met een tekort aan plancapaciteit);
- waar ruimte is voor extra toevoeging van meters (overwegend in de top van de piramide, en enkele sterke centrum/stationslocaties zoals Leiden Centraal);
- waar ruimtelijke ontwikkelingen van kantoren op termijn mogelijk niet meer plaatsvinden (transformatielocaties).

Het toewerken naar de gewenste ruimtelijke structuur voor de kantorenmarkt betekent in de praktijk dat gemeenten en regio's moeten kiezen voor de sterkste locaties voor kantoren en dat niet alle huidige plancapaciteit in combinatie met de beoogde plannen voor kantoren kunnen blijven bestaan.

¹⁵ Kantoorruimte dat onderdeel uitmaakt van een bedrijfshal (bijvoorbeeld geschakeld of etage, vanuit een aandeel kantoorruimte binnen een grotere bedrijfshal) maakt geen onderdeel uit van deze behoefteraming. Dit type vastgoed behoort formeel tot bedrijventerreinen en is in de bedrijventerreinenraming meegenomen.

De mate waarin het gebrek aan marktspanning zich voordoet, verschilt van gemeente tot gemeente, maar speelt in vrijwel alle gemeenten in Zuid-Holland. Ook verschillen de consequenties van overaanbod en leegstand al naar gelang de grootte en reikwijdte van de gemeente binnen Zuid-Holland en specifieke kenmerken van een kern of gemeente.

Dit betekent dat er naar de toekomst toe gemeenten zullen bestaan waar bijvoorbeeld de huidige kantoorvoorraad zal verdwijnen (en deze bestaande kantoorruimte niet meer wordt ingevuld met nieuwe kantoren), dan wel dat bestaande kantoorconcentraties kleiner worden. Boven in de kantorenhoofdstructuur zal de kantorenvoorraad juist nieuwe kwalitatieve en kwantitatieve impulsen krijgen.

2.3 Overweeg vooral indirect te sturen op de aanpak van leegstand

De kantorenleegstand in Zuid-Holland is gemiddeld hoog. In beginsel is leegstand in eerste aanleg een probleem van de eigenaar van het vastgoed. Leegstand die (fors) hoger is dan de frictieleegstand kan echter neveneffecten hebben. De effecten hebben betrekking op onder andere het ondernemersklimaat, het vestigingsklimaat en de vastgoedwaarde in Zuid-Holland. In de slipstream daarvan kunnen negatieve externe effecten optreden zoals verloedering van de omgeving. Alleen waar dat het geval is, raden we aan als overheid in te grijpen in de leegstand van kantorenvastgoed.

Voor het overige ligt het in uw provincie meer voor de hand indirect te sturen op leegstand, door te sturen op beperking van de planologische ruimte. Met name daar waar sprake is van leegstand die (fors) hoger is dan de frictieleegstand. Dit kan door twee elkaar versterkende strategieën, in de geest van de metafoor van een druppelde kraan:

- In de eerste plaats dient het leertje in de kraan gerepareerd te worden door het ontmoedigen van nieuwbouw op ongewenste plekken, conform de kantorenhoofdstructuur. U kunt hier als provincie Zuid-Holland in de algemene regels van de provinciale ruimtelijke verordening op sturen en erop toezien dat er in bestemmingsplannen geen ongewenste planologische toevoegingen bijkomen.
- In de tweede plaats dient de 'plas water' als gevolg van de lekkende kraan ('leegstand fors hoger dan de frictieleegstand'), te worden opgedweild, door bijvoorbeeld onttrekken, slopen en transformeren naar andere functies. Aandachtspunt hierbij is hoe uw rol in de bestaande voorraad eruit kan zien. In principe is het komen tot transformatie, en afboeken van historische boekwaarden een private opgave. Denkbaar is dat, ondersteunend aan het beleid voor herbestemming, het nodig kan zijn te komen tot bijdragen in de sloop van bestaand vastgoed om bestemmingswijzigingen in het bestemmingsplan te effectueren. Dit is een onderwerp waarop u zich in de verdere uitwerking van het beleid op zou kunnen verdiepen.



**HET IS GEWOON
LEKKERDER DWEILEN
ALS JE WEET
DAT ONDERTUSSEN
TENMINSTE
IEMAND PROBEERT
DE KRAAN TE
REPAREREN**

Loesje

2.4 Stimuleer gemeenten en regio's in te zetten op plantitels met een beperkte planologische houdbaarheid

Het besef dat de Zuid-Hollandse kantorenmarkt een transitie aan het doormaken is, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid¹⁶ zit op bestuurlijk en ambtelijk niveau bij alle gemeenten tussen de oren. Om dit te borgen, raden we aan het huidige momentum te benutten en te stimuleren dat gemeenten en regio's sturen op het onttrekken van ongewenste plannen én bestaande meters. Dit principe helpt gemeenten en regio's bij het opstellen van goede onderbouwingen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. De huidige analyse vormt een goede basis om als regio, gemeente en provincie eenvoudig en - onder voorbehoud van correcte procedures - met laag risico op planschade kantoorbestemmingen te laten vervallen en/of aanpassen op ongewenste locaties.

Omdat er in de toekomst geen opbrengsten uit kantoorbestemmingen worden verwacht op ongewenste locaties, is de bestemming in feite minder tot zeer weinig waard. Hiermee is bij een bestemmingswijziging of het schrappen van plannen en capaciteit in beginsel ook geen sprake van schade. Het 'in de lucht houden' van de bestemming kan echter wel 'verstikkend' werken voor andere, wel levensvatbare plannen (bij onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking).

In onderstaand overzicht staan indicatief de risico's van deprogrammeren per type project:

Tabel 2: Risico's bij deprogrammeren per type project

Type plansituatie	Financiële risico's	Juridische risico's	Overige risico's	Afwegingskader/ Prioritering via
Gemeentelijk plan, gemeentelijke grex	Ja, afboeken	Nee	Nee	1. Kwaliteit/PMC's ¹⁷ 2. Financiën
Privaat, planologisch hard, <u>geen</u> overeenkomst met gemeente	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Structuurvisie/Nota (voorzienbaarheid)
Privaat, planologisch hard, <u>wel</u> overeenkomst met gemeente	Beperkt, afhankelijk van Kwalitatieve markt-behoefte en inhoud (en ouderdom) contract	Ja, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente	Politieke druk vanuit Marktpartijen Aanpassen plan & contract is reële optie	1. Kwaliteit/PMC's 2. Structuurvisie/Nota (voorzienbaarheid) 3. Contact over contract
Privaat, planologisch zacht, <u>geen</u> overeenkomst	Nee	Nee	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Ladder
Privaat, planologisch zacht, <u>wel</u> overeenkomst	Zeër beperkt, afhankelijk van kwalitatieve markt-behoefte en inhoud (en ouderdom) contract	Zeër beperkt, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente	Als er geen marktruimte voor plan is, dan geen risico's	1. Kwaliteit/PMC's 2. Ladder 3. Contact over contract

Bron: Stec Groep, 2018

Onderstaande tabel toont de belangrijkste stappen om op zorgvuldige wijze voorzienbaarheid te kunnen creëren.

¹⁶ Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met aan de ene kant kansrijke locaties die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden, en kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.

¹⁷ PMC = Product Markt Combinatie

Tabel 3: stappen voor het creëren van voorzienbaarheid

Stappen voorzienbaarheid	
1. Gemeentelijke en regionale vraag voor de komende 10 jaar goed in beeld ¹⁸	• Economische ontwikkeling kantorenmarkt voor komende 10 jaar in beeld. • Op basis van gangbare bronnen of regionale/provinciale prognoses. • Kwantitatief en kwalitatief, dus naar locatietype, pandgrootte en dergelijke
2. Helderheid over planaanbod, hard en zacht	• Duidelijkheid over harde plancapaciteit (onherroepelijke bestemmingsplannen), zachte plannen en strategische reserves. • Ook sloopopgave en plannen in beeld. • Alle typen contracten en overeenkomsten met marktpartijen in beeld.
3. Regionale overeenstemming over markt	• Welke plannen zijn regionaal afgestemd? En passend binnen regionale programmering (kwantitatief en kwalitatief)? • Wat is vastgelegd in bestuurlijke afspraken, zoals regionaal kantorenbeleid? Wat is provinciaal afgestemd? • Zijn nieuwe afspraken over verwachte prognoses gewenst of in de maak?
4. Objectief afwegingskader	• Op basis van het afwegingskader bepaalt u welke plannen bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening en gewenste ontwikkelingen. • Onderdelen zijn: locatie en product-marktcombinaties, maar ook meer kwalitatieve aspecten die vastgelegd worden in beleid zoals doelgroepen, maatschappelijke relevantie, e.d. Plus: Ladder.
5. Projectenscan op basis van afwegingskader	• Objectieve beoordeling op basis van product-marktcombinatie, locatie, ruimtelijke ordening, Ladder, beleid en risico's.
6. Structuurvisie of thematische nota	• Gemeenten/regio's maken op locatieniveau helder waar welke ontwikkelingen mogelijk en wenselijk worden geacht en waar niet.
7. Traject met ontwikkelaars en grondeigenaren	• Gemeente heeft goed contact, of herstelt dit, met betrokken marktpartijen. • Gemeente bespreekt met hen relevante informatie uit alle voorgaande stappen, zodat zij de urgentie en zorgvuldigheid van handelen zien.

Bron: Stec Groep, 2018

Daarnaast adviseren we u gemeenten en regio's te ondersteunen bij het benutten van bestaande planologische mogelijkheden om plancapaciteit op ongewenste locaties weg te halen. Dit heeft de volgende aspecten:

- Waar nodig gebruik maken van veegplannen. Een veegplan is een (bijzondere) partiële herziening van een bestemmingsplan. Een veegplan heeft een tweeledig doel: het houdt bestemmingsplannen actueel en maakt het efficiënt uitvoeren van ontwikkelingen mogelijk door het proces te stroomlijnen. Een veegplanproces loopt als volgt: de gemeente (of regio) benoemt de nieuwe gewenste ontwikkeling in de lijn met het regionale kantorenbeleid, inclusief de kaartbeelden. Het veegplan zet daarbij met name in op het wegvagen van ongewenste plancapaciteit die niet in gebruik is voor de betreffende functie, en die op ongewenste locaties ligt.
- Omgevingsvergunningen die niet benut zijn kunnen na 26 weken ingetrokken worden, waarna de capaciteit onttrokken kan worden.
- Privaatrechtelijke trajecten van mogelijke economische schade (regionaal) voorbereiden.
- Waar gemeenten en regio's risico's op planschade signaleren raden we aan samen te werken met het JEP Kantoren (Juridisch Expertpool Planschade Kantoren, vanuit het Rijk) om hierin stappen te zetten.

2.5 Ondersteun regio's en gemeenten met kennis over instrumenten in hun kantorenbeleid

De opgave op de kantorenmarkt in Zuid-Holland bestaat op hoofdlijn uit de volgende vijf opgaven:

1. Behoud en versterking van de kwaliteit en verduurzaming van bestaande kantoorlocaties.
2. Verdunnen bestaande voorraad.
3. Terugdringen ongewenste plancapaciteit.
4. Faciliteren passende toevoegingen.
5. Herbestemming.

¹⁸ 10 jaar om aan te sluiten bij ladder-termijn en prognoses.

Bij **behoud en versterking van de kwaliteit én verduurzaming van kantoorlocaties**, staat in feite de situatie centraal dat op bestaande kantoorlocaties vernieuwing en kwaliteitsverbetering gefaciliteerd wordt. Hierbij is verduurzaming een belangrijk aandachtspunt. In 2023 is het verplicht dat alle kantoren minimaal label C hebben. Op courante locaties is verduurzaming naar label C aantrekkelijk en betrekkelijk eenvoudig te faciliteren. Het ligt in de verwachting dat met het oog op het realiseren van de doelstellingen van het klimaatakkoord de duurzaamheidsprestaties van bestaande kantoren verder aangescherpt zullen worden. Dit vraagt de komende jaren extra aandacht.

Bij **verdunnen van de bestaande voorraad** is belangrijk te streven naar het terugbrengen van de kwantiteit van meters. Dit biedt enerzijds mogelijkheid om kwaliteit toe te voegen op bestaande locaties (denk hierbij aan meer 'lucht en groen', maar zeker ook aan meer multifunctioneel ruimtegebruik en het toevoegen van woningen op binnenstedelijke locaties) of herverkaveling binnen bestaande structuren. Belangrijk is te zorgen dat de verdunning zoveel mogelijk plaatsvindt op locaties waar overschotten zijn.

Verdunning gaat specifiek uit van het terugbrengen binnen de bestaande structuur van minder courant vastgoed. Het **terugdringen van ongewenste plancapaciteit** stuurt meer op het terugdringen in planologische capaciteit, zoals onbenutte plancapaciteit, en het creëren van voorzienbaarheid op locaties waar het niet langer wenselijk is dat ooit geplande kantoren nog toegevoegd worden.

Faciliteren van kwalitatieve toevoegingen betekent dat gemeenten, regio's en provincie optimaal meewerken aan toevoegingen die goed aansluiten op de marktvraag nu en in de toekomst. Dit betekent dat er planologisch ruimte moet zijn, om dat te doen. Sterke groeiers zitten in specifieke clusters zoals LBSP en locaties aan de bovenkant van de kantorenhoofdstructuur, zeker in een grootschalig segment in het centrum van bijvoorbeeld Rotterdam en Den Haag en op kleinere schaal in Leiden.

Herbestemming sluit aan op voorgaande maatregelen: daar waar voor de huidige bestemming geen markt of goede vooruitzichten zijn, is de sleutel om integraal te kijken naar betere invullingen. Dit betekent in veel gevallen verkleuren naar wonen en bedrijfsruimte en soms naar leisure, maar dat biedt niet altijd en niet in elke gemeente in Zuid-Holland een oplossing.

We adviseren dat u als provincie Zuid-Holland vanuit een rol als verbinder en kennismakelaar inzet op goed gebruik van beschikbaar instrumentarium bij elk van de vijf opgaven. We horen van gemeenten en regio's in Zuid-Holland dat hier behoefte aan is.

In onderstaande figuur staat welke instrumenten geschikt zijn voor specifieke doelen/opgaven.

Tabel 4: instrumenten die bijdragen aan uw doelstellingen in de kantorenmarkt

Doelstellingen					
Instrumenten en waar ze voor ingezet kunnen worden	Versterken van kwaliteit en duurzaamheid bestaande kantoren	Verdunnen bestaande voorraad	Terugdringen ongewenste plancapaciteit	Faciliteren passende toevoegingen	Herbestemming
Instrumenten om plantitels te verminderen					
<i>Veegplan</i>	X	X	X		
<i>Voorzienbaarheid creëren</i>	X	X	X		(X)
<i>Limitatieve plantitels</i>	X	X	X		(X)
Instrumenten om te komen tot uitwisseling van plantitels					
<i>Verhandelbare ontwikkelingsrechten</i>	X		X	X	
Instrumenten om buiten transitielocaties nieuwe kansen te bieden					
<i>Stedelijke herverkaveling</i>	X			X	X
<i>Dispositie kansarm commercieel vastgoed</i>	X	X	X		(X)

Instrumenten om situaties in strijd met de gewenste situatie te voorkomen					
Leegstandsverordening	X				X
Financieringsinstrumenten die bijdragen aan verdunning en transformatie					
(sub-)regionaal (transitie)fonds	X	X	X		X
Portfolievorming marktpartijen					
Subsidies	X	X			
Gebieds VVE's	X			X	X
TIF (Tax increment financing)	X			X	X
Afstemmingsinstrumenten voor nieuwe planinitiatieven					
Procesbomen, afstemmingsgremia	X		X	X	X
Instrumenten die bijdragen aan kennisdeling over de transformatie en verdunningsopgave					
JEP (juridische expert pool)		X	X		
Handleiding leegstandssturing	X		X		X
Instrumenten om te komen tot de aanpak van leegstand					
Leegstandmanagement en bemiddeling	X		X		X
Nieuwvestigers op terrein/in regio altijd alternatieven voorleggen	X		X	X	X
Onder voorwaarden meewerken aan bestemmingswijziging	X		X	X	X
Tijdelijk anders bestemmen	X		X	X	X
Vastgoedmatch	X		X	X	X

Bron: Stec Groep, 2018

2.6 Tot slot: wees flexibel in uw beleid en gebruik monitoring als input

In de analyse constateren we dat de kantorenmarkt naar de toekomst mogelijk wispelturiger zal zijn dan deze in het verleden was. Dit vraagt erom de kantorenmarkt blijvend goed te monitoren. Dit doet u nu al in de vorm van uw jaarlijkse kantorenmonitor. Overweeg de monitoring te verdiepen met de volgende onderdelen:

- Leegstand kwalitatief en kwantitatief in beeld. Naast de leegstand in een aantal panden, adviseren we u ook te kijken naar de leegstand in oppervlak. Leegstand in enkele grote panden is een andere opgave dan leegstand in meer, maar kleinere panden. Daarom moet u ook kijken naar maatwerkoplossingen om te voorkomen dat leegstand in enkele, maar grote panden niet tot grote problemen leidt. Hiervoor kunt u een ondergrens opstellen
- Plancapaciteitsreductie. Monitoren in welke mate plancapaciteit wordt verminderd of wordt onttrokken door veegplannen en het intrekken van onbenutte plancapaciteit. In de huidige monitor heeft u de ontwikkeling van plancapaciteit bijgehouden, maar concludeert u ook dat een deel van de afname is door realisatie van meters.
- Herbestemmen. Monitoren in welke mate kantoorbestemmingen worden omgezet naar niet-kantoorfuncties zoals wonen, bedrijfsruimte en leisure. Feitelijk is dit een verdieping van uw huidige monitor van transformatie/onttrekkingen.

Uit de monitor komt ook een basis voor het prioriteren van de opgaven in de kantorenmarkt naar voren. Ook biedt de monitor de mogelijkheid tot meer dynamisch voorraadbeheer. Wanneer de leegstand snel terugloopt op bepaalde kantoorlocaties, kan meer ruimte worden geboden aan uitbreiding van de planologische capaciteit. In geval van oplopende leegstand kan u stringenter sturen op onttrekking. Met dit doel is het raadzaam iedere twee of drie jaar het provinciale en regionale beleid te evalueren en mogelijkheden tot aanscherping te bieden. Zo biedt monitoring een goede basis voor uw provinciaal beleid en kunnen regio's en gemeenten binnen dat kader flexibel inspelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraagkant.

3 Vraagraming kantoorruimte provincie Zuid- Holland

inclusief vraagraming per (sub)regio

MAXIMAAL EN MINIMAAL SCENARIO VOOR VRAAGRAMING PER (SUB)REGIO

- Voor de berekeningen van de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland en de (sub)regio's wordt in deze rapportage voor deze vraag uitgegaan van een **maximaal** en een **minimaal scenario**.
- Voor de uitbreidingsvraag wordt gerekend met een maximaal en minimaal scenario (op basis van de ontwikkeling van het kantoorquotiënt, zie ook paragraaf 3.1) De vervanging is een afgeleide van de totale opname van kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland en regio's, de toename van de leegstand en onttrekkingen en de uitbreidingsvraag).
- Onze verwachting is dat de daadwerkelijke ontwikkeling van de vraag zich feitelijk in de bandbreedte tussen deze scenario's zal afspelen.
- Voor elke regio (Holland Rijnland, Midden-Holland, MRDH (Regio Rotterdam en Haaglanden) en Zuid-Holland Zuid) is een raming op maat gemaakt, waarbij we uitgaan van regiospecifieke getallen. Per regio rekenden we een minimaal en maximaal scenario door.
- In de raming per regio is ook de vraag voor **kleine kantoren, (grotere, zelfstandige) bedrijfskantoren (solitaire kantoorpanden (als onderdeel van een bedrijf) op een bedrijventerrein), uitzonderingskantoren (zoals luchthaven/veilinggebonden/havengebonden kantoren)** meegenomen. **Science locaties** (zoals Bio Science Park, Technopolis, Estec) en locaties met een **zeer specifiek profiel** (zoals Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg in Den Haag) hebben een eigen dynamiek en groeiverwachting. De vraagraming is daarom voor deze locaties niet geschikt. Waar mogelijk en relevant hebben we hier separate ramingen voor in beeld gebracht.

Toekomstige vraag naar kantoorruimte in Zuid-Holland

De toekomstige vraag naar kantoren in de provincie Zuid-Holland bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging (zie ook figuur 1).

Figuur 1: berekening vraag naar kantoorruimte voor provincie Zuid-Holland en regio's

Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte	+	Vervanging van kantoorruimte	=	Totale vraag naar kantoorruimte
--------------------------------------	---	------------------------------	---	---------------------------------

Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvorraad. In de meest

actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de kantoorbanen, ook in de provincie Zuid-Holland, terug. Dit betekent ook dat de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte, in vergelijking met het verleden, afneemt. Daarnaast wordt verwacht dat onder invloed van het 'nieuwe werken' het ruimtegebruik per arbeidsplaats (kantoorquotiënt) zal afnemen. Deze daling heeft impact op de hoeveelheid m² kantoorruimte in gebruik en resulteert ook in een afname van de groei van de uitbreidingsvraag.

Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de eindgebruiker voldoet. In de vraagraming ramen we de omvang van de toekomstige vervanging op basis van het aandeel van de vervanging in de totale vraag naar kantoorruimte in de afgelopen vijf tot tien jaar per regio. Daarnaast analyseren we, op basis van berekening van de gemiddelde levensduur van een kantoorpand in de provincie en regio's en de feitelijke levensopbouw van de kantorenvorraad, welk aandeel vervanging van kantoorruimte in de toekomst heeft.

3.1 Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte

Voor het berekenen van de *uitbreidingsvraag* naar kantoorruimte is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005), en in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017)¹⁹.

Figuur 2: berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte in provincie Zuid-Holland en (sub)regio's

Totale werkgelegenheid in jaar t	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m ² vvo in jaar t	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t
Totale werkgelegenheid in jaar t+n	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m ² vvo in jaar t+n	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n
						Uitbreidingsvraag (t+n) - t

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie ook figuur 2):

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen)
- Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte (kantoorgebonden werkgelegenheid).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters berekenen we de totale 'kantorenvorraad in gebruik' in de provincie Zuid-Holland en de regio's. Wanneer de ontwikkeling van de drie paramaters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige kantorenvorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag (zie ook figuur 2).

Hieronder wordt voor elke parameters een toelichting gegeven. Elke parameter berekenen we specifiek op zowel provinciaal als regionaal niveau.

¹⁹ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

1. Ontwikkeling van de werkgelegenheid in provincie Zuid-Holland en regio's

De component 'werkgelegenheid' is bepaald op basis van het provinciale werkgelegenheidsregister en aan de hand van de meest recente WLO-scenario's (zie bijlage A) plus de achterliggende regio-specifieke voorspellingen van het CPB:

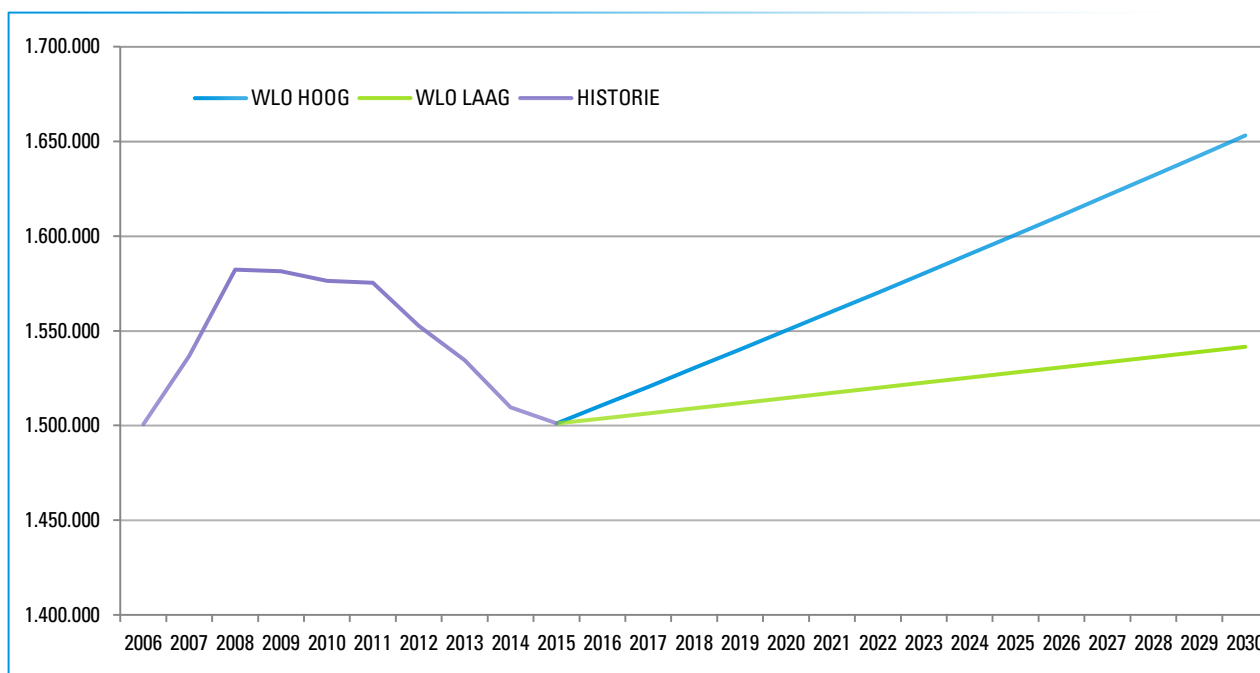
- De meest recente gegevens uit het provinciale werkgelegenheidsregister (aangevuld met de laatste groeicijfers op basis van LISA voor regio en provincie) vormen het uitgangspunt voor de vraagraming. Zij geven een beeld van de huidige werkgelegenheid en de historische ontwikkeling van werkgelegenheid in de provincie en regio's.
- De WLO-scenario's en regio-specifieke voorspellingen geven de input voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de komende jaren. De voorspelde relatieve werkgelegenheidsgroei (op basis van het WLO 'Laag' scenario wordt in het prognosemodel afgezet tegen de huidige situatie. Op die manier komen we tot een voorspelling van het aantal arbeidsplaatsen in de toekomst.

In figuur 3 hieronder geven we een overzicht van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de provincie Zuid-Holland ('historie') en WLO scenario's 'laag' en 'hoog'.

Wanneer we de twee WLO scenario's afzetten tegen de historische ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen, vallen twee voorname zaken op:

- Een jaarlijkse ontwikkeling conform het hoge scenario is alleen gehaald in de periode van hoogconjunctuur in de periode voor de financiële crisis. De verwachtingen voor de groei van de werkgelegenheid zijn daarmee erg hoog in het WLO 'hoog' scenario.
- De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de periode met de financiële crisis valt lager uit dan het laagste (regionale) groeiscenario in de WLO. Daarbij bestaat nog een grote onzekerheid wat technologische ontwikkeling – één van de voornaamste onzekerheden in de WLO-scenario's – definitief gaat doen met de werkgelegenheidsontwikkeling in Nederland. Er zijn scenario's denkbaar waarbij automatisering en robotisering dermate snel ontwikkelen, dat werkgelegenheidsontwikkeling op zichzelf geen goede graadmeter meer wordt voor de (economische) ontwikkeling van Nederland. In deze behoefteraming laten we deze onzekerheid in het midden.

Figuur 3: prognose en historische werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie Zuid-Holland



Bron: CPB & PBL (2015); Provincie Zuid-Holland, 2016; Lisa, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Ook wanneer we de historische ontwikkeling van het bruto regionaal/binnenlands product van Zuid-Holland afzetten tegen de (nationale) groeiscenario's van de WLO, vallen twee belangrijke zaken op (zie ook bijlage A):

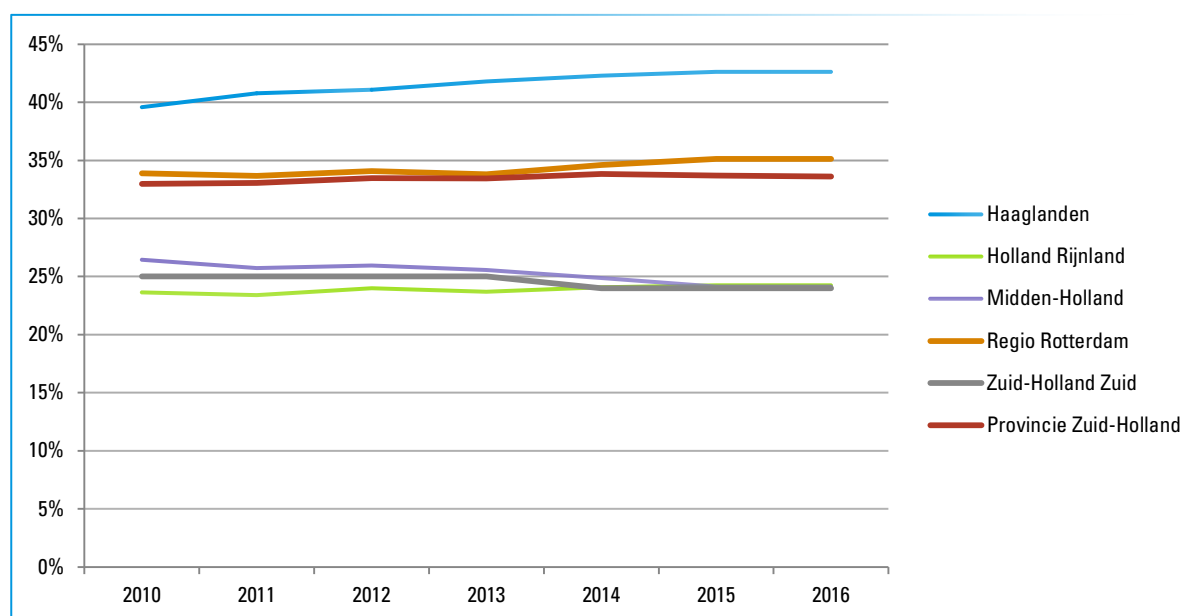
- Het hoge groeiscenario is in perspectief erg hoog en lijkt uit te gaan van een aanhoudende groei volgens de hoogconjunctuur in de paar jaar voor de crisis. Het hoge groeiscenario gaat ervan uit dat de technologische ontwikkeling en groei van de mondiale handel zeer voortvarend zal zijn de komende jaren.
- Het lage groeiscenario gaat uit van een licht hogere groei dan dat er in Zuid-Holland is gerealiseerd in de periode 2001 t/m 2015, met daarin de dotcom-bubbel en de financiële crisis. Het lage groeiscenario gaat daarmee uit van een ontwikkeling zoals we deze tot nu toe dit millennium hebben waargenomen.

Dit maakt dat we voor de vraagraming van de kantorenmarkt in Zuid-Holland en regio's het **WLO Laag scenario hanteren voor de berekening van de uitbreidingsvraag** naar kantoorruimte.

2. Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid in provincie Zuid-Holland en regio's

Het huidige aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid is ontleend aan een koppeling tussen het provinciale werkgelegenheidsregister en de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van het gebruiksdoel 'kantoren'. Zo is per kantoorobject inzicht gekregen in het aantal werkzame personen dat actief is op het adres. In figuur 4 hebben we voor elke regio en de provincie Zuid-Holland als geheel een overzicht gemaakt van de ontwikkeling van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid sinds 2010. Het aandeel kantoorbanen binnen provincie en regio's is al met al constant (ook wanneer we verder terug kijken dan 2010) en ligt voor de provincie Zuid-Holland tussen de 33% en 34%, zo constateren we.

Figuur 4: ontwikkeling kantoorgebonden werkgelegenheid in de provincie Zuid-Holland en regio's



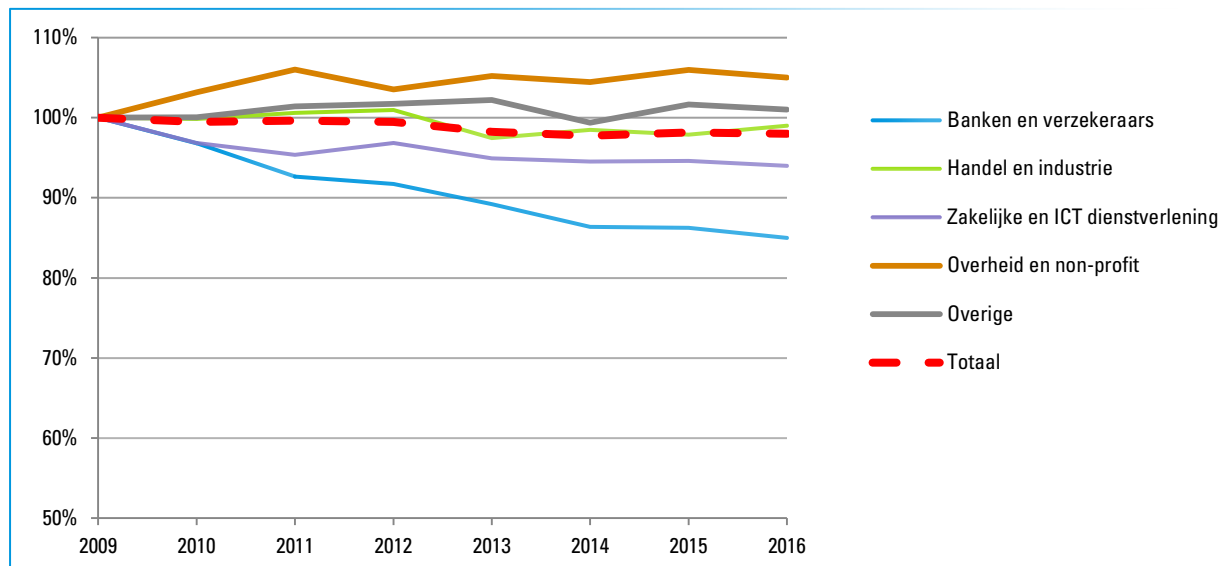
Bron: Provinciale werkgelegenheidsregister, 2016 ; BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland en regio's gaan we (vooralsnog) niet uit van een trendbreuk binnen de ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen. De langjarige ontwikkelingen op de kantorenmarkt laten geen sterke daling van het aandeel zien immers (figuur 5). In de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017)²⁰ wordt, in het laagste toekomstscenario, wel gerekend met een afname van het aandeel kantoorbanen tot 75% in

²⁰ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

2030. Dit betekent een transitie binnen de ontwikkeling van de kantorenmarkt en heeft een forse impact op de voorraad in gebruik (want: een afname van het aandeel kantoorbanen betekent ook een afname van de totale kantorenvoorraad die dan nodig is).

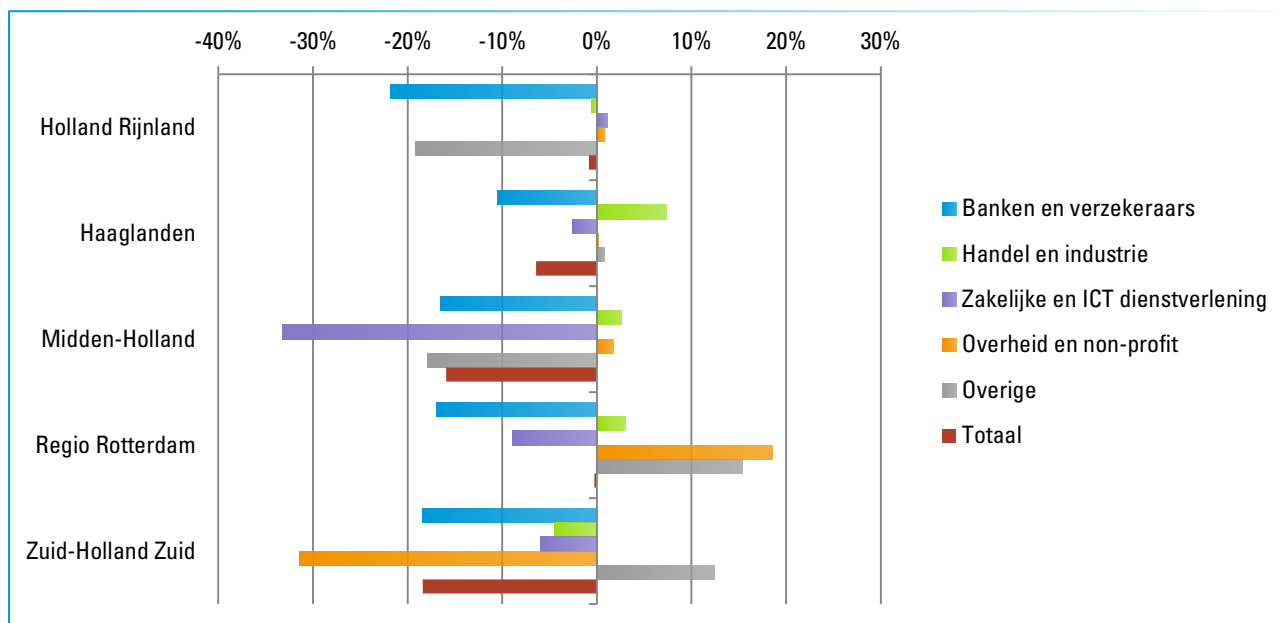
Figuur 5: ontwikkeling aantal kantoorbanen (relatief) per sector in Zuid-Holland (2009=100)



Bron: Provinciale werkgelegenheidsregister, 2016 ; BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Wanneer we per sector (figuur 5, hierboven) kijken naar de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen (relatief) zien we dat het totaal aantal (absolute) kantoorbanen sinds 2009 (licht) is afgenomen (dit had overigens slechts zeer beperkt invloed op het aandeel, zo blijkt uit figuur 4). Er valt op dat het aantal banen in de sector 'banken en verzekeraars', maar ook in de zakelijke dienstverlening en ICT sinds de economische crisis (2009) relatief is afgenomen. Binnen deze sectoren constateren we dat het aandeel kantoorbanen daalt.

Figuur 6: ontwikkeling aantal kantoorbanen (relatief) per sector per regio (2009-2015)



Bron: Provinciale werkgelegenheidsregister, 2016 ; BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

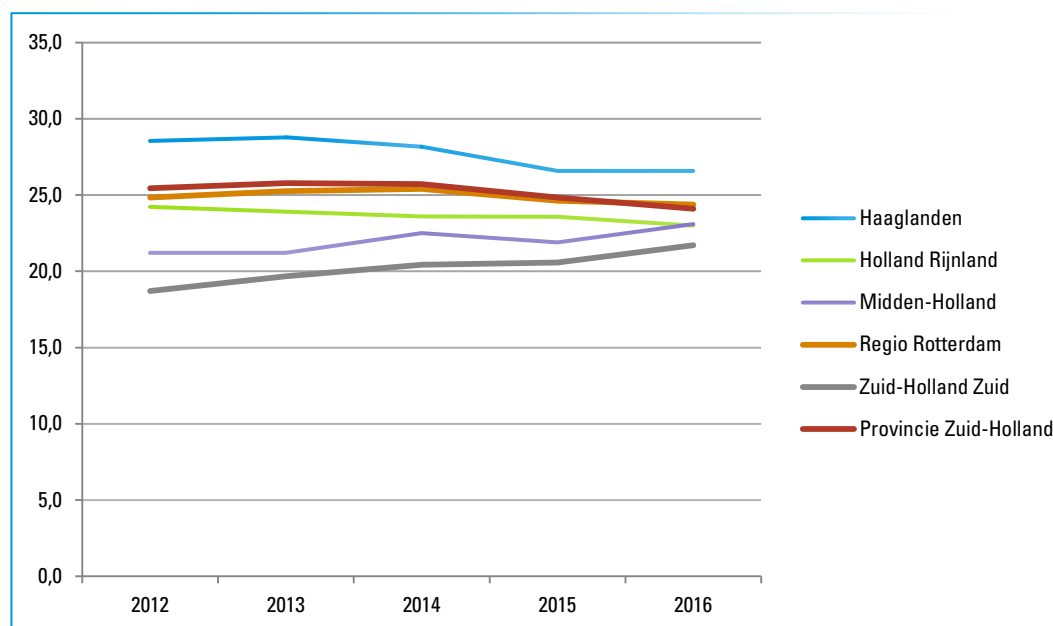
Wanneer we op de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen per regio inzoomen (in periode 2009-2015), constateren we ook dat banken en verzekeraars in elke regio dalen in aantal banen. Overigens, door het sterke aandeel van de regio Haaglanden en regio Rotterdam (MRDH) binnen de totale provincie, is de totale afname van kantoorbanen beperkt. Beide regio's kennen een stabiele ontwikkeling van kantoorbanen (nagenoeg geen verschil in aantal kantoorbanen) evenals Holland Rijnland (beperkte afname van minder dan 1%). In Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid is de relatieve afname van het aantal kantoorbanen groter (circa 15 tot 20% in de periode 2009-2015). Echter, ook het absolute aantal kantoorbanen in deze regio's is kleiner, waardoor relatieve verschuivingen eerder zichtbaar zijn. In 2016 (en eerste doorkijk naar 2017) zien we dat het aantal kantoorbanen in de provincie overigens weer stijgt.

Voor de **berekening van de uitbreidingsvraag** naar kantoorruimte in Zuid-Holland en regio's hanteren we een **constant aandeel kantoorbanen (niveau 2016)**. Overigens is ook het hanteren van een constant aandeel kantoorbanen een trendbreuk: in voorgaande ramingen van de vraag naar kantoorruimte voor de provincie en regio's (waaronder CPB in de BLM, 2005; Stec Groep, 2006; EIB, 2012) werd altijd uitgegaan van groei van het aandeel kantoorbanen.

3. Ontwikkeling kantoorquotiënt in provincie Zuid-Holland en regio's

Het kantoorquotiënt (het aantal m² vvo kantoorruimte per werkzame persoon) is berekend op basis van de koppeling van het provinciale werkgelegenheidsregister en de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van het gebruiksdoel 'kantoren'. Daaruit volgt het totaal aantal kantoorbanen en de totale kantorenvoorraad in gebruik (exclusief leegstaande kantoorruimte). Met behulp van deze gegevens is ook de ontwikkeling van de kantoorquotiënt per regio berekend (zie figuur 7 hieronder).

Figuur 7: ontwikkeling kantoorquotiënt in de provincie Zuid-Holland en regio's



Bron: Provinciale werkgelegenheidsregister, 2016 ; BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Regio	Kantoorquotiënt
Haaglanden	26,6
Holland Rijnland	23,0
Midden-Holland	23,1
Regio Rotterdam	24,4
Zuid-Holland Zuid	21,7

We constateren dat het gemiddelde kantoorquotiënt van 24 m² vvo in de provincie Zuid-Holland (maar ook het quotiënt in de regio's, dat varieert van 22 tot iets minder dan 27 m² vvo) gemiddeld hoger ligt dan het kantoorquotiënt in moderne, nieuwe of herontwikkelde kantoorpanden in de provincie en regio's. Dit sluit aan bij de verwachting dat organisaties minder anticiperen op groei en kantoren efficiënter benutten. Tegelijkertijd zien we een toename van het aantal kleinschalige kantoortransacties. Het gemiddelde kantoorquotiënt ligt bij kleinere eindgebruikers gemiddeld (iets) hoger dan bij de grotere 'corporates'.

Ook constateren we, net als voor het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid, dat het kantoorquotiënt de afgelopen vijf jaar (maar ook de periode daarvoor) redelijk constant is geweest. Tegelijkertijd zien we dat, in 2001, het kantoorquotiënt voor de Randstad in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) werd geraamd op circa 26 tot 27 m² vvo per werkzame persoon. Daarmee is een daling zichtbaar ten opzichte van het huidige quotiënt. In de vraagraming voor de provincie Zuid-Holland en regio's rekenen we met **een gelijkblijvend kantoorquotiënt in het maximale scenario (=2016) en een kantoorquotiënt die daalt** naar circa 75% van het huidige niveau (=2016) in 2050 **voor het minimale scenario**. Daarmee bedraagt het kantoorquotiënt in 2040 circa 20 m² vvo (voor de provincie Zuid-Holland als geheel).

Veel instituten verwachten voor de toekomst een daling van het gemiddelde kantoorquotiënt (Bron: PBL/CPB (2017)²¹). Zo veronderstelde het CPB in 2012 een daling naar 19,5 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per baan in 2040. De Nederlandsche Bank veronderstelt een daling naar 16 vierkante meter per baan in 2040 en in meer radicale scenario's maar liefst een daling naar 12-14 vierkante meter per werknemer (DNB 2015). In de raming voor de provincie Utrecht (Stec, 2015) wordt ook uitgegaan van een daling van het kantoorquotiënt. Er zijn ook tegengeluiden. Het Economisch Instituut voor de Bouw gaat vanwege de (recente) historische stabiliteit uit van de status quo: een gelijkblijvend quotiënt in 2040 (EIB 2012).

We hanteren voor de vraagraming in dit onderzoek per regio één gemiddeld kantoorquotiënt voor het maximale en één voor het minimaal scenario. Een differentiatie naar gebouwen, locaties en locatietypen laat zien dat het kantoorquotiënt uiteenloopt. Het hanteren van één gemiddelde is te verkiezen boven een differentiatie naar locatie en/of locatietypen, omdat we constateren dat het kantoorquotiënt zowel binnen als tussen vergelijkbare locaties, maar ook tussen vergelijkbare locatietypen dermate verschilt dat dit geen voldoende representatief beeld geeft. Dit verantwoordt het gebruik maken van een gemiddeld kantoorquotiënt, zoals dat in eerdere ramingen ook werd gehanteerd door CPB (2005), Stec Groep (2006) en EIB (2012). Opgemerkt wordt dat ook geen differentiatie naar locatie en/of locatietypen wordt gemaakt ten aanzien van de werkgelegenheidsontwikkeling en kantoorgebonden werkgelegenheid. We constateren dat een prognose op macroniveau meer in lijn is met de daadwerkelijke situatie op de kantorenmarkt dan een prognose op microniveau met meer onzekerheden.

Uitbreidingsvraag: maximaal circa 100.000 m² vvo voor provincie Zuid-Holland tot en met 2030

In tabel 5 staat een overzicht van de verschillende parameters waarmee we de uitbreidingsvraag berekenen. De scenario's maximaal en minimaal (voor Zuid-Holland en regio's) variëren (alleen) op doorrekening van de kantoorquotiënt.

Tabel 5: parameters scenario's vraagraming uitbreidingsvraag provincie Zuid-Holland en regio's

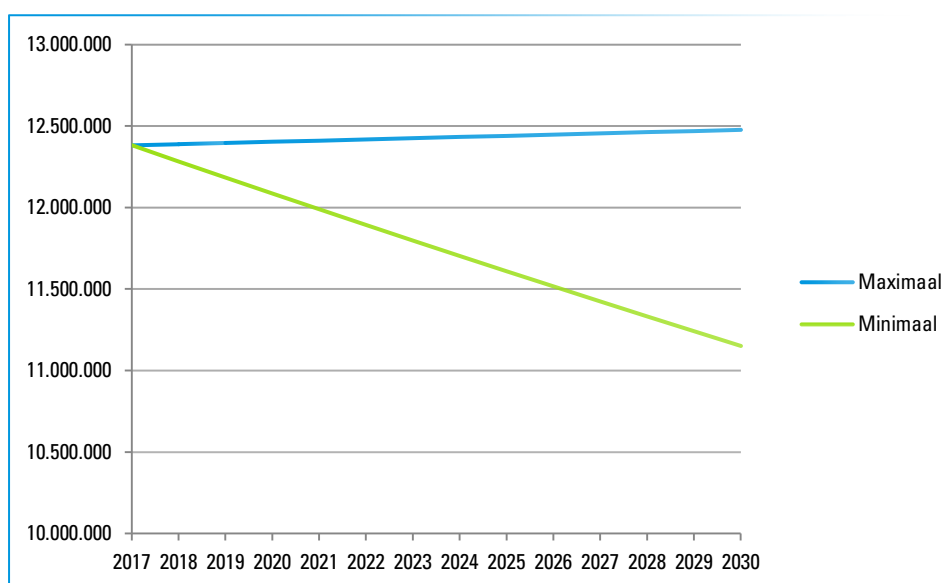
Parameter	PZH Maximaal	PZH Minimaal
Werkgelegenheid	WLO Laag	WLO Laag
Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid	2016	2016
Kantoorquotiënt	2016	75% (2050)

Bron: Stec Groep, 2018

²¹ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

In figuur 8 (en tabel 6) maken we voor de provincie Zuid-Holland inzichtelijk welke invloed het hanteren van een gelijk of langzaam afnemende kantoorquotiënt heeft op de ontwikkeling van de voorraad in gebruik. In het maximale scenario is er een kleine groei met iets minder dan 100.000 m² vvo tot en met 2030 (als gevolg van groei van de totale werkgelegenheid), in het minimale scenario is er een daling met meer dan 1,2 miljoen m² vvo van de voorraad in gebruik, als gevolg van afname van het aantal vierkante meter kantoorruimte per werkzame persoon (het kantoorquotiënt). Een afname van het kantoorquotiënt, iets wat in de toekomst zeker mogelijk is, heeft grote invloed op de toekomstige vraag naar kantoorruimte.

Figuur 8: ontwikkeling provinciale kantorenvoorraad in gebruik in maximale en minimale scenario



Tabel 6: Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in scenario maximaal en minimaal per regio

Regio	Maximale Uitbreidingsvraag 2030 (* 1.000 m² vvo)	Minimale Uitbreidingsvraag 2030 (* 1.000 m² vvo)
Haaglanden	31	-542
Holland Rijnland	38	-93
Midden-Holland	0	-64
Regio Rotterdam	25	-427
Zuid-Holland Zuid	1	-105
Provincie Zuid-Holland	95	-1.231

Bron: Stec Groep, 2018

3.2 Vervanging van kantoorruimte

Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek/overschot, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker(s) voldoet²². Vervanging vraagt in principe om nieuwe invulling in een bestaand pand (door andere eindgebruiker) en/of herontwikkeling of sloop/nieuwbouw van bestaande (verouderde) kantoorpanden. Voor zover de locatie niet voldoet, moeten panden worden onttrokken aan de voorraad door transformatie naar een andere bestemming (bebouwd of soms onbebouwd). Ten behoeve van vervanging kunnen dus ook nieuwe kantoorpanden/locaties worden gerealiseerd. Vervanging leidt per saldo niet tot toename (of afname) van de voorraad en verschilt daarin van de uitbreidingsvraag, die daadwerkelijk gebaseerd is op ontwikkeling van de voorraad in gebruik (zie vorige paragraaf).

²² Ook de verduurzaming van kantoren tot energielabel C (verplicht in 2023) en wens van eindgebruikers om in een duurzaam kantoorpand gevestigd te zijn, is onderdeel van deze vervanging. Experts verwachten geen forse groei van vervanging als gevolg van het verplichte energielabel in 2023. Daarom rekenen we niet met forse groei van aandeel de komende jaren.

Het aandeel van de vervanging op de kantorenmarkt van Zuid-Holland is afgeleid van de meest actuele gegevens van de BAG en provinciale werkgelegenheidsregister, waarbij we de afgelopen vijf jaar hebben geanalyseerd (met ter controle een doorkijk naar de laatste tien jaar). Hierbij keken we niet op pandniveau welke objecten zijn vervangen, maar hebben we per regio afgeleid welk aandeel van de kantorenmarkt daadwerkelijk onderdeel heeft uitgemaakt van de vervanging (oftewel, we hebben het jaarlijkse aandeel vervanging van de totale kantorenvorraad in gebruik per regio berekend). We stellen hierbij dat de totale vraag naar kantoorruimte gelijk is aan de opname (daadwerkelijke transacties op de kantorenmarkt), exclusief de ontwikkeling van de leegstand en onttrekkingen van kantoorruimte.

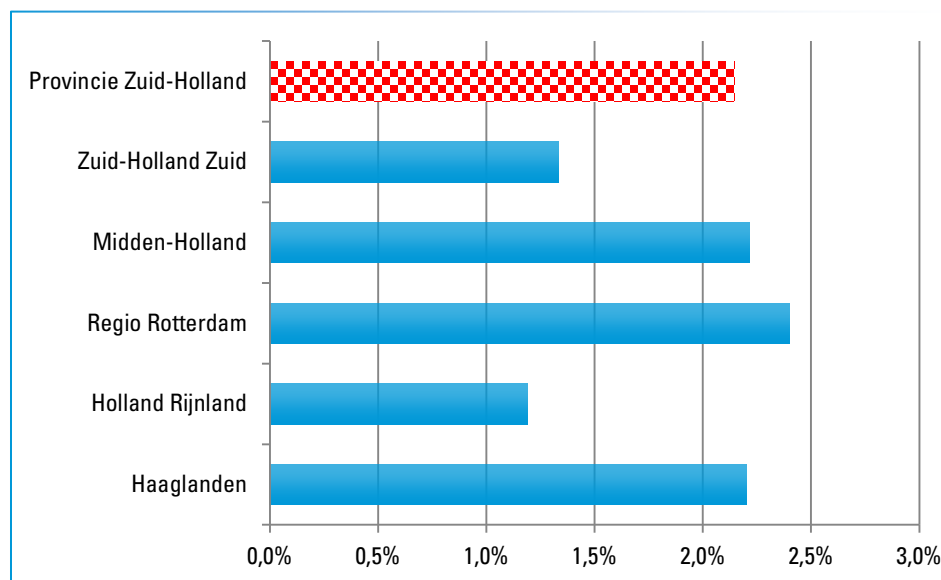
Op basis van de totale opname, jaarlijkse ontwikkeling van de leegstand, onttrekkingen (sloop/transformatie) en de uitbreidingsvraag berekenden we de jaarlijkse vervanging per regio (zie figuur 9). We gaan uit van onderstaande berekening:

Figuur 9: berekening vervanging van kantoorruimte

$$\begin{array}{rclcl} \text{Totale opname van} & - & \text{Groei van de} & = & \text{Uitbreidingsvraag in} & + & \text{Vervanging in jaar t} \\ \text{kantoorruimte in} & & \text{leegstand in jaar t} & & \text{jaar t} & & \\ \text{jaar t} & & \text{en onttrekkingen} & & & & \\ & & \text{in jaar t} & & & & \end{array}$$

Waarbij we de totale opname exclusief de groei van leegstand en onttrekkingen ook wel aanduiden als 'netto opname'. Oftewel, de opname van kantoorruimte waarbij de leegstand van kantoorruimte niet toe- of afneemt.

Figuur 10: gemiddeld aandeel jaarlijkse vervanging van kantorenvorraad in gebruik voor provincie en regio's (periode 2012-2016)



Bron: Stec Groep, 2018

De gemiddelde vervanging van kantoorruimte in provincie Zuid-Holland bedraagt iets meer dan 2% van de totale kantorenvorraad in gebruik. We zien tussen regio's verschillen in gemiddeld jaarlijks aandeel vervanging van de voorraad. Voor de vraagraming hanteren we een bandbreedte per regio (afgerond op 0,5%), zo willen we schijnzekerheid voorkomen. De bovenkant van de bandbreedte hanteren we in het maximale scenario, de onderkant van de bandbreedte in het minimale scenario. Onze verwachting is ook dat in de komende periode (tot 2027/2030) de vervanging van kantoorruimte een vergelijkbaar aandeel heeft als in de afgelopen vijf jaar. De experts in het expertpanel bevestigen deze verwachting.

Tabel 7: aandeel vervanging per regio in minimale en maximale scenario

Regio	Aandeel vervanging per jaar
Haaglanden	2,0 – 2,5%
Holland Rijnland	1,0 – 1,5%
Midden-Holland	2,0 – 2,5%
Regio Rotterdam	2,0 – 2,5%
Zuid-Holland Zuid	1,0 – 1,5%
Provincie Zuid-Holland	2,0 – 2,5%

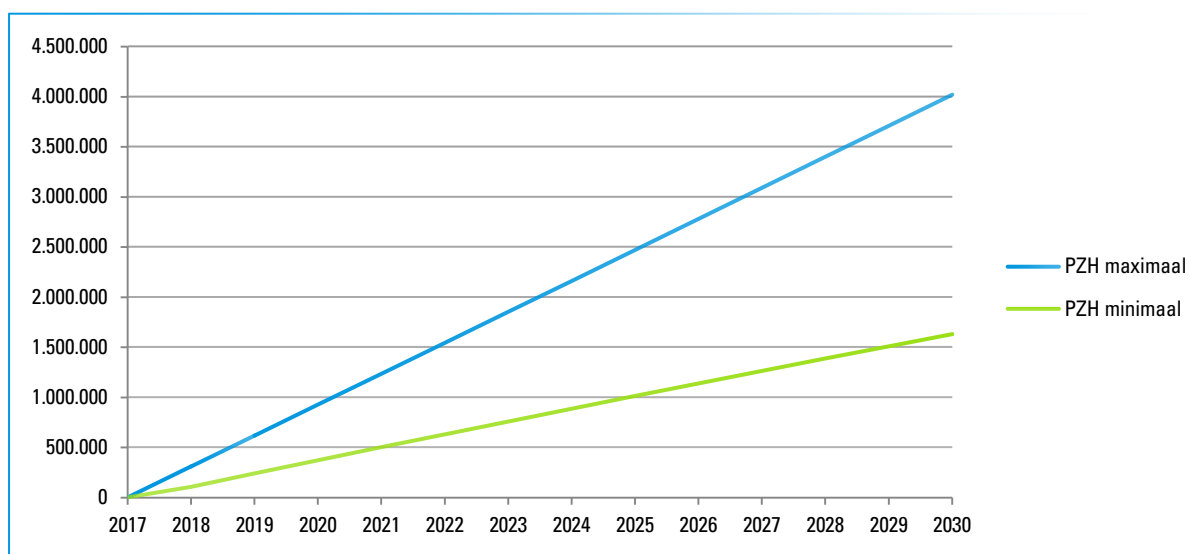
Bron: Stec Groep, 2018

3.3 Totale vraag naar kantoorruimte

Totale vraag naar kantoorruimte in Zuid-Holland: circa 1,6 tot 4 miljoen m² vvo tot 2030

Als laatste stap tellen we de uitbreidingsvraag en de vervanging tot en met 2030 bij elkaar op. Hiermee berekenen we de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland (zie figuur 11 en tabel 8). De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt in het maximale scenario circa 4 miljoen m² vvo tot en met 2030. De jaarlijkse vraag is in dit maximale scenario in lijn met de opname in de afgelopen tien jaar in de provincie en regio's (iets meer dan 330.000 m² vvo per jaar). In het minimale scenario bedraagt de vraag circa 1,6 miljoen m² vvo tot en met 2030. Dit scenario betekent een trendbreuk op de kantorenmarkt van Zuid-Holland en de regio's.

Figuur 11: totale vraag naar kantoorruimte in provincie Zuid-Holland in twee scenario's



Bron: Stec Groep, 2018

Tabel 8: totale vraag naar kantoorruimte per (sub)regio tot en met 2030 (* 1.000 m² vvo)

	Maximaal			Minimaal		
	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal
Haaglanden	31	1.910	1941	-542	1.405	863
Holland Rijnland	38	229	267	-93	143	51
Midden-Holland	0	152	152	-64	110	46
Regio Rotterdam	25	1.429	1454	-427	1.074	647
Zuid-Holland Zuid	1	203	204	-105	128	23
Provincie Zuid-Holland	95	3.923	4.018	-1.231	2.861	1.630

Bron: Stec Groep, 2018

4 Kwalitatieve vertaling vraagraming kantoorruimte

Voor provincie Zuid-Holland en (sub)regio

Segment	Hoe in (kwalitatieve) vraagraming?
Kleine kantoren	• Onderdeel van vraagraming in hoofdstuk 3 • Vraag naar kantoorruimte hebben we indicatief verdeeld naar grootteklasse • Indicatieve prognose van vraag naar kantoorruimte kleiner dan 500 m² en 500 tot 1.000 m² • Het marktaandeel van kleinschalige zelfstandige kantoorobjecten (kantoorpanden tot 1.000 m² bijvoorbeeld) is op basis van de transactiedatabase en BAG niet voldoende nauwkeurig te bepalen, omdat ook kleine kantoorruimte met eigen adres (huisnummer en postcode) die tot multi-tenant en/of geschakelde kantoorpanden behoren vergelijkbaar zijn geregistreerd als zelfstandige, kleinschalige kantoorruimte. • Op basis van bureauexpertise schatten we in dat het marktaandeel van zelfstandige, kleinschalige kantoorruimte (zoals kantoorvilla's) per regio sterk zal verschillen. In de regio Haaglanden en Rotterdam, met een hoog aandeel kantoorverzamelgebouwen (multi-tenant gebouwen), zal het regionale aandeel gemiddeld lager zijn dan in de regio's met een beperkte kantorenvorraad (en minder groot aandeel multi-tenant gebouwen). Gemiddeld schatten we in dat het aandeel van zelfstandige kantoorruimte binnen de totale vraag naar kleinschalige kantoorruimte (tot 1.000 m²) naar regio varieert tussen de 10% in (hoog)stedelijke gebieden en maximaal zo'n 50% (in kleine kernen).
(Grotere) zelfstandige bedrijfskantoren	• Onderdeel van vraagraming in hoofdstuk 3 • Bedrijfskantoren (<u>solitaire</u> kantoren op bedrijventerreinen) zijn vaak gevestigd op bedrijventerreinen. Kantoren op bedrijventerreinen behoren tot de categorie 'overig' binnen de locatietypologie. Let wel, het gaat hier niet om kantoorruimte als (ondergeschikt) onderdeel van een bedrijfshal. Dit ruimtebeslag is immers onderdeel van de vraagraming bedrijventerreinen (het gaat hierbij immers om bedrijfsruimte met een beperkt deel (veel maximaal zo'n 30% van het totale bruto vloeroppervlak) kantoorruimte). • Het vertalen van onze macro-economische lange termijn vraagraming uit hoofdstuk 3 naar een vraagprognose voor specifieke bedrijfskantoren/campi (zoals Fokker, Boskalis of Lely) is weinig betrouwbaar, daar een macro groeiverwachting onvoldoende aansluit bij de daadwerkelijke groei van dit soort bedrijven (micro-niveau). Groei van bedrijfskantoren is vaak gevolg van (specifieke) uitbreidingsvraag en moet ook zo beoordeeld worden. • In de regionale programmering kan ruimte worden gereserveerd voor uitbreiding van bedrijfskantoren en/of specifieke clusters. Nu zien we in veel regio's dat de categorie 'overig' vaak een overaanbod van kantoorruimte heeft.
Uitzonderingskantoren zoals luchthaven- en veiling gebonden kantoren	• Onderdeel van vraagraming in hoofdstuk 3 • Luchthavengebonden, havengebonden en veilinggebonden kantoorruimte zijn op basis van het eigen marktaandeel doorgerekend (zie hoofdstuk 5).

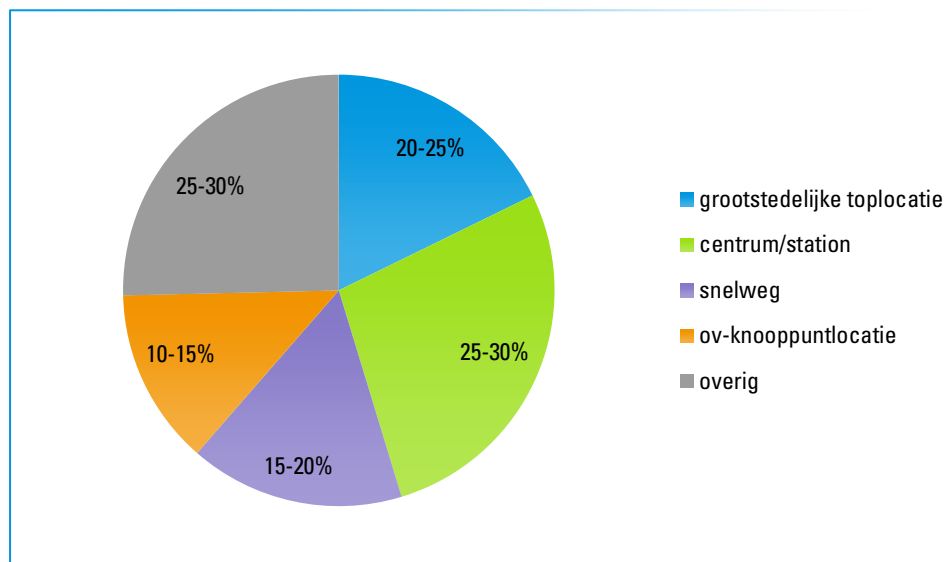
Kantoren op science-locaties	• Geen onderdeel van vraagraming in hoofdstuk 3 • In hoofdstuk 5 hebben we voor Leiden Bio Science Park (op basis van eerder, eigen onderzoek) een doorrekening gemaakt. Voor Technopolis (Delft) hebben we de opname uit het verleden geëxtrapoleerd. • Het Estec terrein en Space Business (Noordwijk) zijn specifieke kantoor/bedrijfslocaties met eigen dynamiek. De laatste vijf tot tien jaar zijn hier geen kantoortransacties (of opleveringen) bij ons bekend. Deze locaties hebben hun eigen dynamiek en groeiverwachtingen.
Speciale clusters, zoals internationale veiligheid, medisch cluster, hybride kantoren	• Reguliere kantoorruimte op deze locaties (waaronder locaties Congresbuurt World Forum en Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg in Den Haag, EPD in Rijswijk en Erasmus Hoboken (medisch cluster) in Rotterdam) zijn (grotendeels) onderdeel van de totale kantorenvorraad. Ook de transacties (waar beschikbaar) zijn meegenomen in de totalen. Echter, een deel van de voorraad op deze locaties behoren niet tot de reguliere kantorenmarkt. • De reguliere kantoorruimte op deze locaties zijn meegerekend onder locatietype 'overig'. Een raming maken voor deze speciale clusters is, gezien de specifieke dynamiek, op basis van de groeiverwachtingen in onze reguliere vraagraming vaak weinig realistisch, zo schatten we in.

Bron: Stec Groep, 2018

4.1 Kwalitatieve vraag: verdeling naar locatietypen

In figuur 12 staat de indicatieve verdeling van de vraag naar locatietype in de provincie Zuid-Holland. Deze indicatieve verdeling van vestigingsvoorkeuren stelden we op aan de hand van onder andere ontwikkelingen in het investeringsgedrag van institutionele beleggers (op basis van de IPD -index), analyses van de opnamecijfers (transacties) naar locatietype in de afgelopen vijf en tien jaar (Bron: Vastgoedjournaal, 2017) en bureauexpertise.

Figuur 12: indicatie van de kwalitatieve vraag (naar locatietype) in de provincie Zuid-Holland



Bron: Stec Groep, 2018 op basis van o.a. Vastgoedjournaal, 2017; expertpanel en bureauexpertise.

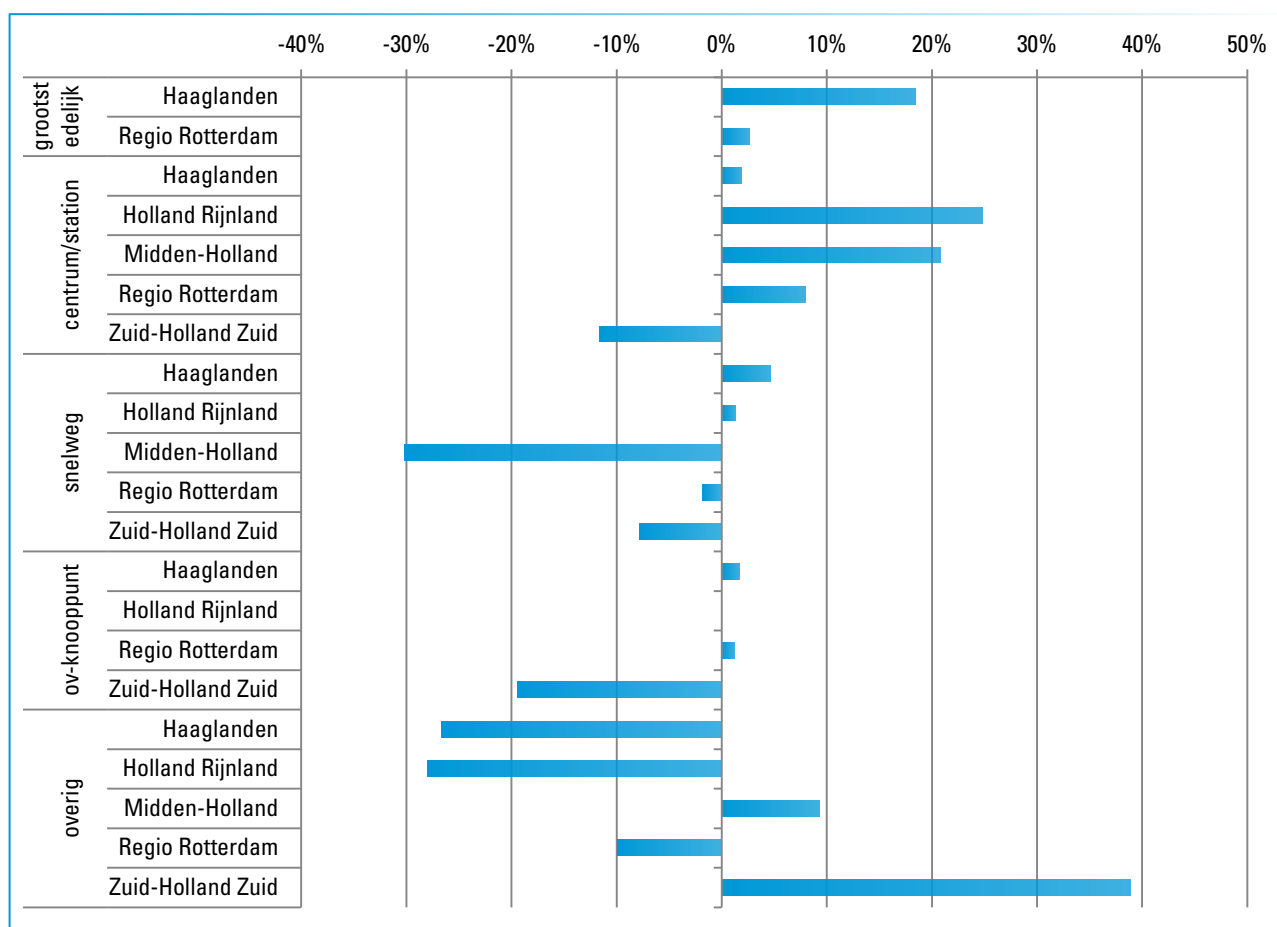
- Naar kantoorruimte op *centrum/stationslocaties* (locaties op 5 tot 10 minuten lopen van een treinstation, binnen een straal van 800 meter) is nog steeds relatief de meeste vraag. Binnen dit locatietype maken we onderscheid in *grootstedelijke toplocaties* (Stationsgebied/CBD van Den Haag en Rotterdam, inclusief Centrum-Blaak) en *centrum/(intercity)stationsgebieden* in middelgrote kantoorgemeenten (zoals Stationsgebied van Leiden, Gouda en Delft). Vooral in de grootstedelijke stationsgebieden zien we een groei van opname en verhuisbewegingen (zie ook figuur 13 hieronder, als onderdeel van centrum/stationslocaties). Op deze locaties is de huurprijs gemiddeld hoog en de kwaliteit van de kantoorcomplexen goed tot uitstekend. De locaties kenmerken zich door een hoge

mate van multifunctionaliteit (met commerciële en recreatieve voorzieningen). Type gebruikers op deze locaties zijn bijvoorbeeld hoofdkantoren, (boven)regionaal georiënteerde overheidsdiensten, (inter)nationale en regionale kantoren van zakelijke- en financiële dienstverleners. De omvang van dit type gebruikers is, met name in de directe nabijheid van het centraal station, vaak middelgroot tot groot. Het gaat dan ook slechts om een beperkt aantal gebruikers die in aanmerking komt om zich te huisvesten op deze locaties; in omvang (vierkante meters) hebben dit type gebruikers echter wel een belangrijk aandeel op de kantorenmarkt. Richting het stadscentrum worden de gebruikers veelal kleiner en gebouwen meer divers. Het gaat veelal om een mix van (boven)regionale en nationale kantoorgebruikers van zakelijke- en financiële dienstverleners, handel, ICT of creatieve diensten.

- Het aandeel van de vraag naar *snelweglocaties* (locaties op minder dan vijf autominuten van de snelweg, bij voorkeur met zichtlocaties vanaf de snelweg en eigen op/afrit) is circa 15 tot 20% . We concluderen dat de opname van kantoorruimte op snelweglocaties is afgenomen (zie ook figuur 13, hieronder). Het gaat in Zuid-Holland om locaties als Rivium en Fascinatio in Capelle aan den IJssel, Brainpark in Rotterdam, Plaspoelpolder in Rijswijk en Goudse Poort in Gouda. We zien op dit type locaties overwegend zakelijke dienstverleners en ICT-bedrijven. We constateren dat het aanbod (en daarmee ook de leegstand) op dit locatietype nog steeds sterk toeneemt.
- *Pure OV-knooppuntlocaties* (locaties nabij een voorstadhalte van een trein, op maximaal 5 tot 10 minuten lopen van het station, straal van 800 meter) komen beperkt voor in Zuid-Holland. Wel zien we meerdere OV-knooppuntlocaties die óók een uitstekende autobereikbaarheid kennen. Feitelijk zijn dit snelweglocaties met goede OV-bereikbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan Rotterdam Alexander of Rokkeveen Campus in Zoetermeer. Het gezamenlijk marktaandeel voor deze locaties bedraagt zo'n 10 tot 15%. Tegelijkertijd valt op dat, net als op de meeste snelweglocaties, het aanbod hier nog bovengemiddeld hoog is. Desondanks hebben deze locaties veelal meer toekomstpotentie dan monofunctionele snelweglocaties.
- De categorie '*overige*' betreft kantoren op locaties, die niet behoren tot de 'formele kantoorlocaties' die worden onderscheiden in de provincie Zuid-Holland. Het gaat bijvoorbeeld om kantoren op bedrijventerreinen, in de woonwijk of havengebonden kantoren. Maar ook om kantoren in het centrum van een kleinere gemeente en/of op solitaire locaties. Het marktaandeel van deze overige categorie in Zuid-Holland is met 25 tot 30% relatief groot. Dit is min of meer vergelijkbaar met het aandeel in de totale kantorenvorraad. De dynamiek binnen de categorie 'overig' is relatief groot in regio's met een beperkte kantorenvorraad en een weinig formele kantoorlocaties, zoals Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid. We concluderen dat de opname binnen deze regio's op deze locaties is toegenomen in de afgelopen tien jaar.

In figuur 13 hieronder hebben we de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur van eindgebruikers, op basis van transacties/opname, in de laatste tien jaar weergegeven. De concentratie van kantoorgebruikers op centrum/stationslocaties (inclusief grootstedelijke toplocaties) zien we in nagenoeg elke regio (alleen Zuid-Holland Zuid vormt hierop een uitzondering). Snelweglocaties en in mindere mate ook OV-knooppuntlocaties verliezen aan belang (waarbij we wel concluderen dat OV-knooppuntlocaties met ligging direct nabij een afrit van snelweg hierbinnen vaak bovengemiddeld scoren). De categorie 'overige' groeit alleen in de regio's met beperkte kantorenvorraad en weinig formele kantoorlocaties (veelal in centra van kernen, (aan randen van) bedrijventerreinen of op solitaire locaties).

Figuur 13: Ontwikkeling locatietypevoorkeur op basis van opname in periode 2007-2016²³



Bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

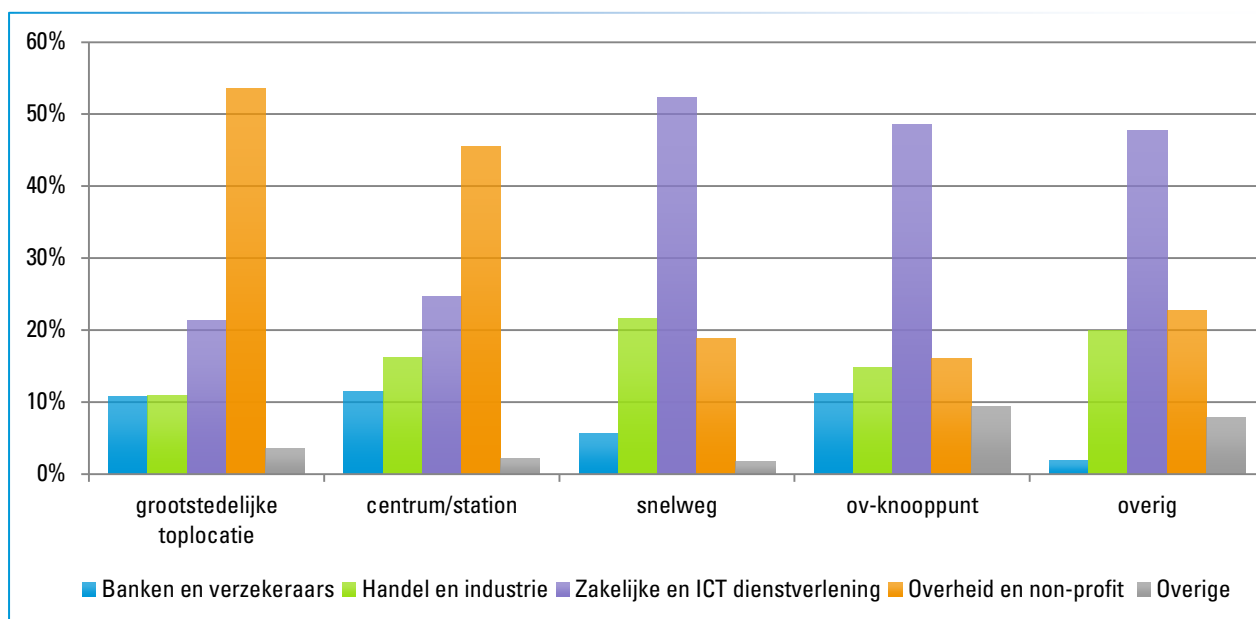
4.2 Kwalitatieve vraag: voorkeuren eindgebruikers/sectoren en locatietypen

Overheid voorkeur voor centrum/station, dienstverlening dominant op snelweg/ov-knooppuntlocaties

Binnen de verschillende locatietypen zien we een heldere diversiteit in functies en doelgroepen. Zo domineren de sectoren overheid en non-profit organisaties op grootstedelijke toplocaties en centrum/stationslocaties. Een goed voorbeeld hiervan zijn de Rijksgebouwen op loopafstand van Den Haag Centraal. Ook bijna een kwart van de zakelijke dienstverlening en ICT hebben voorkeur voor centrum/stationslocaties, maar dit type eindgebruikers domineren toch vooral op de snelweg- en ov-knooppuntlocaties (aandeel van meer dan 50%). In de categorie 'overig' zien we dat ook handel en industrie een groter aandeel heeft. Dit is niet opmerkelijk: een deel van de kantoren binnen dit locatietype staat op bedrijventerreinen.

²³ In deze figuur maken we onderscheid in een driedeling, waarbij we tot 'centrum/station' ook de grootstedelijke toplocaties rekenen. De categorie 'snelweg/OV-knooppunt' bestaat uit snelweglocaties én ov-knooppuntlocaties.

Figuur 14: Aandeel werkgelegenheid in kantoren naar locatietype en sector

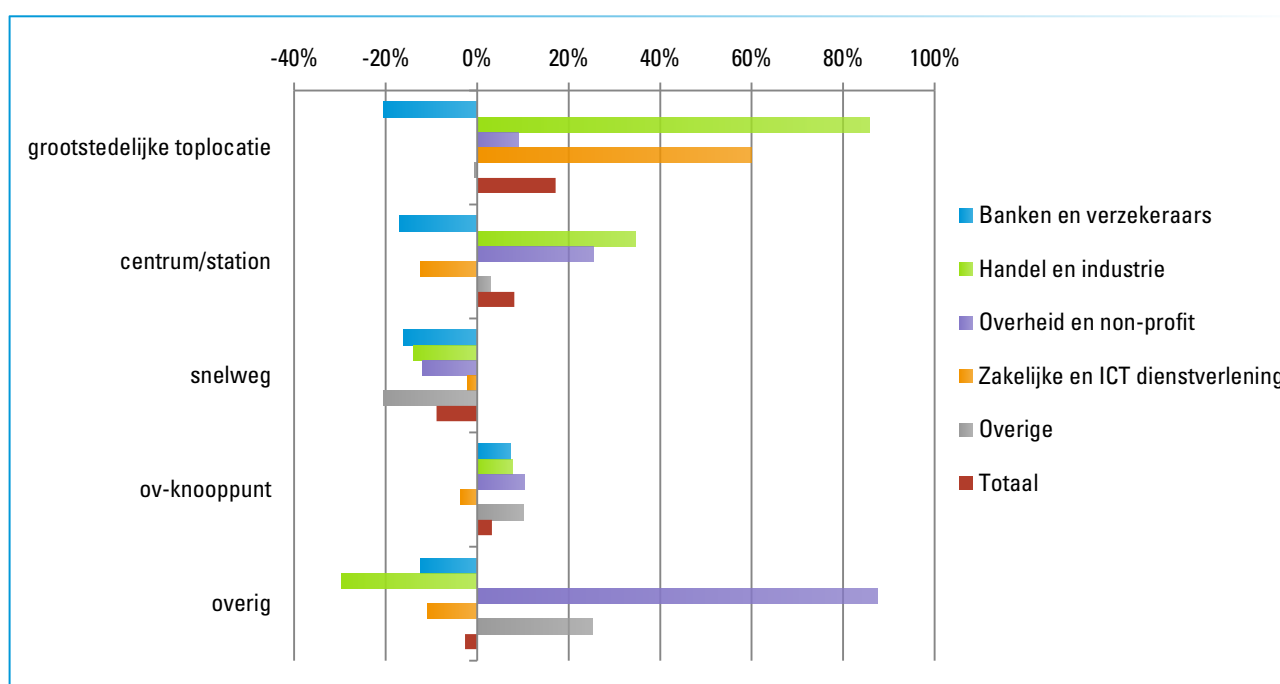


Bron: Provinciaal werkgelegenheidsregister & BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Alleen op grootstedelijke toplocaties en centrum/stationslocaties relatief sterke groei in aantal banen

In figuur 15 staat een overzicht van de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen naar locatietype en sector. Op grootstedelijke toplocaties neemt het aantal banen binnen banken en verzekeraars af (in lijn met de totale afname van kantoorbanen binnen deze sectoren), maar alle overige sectoren zijn gegroeid. Op centrum/stationslocaties zien we een vergelijkbaar beeld. Ook op ov-knooppuntlocaties is groei te zien in vrijwel alle sectoren, hoewel de groei een stuk minder sterk is. Snelweg en overige locaties laten vooral afname van aantal banen per sector zien. Deze ontwikkelingen versterken het beeld dat de kantorenmarkt zich meer en meer concentreert op centrum/stationslocaties.

Figuur 15: Ontwikkeling banen per sector naar locatietype in periode 2007-2016



Bron: Provinciaal werkgelegenheidsregister & BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Verdeling van vraag naar locatietypen per regio: vooral behoefte aan centrum/stationsmilieu

In tabel 9 staat een analyse van de kwalitatieve vraag per locatietype per regio. Deze indicatieve verdeling van vestigingsvoorkeuren maakten we op basis van onder andere ontwikkelingen in het investeringsgedrag van institutionele beleggers (op basis van de IPD -index), analyses van de opnamecijfers (transacties) naar locatietype in de afgelopen vijf en tien jaar (Bron: Vastgoedjournaal, 2017) en bureauexpertise. We hanteren voor onze berekeningen een constant marktaandeel (en rekenen niet met een mogelijke toekomstige groei van het aandeel centrum/stationslocaties bijvoorbeeld).

Op basis van het marktaandeel van het locatietype berekenen we de vraag naar het locatietype tot en met 2030. De vraag per locatietype confronteren we vervolgens met het (plan)aanbod. Hieruit volgt de behoefte aan kantoorruimte binnen het locatietype (zie ook figuur hieronder).

Figuur 16: berekening vraag naar kantoorruimte binnen locatietype per gemeente

Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar kantoorruimte in regio b	x	Marktaandeel (%) van locatietype a binnen regio b, op basis van: - Aandeel opname op locatietype a in gemiddelde opname binnen regio in laatste vijf tot tien jaar - Percentage afgerond op vijftallen	=	Vraag naar kantoorruimte voor locatietype a in regio b
--	---	--	---	--

Er valt op dat alleen binnen de MRDH (Haaglanden en Regio Rotterdam) er vraag is naar grootstedelijke toplocaties. Deze vraag kan direct worden gerelateerd aan de stationsgebieden (CBD) van Rotterdam en Den Haag. Verder concluderen we dat in elke regio behoefte is aan kantoorruimte op centrum/stationslocaties in de maximale variant. Goed zichtbaar is dat de overige locatietypen (snelweg, ov-knooppuntlocaties en overige) veelal over meer (plan)aanbod dan vraag beschikken. Binnen veel regio's is er in meerdere locatietypen, tot en met 2030, overaanbod van kantoorruimte.

**Tabel 9: Indicatief marktaandeel per locatietype naar regio, in vraag en aanbod tot en met 2030
(* 1.000 m² vvo)**

Regio	Locatietype	Totale vraag			Bestaand aanbod (exclusief 5% frictie)	Hard plaanbod	Saldo	
		% ²⁴	min	max			min	max
Haaglanden	grootstedelijke toplocatie	25%	222	499	85	50	88	365
	centrum/station	20%	173	388	55	48	70	286
	snelweg	15%	129	291	118	0	11	173
	ov-knooppuntlocatie	20%	173	388	138	241	-206	9
	overig	20%	166	374	139	115	-88	120 ²⁵
Holland Rijnland	grootstedelijke toplocatie	0%	0	0	0	0	0	0
	centrum/station	60%	31	160	14	43	-26	103
	snelweg	15%	8	40	9	44	-46	-14
	ov-knooppuntlocatie	5%	3	13	0	3	0	11
	overig	20%	10	53	41	22	-53	-10
Midden-Holland	grootstedelijke toplocatie	0%	0	0	0	0	0	0
	centrum/station	25%	12	38	3	7	1	28
	snelweg	45%	21	68	79	0	-58	-10
	ov-knooppuntlocatie	0%	0	0	0	0	0	0
	overig	30%	14	46	26	8	-21	11
Regio Rotterdam	grootstedelijke toplocatie	25%	166	373	192	24	-50	157
	centrum/station	25%	149	334	15	46	87	273
	snelweg	20%	129	291	210	148	-229	-67
	ov-knooppuntlocatie	10%	52	116	45	82	-74	-10
	overig	20%	151	340	158	169	-176	13
Zuid-Holland Zuid	grootstedelijke toplocatie	0%	0	0	0	0	0	0
	centrum/station	35%	8	71	39	0	-31	32
	snelweg	10%	2	20	2	48	-48	-30
	ov-knooppuntlocatie	10%	2	20	11	30	-39	-21
	overig	45%	10	92	80	44	-113	-32

Bron: Stec Groep, 2018

4.3 Kwalitatieve vraag: verdeling naar grootteklasse

Merendeel van aantal transacties kleinschalig of middelgroot

Meer dan 90% van het totaal aantal kantoortransacties in Zuid-Holland heeft een omvang kleiner dan 2.500 m². Deze transacties zijn goed voor meer dan 50% van het opnamevolume (zie figuur 17 hieronder). Meer kleinschalige kantoorruimte, tot 1.000 m² vvo, hebben een gemiddeld aandeel van circa 30% in het transactievolume in de provincie. Zeer grootschalige transacties (> 10.000 m²) komen beperkt voor, maar zijn wel goed voor zo'n 20% van het opnamevolume. Deze grootschalige transacties vonden vrijwel alleen plaats in Den Haag, Rotterdam en Leiden.

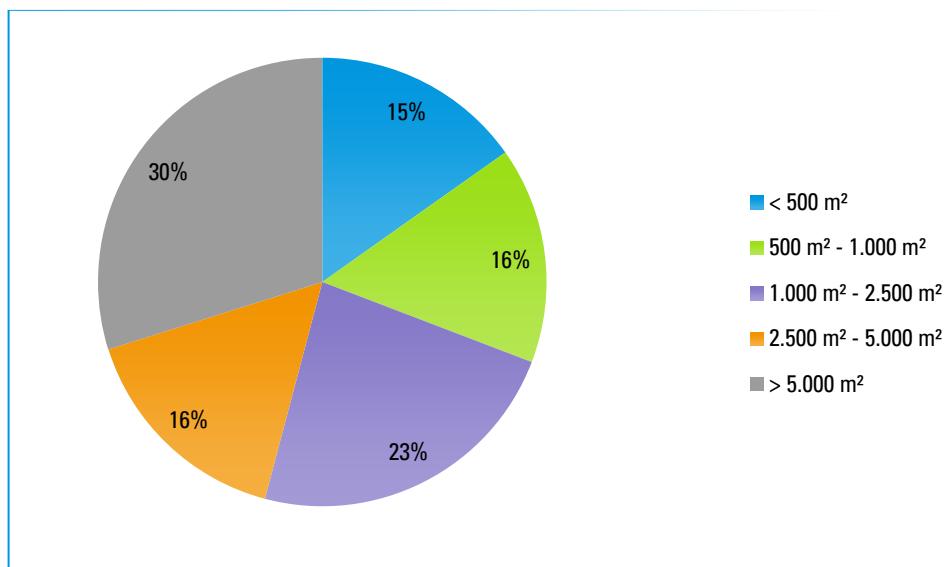
Het transactievolume komt sterk overeen met de verdeling van de voorraad naar grootteklasse. Zo bedraagt het totale volume binnen de voorraad van kantoorruimte tot 1.000 m² vvo ook circa 30%²⁶.

²⁴ Percentages afgerond op 5-tallen. Grootstedelijke toplocaties op exacte percentage doorgerekend.

²⁵ Inclusief marktaandeel op basis van Congresbuurt / World Forum, Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg

²⁶ het gaat om de voorraad op adresniveau en niet om individuele panden. Ofwel: het volumeaandeel bestaat ook uit kleinschalige kantoorruimte binnen multi-tenant gebouwen.

Figuur 17: Opnamevolume naar grootteklasse in Zuid-Holland (2012 t/m 2016)

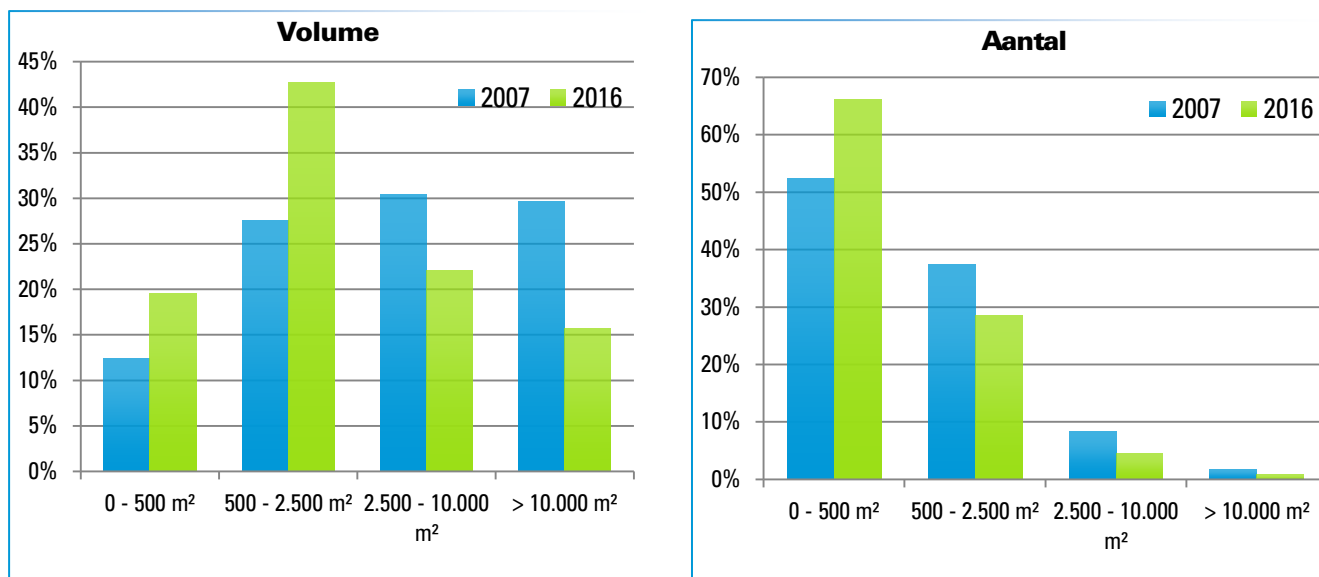


Bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Gemiddelde omvang transactievolume neemt af in Zuid-Holland en regio's

Er is een trend naar kleinere metrages in transacties. Het kleinschalige segment van 0 tot 500 m² is zowel in aantal als in volume gegroeid in de afgelopen tien jaar. Ook het gemiddelde transactievolume is gedaald.

Figuur 18: Ontwikkeling opname naar grootteklasse, naar volume en grootteklasse



Bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Op basis van het (huidige) marktaandeel (gebaseerd op aandeel van grootteklasse binnen opname in laatste vijf tot tien jaar) berekenen we de vraag naar grootteklasse per regio tot en met 2030²⁷.

Figuur 19: berekening vraag naar kantoorruimte binnen locatietype per gemeente

Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar kantoorruimte in regio b	x	Marktaandeel (%) van grootteklasse a binnen regio b, op basis van: - Aandeel opnamevolume in grootteklasse a in gemiddelde opname binnen regio in laatste vijf tot tien jaar - Daarbij ook rekening gehouden met ontwikkeling binnen grootteklassen - Percentage afgerond op vijftallen	=	Vraag naar kantoorruimte voor grootteklasse a in regio b
--	---	--	---	--

Niet opmerkelijk is dat de grote volumes (>5.000 m²) vooral terug te vinden zijn in Haaglanden en de Regio Rotterdam (vooral in Den Haag en Rotterdam) en Holland Rijnland (Leiden). Kleinschalige eindgebruikers (tot 1.000 m²) vormen bijna een derde van de totale vraag naar kantoorruimte.

Tabel 10: Indicatief marktaandeel naar grootteklasse naar (sub)regio, in vraag tot en met 2030 (* 1.000 m² vvo)

Regio	Grootteklasse	%	Totale vraag	
			min	max
Haaglanden	< 500 m ²	15%	291	129
	500 m ² - 1.000 m ²	15%	291	129
	1.000 m ² - 2.500 m ²	20%	388	173
	2.500 m ² - 5.000 m ²	15%	291	129
	> 5.000 m ²	35%	679	302
Holland Rijnland	< 500 m ²	20%	53	10
	500 m ² - 1.000 m ²	15%	40	8
	1.000 m ² - 2.500 m ²	20%	53	10
	2.500 m ² - 5.000 m ²	15%	40	8
	> 5.000 m ²	30%	80	15
Midden-Holland	< 500 m ²	15%	23	7
	500 m ² - 1.000 m ²	20%	30	9
	1.000 m ² - 2.500 m ²	30%	46	14
	2.500 m ² - 5.000 m ²	20%	30	9
	> 5.000 m ²	15%	23	7
Regio Rotterdam	< 500 m ²	15%	218	97
	500 m ² - 1.000 m ²	15%	218	97
	1.000 m ² - 2.500 m ²	25%	364	162
	2.500 m ² - 5.000 m ²	20%	291	129
	> 5.000 m ²	25%	364	162
Zuid-Holland Zuid	< 500 m ²	25%	51	6
	500 m ² - 1.000 m ²	20%	41	5
	1.000 m ² - 2.500 m ²	30%	61	7
	2.500 m ² - 5.000 m ²	20%	41	5
	> 5.000 m ²	5%	10	1

Bron: Stec Groep, 2018

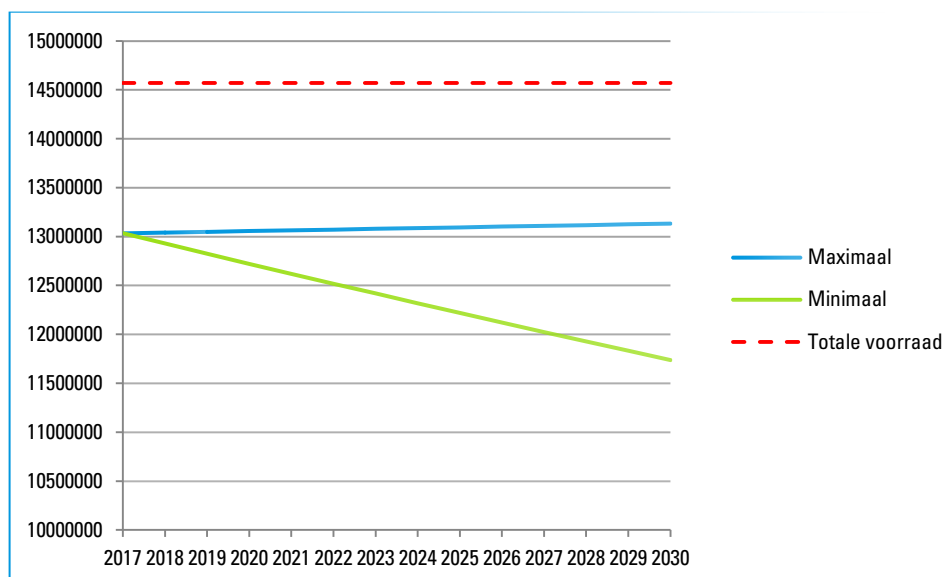
²⁷ Een confrontatie met het (plan)aanbod gaat niet op: ook in grotere kantoorvolumes worden kleinere units aangeboden, daarnaast is het planaanbod veelal niet gesegmenteerd naar omvang (kantoorvolumes tot 1.000 m² worden overigens in lijn met provinciaal beleid in bestemmingsplannen wel specifiek aangegeven, maar daartegenover staat dat ook in regulier planaanbod kantoorruimte tot 1.000 m² kan worden gerealiseerd).

4.4 Kwalitatieve vraag: vooral onttrekken, transformeren en herontwikkelen

Minimaal 1,5 miljoen m² kantoorruimte onttrekken tot en met 2030

De kantorenvoorraad in Zuid-Holland is kwantitatief meer dan groot genoeg is om in de toekomstige vraag te voorzien (zie figuur 20). Ook wanneer sprake is van uitbreidingsvraag (maximale scenario), zijn er in 2030 nog te veel kantormeters. In dit scenario neemt de leegstand weliswaar iets af, maar moet nog steeds bijna 1,5 miljoen m² kantoorruimte worden onttrokken (zie ook onderstaande tabel). In het minimale scenario (met een negatieve uitbreidingsvraag) zal er iets minder dan 3 miljoen m² kantoorruimte moeten worden onttrokken aan de voorraad, om in 2030 te beschikken over een gezonde kantorenmarkt (met een gewenste frictieleegstand van 5%). In tabel 11 hebben we de huidige voorraad in gebruik vergeleken met de berekende voorraad in gebruik in 2030, uitgaande van 5% leegstand in 2030. Deze berekening is gebaseerd op de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag, omdat vervanging van kantoorruimte (kwantitatief) per saldo niet zorgt voor toename van de voorraad.

Figuur 20: gewenste kantorenvoorraad (maximaal en minimaal, inclusief 5% frictieleegstand t/m 2030) in vergelijking tot totale kantorenvoorraad in 2017 (inclusief leegstand/aanbod)²⁸



Bron: Stec Groep, 2018

Tabel 11: ontwikkeling naar gewenste kantorenvoorraad in 2030 (* 1.000 m² vvo)

Regio	Totale voorraad	Voorraad 2030 (incl 5% frictie)		Kwantitatief overschot	
	2017	Maximaal scenario	Minimaal scenario	Maximaal scenario	Minimaal scenario
Haaglanden	6.429	5.900	5.296	530	1.134
Holland Rijnland	1.289	1.260	1.123	29	166
Midden-Holland	610	496	429	114	181
Regio Rotterdam	5.065	4.439	3.964	626	1.102
Zuid-Holland Zuid	1.175	1.038	927	137	248
Totaal	14.569	13.134	11.738	1.435	2.831

Bron: Stec Groep, 2018

Hierbij gaan we er vanuit dat vervanging van kantoorruimte vooral in bestaande bouw (incl sloop-nieuwbouw) kan worden opgevangen. Maar, als gevolg van transformatie van bestaande kantoorruimte naar wonen en de concentratie van de vraag op grootstedelijke toplocaties en/of centrum/stationslocaties

²⁸ De pijlen geven verschil weer tussen gewenste kantorenvoorraad en totale kantorenvoorraad en daarmee het aantal m² dat moet worden onttrokken om te komen tot een gezonde kantorenmarkt (uitgaande van frictie 5%).

binnen de grote kantoorsteden (met name Den Haag en Rotterdam), zal dit in praktijk niet passen, zo schatten we in. Vervangingsnieuwbouw hoeft per saldo niet te leiden tot toename van de voorraad. Dit betekent ook dat eventueel extra meters (bovenop de gewenste (beperkte) (uitbreidingsvraag uit de maximale raming), moeten worden onttrokken (veelal buiten de gewenste concentratielocaties) om toe te werken naar een gezonde kantorenmarkt. Oftewel, bij vervangingsnieuwbouw en daarmee toename van de voorraad, zullen extra meters moeten worden onttrokken bovenop de 1,5 tot 3 miljoen m² kantoorruimte (in het maximale en minimale scenario).

Focus op verdunnen van kantorenmarkt en slechts kwalitatieve vernieuwbouw

Bovenstaande doorrekening van gewenste onttrekkingen per regio om te komen tot een gezonde kantorenvoorraad (uitgaande van 5% frictieleegstand) in 2030 maakt ook helder dat de focus op zowel de regionale als provinciale kantorenmarkt vooral moet liggen op het kwalitatief verbeteren van de bestaande voorraad. De kantorenmarkt in Zuid-Holland wordt gedomineerd door vernieuwbouw. Dit betekent enerzijds het vervangen van bestaande kantoorruimte en toevoegen van nieuwe kantoorruimte op de meest kansrijke kantoorlocaties (met behoefte), maar anderzijds zeker ook het fors onttrekken van kantoorruimte op locatie(typen) waar geen behoefte aan kantoorruimte meer is. Voor veel locaties betekent dit verdunnen van de kantorenvoorraad en afscheid nemen van overbodige (plan)meters.

Tweekoppigheid op de markt verder toegenomen: groei in centrum/station, vooral behoud of afname van kantoorruimte op locatietypen daarbuiten

Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod volgt, zowel in het minimale als maximale scenario, dat de tweekoppigheid op de kantorenmarkt is toegenomen. De behoefte aan grootstedelijke toplocaties en (in mindere mate) centrum/stationslocaties neemt toe. OV-knooppuntlocaties met goede autobereikbaarheid houden veelal een beperkte behoefte, al gaat het vooral om behoud en vervanging van meters. Naar (monofunctionele) snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen is steeds minder vraag, de behoefte is negatief (in lijn met de kansrijkheid van deze plekken). Voor kleine, lokale kantoren buiten de formele kantoorlocaties (in de kleinere gemeenten) is beperkt ruimte, zolang het maar niet om grote toevoegingen gaat. Ook voor deze locaties geldt veelal dat het gaat om vervanging van bestaande kantoorruimte.

Forse druk op schaarse ruimte in binnenstad van grotere steden

De druk op de schaarse ruimte in binnensteden van de grote steden blijft onverminderd hoog. We constateren dat juist in de binnensteden van de grote kantoorsteden ook op lange termijn nog een toenemende behoefte is aan kantoorruimte. Maar, naast de toenemende behoefte vanuit kantoorgebruikers, wil ook een groeiende groep woonconsumenten midden in de stad wonen. Zij zijn in steeds meer gevallen bereid om qua aantal meters in te leveren om op een aantrekkelijke locatie te wonen, wat zich vertaalt in hogere vierkante meterprijzen. Uit onderzoek van Stec Groep onder de belangrijkste beleggers in woningen (2017) blijkt dat beleggers de hoogste voorkeur hebben voor woningen in centrumlocaties. De bouw- en grondexploitatiekosten zijn weliswaar hoger dan op uitleglocaties, maar het levert meer op en sluit beter aan bij de verwachte woonvoorkeuren van huishoudens. Dit maakt transformatie van kantoren in centrumlocaties populair. De druk op de beperkte ruimte in de binnensteden van de grotere steden neemt verder toe.

Overheden en marktpartijen moeten in hun ruimtelijk programma's kiezen voor een mix tussen kantoorruimte, wonen en overige voorzieningen op de meest aantrekkelijke plekken. Het ontwikkelen van woningen, heeft gezien de lagere leegstandrisico's en stabiele rendementen vaak de voorkeur. Dit kan een afname van bestaande kantoorruimte (door transformatie) en geplande kantoorruimte (plancapaciteit) op de beste plekken voor kantoorgebruik tot gevolg hebben, tenzij er verdere ruimtelijke verdichting in centrumgebieden kan plaatsvinden. Feitelijk concluderen we dat hiermee de druk op economie en werkgelegenheid groter wordt.

Belang voor nieuwe, moderne panden neemt toe op beste kantoorlocaties in Zuid-Holland

De uitdaging ligt erin ruimte te bieden aan slimme, moderne kantoren waarmee op een efficiënte manier gebruik kan worden gemaakt van de beschikbare ruimte. Veel eindgebruikers hebben voorkeur voor panden met grote vloeroppervlakte (1.000 tot 2.000 m² en groter) om zo efficiënt mogelijk gebruik te kunnen maken van beschikbare ruimte. Met de huur van meerdere etages lukt dit minder goed, bovendien belet dit het ontmoeten en samenwerken in een nieuwe economie die hier juist steeds meer op gericht is. De CBD's zijn bij uitstek geschikt voor de mix van ontmoeten, werken en wonen. Dit zijn niet de locaties (en type bedrijven) waar van een werknemer wordt verwacht om 5 dagen in de week achter een bureau te zitten. Daarom vraagt dit type eindgebruiker ook om meer modern kantorenvastgoed. We verwachten op deze plekken een blijvende behoefte aan eerste klaskantorenvastgoed. De bestaande voorraad op de beste locaties in Zuid-Holland is inmiddels vaak alweer tientallen jaren oud. Bij de vernieuwbouw en toevoeging van modern kantorenvastgoed in de CBD's (Den Haag en Rotterdam) verwachten we ook dat de kantoorquotiënt verder zal dalen. De druk op ruimte op deze plekken, en de huisvestingswensen en eisen van kantorengebruikers vragen hier om.

5 Confrontatie per locatie

methodiek en uitkomsten per regio

Verdeling van de totale regionale vraag naar kantoorruimte naar vraag per gemeente

Voor de provincie Zuid-Holland en de bestuurlijke regio's is in hoofdstuk 3 en 4 een actuele prognose gemaakt van de totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2030. Om te bepalen hoe deze toekomstige vraag aansluit bij het beschikbare aanbod en de plancapaciteit op bestaande (plan)locaties berekenen we eerst het marktaandeel van een gemeente (met plancapaciteit voor kantoorruimte) binnen de totale regio. Op basis van dit marktaandeel berekenen we de totale vraag naar kantoorruimte per gemeente.

Met behulp van de analyse van de opname hebben we het marktaandeel op de kantorenmarkt van elke gemeente binnen de totale vraag naar kantoorruimte per regio inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat elke gemeente beschikt over een lokale kantorenmarkt (voor gebruikers die verhuizen binnen de eigen gemeente). Het bepalen van het marktaandeel per gemeente op basis van de daadwerkelijke marktdynamiek (opname) geeft inzicht in de daadwerkelijke aantrekkingskracht van gemeenten en kantoorlocaties. Daarmee geeft analyse van opname/transacties beter inzicht in het marktaandeel van een gemeente dan een vergelijking van de gemeentelijke voorraad als aandeel binnen de totale regionale en/of provinciale kantorenvoorraad. Immers, de kantorenvoorraad van een gemeente kan weliswaar groot zijn, dat betekent niet automatisch dat dit ook geldt voor de huidige en toekomstige vraag naar kantoorruimte. Het bepalen van de totale vraag naar kantoorruimte per gemeente op basis van de opnamecijfers houdt in grote mate rekening met deze vraagontwikkeling en is daarmee zo toekomstgericht mogelijk.

De analyse van de opname is gemaakt op basis van het overzicht van transacties in de provincie Zuid-Holland (Vastgoedjournaal, 2017) in de periode 2007-2016. Het aandeel van de opname is maatgevend voor het bepalen van het marktaandeel van de betreffende gemeente in het totaal van de regio. Daarnaast is, ter vergelijking, ook gekeken naar verhuisbewegingen van eindgebruikers op de kantorenmarkt op de kantoorlocaties in de in dezelfde periode.

Op basis van de analyse van het marktaandeel per gemeente binnen de regionale kantorenmarkt, is de totale vraag omgerekend naar een vraagraming per gemeente. Dit berekenen we zowel voor het minimale als het maximale scenario.

Van vraag per gemeente naar behoefte aan nieuwe kantoorruimte per locatie

De vraag naar kantoorruimte per gemeente kan landen in de bestaande voorraad en op locaties met plancapaciteit. In dit hoofdstuk brengen we niet alle kantoorlocaties binnen een gemeente in beeld, maar gaan we alleen in op de locaties waar plancapaciteit aanwezig is (bron: provincie Zuid-Holland, 2017).

Voor de berekening van de totale vraag per gemeente naar de behoefte aan²⁹ toe te voegen kantoorruimte per planlocatie zijn onderstaande stappen uitgevoerd. De Economische Effect Rapportages (zie bijlage) vormen de kwalitatieve beschrijving en ruimtelijk economische beoordeling van de planlocaties en worden in de stappen hierna gehanteerd bij het bepalen van het marktaandeel (met behulp van het locatietype en bijbehorend aandeel van de opname) en afweging tussen locaties binnen één gemeente (stap 3, zie hieronder).

²⁹ Het gaat daarbij om de behoefte ten opzichte van de bestaande voorraad

UITGAAN VAN MOGELIJKHEDEN VOOR HERONTWIKKELING / RENOVATIE

Binnen het totale aanbod van kantoorruimte van een locatietype kan onderscheid worden gemaakt tussen courant en incourant aanbod. Betoogd kan worden dat het incourante aanbod veelal weinig interessant is voor potentiële (nieuwe) eindgebruikers. Dit is echter geen aanleiding om het incourante aanbod niet mee te nemen in de confrontatie met de vraag om daaruit de resterende behoefte aan toe te voegen kantoorruimte af te leiden. Als het incourante aanbod onverkoopbaar of onverhuurbaar blijkt, kan worden overgegaan tot herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) of renovatie waarna op deze plekken weer modern (courant) aanbod kan worden aangeboden, of er kan sprake zijn van herbestemming en transformatie. In deze laatste situatie gaat het object uit het aanbod. Bij het bepalen van de planologische overcapaciteit zijn de herontwikkelingsmogelijkheden van bestaand vastgoed nadrukkelijk meegewogen. Dit sluit aan bij de doelstelling dat voor een evenwichtige kantorenmarkt de totale voorraad aan kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland meer in evenwicht moet zijn met de voorraad in gebruik (met andere woorden: dat de leegstand van kantoorruimte aanmerkelijk lager is). We constateren dat de kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland in zowel het maximale als minimale scenario van de vraagraming steeds meer een vervangingsmarkt wordt. Voor vervanging is het per saldo (rekening houdend met vervangende nieuwbouw en onttrekkingen) niet nodig dat de voorraad toeneemt. Opgemerkt wordt dat in de vraag-aanbodconfrontatie alleen rekening wordt gehouden met het huidige aanbod en niet met het mogelijk toekomstige aanbod, omdat het toekomstig aanbod zich niet laat voorspellen. In plaats daarvan is in de lijn met de Ladder voor duurzame Verstedelijking gekozen voor een benadering waarin van het volledige aanbod inclusief het incourante aanbod wordt meegenomen in de confrontatie met de vraag op de betreffende locatietypen.

Stap 1: Vraag naar kantoorruimte per locatietype

Als eerste is het marktaandeel van het locatietype (grootstedelijke centrumlocatie, centrum/station, snelweg, ov-knooppunt, kantoor op bedrijventerrein et cetera) waartoe de planlocatie behoort, bepaald. Combinaties van locatietypen zijn mogelijk (bijvoorbeeld combinaties van snelweg en ov-knooppuntlocaties). Om het marktaandeel van het betreffende locatietype in de gemeente te bepalen is gekeken naar de gemiddelde opname binnen het locatietype. De vraag per gemeente is vervolgens omgerekend naar de vraag naar kantoorruimte voor het specifieke locatietype. In figuur 21 staat deze berekeningswijze samengevat.

Figuur 21: berekening vraag naar kantoorruimte binnen locatietype per gemeente

Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar kantoorruimte in gemeente a	x	Marktaandeel (%) van locatietype b binnen gemeente a, op basis van: - Aandeel opname op locatietype in gemiddelde opname binnen gemeente in laatste vijf tot tien jaar - Percentage afgerond op vijftallen	=	Vraag naar kantoorruimte voor locatietype b in gemeente a
---	---	---	---	---

Stap 2: Behoefte aan toe te voegen kantoorruimte bepalen in locatietype

Om de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte te bepalen, confronteren we de vraag (uit stap 1) met het beschikbare aanbod van kantoorruimte in het locatietype binnen de gemeente. Daarnaast corrigeren we het aanbod tot een gewenste frictieleegstand van 5% die nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt, waar ruimte is voor verhuizing. Wanneer er binnen een locatietype meer aanbod (exclusief frictieleegstand van 5%) dan vraag naar kantoorruimte is, is er sprake van een negatieve behoefte.

Figuur 22: berekening behoefte aan toe te voegen kantoorruimte binnen locatietype per gemeente

Totale vraag naar kantoorruimte in locatietype b in gemeente a	-	Beschikbaar aanbod van kantoorruimte in locatietype b minus 5% gewenste frictieleegstand	=	Behoefte aan toe te voegen kantoorruimte in locatietype b in gemeente a
--	---	--	---	---

Stap 3. Verdeling van behoefte per locatietype naar locatie (niet overal van toepassing)

Wanneer meerdere locaties per gemeente met plancapaciteit behoren tot een vergelijkbaar locatietype, wordt de vraag verdeeld. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het marktaandeel van de betreffende locatie binnen het locatietype in de gemeente, en de score in de Economische Effect Rapportages³⁰ (zoals OV-bereikbaarheid, ligging nabij de snelweg en ruimtelijke kwaliteit). Bij een vergelijkbaar marktaandeel en kwaliteit van de locaties behorend tot hetzelfde type, speelt tot slot een rol dat het vanuit markttechnisch oogpunt de voorkeur heeft bestaande kantoorlocaties af te maken boven nieuwe kantoorontwikkelingen op greenfield locaties. Door een bestaande locatie af te maken kan op de gewenste locatie voldoende massa van kantoorgebruik worden gecreëerd en is er voldoende bestaansrecht voor voorzieningen op deze locatie (zoals horeca, winkels, (hoogwaardig) openbaar vervoer) en een aantrekkelijke omgeving. Het bijkomend voordeel van een locatie die zich al bewezen heeft, is ook het feit dat er al gebruikers aanwezig zijn. Dit heeft vaak een aantrekkende werking op nieuwe kantoorgebruikers.

Figuur 23: berekening verdeling van behoefte per locatietype naar locatie

Behoeftte aan toe te voegen kantoorruimte in locatie b in gemeente a (resultaat stap 2)	x	Marktaandeel (%) van planlocatie y binnen alle locatietypen b in gemeente a, op basis van:	=	Behoeftte aan toe te voegen kantoorruimte op planlocatie y
		- Aandeel van planlocatie binnen opname - Score in de Economische Effect Rapportage - Aanwezigheid van bestaande voorraad aan kantoorruimte op locatie (heeft voorkeur boven ontwikkeling van een greenfield).		

Stap 4: Confrontatie van behoefte met plancapaciteit

In deze laatste stap wordt de totale behoefte aan toe te voegen kantoorruimte op een planlocatie geconfronteerd met de totale plancapaciteit op de planlocatie. Hierbij rekenen we met een vormfactor van 85% van vvo naar bvo (1 m² vvo ≈ 1,18 m² bvo) voor de behoefte. Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is. Uit de confrontatie volgt de conclusie of er sprake is van een marktconform saldo, een tekort aan planmeters of een overaanbod.

Figuur 24: confrontatie van behoefte en plancapaciteit per locatie

Totale maximale plancapaciteit op planlocatie y	-	Behoeftte aan toe te voegen kantoorruimte op planlocatie y (resultaat stap 2 en 3)	=	Saldo (overaanbod of tekort) aan plancapaciteit op planlocatie y
---	---	--	---	--

Hieronder geven we een toelichting van de resultaten per locatie per regio. Hierbij hanteren we het stappenplan dat hierboven is toegelicht. We benoemen tot welk locatietype de locatie behoort en welke kantoorlocaties binnen de gemeente hiertoe ook worden gerekend. Ook de EER score wordt weergegeven. Vervolgens wordt het marktaandeel van het locatietype binnen de gemeente weergegeven en de vraag naar kantoorruimte voor het locatietype berekend. Het aanbod (exclusief de gewenste frictieleegstand van 5%) wordt van de vraag naar kantoorruimte voor het locatietype afgetrokken. Zo is de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte voor het locatietype binnen de gemeente in beeld. Voor enkele locaties (in gemeenten waar meerdere planlocaties tot vergelijkbaar locatietypen behoren) wordt, op basis van de verdeling van de behoefte per locatietype, de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte per locatie berekend (zie stap 3).

In bijlage D maken we ook een confrontatie van vraag en (plan)aanbod voor de overige formele kantoorlocaties per regio in de provincie Zuid-Holland. Hierbij geven we ook eerste inzicht in een mogelijke strategie per locatie (met behulp van een label). Deze confrontaties zijn indicatief en bedoeld om te komen tot een marktconforme (Ladder-proof) programmering per regio. De behoefte per locatie uit de confrontatie is niet bedoeld voor het 'claimen' of 'vasthouden' van planmeters.

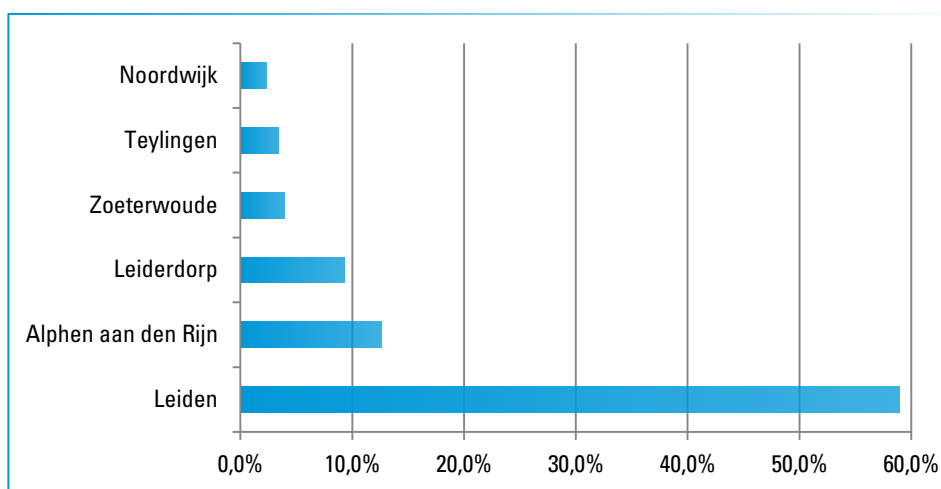
³⁰ De Economische Effect Rapportages geven inzicht in functioneren van locaties in afgelopen tien jaar op basis van breder economisch perspectief

5.1 Holland Rijnland

Kantorenmarkt Holland Rijnland gedomineerd door Leiden

In figuur 25 is goed zichtbaar dat Leiden, op ruime afstand gevolgd door Alphen aan den Rijn, het grootste marktaandeel heeft binnen de regionale kantorenmarkt van Holland Rijnland. Het marktaandeel van de gemeente Leiden bedraagt, op basis van de opname, iets minder dan 60%. Alphen aan den Rijn volgt met een marktaandeel van iets meer dan 12%. Uit analyse van de opname blijkt dat het aandeel van grotere kantoorsteden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt.

Figuur 25: marktaandeel per gemeente binnen Holland-Rijnland (op basis van opname)



Bron: Vastgoedjournaal, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Totale vraag naar kantoorruimte per gemeente

Op basis van het marktaandeel per gemeente hebben we in tabel 12 de vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend voor zowel het minimale als het maximale scenario.

Tabel 12: vraag naar kantoorruimte in Holland Rijnland per gemeente tot en met 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Holland Rijnland	100%	267	51
Leiden	59%	157	30
Alphen aan den Rijn	13%	34	6
Leiderdorp	9%	25	5
Zoeterwoude	4%	10	2
Teylingen	3%	9	2
Noordwijk	2%	6	1

Bron: Stec Groep, 2018

Confrontatie per kantoorlocatie met plancapaciteit

Alphen aan den Rijn, Stationsomgeving / Singelkwartier

De Stationsomgeving van Alphen aan den Rijn (EER score 42%) heeft een marktaandeel van 25% binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de gemeente. Uitgaande van een vraag van 6.000 tot 34.000 m² vvo voor gemeente Alphen aan den Rijn (zie tabel 12) betekent dit dat de vraag naar kantoorruimte in de Stationsomgeving van Alphen aan den Rijn circa 2.000 tot 8.000 m² vvo tot en met 2030 bedraagt. Het aanbod op deze locatie is, na aftrek van de frictieleegstand van 5%, circa 3.000 m² vvo (inclusief transformatie van voormalig Kluwer pand van circa 11.000 m² vvo). De behoefte tot en met 2030 komt uit op 6.000 tot -1.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Stationsomgeving / Singelkwartier	42%	25%	2 - 8	3	-1 tot 6

Leiden, Leiden Centraal

Leiden Centraal (EER score 66%) heeft een marktaandeel van 60% binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de gemeente. Uitgaande van een vraag van 30.000 tot 157.000 m² vvo voor gemeente Leiden (zie tabel 12) betekent dit dat de vraag naar kantoorruimte voor Leiden Centraal circa 18.000 tot 94.000 m² vvo tot en met 2030 bedraagt. Het aanbod op deze locatie is, na aftrek van de frictieleegestand van 5%, circa 8.000 m² vvo. De behoefte tot en met 2030 voor Leiden Centraal komt uit op 10.000 tot 87.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Leiden Centraal	66%	60%	18 - 94	8	10 tot 87

Leiden / Oegstgeest, Bio Science Park

Voor de behoefteraming voor life sciences & health op het Bio Science Park (LBSP), maken we een actuele berekening voor de periode 2017 tot en met 2030 op basis van de meest actuele Ladder toets voor LBSP. Daaruit volgt een uitbreidingsvraag tot en met 2030 van circa 90.000 tot en met 300.000 m² vvo voor bedrijven actief in life sciences & health. Er is momenteel, na aftrek van de frictieleegestand van 5%, geen aanbod beschikbaar. De behoefte aan ontwikkelruimte voor life sciences & health tot en met 2030 voor het Bio Science Park komt daarmee uit op circa 90.000 tot 300.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Bio Science Park	-	-	90 - 300	0	90 - 300

Leiderdorp, Vierzicht (W4)

Snelweglocaties in Leiderdorp (naast Vierzicht ook Elisabethhof) hebben een marktaandeel van 50% binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de gemeente. Uitgaande van een vraag van 5.000 tot 25.000 m² vvo voor gemeente Leiderdorp (zie tabel 12) betekent dit dat de vraag naar snelweglocaties in Leiderdorp circa 2.000 tot 12.000 m² vvo tot en met 2030 bedraagt. Het aanbod binnen dit locatietype is, na aftrek van de frictieleegestand van 5%, circa 7.000 m² vvo. De behoefte aan nieuwe kantoorruimte tot en met 2030 voor Vierzicht komt uit op maximaal 5.000 m² vvo tot een negatieve behoefte van -5.000 m² vvo in het minimale scenario.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Vierzicht	-	39%	2 - 12	7	-5 tot 5

Meerburgpolder, Zoeterwoude

Meerburgpolder heeft een marktaandeel van meer dan 95% binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de gemeente Zoeterwoude. Dit aandeel is gebaseerd op slechts één transactie, de nieuwbouw van het kantoor van de NEM. De kantorenmarkt van Zoeterwoude kent verder slechts enkele transacties op bedrijventerrein Grote Polder in de laatste vijf tot tien jaar. De prognose voor Meerburgpolder is dan ook indicatief. We constateren dat de vraag naar kantoorruimte langs de snelweg A-4 (zie ook Vierzicht) slechts beperkt is. Wanneer we uitgaan van een vraag van 2.000 tot 10.000 m² vvo voor de gemeente Zoeterwoude (zie tabel 12) betekent dit dat de vraag naar kantoorruimte voor Meerburgpolder ook circa 2.000 tot 10.000 m² vvo tot en met 2030 bedraagt. Er is geen bestaand aanbod op deze locatie beschikbaar. De behoefte tot en met 2030 voor Meerburgpolder komt uit op 2.000 m² vvo tot 10.000 m² vvo.

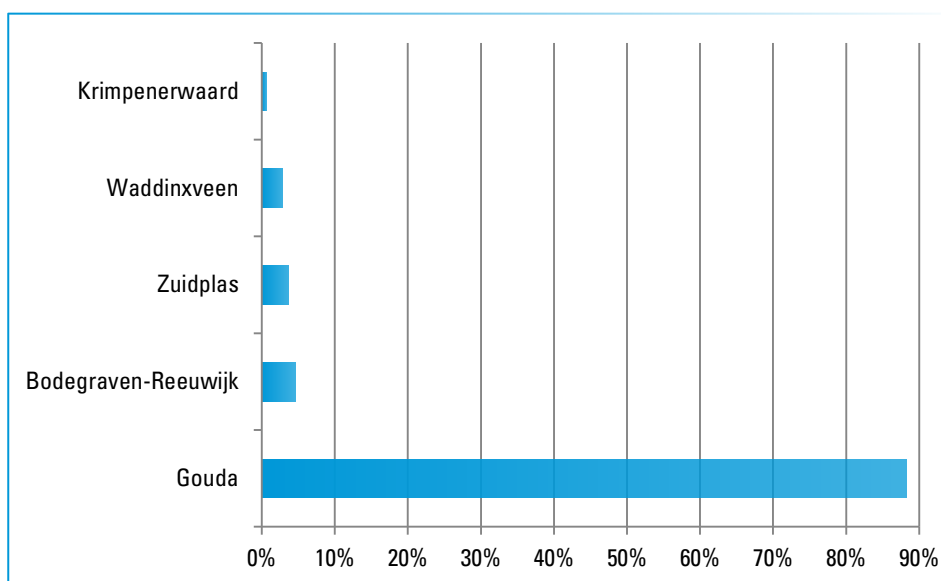
Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Meerburgpolder	-	95%	2 - 10	0	2 tot 10

5.2 Midden-Holland

Kantorenmarkt Midden-Holland gedomineerd door Gouda

In figuur 26 is goed zichtbaar dat Gouda het grootste marktaandeel heeft binnen de regionale kantorenmarkt van Midden-Holland. Het marktaandeel van de gemeente Gouda bedraagt, op basis van de opname, iets minder dan 90%. Uit analyse van de opname blijkt dat het aandeel van grotere kantoorsteden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt. Ook in de regio Midden-Holland zien we dit.

Figuur 26: marktaandeel per gemeente binnen Midden-Holland (op basis van opname)



Bron: Vastgoedjournaal, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Totale vraag naar kantoorruimte per gemeente

Op basis van het marktaandeel per gemeente hebben we in tabel 13 de vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend voor zowel het minimale als het maximale scenario.

Tabel 13: vraag naar kantoorruimte in Midden-Holland per gemeente tot en met 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Midden-Holland	100%	152	46
Gouda	88%	134	41
Bodegraven-Reeuwijk	5%	7	2
Zuidplas	4%	6	2
Waddinxveen	3%	4	1
Krimpenewaard	1%	1	0

Bron: Stec Groep, 2018

Confrontatie per kantoorlocatie met plancapaciteit

Gouda, Spoorzone

De Spoorzone van Gouda heeft een EER score van 58%. Deze locatie heeft een marktaandeel van circa 10% binnen de gemeente. Uitgaande van een totale vraag in Gouda van circa 41.000 tot 134.000 m² vvo tot 2030, bedraagt de vraag naar de Spoorzone circa 4.000 tot 13.000 m² vvo. Er is geen leegstand in het gebied. De behoefte aan toe te voegen kantoorruimte in de Spoorzone bedraagt tot en met 2030 circa 4.000 tot 13.000 m² vvo.

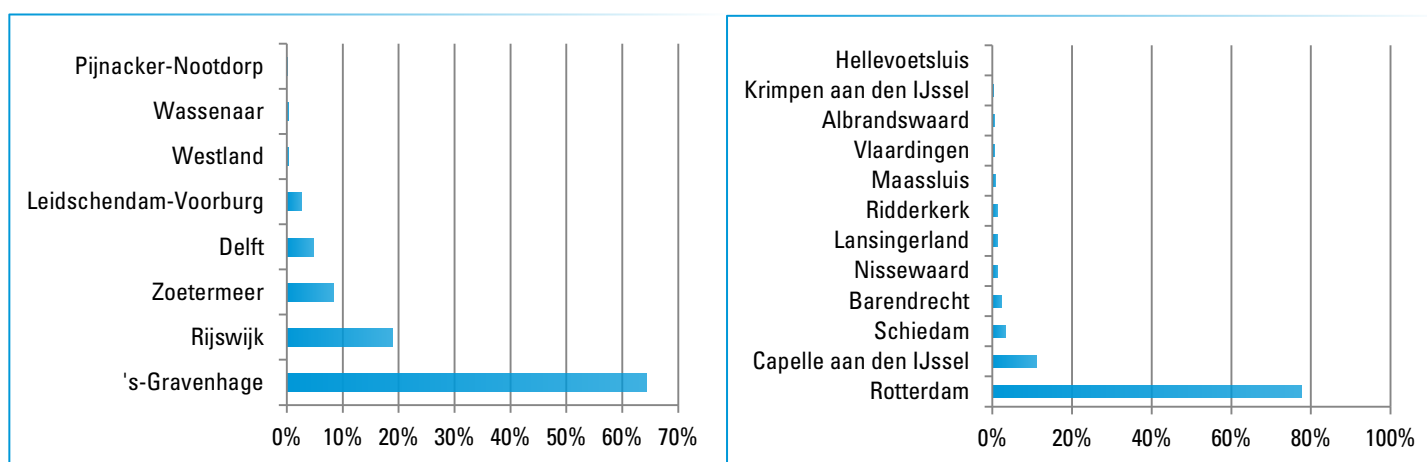
Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Spoorzone	68%	10%	4 - 13	0	4 tot 13

5.3 MRDH

Kantorenmarkt MRDH gedomineerd door Den Haag en Rotterdam

In figuur 27 is goed zichtbaar dat Den Haag en Rotterdam het grootste marktaandeel hebben binnen de regionale kantorenmarkt van MRDH. Zowel binnen de regio Haaglanden als regio Rotterdam domineren beide steden. Het marktaandeel van de gemeente Den Haag bedraagt, op basis van de opname, meer dan 60%, terwijl de gemeente Rotterdam een marktaandeel heeft van bijna 80% in de regio Rotterdam. Uit analyse van de opname blijkt dat het aandeel van grotere kantoorsteden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt. Rotterdam en Den Haag zijn gezamenlijk goed voor circa 60% van de totale opname in de provincie Zuid-Holland.

Figuur 27: marktaandeel per gemeente binnen MRDH (Haaglanden en regio Rotterdam, op basis van opname)



Bron: Vastgoedjournaal, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Totale vraag naar kantoorruimte per gemeente

Op basis van het marktaandeel per gemeente hebben we in tabel 14 en 15 de vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend voor zowel het minimale als het maximale scenario voor regio Haaglanden en regio Rotterdam (gezamenlijk MRDH).

Tabel 14: vraag naar kantoorruimte in Haaglanden per gemeente tot en met 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Regio Haaglanden	100%	1.941	863
's-Gravenhage	64%	1.249	555
Rijswijk	19%	368	164
Zoetermeer	8%	163	73
Delft	5%	92	41
Leidschendam-Voorburg	3%	52	23
Lansingerland	1%	19	9
Westland	0%	7	3
Wassenaar	0%	7	3
Pijnacker-Nootdorp	0%	4	2

Bron: Stec Groep, 2018

Tabel 15: vraag naar kantoorruimte in regio Rotterdam per gemeente tot en met 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Regio Rotterdam	100%	1454	647
Rotterdam	77%	1127	501
Capelle aan den IJssel	11%	161	72
Schiedam	3%	48	21
Barendrecht	2%	34	15
Nissewaard	1%	19	9
Ridderkerk	1%	18	8
Maassluis	1%	10	5
Vlaardingen	0%	7	3
Albrandswaard	0%	6	3
Krimpen aan den IJssel	0%	3	2
Hellevoetsluis	0%	1	0

Bron: Stec Groep, 2018

Confrontatie per kantoorlocatie met plancapaciteit

5.3.1 Regio Haaglanden

Delft, Spoorzone

De Spoorzone van Delft (EER score 51%) is een locatie die in ontwikkeling is. Dit maakt ook dat het aantal transacties op deze locatie in de laatste vijf tot tien jaar nog zeer beperkt is. Het marktaandeel voor deze locatie binnen Delft schatten we in op basis van het gemiddelde marktaandeel van centrum/stationslocaties (exclusief grootstedelijke toplocaties) in de regio Haaglanden van circa 35%. Wanneer we voor de Spoorzone van Delft ook rekenen met een marktaandeel van circa 35% (op basis van een totale vraag in de gemeente van circa 41.000 tot 92.000 m² vvo t/m 2030), volgt hieruit een vraag naar dit locatietype binnen de gemeente van circa 14.000 tot 32.000 m² vvo. Het aanbod op deze locatie is, na aftrek van de frictieleegstand van 5%, circa 7.000 m² vvo. De behoefte tot en met 2030 voor de Spoorzone in Delft komt uit op 7.000 tot 25.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Spoorzone	51%	35%	14 - 32	7	7 tot 25

Den Haag, Nieuw Centrum / Beatrixkwartier / Utrechtsebaan

De locaties Nieuw Centrum, Beatrixkwartier en Utrechtsebaan grenzen aan elkaar en zijn zowel per auto als per openbaar vervoer goed bereikbaar. Het marktaandeel van deze locaties (ook inclusief de bestaande locaties binnenstad en Nieuw Centraal/CS Kwadrant) binnen de gemeente Den Haag bedraagt zo'n 40%. Daarmee zijn deze locaties belangrijk voor de stad, maar zeker ook voor regio en provincie. Op basis van een vraag in Den Haag van circa 555.000 tot 1.249.000 m² vvo tot en met 2030, komen we op een vraag van circa 222.000 tot 499.000 m² vvo voor dit locatietype. Het aanbod (exclusief frictie van 5%) binnen deze drie deelgebieden bedraagt circa 85.000 m² vvo. De behoefte aan toe te voegen kantoorruimte binnen grootstedelijke centrum/stationslocaties bedraagt circa 137.000 tot 415.000 m² vvo tot en met 2030. Op basis van het marktaandeel (opname laatste vijf jaar) van drie planlocaties, komen we tot een verdeling van de behoefte. Utrechtsebaan (6%), Nieuw Centrum (60%) en Beatrixkwartier (34%). Locaties in de directe nabijheid van het station (Den Haag CS, Den Haag NOI) scoren gemiddeld hoger, zo blijkt. Overigens, in de EER constateren we dat alle drie de locaties bovengemiddeld scoren.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Nieuw Centrum	56%	40%	222 - 499	85	82 - 249
Beatrixkwartier	73%				47 - 141
Utrechtse Baan	58%				8 - 25

Den Haag, Benoordenhout

Benoordenhout (EER score 45%) is een locatie langs een belangrijke uitvalsweg van de gemeente Den Haag. Naast kantoorvilla's, zijn er grote eindgebruikers gevestigd zoals de provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, BNG, Shell en flexaanbieder Spaces. Deze locatie heeft een marktaandeel van 10% binnen de totale vraag in de gemeente. Daarmee bedraagt de vraag naar kantoorruimte op de locatie Benoordenhout circa 56.000 tot 125.000 m² vvo tot en met 2030. Het aanbod op deze locatie is, na aftrek van de frictieleegstand van 5%, circa 11.000 m² vvo. De behoefte tot en met 2030 komt daarmee op 45.000 tot 114.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Benoordenhout	45%	10%	56 – 125	11	45 tot 114

Den Haag, Nieuw Laakhaven HS

Nieuw Laakhaven HS (EER score 53%) is een kantoorlocatie nabij treinstation Den Haag Holland Spoor. De locatie is zowel per auto als per openbaar vervoer goed bereikbaar. Het marktaandeel van de locatie binnen Den Haag bedraagt maximaal zo'n 5%. De vraag naar deze locatie bedraagt daarmee zo'n 28.000 tot 62.000 m² vvo tot en met 2030. Het aanbod op deze locatie bedraagt circa 20.000 m² vvo (excl. gewenste frictie van 5%). Daaruit volgt een behoefte van zo'n -11.000 m² vvo negatief tot 24.000 m² vvo positief.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Nieuw Laakhaven HS	53%	5%	28 - 62	20	8 tot 42

Pijnacker-Nootdorp, Heron

Heron is een bedrijventerrein waarop ook enkele (solitaire) kantoren zijn gevestigd. Het marktaandeel van kantoren op bedrijventerreinen in Pijnacker-Nootdorp is met 95% fors. De totale vraag in de gemeente is beperkt, ook voor kantoren op bedrijventerreinen betekent dit een beperkte vraag van circa 2.000 tot 4.000 m² vvo tot en met 2030. Momenteel wordt circa 2.000 m² vvo (excl. 5% gewenste frictie) aangeboden op de markt. Hieruit volgt een behoefte van 0 tot 2.000 m² vvo aan kantoorruimte tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Heron kantoren	-	95%	2 - 4	2	0 tot 2

Rijswijk, NS-stationsomgeving Rijswijk

De kantoorruimte rondom de stationsomgeving van Rijswijk is per auto én per openbaar vervoer goed bereikbaar (EER Score 48%). De gemeente als geheel, maar ook deze locatie, kent een forse leegstand. Het aangekondigde vertrek van Shell uit de gemeente maakt dit perspectief minder rooskleurig. De opname binnen dit locatietype is, met 5%, relatief beperkt. Op basis van de totale vraag in de gemeente (waarbij het marktaandeel sterk beïnvloed is door één grote transactie van circa 70.000 m² vvo in 2014), van circa 164.000 tot 368.000 m² vvo, volgt hieruit een vraag van 8.000 tot 18.000 m² vvo tot en met 2030. Wanneer we hier het beschikbare aanbod (circa 43.000 m² vvo, excl 5% gewenste frictie) vanaf halen, volgt een negatieve behoefte van -24.000 tot -35.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Stationsomgeving Rijswijk	48%	5%	8 - 18	43	-24 tot -35

Westland, Flora Holland / GreenPort Horti Campus (GHC)

Voor veilinggebonden kantoren is op de locatie Flora Holland / GreenPort Horti Campus nog plancapaciteit beschikbaar. Dit locatietype heeft een marktaandeel van circa 50% binnen de gemeente Westland. De totale vraag in de gemeente bedraagt zo'n 3.000 tot 7.000 m² vvo tot en met 2030. De kantorenmarkt in de gemeente Westland is beperkt qua omvang en kent een eigen, lokale dynamiek, veelal gerelateerd aan gevestigde bedrijvigheid en/of de veiling. Op basis van het marktaandeel komen we tot een vraag voor Flora Holland / GreenPort Horti Campus van zo'n 2.000 tot 4.000 m² vvo tot en met 2030. De leegstand binnen dit locatietype ligt onder frictieniveau (5%). Hieruit volgt een behoefte van circa 2.000 tot 4.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Flora Holland / GreenPort Horti Campus (GHC)	-	50%	2 - 4	0	2 - 4

Zoetermeer, Afrikaweg-Boerhaavelaan / Rokkeveen Campus

De locaties Afrikaweg-Boerhaavelaan en Rokkeveen Campus zijn per auto en openbaar vervoer goed bereikbaar, door ligging nabij station Zoetermeer en snelweg A-12. Voor de Boerhaavelaan geldt dat de noordkant per lightrail (nabij Stadshart) bereikbaar is. De Afrikaweg-Boerhaavelaan is een gebied in transitie, met een hoog leegstandspercentage. Het marktaandeel van ov-knooppunt/snelweglocaties in Zoetermeer bedraagt zo'n 55%. Hieruit volgt een vraag voor dit locatietype van 40.000 tot 90.000 m² vvo tot en met 2030. Wanneer we hier het beschikbare aanbod (excl 5% frictie) vanaf halen, volgt een behoefte van -15.000 m² vvo (negatief) tot maximaal zo'n 34.000 m² vvo. Hierbij moeten we, in lijn met ons eerdere advies voor de gemeente, opmerken dat het aanbod op de Boerhaavelaan-Afrikaweg fors hoger is dan op de Rokkeveen Campus. Dit maakt het toevoegen van nieuwe meters (groei) op deze locatie niet wenselijk. We kunnen ons dit op de Rokkeveen Campus beter voorstellen, ook gezien hogere score in EER (64%) en aard en schaal van deze locatie en gebouwtypen.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Afrikaweg- Boerhaavelaan	50%	55%	40 - 90	55	-15 tot 34
Rokkeveen Campus	64%				

Lansingerland, Bleizo

De locatie Bleizo is nog in ontwikkeling. We schatten in dat deze knooppuntlocatie langs de A-12, nabij Zoetermeer, een vergelijkbaar marktaandeel binnen de gemeente Lansingerland kan hebben als de ov-knooppunt/snelweglocaties langs de A-12 in Zoetermeer. Op basis van deze eerste inschatting rekenen we met een marktaandeel van 50% voor dit locatietype binnen de totale vraag in de gemeente Lansingerland tot en met 2030 van 9.000 tot 19.000 m² vvo. Hieruit volgt een vraag van zo'n 4.000 tot 10.000 m² vvo voor deze knooppuntlocatie tot en met 2030. Binnen dit locatietype is nog geen bestaand aanbod beschikbaar binnen de gemeente Lansingerland. Daarmee komt de behoefte uit op circa 4.000 tot 10.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Bleizo	-	50%	4 - 10	0	4 tot 10

5.3.2 Regio Rotterdam

Capelle aan den IJssel, Fascinatio

De kantorenmarkt van Capelle aan den IJssel wordt gedomineerd door snelweglocaties (marktaandeel van 90% binnen gemeente) met een bovengemiddelde leegstand. Naast Fascinatio (EER score 52%) beschikt de gemeente binnen dit locatietype ook over Rivium, Hoofdweg-Noord, Capelle Office Park en Rijckevorsel. Niet al deze locaties beschikken over zichtlocaties vanaf de snelweg A-16, maar zijn wel allemaal binnen 5 minuten te bereiken (zonder files). Op basis van de totale vraag in de gemeente (72.000 tot 161.000 m² vvo tot en met 2030) komen we op een vraag naar snelweglocaties van 64.000 tot 145.000 m² vvo tot en met 2030. Het bestaand aanbod (excl frictie 5%) is met circa 145.000 m² vvo bovengemiddeld hoog. Hieruit volgt een behoefte van 0 tot -84.000 m² voor snelweglocaties in Capelle aan den IJssel.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Fascinatio	52%	90%	64 - 145	145	0 tot -80

Rotterdam, Rotterdam Alexander

Rotterdam Alexander (EER score 68%) is de enige formele kantoorlocatie in Rotterdam langs de snelweg met uitstekende ov-bereikbaarheid (intercity). Het marktaandeel van deze locatie bedraagt zo'n 5%. De locatie wordt voorsnag gekenmerkt door een mix van (ver)ouder(d)e gebouwen en zeer modern vastgoed (waaronder het gebouw van Eneco en het object dat momenteel door OVG wordt ontwikkeld). Op basis van het marktaandeel komen we tot een totale vraag voor dit locatietype van 25.000 tot 56.000 m² vvo tot en met 2030. Hieruit volgt een behoefte (na confrontatie met het aanbod, excl frictie, van 31.000 m² vvo) van -6.000 tot 26.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Rotterdam Alexander	68%	5%	25 - 56	31	-6 tot 26

Rotterdam, Brainpark III / Erasmus Woudestein

Brainpark III (EER score 56%) en Erasmus Woudestein (kantoren op de Campus Woudestein) zijn snelweglocaties binnen de gemeente Rotterdam. Naast Brainpark I en II (met bovengemiddelde leegstand) beschikt Rotterdam ook over Victoriapark en Erasmuspark nabij de snelweg. Het marktaandeel van snelweglocaties binnen de gemeente Rotterdam bedraagt zo'n 5% binnen de totale opname. Uitgaande van een totale vraag in Rotterdam van zo'n 500.000 tot 1,1 miljoen m² vvo, bedraagt de vraag naar snelweglocaties zo'n 25.000 tot 56.000 m² vvo tot en met 2030. Het aanbod binnen dit locatietype binnen Rotterdam bedraagt zo'n 50.000 m² vvo (exclusief 5% gewenste frictieleegstand). Daaruit volgt een behoefte voor snelweglocaties van circa – 25.000 tot 6.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Brainpark III	56%	5%	25 - 56	50	-25 tot 6
Erasmus Woudestein	-				

Rotterdam, Rotterdam The Hague Airport

Rotterdam The Hague Airport (EER score 60%) is een locatie voor kantoren die luchtvaart of luchthavengerelateerd zijn. Het marktaandeel van Rotterdam The Hague Airport binnen de gemeente Rotterdam bedraagt circa 1%. Hieruit volgt een totale vraag voor de locatie tot en met 2030 van circa 5.000 tot 11.000 m² vvo. Uitgaande van een totaal aanbod (excl 5% gewenste frictieleegstand) van 1.000 m² vvo, bedraagt de behoefte voor Rotterdam The Hague Airport tot en met 2030 circa 4.000 tot 10.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Rotterdam The Hague Airport	60%	1%	5 - 11	1	4 – 10

Rotterdam, Binnenstad / Erasmus Hoboken / Kop van Zuid

De locaties binnenstad (inclusief Blaak), Erasmus Hoboken en Kop van Zuid liggen alle drie in of nabij het centrum van de gemeente Rotterdam en zijn per auto en openbaar vervoer (metro/tram/bus) redelijk tot goed bereikbaar. Tussen de locaties zijn zeker ook verschillen zichtbaar, zelfs binnen deelgebieden van de locaties zelf. Kop van Zuid is een moderne mixed-use omgeving, met wonen, werken en horeca. Erasmus Hoboken ligt nabij het Erasmus MC (medisch cluster, science locatie), de binnenstad loopt vanaf CBD tot aan Erasmusbrug / Blaak en heeft daarmee een fors oppervlak en diversiteit. We signaleren dat kantoorruimte nabij ov-knooppunten (zoals Beurs of Blaak) gemiddeld minder leegstand kent dan kantoorruimte die daar verder vandaan liggen. Centrumlocaties binnen de gemeente Rotterdam hebben een marktaandeel van zo'n 35% en zijn daarmee van groot belang voor de stad. De totale vraag naar dit locatietype bedraagt circa 175.000 tot 394.000 m² vvo tot en met 2030. Het aanbod van kantoorruimte binnen dit locatietype is bovengemiddeld en bedraagt zo'n 146.000 m² vvo (excl gewenste frictie 5%). Daaruit volgt een behoefte voor centrumlocaties in Rotterdam van zo'n 29.000 tot 248.000 m² vvo tot en met 2030. Wanneer we de behoefte vervolgens verdelen op basis van het marktaandeel van de drie locaties, concluderen we dat de binnenstad (iets meer dan 81%) domineert, gevolgd door de Kop van Zuid (18%). Beide locaties scoren ook bovengemiddeld in de EER met 63% en 71%. Erasmus Hoboken (met zeer

bepaalde kantorenvoorraad) heeft een marktaandeel van minder dan 0,5% (en geen EER-score, gezien de beperkte voorraad).

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Binnenstad	63%	35%	175 - 394	146	24– 202
Erasmus Hoboken ³¹	-				0 – 1
Kop van Zuid	71%				5 – 45

Rotterdam, Rotterdam Central District (RCD)

Rotterdam Central District scoort bovengemiddeld in de EER met 70%. Het is de grootstedelijke toplocatie van de gemeente Rotterdam direct nabij het Centraal Station. Dit locatietype heeft een marktaandeel van circa 20% binnen de gemeente. Daarmee komt de vraag tot en met 2030 uit op zo'n 100.000 tot 225.000 m² vvo. Het aanbod van kantoorruimte binnen dit locatietype bedraagt zo'n 51.000 m² vvo (excl. gewenste frictie 5%). Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt een behoefte aan nieuwe kantoorruimte van circa 49.000 tot 174.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Rotterdam Central District	70%	20%	100 - 225	51	49 tot 174

Rotterdam, Dockworks / Port City / Waalhavens overig

De havengebonden kantoorlocaties in Rotterdam hebben een marktaandeel van circa 5% binnen de totale kantorenmarkt van de gemeente. Daarmee komt de vraag tot en met 2030 uit op zo'n 25.000 tot 56.000 m² vvo. Het aanbod van kantoorruimte binnen dit locatietype bedraagt zo'n 38.000 m² vvo (excl. gewenste frictie 5%). Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt een behoefte aan nieuwe kantoorruimte van maximaal circa 18.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Dockworks / Port City / Waalhavens overig	-	5%	25-56	38	-13 tot 18

Schiedam, Schieveste

De snelweg / ov-knooppuntlocatie Schieveste (EER score 52%) is per auto en openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Schieveste is de enige kantoorlocatie met deze kwaliteiten binnen de gemeente. Dit locatietype heeft een marktaandeel van zo'n 40% binnen de gemeente Schiedam. Wanneer we rekenen met een totale vraag van circa 21.000 tot 48.000 m² vvo voor Schiedam, volgt hieruit een vraag van circa 9.000 tot 19.000 m² vvo tot en met 2030. Het bestaand aanbod (excl. frictie 5%) bedraagt circa 4.000 m² vvo. Hieruit volgt een behoefte voor Schieveste van maximaal circa 15.000 m² vvo.

³¹ Let op: aanname op basis van huidige marktaandeel van medisch cluster Erasmus Hoboken binnen centrum/stationsgebied in Rotterdam. Feitelijk concluderen we dat dit type specifieke clusters veelal een eigen marktdynamiek hebben.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Schieveste	52%	40%	9 - 19	4	4 tot 15

Schiedam, Havens Schiedam

De locatie Havens Schiedam (EER score 47%) typeren we als een havengebonden kantoorlocatie. Het ligt nabij de afrit Vlaardingen-Oost (nabij de locatie Vijfsluizen) aan de rand van een (havengerelateerd) bedrijventerrein. Het marktaandeel van dit locatietype binnen de gemeente bedraagt zo'n 15%. Wanneer we rekenen met een totale vraag van circa 21.000 tot 48.000 m² vvo voor Schiedam, volgt hieruit een vraag van circa 3.000 tot 7.000 m² vvo tot en met 2030. Het bestaand aanbod (excl frictie 5%) bedraagt circa 5.000 m² vvo. Hieruit volgt een behoefte voor Havens Schiedam van circa -2000 tot 2.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Havens Schiedam	47%	15%	3 - 7	5	-2 tot 2

Vlaardingen, Vijfsluizen

De locatie Vijfsluizen typeren we als een snelweglocatie. Het ligt nabij de afrit Vlaardingen-Oost (nabij de locatie Havens Schiedam). De locatie Vijfsluizen moet nog ontwikkeld worden. Vlaardingen heeft een beperkte kantorenmarkt: we verwachten een vraag van zo'n 3.000 tot 7.000 m² vvo tot en met 2030. Het merendeel van de kantoren in Vlaardingen staan op bedrijventerreinen. Wanneer we uitgaan van een marktaandeel van 20%, dan volgt hieruit een vraag van maximaal circa 2.000 m² vvo tot en met 2030. Gezien het feit dat er geen vergelijkbare locatietypen zijn binnen Vlaardingen, is dit ook de behoefte.

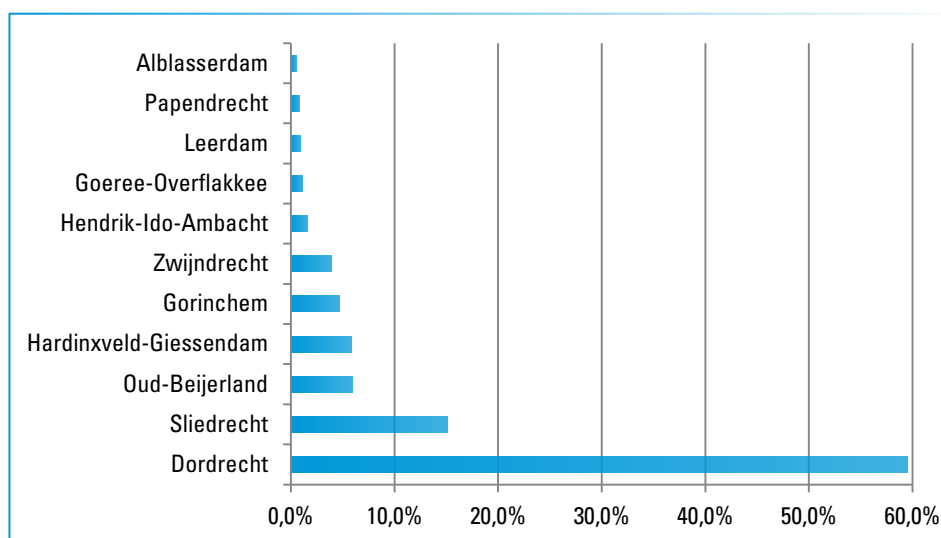
Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m² vvo)
Vijfsluizen	-	20%	1 - 2	-	1 tot 2

5.4 Zuid-Holland Zuid

Kantorenmarkt Zuid-Holland Zuid gedomineerd door Dordrecht

In figuur 28 is goed zichtbaar dat Dordrecht het grootste marktaandeel heeft binnen de regionale kantorenmarkt van Zuid-Holland Zuid. Het marktaandeel van de gemeente Dordrecht bedraagt, op basis van de opname, iets minder dan 60%. Uit analyse van de opname blijkt dat het aandeel van grotere kantoorsteden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt. Ook in de regio Zuid-Holland Zuid zien we dit.

Figuur 28: marktaandeel per gemeente binnen Zuid-Holland Zuid (op basis van opname)



Bron: Vastgoedjournaal, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Totale vraag naar kantoorruimte per gemeente

Op basis van het marktaandeel per gemeente hebben we in tabel 16 de vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend voor zowel het minimale als het maximale scenario.

Tabel 16: vraag naar kantoorruimte in Zuid-Holland Zuid per gemeente t/m 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Zuid-Holland Zuid	100%	204	23
Dordrecht	60%	121	14
Sliedrecht	15%	31	3
Oud-Beijerland	6%	12	1
Hardinxveld-Giessendam	6%	12	1
Gorinchem	5%	10	1
Zwijndrecht	4%	8	1
Hendrik-Ido-Ambacht	2%	3	0
Goeree-Overflakkee	1%	2	0
Leerdam	1%	2	0
Papendrecht	1%	2	0
Alblasserdam	0%	1	0

Bron: Stec Groep, 2018

Confrontatie per kantoorlocatie met plancapaciteit**Dordrecht, Schil-West**

De centrum/stationslocatie Schil-West is per auto goed bereikbaar en per trein uitstekend. Dit locatietype heeft een marktaandeel van zo'n 45% binnen de gemeente Dordrecht. Wanneer we rekenen met een totale vraag van circa 14.000 tot 121.000 m² vvo voor Dordrecht, volgt hieruit een vraag van circa 6.000 tot 55.000 m² vvo tot en met 2030. Het bestaand aanbod (excl frictie 5%) bedraagt circa 29.000 m² vvo. Hieruit volgt een behoefte voor Schil-West van maximaal circa 26.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Schil-West	-	45%	6 - 55	29	-23 tot 26

Dordrecht, Amstelwijck

De snelweglocatie Amstelwijck (EER score 52%) is per auto uitstekend bereikbaar door directe ligging aan de A-16. Dit locatietype heeft een marktaandeel van zo'n 15% binnen de gemeente Dordrecht. Wanneer we rekenen met een totale vraag van circa 14.000 tot 121.000 m² vvo voor Dordrecht, volgt hieruit een vraag van circa 500 tot 18.000 m² vvo tot en met 2030. Het bestaand aanbod (excl frictie 5%) bedraagt circa 1.000 m² vvo. Hieruit volgt een behoefte voor Amstelwijck van maximaal circa 17.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Amstelwijck	52%	15%	2 - 18	1	1 tot 17

Dordrecht, Leerpark

Leerpark (EER score 47%) is een kantoorlocatie met meerdere onderwijsinstellingen langs de uitvalsweg N3. We concluderen dat er geen andere formele kantoorlocaties op uitvalswegen zijn in de gemeente. De locatie heeft een beperkt marktaandeel van zo'n 3%. Hieruit volgt een totale vraag voor deze locatie van zo'n 1000 tot 4.000 m² vvo. Het bestaand aanbod (excl frictie 5%) bedraagt circa 2.000 m² vvo. Hieruit volgt een behoefte voor Leerpark van circa -1.000 m² vvo (negatief) tot 2.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Leerpark	47%	3%	1 - 4	2	-1 tot 2

Gorinchem, Stationsgebied (incl. vm belastingkantoor)

Het Stationsgebied van Gorinchem (EER score 31%) heeft een marktaandeel van circa 20% binnen de totale gemeente. Uitgaande van een totale vraag voor Gorinchem van circa 1.000 tot 10.000 m² vvo tot en met 2030 volgt hieruit een maximale vraag van circa 2.000 m² vvo voor het Stationsgebied. Deze locatie kent een bovengemiddelde leegstand: het aanbod bedraagt (excl gewenste frictie van 5%) circa 10.000 m² vvo. Met het opnieuw leeg komen van het voormalige Belastingkantoor (nu AZC, circa 6.300 m²) zal de leegstand verder toenemen (en daarmee de behoefte verder afnemen). Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt nu een negatieve behoefte van circa -8.000 m² vvo tot -10.000 m² vvo.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Stationsgebied	31%	20%	0 - 2	10	-8 tot -10

Slidrecht, Stationspark II

Stationspark (EER score 40%) is een snelweg/ov-knooppuntlocatie langs de A-15. Zowel per auto als per trein is de locatie zeer goed bereikbaar. Dit locatietype heeft een marktaandeel van 30% binnen de gemeente. De totale vraag naar kantoorruimte in Slidrecht bedraagt zo'n 9.000 tot 31.000 m² vvo tot en met 2030. Op basis van het marktaandeel komen we voor Stationspark op een vraag van 3.000 tot 9.000 m² vvo. Wanneer we de vraag corrigeren met het bestaande aanbod (excl 5% gewenste frictie) komen we op een behoefte van maximaal circa 5.000 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Stationspark	40%	30%	1 - 9	5	-4 tot 5

Zwijndrecht, Stationsomgeving/ West Parallelweg

In de gemeente Zwijndrecht rekenen we naast de Stationsomgeving (EER score 35%), ook de Westkeethaven/Scheepmakerij tot het locatietype snelweg/ov-knooppuntlocatie. Het marktaandeel van dit type locaties in de gemeente Zwijndrecht bedraagt circa 80%. Wanneer we rekenen met een totale vraag in de gemeente van 1.000 tot 8.000 m² vvo tot en met 2030, bedraagt de vraag naar snelweg/ov-knooppuntlocaties circa 1.000 tot 6.00 m² vvo tot en met 2030. Het bestaand aanbod (excl frictie 5%) bedraagt circa 6.000 m² vvo. Hieruit volgt een (negatieve) behoefte van circa -5.000 m² tot 0 m² vvo tot en met 2030.

Locatie	EER Score	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Stationsomgeving/ West Parallelweg	35%	80%	1 - 6	6	-5 tot 0

Tabel 17: confrontatie van behoefte en plancapaciteit³² (* 1.000 m² vvo) per locatie tot en met 2030

Regio	Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard)	Behoefte max	Behoefte min	Saldo max	Saldo min
Haaglanden	Delft	Spoorzone Delft Spoorzone	26	25	7	-1	-19
Haaglanden	Den Haag	Den Haag Nieuw Centrum	34	249	82	215	48
Haaglanden	Den Haag	Utrechtse Baan	0	25	8	25	8
Haaglanden	Den Haag	Beatrixkwartier	16	141	47	125	31
Haaglanden	Den Haag	Bennoordenhout	0	114	45	114	45
Haaglanden	Den Haag	Nieuw Laakhaven HS	17	42	8	25	-9
Haaglanden	Lansingerland	Bleizo	0	10	4	10	4
Haaglanden	Pijnacker Nootdorp	Kantoren Heron	17	2	0	-15	-17
Haaglanden	Rijswijk	NS-stationsomgeving Rijswijk	21	-24	-35	-46	-56
Haaglanden	Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	6	4	2	-3	-5
Haaglanden	Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	94	34	-15	-94	-109
Haaglanden	Zoetermeer	Rokkeveen Campus	28			6	-28
Holland Rijnland	Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25	6	-1	-19	-26
Holland Rijnland	Leiden	Leiden Centraal	18	87	10	69	-8
Holland Rijnland	Leiderdorp	Vierzicht	10	5	-5	-5	-15
Holland Rijnland	Zoeterwoude	Meerburgpolder	34	10	2	-24	-32
Midden-Holland	Gouda	Spoorzone Gouda	7	13	4	7	-3
Regio Rotterdam	Capelle aan den IJssel	Fascinatio	26	0	-80	-25	-106
Regio Rotterdam	Rotterdam	Rotterdam Alexander	21	26	-6	4	-27
Regio Rotterdam	Rotterdam	RCD Rotterdam Central District	17	174	49	157	32
Regio Rotterdam	Rotterdam	Brainpark III	45	6	-25	-53	-84
Regio Rotterdam	Rotterdam	EUR Woudestein	14				
Regio Rotterdam	Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	18	10	4	-8	-14
Regio Rotterdam	Rotterdam	Erasmus Hoboken ³³	8	1	0	-7	-8
Regio Rotterdam	Rotterdam	Binnenstad	7	202	24	195	17
Regio Rotterdam	Rotterdam	Kop van Zuid	46	45	5	-1	-41
Regio Rotterdam	Schiedam	NS Station/Schieveste	55	15	4	-40	-51
Regio Rotterdam	Rotterdam	Dockworks	0	18	-13	-30	-61
Regio Rotterdam	Rotterdam	Port City	7				
Regio Rotterdam	Rotterdam	Waalhavens overig	40				
Regio Rotterdam	Schiedam	Havens Schiedam	13	2	-2	-10	-14
Regio Rotterdam	Vlaardingen	Kantorenpark Vijfsluizen / Vlaardingen	68	2	1	-66	-68
Zuid-Holland Zuid	Dordrecht	Amstelwijck	45	17	1	-28	-44
Zuid-Holland Zuid	Dordrecht	Leerpark	6	2	-1	-4	-8
Zuid-Holland Zuid	Dordrecht	Schil-West	0	26	-23	26	-23
Zuid-Holland Zuid	Gorinchem	Stationsgebied Gorinchem	0	-8	-10	-8	-10
Zuid-Holland Zuid	Sliedrecht	Stationspark II	14	5	-4	-9	-18
Zuid-Holland Zuid	Zwijndrecht	Stationsomgeving/ West Parallelweg	16	0	-5	-16	-22

Bron: Stec Groep, 2018

³² Plancapaciteit op basis van de 'Monitor kantorenmarkt Zuid-Holland 2017', inclusief correcties t/m 31 december 2017. Voor de berekening van m² bvo naar m² vvo hebben we gerekend met een vormfactor van 85%

³³ Let op: aanname op basis van huidig marktaandeel van medisch cluster Erasmus Hoboken binnen centrum/stationsgebied in Rotterdam. Feitelijk concluderen we dat dit type specifieke clusters veelal een eigen marktdynamiek hebben.

Bijlage

A. Toelichting keuze WLO-scenario

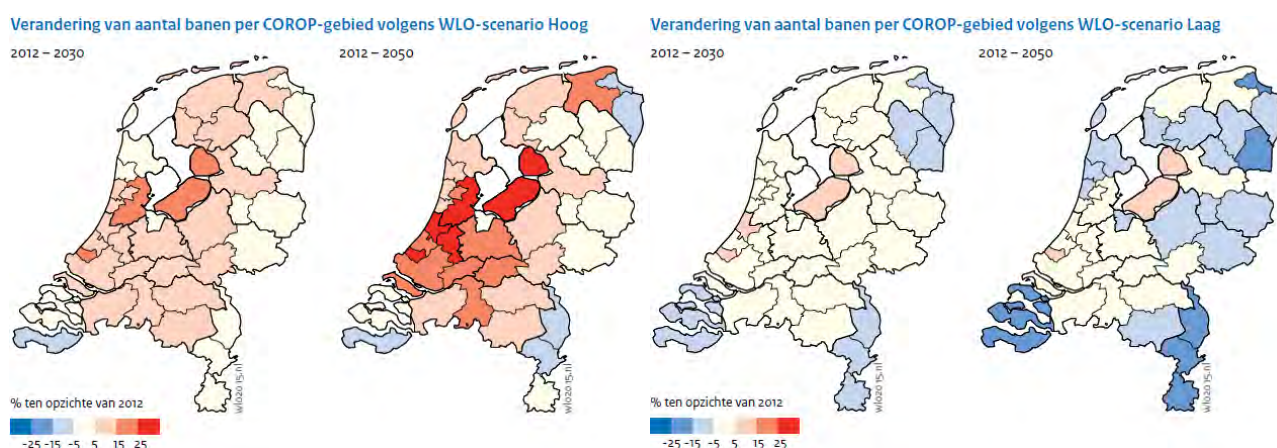
Aan de basis voor de vraagrading liggen de WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB. De WLO-scenario's omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. De input van de WLO-scenario's voor het prognosemodel is tweeledig. De behoefteraming is primair gebaseerd op het 'Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking', waarin de regionale ontwikkelscenario's op het vlak van onder meer economische groei en werkgelegenheid uiteen zijn gezet. Secundair is de vraagrading gebaseerd op het 'Cahier Macro-economie', dat de basis vormt voor de regionale ontwikkelscenario's.

Macro-economische scenario's

De macro-economische scenario's van het CPB vormen de generieke basis voor de regionale toekomstscenario's. Voor de beide hoofdscenario's in de WLO – 'hoog' en 'laag' – worden in het 'Cahier macro-economie' de basisaannames en onzekerheden uiteengezet, zie onderstaande tabellen. Het zijn twee uiterste scenario's voor de ontwikkeling van Nederland, waarbij technologische ontwikkeling en mondiale handel de grootste onzekerheden zijn voor de groei van de productiviteit en toegevoegde waarde. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de scenario's verwijzen we naar het basisrapport 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's'³⁴. CBS/PBL geven een duiding van deze twee scenario's:

“De twee referentiescenario's zijn bedoeld om een kwantitatief beeld te schetsen van sociaaleconomische ontwikkelingen in Nederland tot 2050 met de bijbehorende verhaallijnen. Het verschil tussen het scenario hoog en laag geeft een relevante en onderscheidende bandbreedte voor de ontwikkelingen in de toekomst. In de WLO is er niet voor gekozen om de randen van het speelveld op te zoeken, maar om in alle modules te werken met referentiescenario's met een gematigde bandbreedte. Het is dus denkbaar dat de feitelijke ontwikkelingen zich buiten deze bandbreedte zullen bewegen, maar een ontwikkeling binnen de bandbreedte ligt meer voor de hand. [...] Hierdoor wordt voorkomen dat de referentiescenario's extreem uiteen gaan lopen.”

Figuur 29: WLO-scenario's hoog en laag, indicatieve aanduiding per regio



Bron: CPB & PBL (2015)

We hanteren voor de vraagrading de werkgelegenheidsprognose per sector per COROP-regio, in een hoog en laag scenario. De COROP-regio is het laagste schaalniveau waarop de WLO-scenario's uitspraken doen. De WLO-scenario's geven geen inzicht in de ontwikkeling op het niveau van de bestuurlijke regio, het schaalniveau waarop we onze ramingen toe zullen spitsen. We maken daarom ten behoeve van de vraagrading een vertaalslag van de werkgelegenheidsprognose op COROP-niveau naar een prognose op bestuurlijk niveau.

³⁴ 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's' – CPB & PBL (2015)

We hanteren hiervoor vier stappen:

1. We beschikken over absolute provinciale werkgelegenheidscijfers op sectorniveau per gemeente
2. We beschikken over groeiverwachtingen in hoge en lage scenario's vanuit de WLO-scenario's van het PBL en CPB op COROP-niveau, en gaan ervan uit dat de relatieve groei uniform over de gemeenten in de COROP-regio's verspreid is
3. We definiëren de gemeenten per COROP en bestuurlijke regio³⁵
4. We berekenen de absolute werkgelegenheidsgroei per bestuurlijke regio, en destilleren hieruit een regionaal groeicijfer per COROP-regio.

Ontwikkeling van het bruto binnenlands product

Om de scenario's in perspectief te plaatsen, zetten we deze hieronder naast de historische ontwikkeling in Zuid-Holland. Daarbij merken we op dat de macro-economische groeicijfers, vanzelfsprekend, voor Nederland als geheel gelden. Het is aannemelijk dat de groei van Zuid-Holland als centrum van de Randstad gemiddeld hoger ligt dan de nationale groei, terwijl perifeer gelegen gebieden lager scoren. Zie hieronder de (nationale) prognose van de WLO-scenario's.

Tabel 18: Jaarlijkse ontwikkeling van het bbp volgens de WLO-scenario's

Indicator	WLO Laag 2015-2030 (jaarlijks)	WLO Laag 2030-2050 (jaarlijks)	WLO Hoog 2015-2030 (jaarlijks)	WLO Hoog 2030-2050 (jaarlijks)
Potentiële beroepsbevolking	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
Arbeidsaanbod (personen)	-0,2%	-0,2%	0,4%	0,2%
Werkzame beroepsbevolking (pers. 15-74)	0,0%	-0,2%	0,6%	0,2%
Werkloosheid (personen)	-2,8%	-0,2%	-3,0%	0,2%
Arbeidsproductiviteit, euro pp	1,5%	1,2%	1,6%	1,8%
BBP, miljard euro, marktprijzen	1,1%	1,0%	2,2%	2,0%
BBP per inwoner (euro), marktprijzen	1,0%	1,2%	1,8%	1,7%

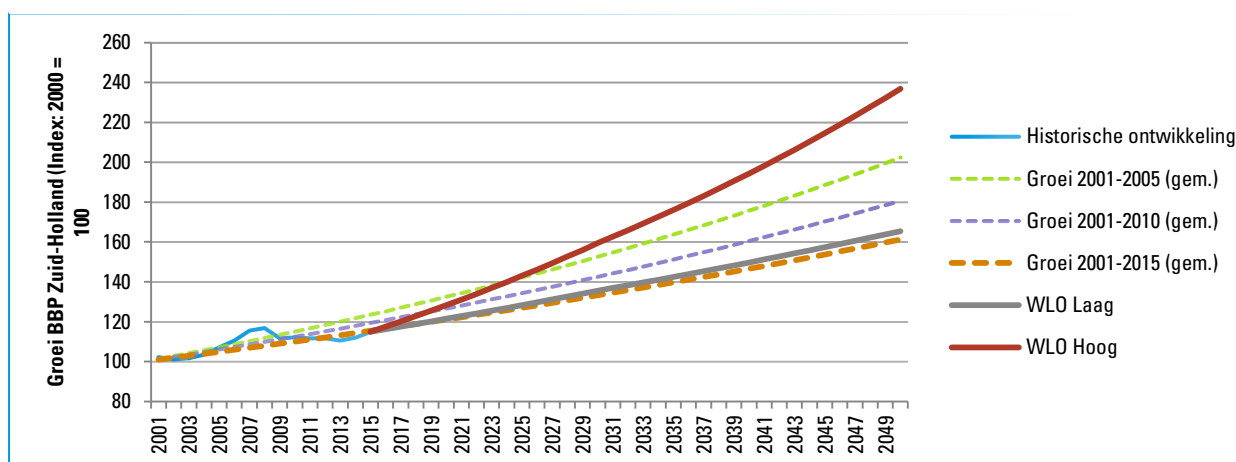
Bron: CPB & PBL (2015)

Wanneer we de historische ontwikkeling van het bruto regionaal/binnenlands product van Zuid-Holland afzetten tegen de (nationale) groeiscenario's van de WLO, vallen twee voorname zaken op:

- Het hoge groeiscenario is in perspectief erg hoog en lijkt uit te gaan van een aanhoudende groei volgens de hoogconjunctuur in de paar jaar voor de crisis. Het hoge groeiscenario gaat ervan uit dat de technologische ontwikkeling en groei van de mondiale handel zeer voortvarend zal zijn de komende jaren.
- Het lage groeiscenario gaat uit van een licht hardere groei dan dat er in Zuid-Holland is gerealiseerd in de periode 2001 t/m 2015, met daarin de dotcom-bubbel en de financiële crisis. Het lage groeiscenario gaat daarmee uit van een ontwikkeling zoals we deze tot nu toe dit millennium hebben waargenomen.

³⁵ In deze bijlage maken we daarom binnen MRDH geen onderscheid tussen Haaglanden en regio Rotterdam.

Figuur 30: Ontwikkeling bbp volgens de WLO-scenario's ten opzichte van de daadwerkelijke (historische) relatieve groei in Zuid-Holland



Bron: CPB & PBL (2015), CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017)

Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen

Om de groeiscenario's in perspectief te plaatsen, zetten we deze ook af tegen de historische ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de regio's. Zie hieronder de verwachte groei in arbeidsplaatsen per regio conform de WLO-scenario's.

Tabel 19: Verwachte groei in arbeidsplaatsen per regio

Regio	WLO Laag 2015-2030 (jaarlijks)	WLO Laag 2015-2050 (jaarlijks)	WLO Hoog 2015-2030 (jaarlijks)	WLO Hoog 2015-2050 (jaarlijks)
Holland Rijnland	0,4%	0,1%	0,9%	0,7%
Midden-Holland	0,2%	0,0%	0,8%	0,6%
MRDH	0,3%	0,1%	0,8%	0,3%
Zuid-Holland-Zuid	0,2%	-0,1%	0,7%	0,4%

Bron: CPB & PBL (2015)

Wanneer we de groeiscenario's afzetten tegen de historische ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen, vallen twee voorname zaken op:

- Een jaarlijkse ontwikkeling conform het hoge scenario is alleen gehaald in de periode van hoogconjunctuur in de periode voor de financiële crisis. De verwachtingen voor de groei van de werkgelegenheid zijn daarmee hoog in hoge scenario.
- De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de periode met de financiële crisis valt lager uit dan het laagste (regionale) groeiscenario in de WLO. Daarbij bestaat nog een grote onzekerheid wat technologische ontwikkeling – één van de voornaamste onzekerheden in de WLO-scenario's – definitief gaat doen met de werkgelegenheidsontwikkeling in Nederland.

Tabel 20: Werkgelegenheidsontwikkeling per subregio in de periode 2005 t/m 2015

Regio	Ontwikkeling 2005-2010 (jaarlijks)	Ontwikkeling 2005-2015 (jaarlijks)
Holland Rijnland	1,0%	0,1%
Midden-Holland	0,5%	-0,2%
MRDH	0,9%	-0,1%
Zuid-Holland-Zuid	1,4%	0,2%

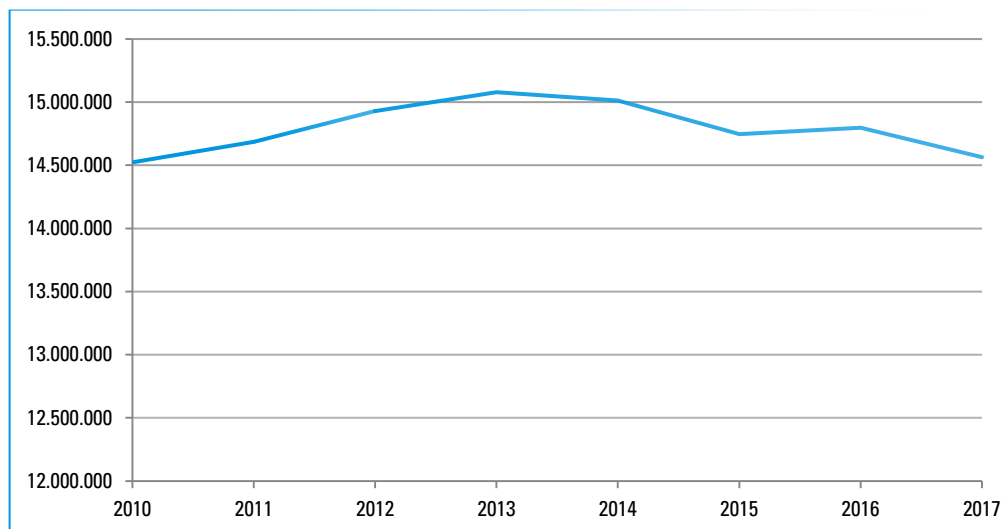
Bron: Provincie Zuid-Holland (2016), bewerking Stec Groep (2017)

B. Marktbeeld kantoorruimte provincie Zuid-Holland en regio's

Ontwikkeling van kantorenvoorraad

De kantorenvoorraad in de provincie Zuid-Holland is laat vanaf 2014 een voorzichtige daling zien. De totale omvang van de kantorenvoorraad was in 2013/2014 zo'n 15 miljoen m² vvo en is afgenomen naar zo'n 14,5 miljoen m² vvo in 2017.

Figuur 31: Ontwikkeling kantorenvoorraad Provincie Zuid-Holland (in m² vvo)



Bron: BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Het grootste deel van de voorraad staat in regio Haaglanden en Regio Rotterdam. Deze regio's zijn goed voor respectievelijk 44% en 35% van de totale voorraad in de provincie.

Tabel 21: Kantorenvoorraad naar bouwjaar per (sub)regio in 2017 (*1.000 m² vvo)

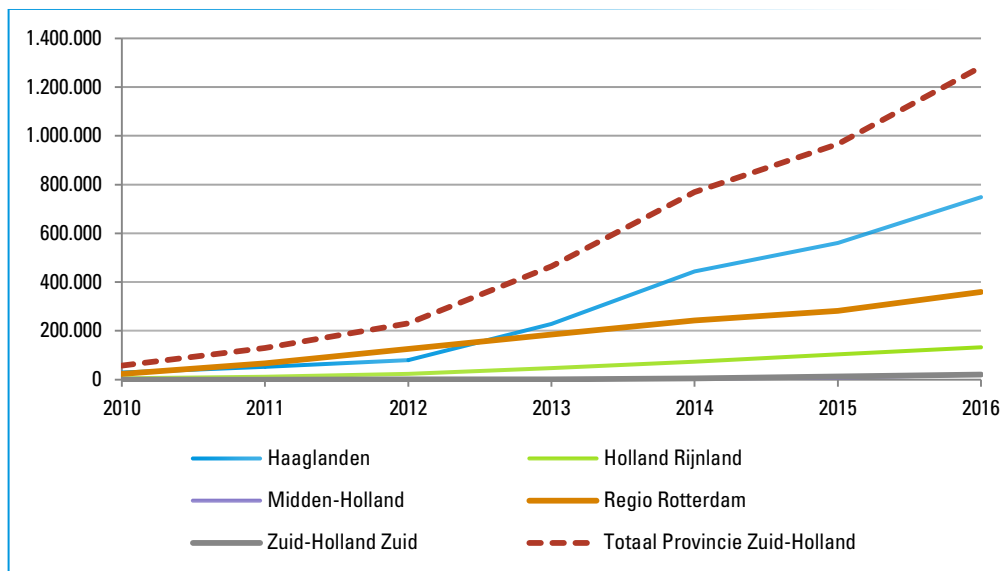
Regio	Voorraad					Totaal	Aandeel in voorraad
	vóór 1985	1986 t/m 2000	2001 t/m 2010	na 2010			
Haaglanden	3.158	1.732	1.033	506	6.429		44%
Holland Rijnland	538	417	221	112	1.289		9%
Midden-Holland	184	297	89	40	610		4%
Regio Rotterdam	2.251	1.650	799	365	5.065		35%
Zuid-Holland Zuid	477	358	270	71	1.175		8%
Totaal Zuid-Holland	6.608	4.454	2.412	1.095	14.569		100%

Bron: BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Metrage aan onttrekkingen laat forse stijging zien...

Sinds 2010 is er in de gehele provincie bijna 1,3 miljoen m² vvo aan kantoren onttrokken aan de voorraad (door bijvoorbeeld transformatie of sloop). Bijna 60% van het onttrokken metrage komt voor rekening van regio Haaglanden. Ook relatief (als aandeel van de huidige voorraad) werd in Haaglanden het meest onttrokken. De onttrekking van kantoren is in de provincie vanaf 2013 sterk aan het toenemen.

Figuur 32: Onttrekkingen kantorenvoorraad naar regio, cumulatief vanaf 2010 (in m² vvo)

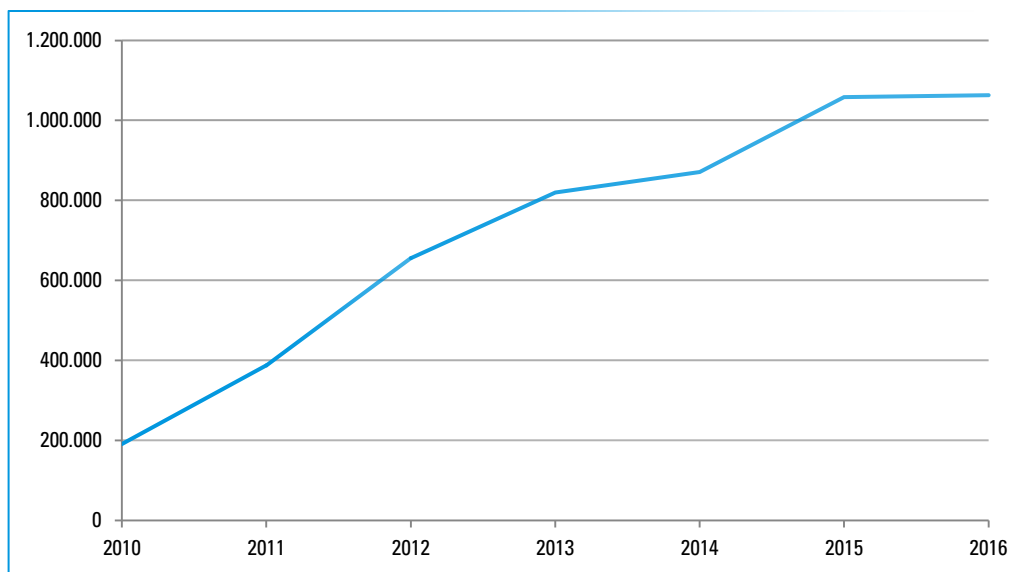


Bron: Provincie Zuid-Holland, Groslijst onttrekkingen, 2017.

... terwijl opleveringen juist afnemen

Daartegenover staat dat de oplevering van kantoren juist aan het afzwakken is. Dit verklaart (voor een groot deel) waarom de voorraad in de provincie afneemt.

Figuur 33: Oplevering van kantoorruimte in provincie Zuid-Holland, cumulatief vanaf 2010 (in m² vvo)



Bron: BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Iets minder dan 15% van de kantoorpanden beschikt over energielabel: meer dan 60% voorraad

Van alle kantoorpanden in de provincie beschikt ruim 86% nog niet over een geregistreerd energielabel. Deze panden zijn goed voor zo'n 62% van de voorraad in vierkante meters. Van de adressen waarbij dat wel bekend is, beschikt bijna een kwart van de voorraad (in m²) over een energielabel C of hoger/beter (A t/m C). Zo'n 14% heeft een label van D of lager. In zijn algemeenheid geldt, dat hoe ouder het gebouw is, hoe minder vaak het energielabel bekend is. En als het label bekend is geldt: hoe ouder het pand, hoe lager het energielabel. Kantoren buiten de kantorengebieden hebben gemiddeld genomen een lager energielabel, dan kantoren binnen de kantorengebieden. Van de panden met een geregistreerd label heeft 57% label A t/m C. Van panden met een geregistreerd label op kantoorlocaties, heeft 66% label A t/m C.

Tabel 22: Kantorenvoorraad naar energielabel

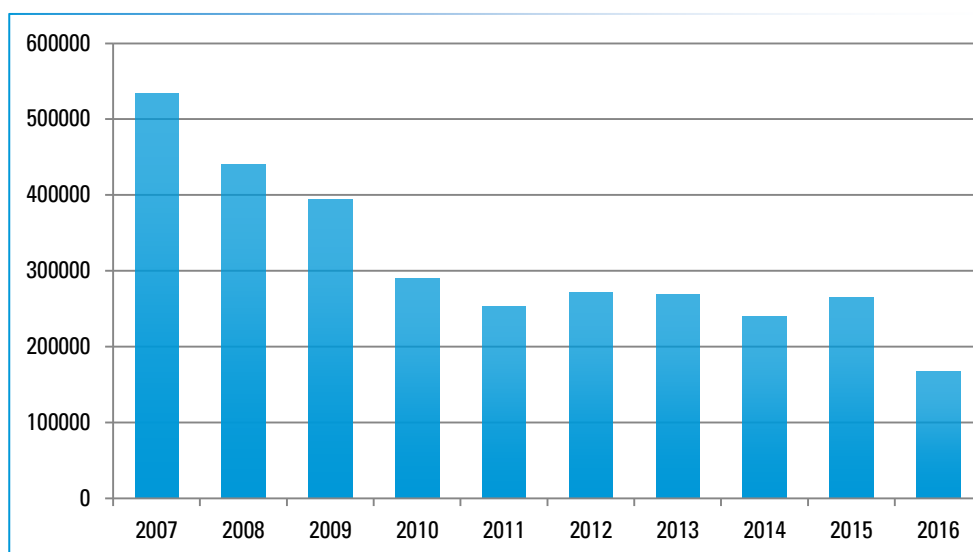
Energielabel	Bouwperiode (% van voorraad)				Gemiddeld bouwjaar	% voorraad	% panden
	vóór 1985	1986 t/m 2000	2000 t/m 2010	na 2010			
A+++	25%	0%	0%	75%	2007	0%	0%
A++	14%	29%	29%	29%	2001	1%	0%
A+	13%	38%	31%	19%	1996	0%	0%
A	24%	32%	34%	10%	1991	13%	4%
B	24%	53%	19%	3%	1988	4%	2%
C	33%	48%	15%	3%	1983	6%	2%
D	35%	43%	21%	1%	1981	5%	2%
E	51%	37%	9%	2%	1970	3%	1%
F	70%	21%	6%	3%	1964	2%	1%
G	85%	12%	2%	0%	1942	5%	2%
geen label	52%	26%	17%	4%	1962	62%	86%

Bron: BAG, 2017 & EP Online, juli 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Opname van kantoorruimte

De gemiddelde jaarlijkse opname van kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland in de afgelopen tien jaar was circa 310.000 m² vvo. In de afgelopen vijf jaar lag dat gemiddelde op circa 240.000 m². Er is een dalende trend zichtbaar.

Figuur 34: Opname van kantoorruimte in provincie Zuid-Holland, in m² vvo



Bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Veruit het grootste deel van de opname vindt plaats in Haaglanden en Regio Rotterdam, de twee regio's met de grootste voorraad. De opname in de afgelopen tien jaar als aandeel van de huidige voorraad ligt in alle regio's rond de 20 tot 25%. Alleen in Zuid-Holland Zuid ligt dit beduidend lager met circa 12%.

Tabel 23: Opname van kantoorruimte naar regio

Regio	Aandeel in opname provincie
Haaglanden	41%
Holland Rijnland	9%
Midden-Holland	4%
Regio Rotterdam	42%
Zuid-Holland Zuid	5%

Bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Aanbod van kantoorruimte

Er wordt bijna 2,2 miljoen m² vvo kantoorruimte aangeboden in de provincie Zuid-Holland (peildatum juli 2017). Er valt op dat het aanbod van kantoorruimte een relatief lager energielabel heeft. Het aandeel gebouwen met een energielabel C of hoger (A t/m C) binnen het aanbod is 20% lager dan gemiddeld binnen de totale voorraad.

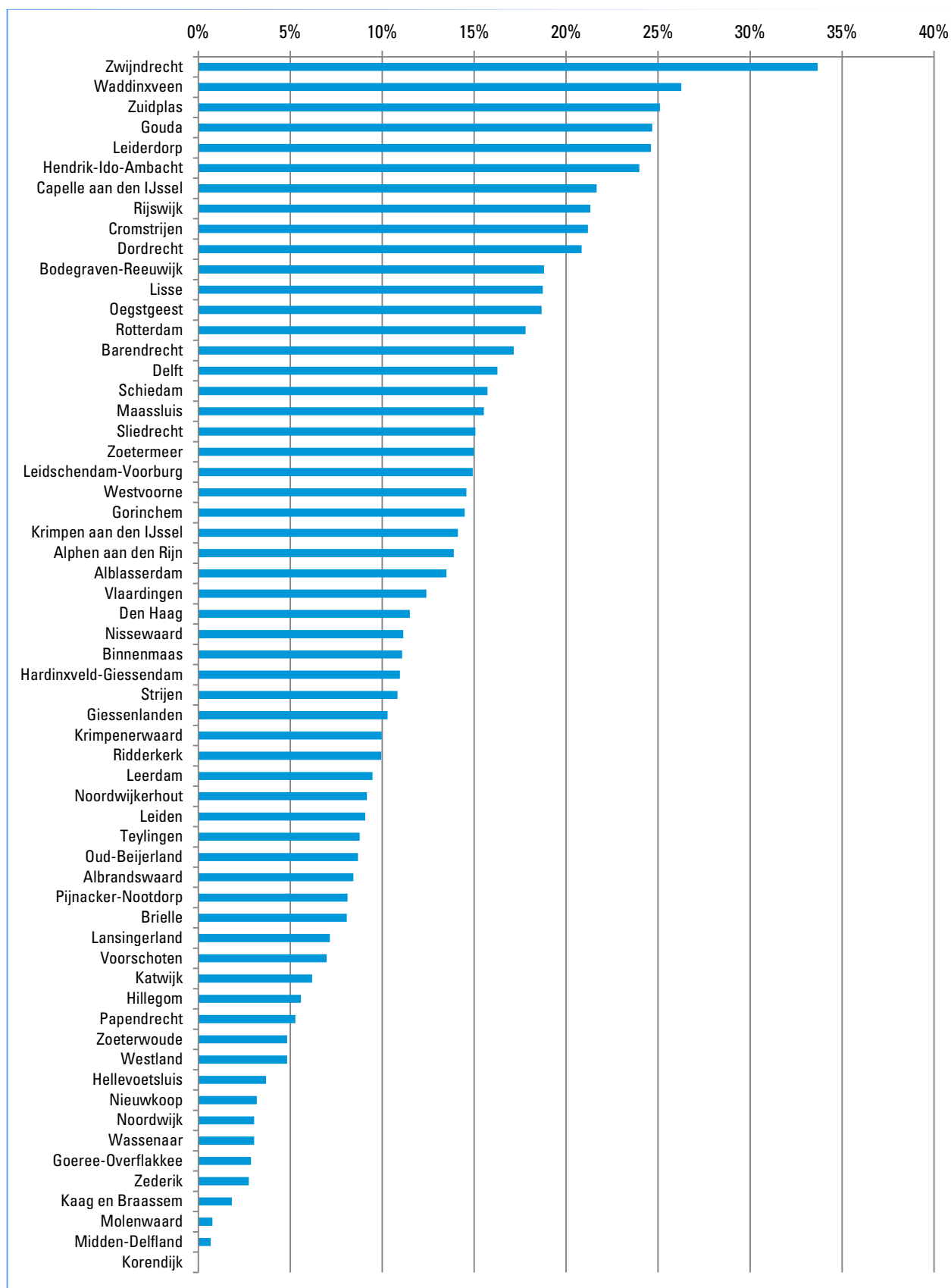
Tabel 24: Aanbod van kantoorruimte naar regio

Regio	Totale voorraad	Waarvan aanbod	Aandeel in aanbod	Aanbod- voorraadratio
Haaglanden	6.429.476	856.361	39%	13%
Holland Rijnland	1.289.010	129.195	6%	10%
Midden-Holland	610.016	138.709	6%	23%
Regio Rotterdam	5.065.071	872.666	40%	17%
Zuid-Holland Zuid	1.175.130	189.906	9%	16%
Provincie Zuid-Holland	14.568.703	2.186.837	100%	15%

Bron: Funda in Business, peildatum juli 2017; CBRE, 2017; OCD Drechtsteden, 2017; Holland Rijnland, 2017 & BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

In figuur 35 hebben we een overzicht gemaakt van de aanbod-voorraad ratio per gemeente in Zuid-Holland. Hierin zijn alle gemeenten in Zuid-Holland opgenomen. Ook gemeenten met een zeer beperkte kantorenvoorraad zijn in de figuur terug te vinden. Dit betekent ook dat het aanbod relatief hoog kan zijn in vergelijking tot de voorraad, maar in absolute aantallen gering in enkele gemeenten.

Figuur 35: aanbod-voorraad ratio naar gemeente in Zuid-Holland

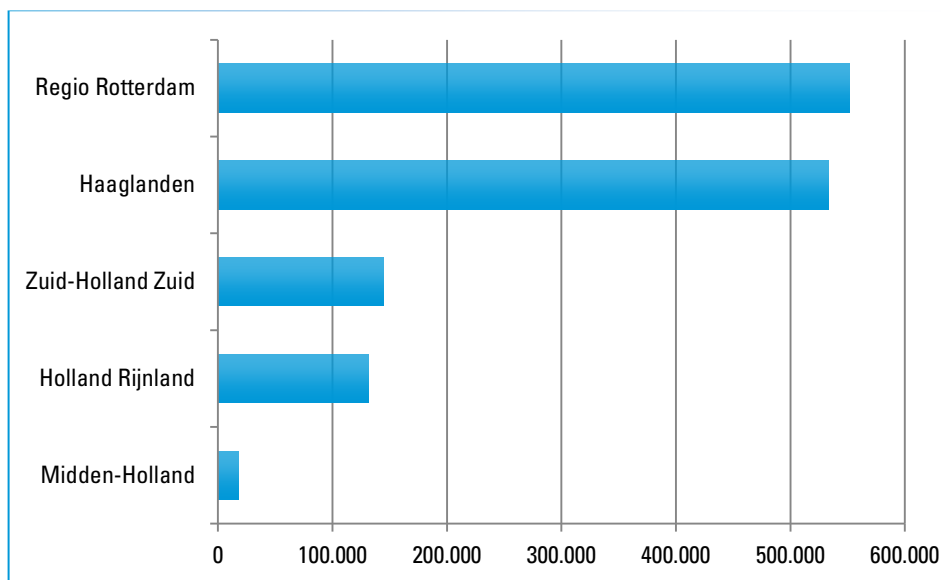


Bron: Funda in Business, peildatum juli 2017; CBRE, 2017; OCD Drechtsteden, 2017; Holland Rijnland, 2017 & BAG, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Plancapaciteit kantoorruimte

In de provincie Zuid-Holland zijn er harde plannen voor toevoeging van circa 1,4 miljoen vierkante meter bvo aan kantoorruimte. Figuur 36 geeft een overzicht van de harde plancapaciteit van kantoorruimte per subregio. Met een totale plancapaciteit van bijna 1,1 miljoen m² bvo (circa 80% van totale plancapaciteit in de provincie) beschikken de Regio Rotterdam en Haaglanden over de meeste planmeters. Ter vergelijking: beide regio's gezamenlijk (MRDH) beschikt ook over meer dan 80% van de totale vraag naar kantoorruimte tot 2030.

Figuur 36: Plancapaciteit kantoorruimte naar (sub)regio in provincie Zuid-Holland (in m² bvo)



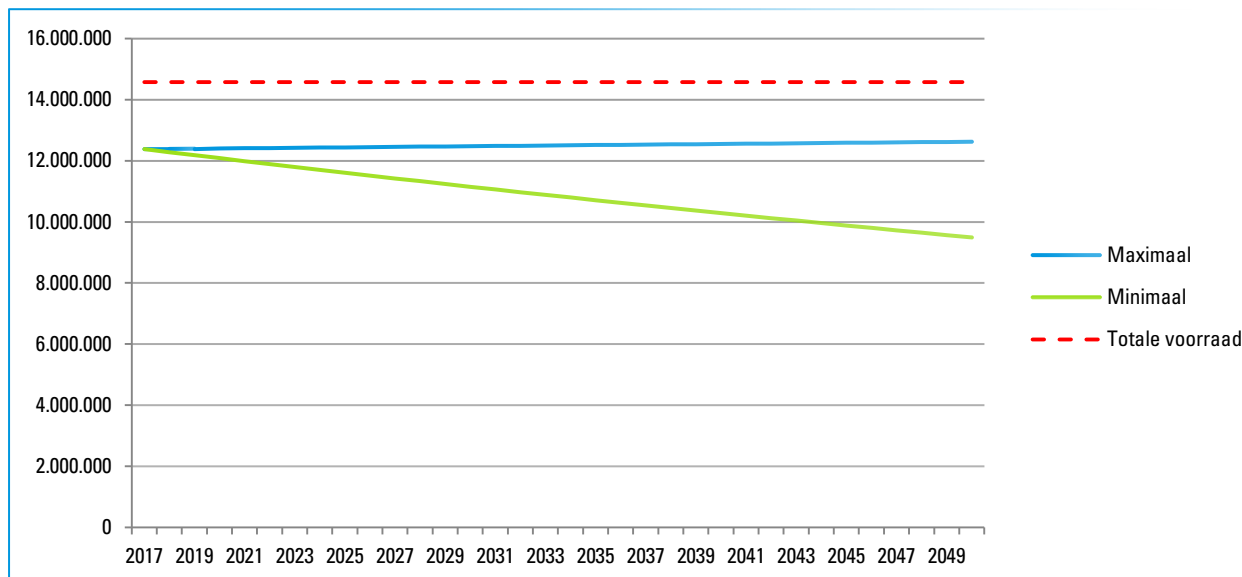
Regio	Hard planaanbod (m² bvo)	%
Haaglanden	533.120	39%
Holland Rijnland	131.200	10%
Midden-Holland	17.500	1%
Regio Rotterdam	551.900	40%
Zuid-Holland Zuid	144.530	10%
Totaal	1.378.250	100%

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2018.

Vraagraming tot en met 2050

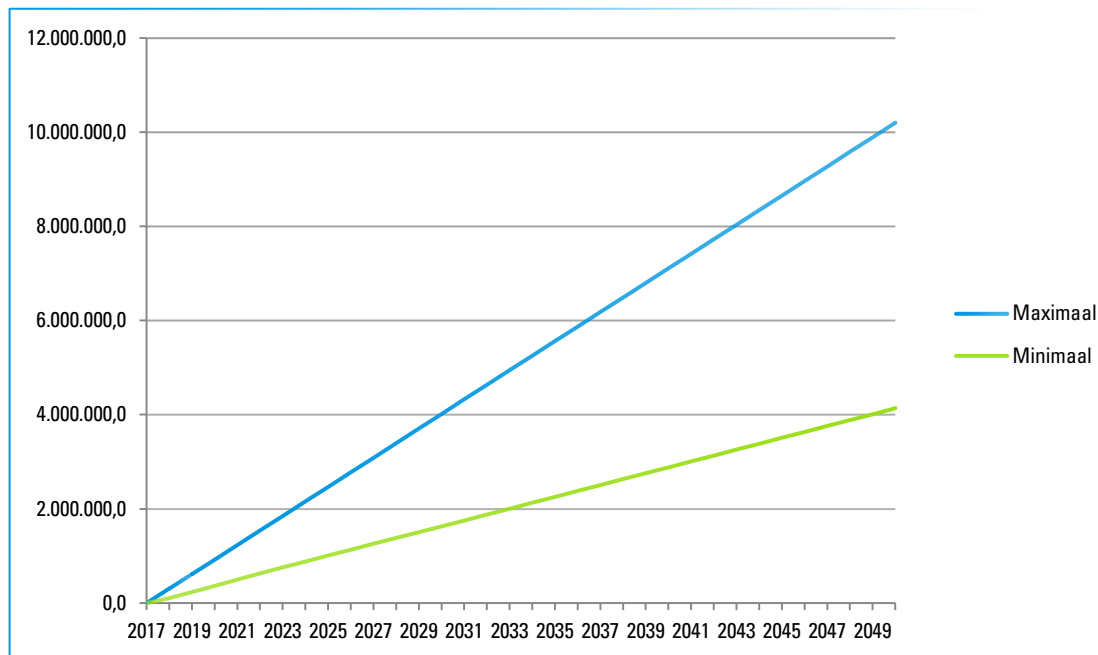
In figuur 36 en 37 maken we een doorrekening van de indicatieve voorraad in gebruik en de totale vraag tot en met 2050.

Figuur 36: ontwikkeling kantorenvoorraad in gebruik in twee scenario's tot en met 2050 (in m² vvo)



Bron: Stec Groep, 2018

Figuur 37: totale vraag naar kantoorruimte in twee scenario's tot en met 2050 (in m² vvo)



Bron: Stec Groep, 2018

C. Trends op kantorenmarkt

1. De doorontwikkeling van het Nieuwe Werken.	
Mogelijke impact op kantorenmarkt Zuid-Holland?	<i>Kans:</i> ontwikkeling van nieuwe kantoorconcepten, zowel in bestaande bouw als nieuwbouw, bijvoorbeeld hippe locaties met veel identiteit rond de Binckhorst (in bestaand vastgoed) of locaties zoals de Van Nelle Fabriek/Schieblok. Opkomst van co-working spaces en serviced offices. <i>Kans:</i> behoud en groei van kenniswerkers, door verdere versterking van het woonklimaat. <i>Bedreiging:</i> meer leegstand door hogere en andere eisen aan gebouwen en locaties, vooral op monofunctionele locaties en traditionele snelwegmilieus. <i>Bedreiging:</i> sluiting van (verkoop)kantoren of satellietkantoren op middle of the road locaties.
Impact op de vraagraming?	- Afname van kantoorquotiënt heeft directe invloed op uitbreidingsvraag naar kantoorruimte (meegenomen in scenario minimaal) - Nieuwe concepten op mix-use locaties ook meenemen in kantorenraming; rekening houdend met specifieke eindgebruikers (meegenomen in totale kantorenvorraad, indien gebruikdoel 'kantoor')
2. Opkomst van flexkantoren en business centers met flexibele verhuur van kleinschalige units	
Mogelijke impact op kantorenmarkt Zuid-Holland?	<i>Kans:</i> dit soort concepten zijn een goed voorbeeld van vervanging van kantoorruimte. Flexconcepten of business centers geven een invulling aan leegstaande, bestaande kantoorpanden of delen van panden. <i>Kans:</i> in een kantorenmarkt waarbij het aantal kantoorbanen langzaam lijkt te dalen, bieden dit type concepten ruimte aan gebruikers die normaliter mogelijk niet kantoorruimte zouden huren of kopen. <i>Bedreiging:</i> de ruime aanwezigheid van flexkantoren en business centers beïnvloedt de traditionele kantorenmarkt steeds meer. Eindgebruikers met minder dan 10 werkzame personen zullen ook sneller kiezen voor flexibele huisvesting in een dergelijk concept. Dit zorgt voor minder transacties op de traditionele kantorenmarkt. Daarnaast zien we dat contracten van eindgebruikers gemiddeld minder lang worden, mede als gevolg van flexibilisering.
Impact op de vraagraming?	- Heeft directe invloed op aantal werkzame personen op een locatie (positieve impuls), door flexibel gebruik en vaak hoge registratie van werkzame personen / vestigingen (deels ZZP) per locatie. Daarmee terug te zien in aandeel kantoorbanen op locatieniveau, maar ook in ontwikkeling per regio en op provinciaal niveau. - Sterke flexconcepten hebben aantrekkende werking op eindgebruikers op de kantorenmarkt. Dit heeft positieve impuls op gebouw en gebied (en is daarmee terug te zien in opname en marktaandeel van locaties). - Tegelijkertijd zien we door flexconcepten dat reguliere eindgebruikers minder meters huren, omdat ook gebruik wordt gemaakt van flexibele invulling (dit scenario is meegenomen in afname van kantoorquotiënt, maar ook in ontwikkeling van opname). - Wanneer flexibilisering doorzet, heeft dit invloed op vraag naar traditionele kantoren. Het aantal banen in 'traditionele kantoren' neemt hierdoor af. Dit is ook in lijn met scenario's van PBL/CPB. In onze analyses voor Zuid-Holland hebben we dit ook meegenomen en onderzocht. Dit verklaart mede de keuze om het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid constant te houden en niet, zoals in het verleden, te laten groeien.
3. Opkomst van niches zoals creative, zorg economie, topsectoren, multimedia, opkomst van kennisintensieve zzp'ers et cetera.	
Mogelijke impact op kantorenmarkt Zuid-Holland?	<i>Kans:</i> gemengde economische ontwikkeling in de wijken, of op herontwikkelingslocaties en binnenstedelijke milieus. Verschuiving van huisvestingswensen en eisen: kiezen voor het netwerk, stoere of shabby chique uitstraling, verschuiving in locaties en panden. <i>Bedreiging:</i> slechtere verhuurbaarheid van standaardkantoorruimte en standaardkantoorlocaties. Te hoge verwachtingen over het aantal m² vraag vanuit deze groepen. <i>Kans:</i> deel van deze vraag kan landen op bedrijventerreinen die transformeren naar gemengde economische zones.
Impact op de vraagraming?	Mogelijke afname van reguliere kantorenvraag. En daarmee ook aandeel kantoorwerkgelegenheid. In onze analyses van de afgelopen tien jaar zagen we deze ontwikkeling op macro niveau (regio/provincie) nog niet sterk terug. Wel constateren we dat het aandeel kantoren op 'overige locaties' relatief groot is (deels op bedrijventerreinen, maar deels ook op andere locaties, zoals in de wijk)

4. De toenemende vraag naar echte centrumlocaties met een dubbele bereikbaarheid voor verschillende typen gebruikers: kantoren én wonen en horeca	
Mogelijke impact op kantorenmarkt Zuid-Holland?	<i>Kans:</i> groeiende aantrekkingskracht van centrumlocaties in de grote steden, zoals Den Haag, Rotterdam en Leiden. <i>Bedreiging:</i> minder standaard-ontwikkeling nodig aan snelwegen en uitvalswegen en kleinere kantoorsteden. <i>Bedreiging voor kantoren en kans voor bedrijventerreinen:</i> onderscheid tussen kantoorruimte en bedrijfsruimte vervalt voor deel van marktvraag. Wat betekent dit voor gewenste locatiemilieus?
Impact op de vraagruimte?	• Toename van marktaandeel van sterke stationslocaties voor (middel)grote eindgebruikers (maar ook kleinere gebruikers in flexconcepten bijvoorbeeld). Dit is ook duidelijk zichtbaar in het marktaandeel van centrum/stationslocaties en grootstedelijke centrum/station (top)locaties, zo blijkt uit de confrontaties. • De aantrekkingskracht van centrum/stationslocaties is bovengemiddeld groot in vergelijking tot de periode voor de crisis zo concluderen we. Dit blijkt ook uit de confrontatie per locatie en het marktaandeel van locaties.
5. De verregaande concentratietendens op de kantorenmarkt, door fusies, schaalvergroting en efficiencymaatregelen.	
Mogelijke impact op kantorenmarkt Zuid-Holland?	<i>Kans:</i> Den Haag en Rotterdam, de twee grootste kantoorsteden in uw provincie, behoren tot de G4 van meest aantrekkelijke kantorensteden in Nederland en profiteren van de concentratietendens op nationale schaal. <i>Kans:</i> deel van deze markt wil snelweglocaties, ontwikkeling van een <i>sterke</i> snelweglocatie kan aantrekkelijk zijn, dan wel het 'pimpen' van bestaande snelweglocaties. <i>Bedreiging:</i> concurrentie van steden uit de top, zoals Amsterdam en Utrecht. <i>Bedreiging:</i> dichtslibben van wegennet rondom grotere steden, kwetsbare infrastructuur. <i>Bedreiging:</i> gebrek aan werklocaties voor bedrijven met een benedengemiddeld ruimtegebruik en daarvoor een eenzijdiger economie.
Impact op de vraagruimte?	• Het marktaandeel van de grotere kantoorsteden neemt verder toe en daarmee tweekoppigheid van de markt. Den Haag en Rotterdam nemen in marktaandeel sterk toe (binnen hun regio, maar ook Zuid-Holland als geheel), maar ook de grotere kantoorsteden in de overige regio's (zoals Dordrecht, Gouda en Leiden) winnen aan belang. • Dit heeft ook impact op de aantrekkelijkheid (en marktaandeel) van kantoorlocaties op deze plekken. We constateren een concentratietendens in de grotere kantoorsteden.
6. Kwalitatieve trends in de arbeidsmarkt ; verkantoring van bedrijfsruimtegebruikers, de groei in ZZP-ers, vermindering van werkgelegenheid in middenkader als gevolg van automatisering.	
Mogelijke impact op kantorenmarkt Zuid-Holland?	<i>Kans:</i> reeds hierboven geschetst. <i>Bedreiging:</i> vermindering van behoefte aan grootschalige kantoorgebouwen in het middensegment. <i>Bedreiging:</i> in absolute omvang fors dalende werkgelegenheid in banken en verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening in het middensegment en hierdoor flink lager aandeel kantoorbanen.
Impact op de vraagruimte?	• Dit zorgt voor afname van kantoorwerkgelegenheid en daarmee van uitbreidingsvraag. Maar heeft ook invloed op invulling van bestaande en nieuwe kantoorruimte. • In de scenario's van de uitbreidingsvraag hebben we deze trend meegenomen.

D. Confrontatie vraag en aanbod overige kantoorlocaties

Op basis van de confrontatie van vraag en aanbod geven we in de tabel hieronder een indicatieve toekomststrategie per locatie(type) weer. Daarbij adviseren we voor:

- locaties met een behoefte > 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) te overwegen plancapaciteit toe te voegen.
- Locaties met een behoefte van 0 tot 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) krijgen advies om kantoorruimte zoveel mogelijk in balans te houden én mogelijk op lange termijn, na 2025, te overwegen om beperkt plancapaciteit toe te voegen of te herbestemmen, indien nodig.
- Locaties met meer plancapaciteit dan behoefte krijgen advies om plancapaciteit te reduceren.
- Locaties met een negatieve behoefte krijgen advies om kantoorruimte te onttrekken (herbestemming) en indien plancapaciteit beschikbaar, deze te schrappen.

Ook combinaties van bovenstaande strategieën zijn mogelijk, bijvoorbeeld voor een locatie met een negatieve behoefte op basis van het minimale scenario, maar een positieve behoefte op basis van het maximale scenario.

Tabel 25: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Holland Rijnland

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	15%	1 tot 5	0	1 tot 5
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25%	2 tot 8	3	-1 tot 6
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	2%	1 tot 3	3	-2 tot 1
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	1%	0 tot 2	0	0 tot 2
Leiden	Leiden Centraal	60%	18 tot 94	8	10 tot 87
Leiden	Binnenstad Leiden	20%	6 tot 31	4	2 tot 28
Leiden / Oegstgeest	Bio Science Park	-	90 - 300	0	90 - 300 ³⁶
Leiderdorp	Elisabethhof	50%	2 tot 12	7	-5 tot 5
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard				
Noordwijk	Estec-terrein / Space Business ³⁷	-	-	-	-
Zoeterwoude	Grote Polder	5%	0 tot 1	4	-4 tot -3
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	95%	2 tot 10	0	2 tot 10

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	-	1 tot 5	Balans
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25	-1 tot 6	Reductie plancapaciteit
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	-	-2 tot 1	Herbestemming / balans
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	-	0 tot 2	Balans
Leiden	Leiden Centraal	18	10 tot 87	Toevoegen plancapaciteit
Leiden	Binnenstad Leiden	-	2 tot 28	Toevoegen plancapaciteit
Leiden / Oegstgeest	Bio Science Park		90 - 300 ³⁸	Toevoegen plancapaciteit
Leiderdorp	Elisabethhof	10	-5 tot 5	Reductie plancapaciteit
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard			
Noordwijk	Estec-terrein / Space Business	-	-	-
Zoeterwoude	Grote Polder	7	-4 tot -3	Herbestemming
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	34	2 tot 10	Reduceren plancapaciteit

³⁶ Behoefteraming voor life sciences & health

³⁷ Estec terrein en Space Business Park zijn geen reguliere kantoorlocaties en hebben eigen dynamiek

³⁸ Behoefteraming voor life sciences & health

Tabel 26: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Midden Holland

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	80%	2 tot 6	7	-5 tot -1
Gouda	Binnenstad Gouda	10%	4 tot 13	4	0 tot 9
Gouda	Goudse Poort	50%	20 tot 67	69	-49 tot -2
Gouda	Spoorzone Gouda	10%	4 tot 13	0	4 tot 13
Waddinxveen	Limaweg	55% ³⁹	1 tot 2	2	-1 tot 1

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	-	-5 tot -1	Herbestemming
Gouda	Binnenstad Gouda	-	0 tot 9	Balans
Gouda	Goudse Poort	-	-49 tot -2	Herbestemming
Gouda	Spoorzone Gouda	7	4 tot 13	Balans
Waddinxveen	Limaweg	-	-1 tot 1	Balans

Bron: Stec Groep, 2018

³⁹ Op basis van een inschatting dat iets meer dan de helft van de kantoorgebruikers in Waddinxveen voorkeur heeft voor een locatie nabij het (nieuwe) station en/of centrum/kern van gemeente

Tabel 27: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Regio Rotterdam

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Albrandswaard	Metro Rhooen Overhoeken	90%	3 tot 5	6	-4 tot -1
Albrandswaard	Metro Poortugaal				
Barendrecht	Barendrecht NS-station	15%	2 tot 5	3	-1 tot 2
Barendrecht	Vaanpark	15%	2 tot 5	8	-6 tot -3
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	2%	1 tot 3	2	-1 tot 1
Capelle aan den IJssel	Rivium	90%	64 tot 145	145	-80 tot 0
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-Noord				
Capelle aan den IJssel	Fascinatio				
Capelle aan den IJssel	Capelle Office park				
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel				
Lansingerland	Spoorhaven	15%	1 tot 3	1	0 tot 2
Nissewaard	Metro-Centrum	30%	3 tot 6	6	-4 tot -1
Ridderkerk	Kastanjelaan	15%	1 tot 3	0	1 tot 3
Ridderkerk	Ridderpoort	20%	2 tot 4	1	1 tot 3
Rotterdam	Brainpark I, II en III	5%	25 tot 56	50	-25 tot 6
Rotterdam	Erasmuspark				
Rotterdam	Victoriapark				
Rotterdam	EUR Woudestein				
Rotterdam	Gadering Kodde	15%	75 tot 170	183	-108 tot -14
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	1%	5 tot 11	1	4 tot 10
Rotterdam	Rotterdam Central District	20%	100 tot 225	51	49 tot 174
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	1%	3 tot 6	10	-7 tot -4
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	15%	75 tot 170	183	-108 tot -14
Rotterdam	Erasmus Hoboken	35%	175 tot 394	146	0 tot 1 24 tot 202 5 tot 45
Rotterdam	Binnenstad + Blaak				
Rotterdam	Kop van Zuid				
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	5%	25 tot 56	38	-13 tot 18
Rotterdam	Waalhaven Port City				
Rotterdam	Waalhavens overig				
Rotterdam	Rotterdam Alexander	5%	25 tot 56	31	-6 tot 26
Schiedam	Schieveste	40%	9 tot 19	8	0 tot 11
Schiedam	's Graveland	5%	1 tot 2	9	-7 tot -6
Schiedam	Havens Schiedam	15%	3 tot 7	5	-2 tot 2
Vlaardingen	Vijfsluizen	20%	1 tot 2	0	1 tot 2

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Albrandswaard	Metro Rhooen Overhoeken	3	-4 tot -1	Herbestemming
Albrandswaard	Metro Poortugaal	7		
Barendrecht	Barendrecht NS-station	5	-1 tot 2	Reductie plancapaciteit
Barendrecht	Vaanpark	5	-6 tot -3	Herbestemming
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	-	-1 tot 1	Herbestemming / Balans
Capelle aan den IJssel	Rivium	-	-80 tot 0	Herbestemming
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-Noord	-		
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	26		
Capelle aan den IJssel	Capelle Office park	-		
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel	-		

Lansingerland	Spoorhaven	-	0 tot 2	Balans
Nissewaard	Metro-Centrum	-	-4 tot -1	Herbestemming
Ridderkerk	Kastanjelaan	-	1 tot 3	Balans
Ridderkerk	Ridderpoort	-	1 tot 3	Balans
Rotterdam	Brainpark I, II en III	45	- 25 tot 6	Reduceren plancapaciteit / herbestemming
Rotterdam	Erasmuspark	-		
Rotterdam	Victoriapark	-		
Rotterdam	EUR Woudestein	14	-108 tot -14	Herbestemming
Rotterdam	Gadering Kodde	-		
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	18		
Rotterdam	Rotterdam Central District	17	4 tot 10	Reduceren plancapaciteit
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	-	49 tot 174	Toevoegen plancapaciteit
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	-	-7 tot -4	Herbestemming
Rotterdam	Erasmus Hoboken	-	-108 tot -14	Herbestemming
Rotterdam	Binnenstad + Blaak	8	-7 tot -8	Reduceren plancapaciteit / Balans ⁴⁰
Rotterdam	Kop van Zuid	7	24 tot 202	Toevoegen plancapaciteit
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	46	5 tot 45	
Rotterdam	Waalhaven Port City	0	-13 tot 18	Balans
Rotterdam	Waalhavens overig	7		
Rotterdam	Rotterdam Alexander	40		
Schiedam	Schieveste	21	-6 tot 26	Herbestemming / Balans
Schiedam	's Graveland	55	4 tot 15	Reduceren plancapaciteit
Schiedam	Havens Schiedam	0	-7 tot -6	Herbestemming
Vlaardingen	Vijfsluizen	13	-2 tot 2	Reduceren plancapaciteit
		68	1 tot 2	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming

Bron: Stec Groep, 2018

⁴⁰ Uitzonderingskantoren medisch cluster. Dit soort specifieke clusters hebben vaak eigen marktdynamiek. De behoefte aan kantoorruimte voor Erasmus Hoboken hebben we nu berekend op basis van het bestaande (beperkte) marktaandeel.

Tabel 29: Indicatieve confrontatie vraag –(plan)aanbod per locatie in Haaglanden

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Delft	Delftse Poort	40%	16 tot 37	23	-6 tot 14
Delft	Tanthof-West				
Delft	Delftechpark				
Delft	Technopolis	-	11 tot 45 ⁴¹	3	8 tot 42
Delft	Spoorzone Delft Centraal	35%	14 tot 32	7	7 tot 25
Delft	Station-Zuid	5%	2 tot 5	5	-3 tot -1
Den Haag	Kop Forepark	2%	11 tot 25	25	-14 tot 0
Den Haag	Hoornwijck	0,1%	0 tot 1	1	-1 tot 0
Den Haag	Nieuw-Centrum	40%	222 - 499	85	82 tot 249
Den Haag	Nieuw Centraal				-
Den Haag	Utrechtsebaan				8 tot 25
Den Haag	Beatrixkwartier				47 tot 141
Den Haag	Binnenstad Den Haag				-
Den Haag	Congresbuurt World Forum	-	-	12	-
Den Haag	Benoordenhout	10%	56 - 125	11	45 tot 114
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	5%	28 tot 62	57	-30 tot 5
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve				
Den Haag	Binckhorst (ZO)				
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier				
Den Haag	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg				
Den Haag	Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	2%	11 tot 25	31	-20 tot -6
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	5%	28 tot 62	20	8 tot 42
Den Haag	Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	-	-	0	-
Lansingerland	Bleizo	50%	4 tot 10	0	4 tot 10
Leidschendam - Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	10%	2 tot 5	7	-5 tot -2
Leidschendam - Voorburg	Overgoo Vlietweg				
Leidschendam - Voorburg	Station Voorburg	30%	7 tot 16	1	6 tot 15
Leidschendam - Voorburg	Centrum Voorburg	30%	7 tot 16	12	-5 tot 4
Leidschendam - Voorburg	Leidschenhage e.o.				
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	95%	2 tot 4	2	0 tot 2
Rijswijk	Broekpolder	20% ⁴²	33 - 74	78	-45 tot -4
Rijswijk	Plaspoelpolder (snelweggebied)				
Rijswijk	Hoornwijck				
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank				
Rijswijk	Plaspoelpolder (bedrijvenzone)	5%	8 tot 18	24	-16 tot -5
Rijswijk	In De Bogaard	1%	2 tot 4	9	-8 tot -6
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	5%	8 tot 18	43	-24 tot -35
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	40%	1 tot 3	2	-1 tot 1
Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	50%	2 tot 4	0	2 tot 4
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	55%	40 - 90	55	-15 tot 34
Zoetermeer	Rokkeveen Campus				
Zoetermeer	Lansinghage-lus (Zilverstraat)	1%	1 tot 2	0	1 tot 2
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	20%	14 - 33	0	14 - 33

Bron: Stec Groep, 2018

⁴¹ Inschatting van de vraag op basis van extrapolatie van de opname van kantoorruimte in de afgelopen vijf en tien jaar

⁴² Aandeel is exclusief transactie van nieuwe Europese Octrooibureau

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Delft	Delftse Poort	-	-6 tot 14	Balans ⁴³
Delft	Tanthof-West	-		
Delft	Delftechpark	-	8 tot 42	-
Delft	Technopolis	-		
Delft	Spoorzone Delft Centraal	26	7 tot 25	Balans
Delft	Station-Zuid	102	-3 tot -1	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming
Den Haag	Kop Forepark	-	-14 tot 0	Herbestemming / Balans
Den Haag	Hoornwijck	-	-1 tot 0	Reduceren plancapaciteit
Den Haag	Nieuw-Centrum / Wijhavenkwartier	34	82 tot 249	Toevoegen plancapaciteit
Den Haag	Nieuw Centraal/CS Kwadrant/KJ & Busplatform	-	-	
Den Haag	Utrechtsebaan	-	8 tot 25	
Den Haag	Beatrixkwartier/NOI	16	47 tot 141	
Den Haag	Binnenstad Den Haag	-	-	
Den Haag	Congresbuurt World Forum	-	-	-
Den Haag	Benoordenhout	-	45 tot 114	Toevoegen plancapaciteit / Balans
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	-	-30 tot 5	Reduceren plancapaciteit
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve	-		
Den Haag	Binckhorst (Z0)	-		
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	26		
Den Haag	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg	-		
Den Haag	Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	13	-20 tot -6	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	17	8 tot 42	Balans / Toevoegen plancapaciteit
Den Haag	Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	-	-	-
Lansingerland	Bleizo	-	4 tot 10	Balans / Toevoegen plancapaciteit
Leidschendam - Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	-	-5 tot -2	Herbestemming
Leidschendam - Voorburg	Overgoo Vlietweg	-		
Leidschendam - Voorburg	Station Voorburg	-	6 tot 15	Balans / Toevoegen plancapaciteit
Leidschendam - Voorburg	Centrum Voorburg	-	-5 tot 4	Balans / Herbestemming
Leidschendam - Voorburg	Leidschenhage e.o.	-		
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	17	0 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Rijswijk	Broekpolder	-	-45 tot -4	Herbestemming
Rijswijk	Plaspoelpolder (snelweggebied)	-		
Rijswijk	Hoornwijck	-		
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank	-		
Rijswijk	Plaspoelpolder (bedrijvenzone)	-	-16 tot -5	Herbestemming
Rijswijk	In De Bogaard	-	-8 tot -6	Herbestemming
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	21	-24 tot -35	Herbestemming
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	5	-1 tot 1	Reduceren plancapaciteit
Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	6	2 tot 4	Balans
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	94	-15 tot 34	Herbestemming
Zoetermeer	Rokkeveen Campus	28		Balans
Zoetermeer	Lansinghage-lus (Zilverstraat)	-	1 tot 2	Balans
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	-	14 - 33	Balans / Toevoegen plancapaciteit ⁴⁴

⁴³ Op termijn alleen overwegen plancapaciteit toe te voegen wanneer het gaat om eindgebruikers die qua profiel niet passen op Delftechpark of Technopolis.

Tabel 27: Indicatieve confrontatie vraag –(plan)aanbod per locatie in Zuid-Holland Zuid

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Dordrecht	Amstelwijck	15%	2 tot 18	1	1 tot 17
Dordrecht	Centraal Station/Schil-west	45%	6 tot 55	29	-23 tot 26
Dordrecht	Leerpark	3%	1 tot 4	2	-1 tot 2
Gorinchem	Stationsomgeving	20%	0 tot 2	10	-10 tot -8
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn	45% ⁴⁵	0 tot 1	0	0 tot 1
Oud-Beijerland	De Grienden/ Poortwijk	45% ¹⁶	1 tot 5	2	-1 tot 4
Oud-Beijerland	Hoogerwerf Kantoren				
Papendrecht	Land van Matena (oostpolder oost)	45% ¹⁶	0 tot 1	0	0 tot 1
Sliedrecht	Stationspark (II)	30%	1 tot 9	5	-4 tot 5
Zwijndrecht	Stationsomgeving / West Parallelweg	80%	1 tot 6	6	-5 tot 0
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij				

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Dordrecht	Amstelwijck	45	1 tot 17	Reduceren plancapaciteit
Dordrecht	Centraal Station/Schil-west	-	-23 tot 26	Herbestemming / Toevoegen plancapaciteit
Dordrecht	Leerpark	6	-1 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Gorinchem	Stationsomgeving	-	-10 tot -9	Herbestemming
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn	3	0 tot 1	Reduceren plancapaciteit
Oud-Beijerland	De Grienden/ Poortwijk	-	-1 tot 4	Balans
Oud-Beijerland	Hoogerwerf Kantoren	-		
Papendrecht	Land van Matena (Oostpolder Oost)	-	0 tot 1	Balans
Sliedrecht	Stationspark (II)	14	-4 tot 5	Reduceren plancapaciteit
Zwijndrecht	Stationsomgeving / West Parallelweg	16	-5 tot 0	Herbestemming
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij	-		

Bron: Stec Groep, 2018

⁴⁴ Afhankelijk van impact van vertrek AIVD van circa 136.000 m² (en mogelijke nieuwe invulling gebouw)

⁴⁵ Uitgaande van marktaandeel voor locatietype 'overig' in Zuid-Holland Zuid

E. Definities van kernbegrippen

Aanbod: aanbod betreft gebouwen kantoorruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding of planvoorraad worden niet meegeteld.

Behoefte: totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar toe te voegen kantoorruimte gecorrigeerd met het bestaande aanbod aan kantoorruimte exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%. Dit geeft een indicatie van de behoefte aan (nieuwe) kantoorruimte.

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

Frictie leegstand: Leegstand die wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De gangbare frictieleegstand is vastgelegd op 5%.

Kantoor: een ruimtelijk zelfstandige eenheid die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Deze definitie heeft geen betrekking op kantoren die ten dienste staan van een andere functie.

Kantoorquotiënt: het aantal m² vvo kantoorruimte per werkzame persoon.

Leegstand: leegstand betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvorraad.

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

Opname: onder opname wordt de kantoorruimte verstaan die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties, verlenging van bestaande huurcontracten en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigen bouw). Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

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

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

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

VVO: Verhuurbaar vloeroppervlak. Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is.

F. Overzicht van experts en regio/gemeenten klankbordgroep

Expertpanel

Naam	Organisatie
Mevrouw Hilde Remøy	TU Delft
De heer Edwin Buitelaar	PBL
De heer Bas Jochims	Bouwinvest
De heer Jeroen Jansen	Bouwinvest
De heer Boudewijn Rutenberg	OVG
De heer Jan van Arkel	OVG
De heer Leon van Leersum	Redept
De heer Marco Clarijs	CBRE

Klankbordgroep

Organisatie
Alphen aan den Rijn
Capelle aan den IJssel
Delft
Den Haag
Dordrecht
Gouda
Holland-Rijnland
Leiden
Midden-Holland
MRDH
Provincie
Rijswijk
Rotterdam
Schiedam
Vlaardingen
Westland
Zoetermeer
Zuid-Holland Zuid
Zwijndrecht



Economische effectrapportages kantoorlocaties Zuid-Holland

Stec Groep aan Provincie Zuid-Holland

Esther Geuting, Guido van der Molen, Lukas Meuleman & Peter Stopel
19 februari 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Toelichting Economische effectrapportage	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Samenvatting	5
2.1	Haaglanden.....	5
2.2	Holland Rijnland.....	5
2.3	Midden-Holland.....	5
2.4	Regio Rotterdam	5
2.5	Zuid-Holland Zuid	6
3	Haaglanden	7
3.1	Economische Effectrapportages	7
3.2	Locatieprofielen overige locaties.....	22
4	Holland Rijnland	30
4.1	Economische Effectrapportages	30
4.2	Locatieprofielen overige locaties.....	35
5	Midden-Holland	37
5.1	Economische Effectrapportages	37
5.2	Locatieprofielen overige locaties.....	40
6	Regio Rotterdam	41
6.1	Economische Effectrapportages	41
6.2	Locatieprofielen overige locaties.....	51
7	Zuid-Holland Zuid	57
7.1	Economische effectrapportages	57
7.2	Locatieprofielen overige locaties.....	64
8	Toelichting en bronnenlijst	66
8.1	Toelichting factsheet, (sub)indicatoren en scores.....	66
8.2	Overzicht bronnenlijst.....	69
8.3	Overzicht locatietypen	70

1 Inleiding

1.1 Toelichting Economische effectrapportage

Introductie

In dit document gaan we in op de kwaliteit van de kantoorlocaties. Met behulp van diverse indicatoren wordt de economische en maatschappelijke waarde van een kantoorlocatie bepaald en binnen de provincie vergeleken. Hierbij maken we gebruik van het model Economische Effect Rapportage (EER).

Het EER model is opgebouwd uit een viertal hoofdindicatoren die bestaan uit meerdere subindicatoren, die elk een eigen score (variërend van 0 tot 2 punten) kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Per hoofdindicator kan een maximaal aantal punten worden behaald door een locatie.

- Een score van 100% op een hoofdindicator betekent dat op alle subindicatoren maximaal (alle punten) is gescoord (een locatie scoort bovengemiddeld op een hoofdindicator bij een score hoger dan 50%).
- Een score van 50% is gemiddeld (helft van alle punten).
- Een score van onder de 50% (minder dan de helft van de punten) is ondergemiddeld.
- De totaalscore (in %) van een locatie is het ongewogen gemiddelde van de score op de vier hoofdindicatoren.

De onderzoeksperiode betreft tien jaar, de periode 2007 tot en met 2016. Hiermee wordt een scherp en objectief beeld weergegeven van de economische toegevoegde waarde van de locatie voor de gemeente en de provincie. De score per locatie wordt bepaald door data en kwaliteit van de locatie af te zetten tegen andere locaties in de provincie.

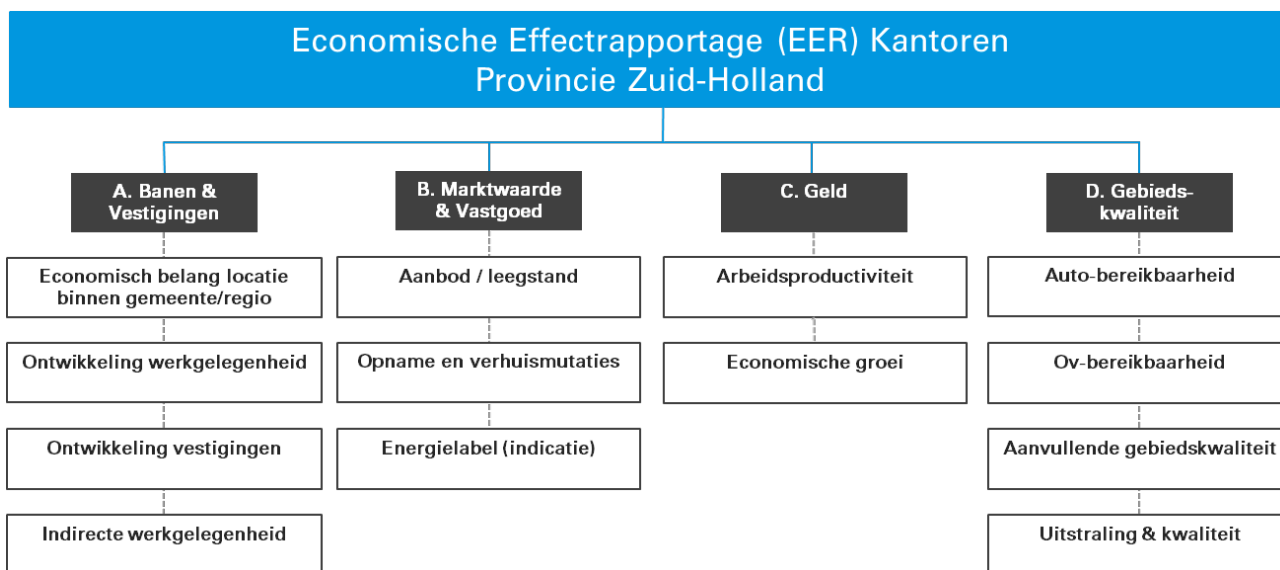
Hoofdindicatoren en subindicatoren

De economische en maatschappelijke waarde van een kantoorlocatie wordt in de EER bepaald door de score van een locatie op een set van vijf hoofdindicatoren:

1. **Banen:** deze indicator geeft inzicht in het belang van de locatie op het gebied van de directe en indirecte werkgelegenheid en de ontwikkeling ervan.
2. **Marktw waarde & vastgoed:** aanbod, opname en verhuismutaties geven een beeld van de marktdynamiek op een locatie. Ook een indicatie van het (gemiddelde) energielabel op basis van bouwjaren is een subindicator.
3. **Geld:** de indicator geld geeft inzicht in de economische waarde van een locatie. Hoe hoger een terrein scoort, des te groter het belang voor de lokale en regionale economie. Daarbij wordt onder meer gekeken naar toegevoegde waarde en economische groei.
4. **Gebiedskwaliteit:** voorzieningen, de auto- en OV-bereikbaarheid en de veroudering op een terrein zijn belangrijke indicatoren voor het presteren van een locatie. Als deze factoren voldoende zijn wordt een kantoorlocatie door kantoorgebruikers gewaardeerd. Investerings in de randvoorwaarden zorgen ervoor dat een locatie minder snel verouderd.

In het voorliggende onderzoek zijn de locaties beoordeeld waar nog plancapaciteit of programma beschikbaar is. Locaties met planvoorraad die in zijn geheel (nog) niet zijn ontwikkeld of slechts beschikken over enkele eindgebruikers kunnen niet volledig worden beoordeeld met het EER-model.

Model Economische Effectrapportage



1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de scores van alle locaties. Daarna hebben we per regio de beoordeelde locaties in een factsheet op een rij gezet. Achterin dit document vindt u een uitgebreide toelichting op de factsheets, het EER-model en de wijze van scoren (inclusief bronnenlijst).

2 Samenvatting

2.1 Haaglanden

Gemeente	Kantoorlocatie	Banen & Vestigingen	Markt-waarde & Vastgoed	Geld	Gebieds-kwaliteit	Totaal
Den Haag	Beatrixkwartier	88%	67%	50%	89%	73%
Zoetermeer	Rokkeveen Campus	75%	50%	75%	55%	64%
Delft	Delftechpark	63%	50%	75%	59%	62%
Den Haag	Utrechtse Baan	50%	50%	50%	84%	58%
Delft	Spoorzone Delft	75%	67%	25%	66%	58%
Den Haag	Nieuw Centraal/CS Kwadrant	50%	50%	50%	79%	57%
Den Haag	Nieuw Centrum	38%	83%	25%	79%	56%
Den Haag	Nieuw Laakhaven HS	25%	17%	100%	68%	53%
Den Haag	Binnenstad Den Haag	50%	33%	50%	73%	51%
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	50%	17%	75%	57%	50%
Rijswijk	NS-stationsomgeving Rijswijk	75%	17%	50%	50%	48%
Den Haag	Benoordenhout	25%	50%	50%	54%	45%
Den Haag	Congresbuurt/World Forum	38%	33%	25%	53%	37%
Den Haag	Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	50%	33%	25%	34%	36%

2.2 Holland Rijnland

Gemeente	Kantoorlocatie	Banen & Vestigingen	Markt-waarde & Vastgoed	Geld	Gebieds-kwaliteit	Totaal
Leiden	Leiden Centraal	75%	67%	50%	73%	66%
Leiden	Leiden Binnenstad	63%	67%	50%	66%	61%
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	63%	17%	50%	54%	46%
Leiderdorp	Vierzicht & Elisabethhof	50%	33%	25%	48%	39%

2.3 Midden-Holland

Gemeente	Kantoorlocatie	Banen & Vestigingen	Markt-waarde & Vastgoed	Geld	Gebieds-kwaliteit	Totaal
Gouda	Spoorzone Gouda	75%	100%	25%	67%	67%
Gouda	Binnenstad Gouda	38%	17%	50%	53%	39%

2.4 Regio Rotterdam

Gemeente	Kantoorlocatie	Banen & Vestigingen	Markt-waarde & Vastgoed	Geld	Gebieds-kwaliteit	Totaal
Rotterdam	Kop van Zuid	63%	100%	50%	72%	71%
Rotterdam	Rotterdam Central District	75%	50%	75%	80%	70%
Rotterdam	Rotterdam Alexander	50%	67%	75%	82%	68%
Rotterdam	Binnenstad Rotterdam	63%	33%	75%	83%	63%
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	75%	67%	50%	50%	60%
Rotterdam	Brainpark III	63%	50%	50%	63%	56%
Schiedam	NS Station/Schieveste	63%	33%	50%	63%	52%
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	75%	50%	25%	59%	52%
Schiedam	Havens Schiedam	63%	33%	25%	67%	47%

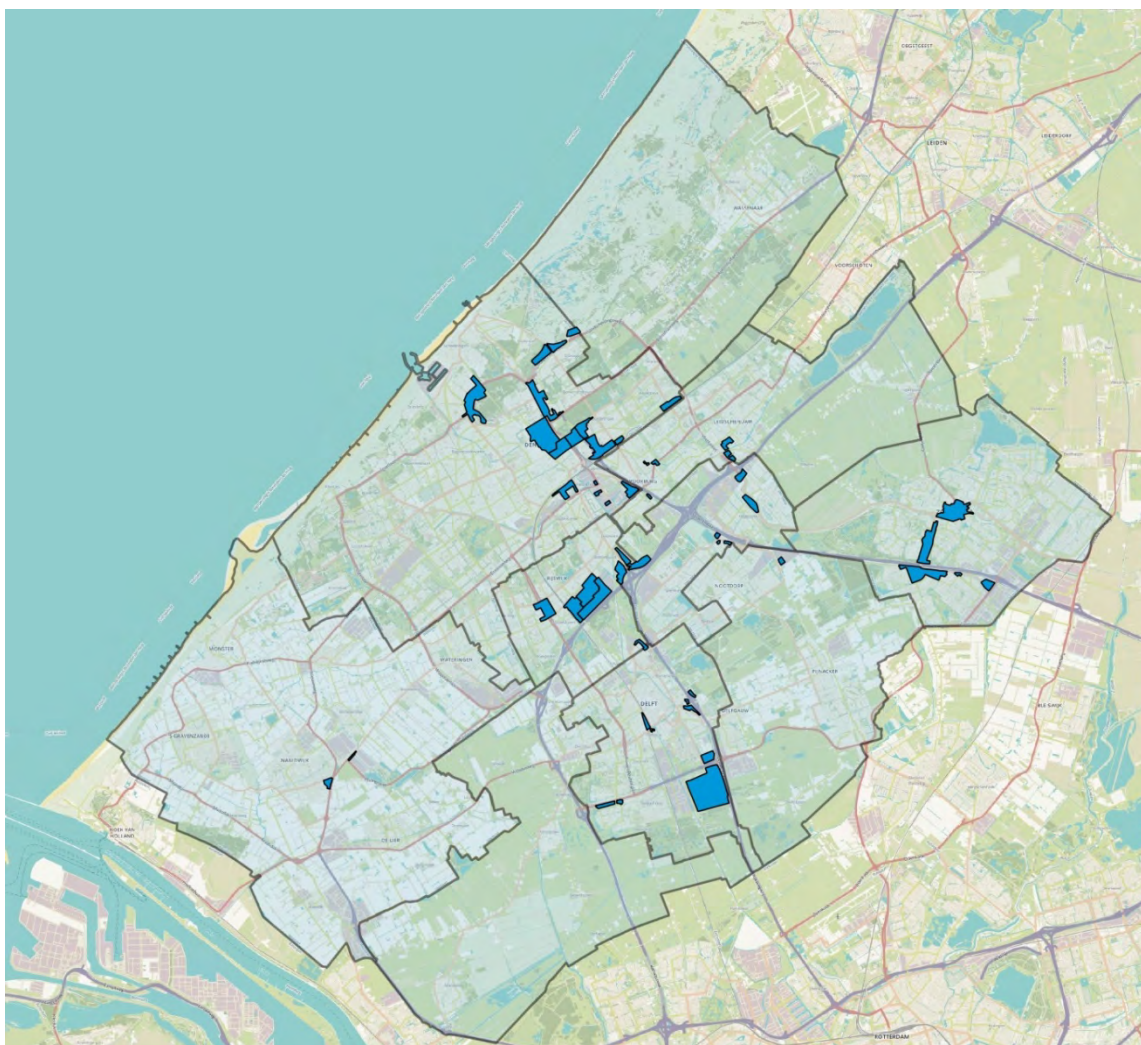
2.5 Zuid-Holland Zuid

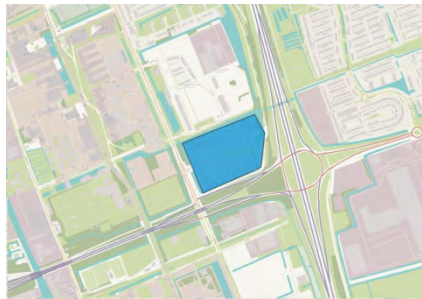
Gemeente	Kantoorlocatie	Banen & Vestigingen	Markt- waarde & Vastgoed	Geld	Gebieds- kwaliteit	Totaal
Dordrecht	Amstelwijck	63%	50%	50%	45%	52%
Dordrecht	Leerpark	50%	67%	25%	48%	47%
Sliedrecht	Stationspark I&II	50%	33%	25%	52%	40%
Dordrecht	Binnenstad Dordrecht	50%	17%	25%	56%	37%
Zwijndrecht	Stationsomgeving/ West Parallelweg	38%	17%	50%	35%	35%
Gorinchem	Stationsgebied Gorinchem	25%	33%	25%	40%	31%

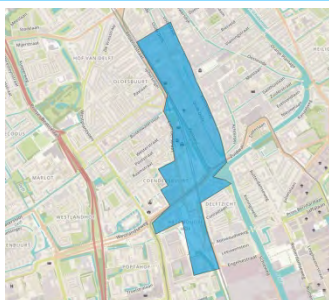
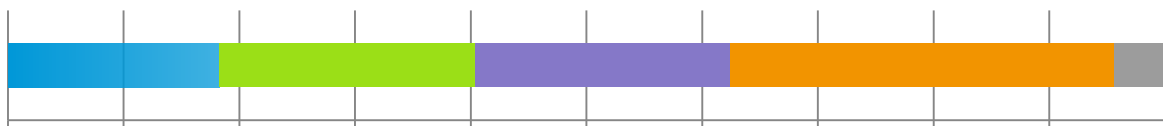
3 Haaglanden

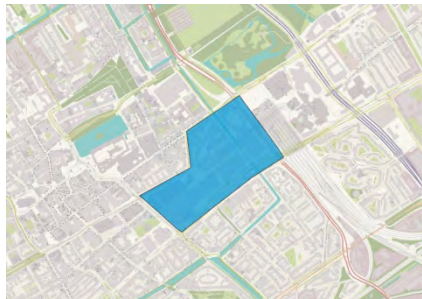
3.1 Economische Effectrapportages

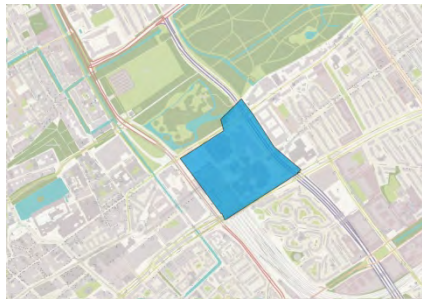
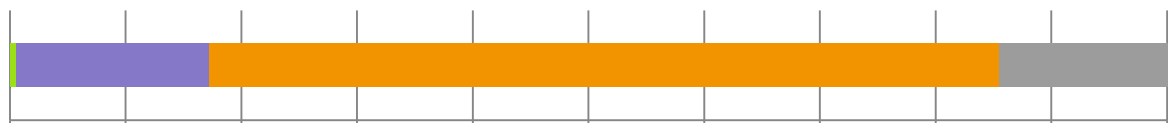
Gemeente	RIN	Naam locatie	Type	Omvang	Plan capaciteit
Delft	170025	Delftechpark	snelweg / science	82.000	0
Delft	170988	Spoorzone Delft	centrum/station	67.000	31.000
Den Haag	170976	Nieuw Centrum	centrum/station GS	420.000	40.000
Den Haag	170977	Nieuw Centraal/CS Kwadrant	centrum/station GS	261.000	0
Den Haag	170978	Utrechtse Baan	centrum/station GS	169.000	0
Den Haag	170979	Beatrixkwartier	centrum/station GS	362.000	18.500
Den Haag	170980	Den Haag Binnenstad	centrum/station GS	432.000	0
Den Haag	170981	Congresbuurt/World Forum	overig	155.000	0
Den Haag	170982	Benoordenhout	uitvalsweg	217.000	0
Den Haag	170987	Nieuw Laakhaven HS	snelweg / ov-knooppunt	86.000	20.000
Rijswijk	171049	NS-stationsomgeving Rijswijk	centrum/station	248.000	25.000
Zoetermeer	170166	Afrikaweg-Boerhaavelaan	snelweg / ov-knooppunt	105.000	110.000
Zoetermeer	170970	Rokkeveen Campus	snelweg / ov-knooppunt	97.000	33.500

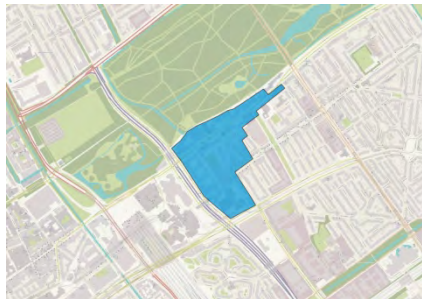


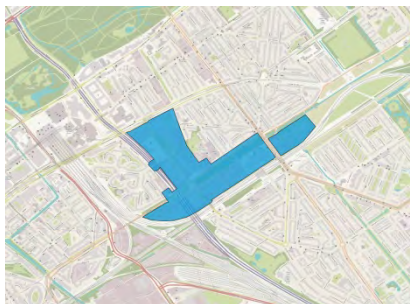
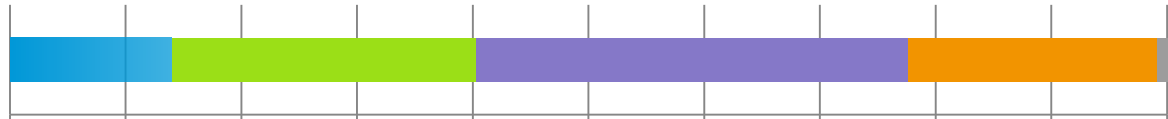
Delftechpark – Gemeente Delft					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	82.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	2.170 werkzame personen		87 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			62%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	63%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	50%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel		0	
 Geld	75%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei			+
 Gebiedskwaliteit	59%	OV-bereikbaarheid	-		
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Forse groei in werkgelegenheid, stabiele ontwikkeling vestigingen. • Leegstand licht boven frictieniveau. Gemiddelde opname en neutraal verhuissaldo. • Relatief veel bedrijven actief in sectoren met hoge economische groei. • Matige OV-bereikbaarheid, maar uitstekende ligging direct langs A13. Ook strategisch gelegen naast TU Delft. Locatie zelf is vrij monofunctioneel.				

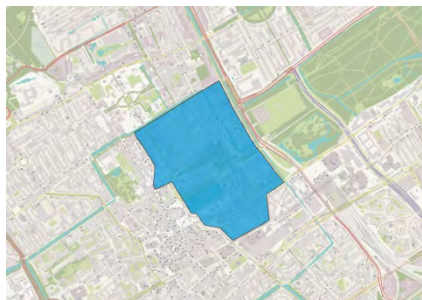
Spoorzone Delft – Gemeente Delft					
Locatie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	67.000 m²	L			
	Plancapaciteit in m² bvo				
	31.000 m²	L			
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	450 werkzame personen	25 vestigingen			
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore		58%			
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	75%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid			+
 Marktwaarde & Vastgoed	67%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel		0	
 Geld	25%	Toegevoegde waarde	-		
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	66%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	- De spoorzone Delft is volop in ontwikkeling. Het vernieuwde station is in 2015 in gebruik genomen. Begin 2016 is het eerste deel van het stadskantoor met daarin de stationshal in gebruik genomen. Begin 2017 is het stadskantoor volledig afgerond en worden voorbereidingen getroffen voor nieuwe ontwikkelingen (o.a. hotelontwikkeling). Gebied is dus duidelijk in transitie. - Bedrijven in de Spoorzone kennen een relatief hoog multipliereffect. - Relatief lage toegevoegde waarde per arbeidsplaats - Uitstekende OV-bereikbaarheid en hoog voorzieningenniveau in de omgeving.				

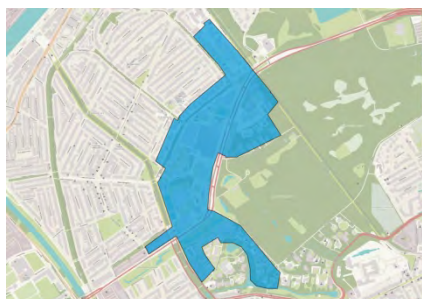
Den Haag Nieuw Centrum – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	420.000 m²			XL	
	Plancapaciteit in m² bvo				
	40.000 m²			L	
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	15.980 werkzame personen			76 vestigingen	
	0%10%20%30%40%50%60%70%80%90%100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			56%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	38%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen	-		
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid	-		
 Marktwaarde & Vastgoed	83%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel			+
 Geld	25%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei	-		
 Gebiedskwaliteit	79%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	- Aantal banen is licht toegenomen, maar aantal vestigingen is afgenomen. Locatie heeft aanzienlijk aandeel in lokale werkgelegenheid. - Locatie wordt gedomineerd door overheidsfuncties; dit heeft sterke invloed op score op banen&vestigingen en geld. - Leegstand ligt rond frictieniveau. Relatief veel meters zijn in afgelopen jaren gebouwd/gerenoveerd. - Toplocatie binnen de provincie qua ligging, bereikbaarheid en gebiedskwaliteit.				

Den Haag Nieuw Centraal/CS Kwadrant – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	261.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	4.080 werkzame personen		50 vestigingen		
 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			57%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	50%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid	-		
 Marktwaaarde & Vastgoed	50%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel		0	
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	79%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Locatie bovenop Station Den Haag Centraal met grootschalige objecten. • Leegstand rond frictieniveau. Opname beperkt, maar positief verhuissaldo. • Toplocatie binnen de provincie qua ligging, bereikbaarheid en gebiedskwaliteit. Vestiging van Universiteit Leiden in het gebied. • Uitstraling & kwaliteit van gebouwen varieert sterk.				

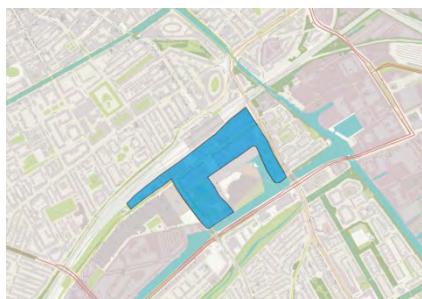
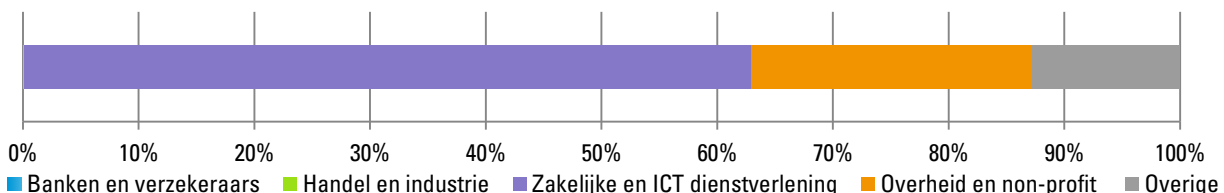
Utrechtse Baan – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	169.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	4.870 werkzame personen		49 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			58%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	50%	Ontwikkeling banen		0	+
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid	-		
 Marktwaarde & Vastgoed	50%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel	-		
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	84%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit			+
Wat valt op?	• Bovengemiddelde ontwikkeling van werkgelegenheid. Gebied gedomineerd door overheidsfuncties • Relatief verouderde vastgoedvoorraad • Toplocatie binnen de provincie qua ligging, bereikbaarheid en gebiedskwaliteit. Zichtlocaties langs de A12.				

Beatrixkwartier – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	362.000 m²			XL	
	Plancapaciteit in m² bvo				
	18.500 m²			M	
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	11.730 werkzame personen			126 vestigingen	
	 0%10%20%30%40%50%60%70%80%90%100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			73%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	88%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	67%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel		0	
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	89%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit			+
Wat valt op?	• Forse stijging in zowel arbeidsplaatsen als vestigingen. Enige gebied rondom Den Haag Centraal met echte mix aan sectoren. • Leegstand net boven frictieniveau. • Toplocatie binnen de provincie qua ligging, bereikbaarheid en gebiedskwaliteit. Zichtlocaties langs de A12.				

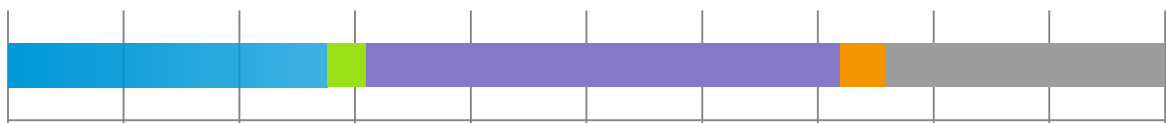
Den Haag Binnenstad – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	432.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	7.230 werkzame personen		296 vestigingen		

Congresbuurt/World Forum – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	155.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	3.660 werkzame personen		91 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			37%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	38%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	33%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel	-		
 Geld	25%	Toegevoegde waarde	-		
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	53%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Gebied rondom World Forum met diverse ambassades en aanverwante bedrijvigheid. • Relatief veel oude kantoorpanden. • Relatief lage toegevoegde waarde vanwege vele overheidsgerelateerde functies. • Alleen bereikbaar via tram en op enige afstand van snelweg gelegen.				

Benoordenhout- Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	217.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	5.080 werkzame personen		326 vestigingen		
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% Banken en verzekeraars Handel en industrie Zakelijke en ICT dienstverlening Overheid en non-profit Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			45%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	25%	Ontwikkeling banen	-		
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid	-		
 Marktwaarde & Vastgoed	50%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel	-		
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	60%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	- Sterke afname van werkgelegenheid, en sterke toename van vestigingen. - Leegstand licht boven frictieniveau, wel relatief veel opname en positief verhuissaldo. Relatief groot aantal oude kantoorpanden. - Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling matig.				

Nieuw Laakhaven HS – Gemeente Den Haag					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	86.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	20.000 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	3.710 werkzame personen		14 vestigingen		
 ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			53%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	25%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen	-		
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	17%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel	-		
 Geld	100%	Toegevoegde waarde			+
		Economische groei			+
 Gebiedskwaliteit	68%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Stabiele ontwikkeling werkgelegenheid, flinke afname aantal vestigingen. Grote vertegenwoordiging van zakelijke en ICT-dienstverlening. • Relatief hoge leegstand. • Gebied met hoge arbeidsproductiviteit en relatief veel bedrijven actief in sectoren met sterke economische groei. • Gemengd gebied met hoog voorzieningenniveau.				

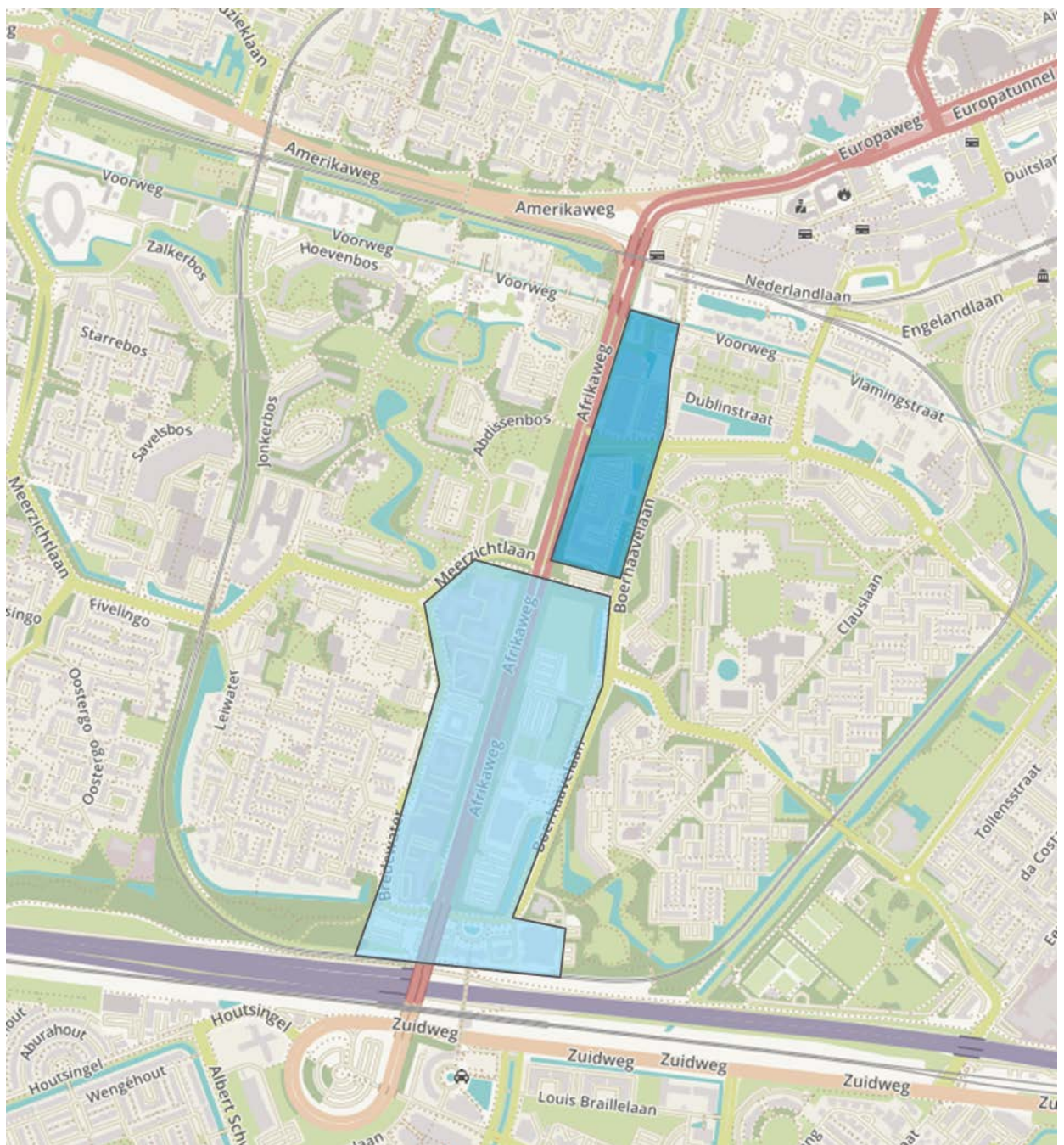
NS-stationsomgeving Rijswijk – Gemeente Rijswijk					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	248.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	25.000 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	4.330 werkzame personen		37 vestigingen		
0%10%20%30%40%50%60%70%80%90%100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			48%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen 	75%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaarde & Vastgoed 	17%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel		0	
Geld 	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
Gebiedskwaliteit 	50%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit	-		
Wat valt op?		• Locatie heeft groot aandeel in lokale werkgelegenheid. • Er is sprake van een relatief hoge leegstand. • Locatie is goed bereikbaar, maar kent een matige uitstraling en kwaliteit.			

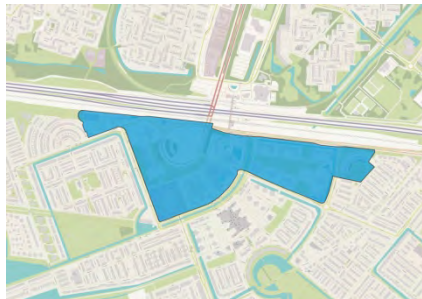
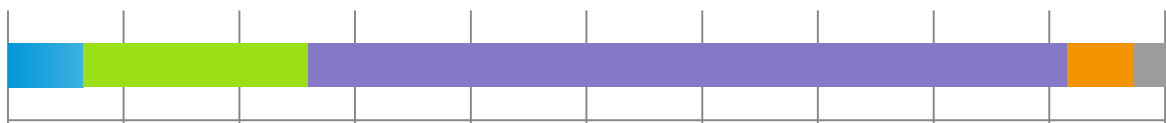
Afrikaweg-Boerhaavelaan – Gemeente Zoetermeer					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	105.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	110.000 m²		XL		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	2.940 werkzame personen		76 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			50%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	50%	Ontwikkeling banen	-		
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	17%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel	-		
 Geld	75%	Toegevoegde waarde			+
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	57%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit	-		
Wat valt op?	• Sterke afname aantal banen met risico op verdere afname in de toekomst. • Leegstand ligt ruim boven frictieniveau. • Gebied met hoge gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats. • Het terrein is uitstekend te bereiken per openbaar vervoer en auto. • Matige uitstraling en kwaliteit.				

TWEEDELING AFRIKAWEG-BOERHAAVELAAN

We constateren dat er sprake is van een tweedeling binnen Afrikaweg-Boerhaavelaan (zie ook onderstaande afbeelding). Het noordelijke deel, het gebied dat op loopafstand ligt van station Zoetermeer Centrum-West (Light Rail), presteert redelijk. Dit is het deelgebied waar onder meer Klaverblad Verzekeringen gevestigd is. In dit deel is het aantal werkzame personen toegenomen. Wel ligt de leegstand nog relatief hoog, vanwege het grootschalige leegstaande pand aan de Boerhaavelaan 1-7.

In het zuidelijke deel is de leegstand problematischer met diverse grootschalige (gedeeltelijk) leegstaande panden. Hier zien we ook een sterkere afname van banen.



Rokkeveen Campus – Gemeente Zoetermeer					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
					
	Omvang voorraad in m² bvo				
	97.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	33.500 m²		L		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	5.830 werkzame personen		105 vestigingen		
					
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%				
■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			64%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	75%	Ontwikkeling banen		0	+
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	50%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel		0	
 Geld	75%	Toegevoegde waarde			+
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	55%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Sterke toename aantal banen. • Het terrein is een belangrijke werkgelegenheidsverschaffer voor Zoetermeer. • Hoge opname in de afgelopen jaren. • Goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer.				

3.2 Locatieprofielen overige locaties

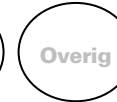
DSM - Delft - Haaglanden							
Locatietype							Overig
	-		0			+	
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						

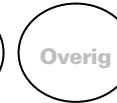
Heron kantoren - Pijnacker Nootdorp - Haaglanden						
Locatietype						 Overig
	-		0			+
Autobereikbaarheid						+
OV-bereikbaarheid			0			
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					

Flora Holland (Greenport Horti Campus) - Westland - Haaglanden						
Locatietype						 Overig
	-		0			+
Autobereikbaarheid			0			
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					

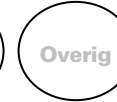
Delftse Poort - Delft							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							63.900
	-		0			+	
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				
Energielabel (indicatie)	-						

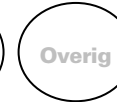
Station-Zuid - Delft							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							27.800
	-	0		+			
Autobereikbaarheid				+			
OV-bereikbaarheid				+			
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energielabel (indicatie)		0					

Tanthof-West - Delft							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							15.650
	-	0		+			
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

Technopolis - Delft							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							n.v.t. (science)
	-	0			+		
Autobereikbaarheid				+			
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit				0			
Energie label (indicatie)				n.v.t.			

Oude Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg - Den Haag							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	159.600						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid		0					
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)	-						

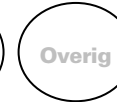
Henri Faasweg / Zoetermeerseweg - Den Haag							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	33.700						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)			+				

Hoornwijk - Den Haag							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							12.400
	-		0			+	
Autobereikbaarheid				+			
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

Kantorenpark Binckhorst Regulusweg (Z0) - Den Haag								
Locatietype								
Omvang voorraad in m² bvo							168.300	
	-	0					+	
Autobereikbaarheid								+
OV-bereikbaarheid			0					
Aanvullende gebiedskwaliteit			0					
Energie label (indicatie)			0					

Kantorenpark Binckhorstlaan - Den Haag							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							21.000
	-	0		+			
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				
Energie label (indicatie)			0				

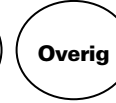
Kantorenpark Kop Forepark - Den Haag							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	42.900						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

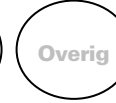
Schenkstrook, Mariahoeve - Den Haag							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							74.500
	-	0		+			
Autobereikbaarheid		0					
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)		0					

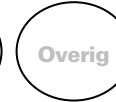
Ypenburg A12 Prins Alexanderkwartier - Den Haag							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	38.400						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)			+				

Centrum Voorburg - Leidschendam-Voorburg							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo	18.500						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid	-						
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit			+				
Energie label (indicatie)		0					

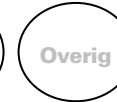
Klein-Plaspolder - Leidschendam-Voorburg							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	24.300						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)		0					

Leidschenhage e.o. - Leidschendam-Voorburg			
Locatietype	      		
Omvang voorraad in m² bvo	n.v.t.		
	-	0	+
Autobereikbaarheid		0	
OV-bereikbaarheid		0	
Aanvullende gebiedskwaliteit			+
Energie label (indicatie)		n.v.t.	

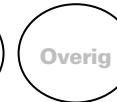
Overgoo Vlietweg - Leidschendam-Voorburg			
Locatietype	      		
Omvang voorraad in m² bvo	21.900		
	-	0	+
Autobereikbaarheid			+
OV-bereikbaarheid	-		
Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
Energie label (indicatie)		0	

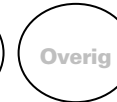
Station Voorburg - Leidschendam-Voorburg			
Locatietype	      		
Omvang voorraad in m² bvo	11.300		
	-	0	+
Autobereikbaarheid			+
OV-bereikbaarheid		0	
Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
Energie label (indicatie)		0	

Voormalig CBS - Leidschendam-Voorburg			
Locatietype	      		
Omvang voorraad in m² bvo	n.v.t.		
	-	0	+
Autobereikbaarheid	-		
OV-bereikbaarheid	-		
Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
Energie label (indicatie)		n.v.t.	

Brassersplein - Zuidflank - Rijswijk							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							45.200
	-	0					+
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

Broekpolder - Rijswijk							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							32.600
	-		0			+	
Autobereikbaarheid				+			
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

Hoornwijk - Rijswijk							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							81.800
	-	0			+		
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)						+	

In de Boogaard - Rijswijk							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							39.300
	-	0		+			
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit						+	
Energie label (indicatie)			0				

Plaspolder (bedrijvenzone) - Rijswijk						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	118.900					
	-	0	+			
Autobereikbaarheid			+			
OV-bereikbaarheid		0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)	-					

Plaspolder (snelweggebied) - Rijswijk							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	234.100						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				
Energie label (indicatie)			+				

Tiendweg Hoogeland Naaldwijk - Westland							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							19.600
	-	0	+				
Autobereikbaarheid		0					
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)		0					

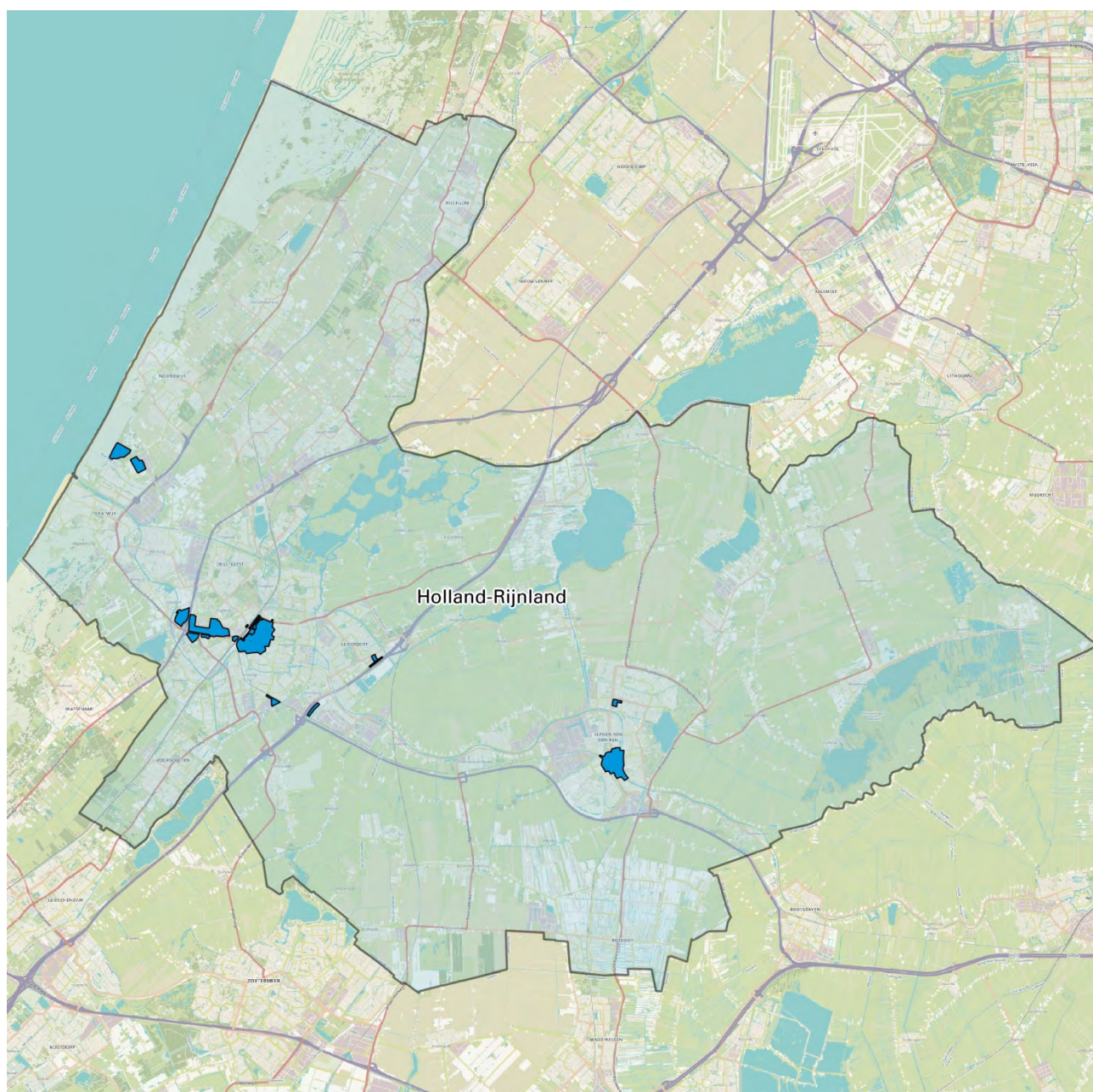
Rokkeveen Zuidweg (Lansinghage-Lus) - Zoetermeer						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	8.100					
	-	0	+			
Autobereikbaarheid			+			
OV-bereikbaarheid			0			
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)			0			

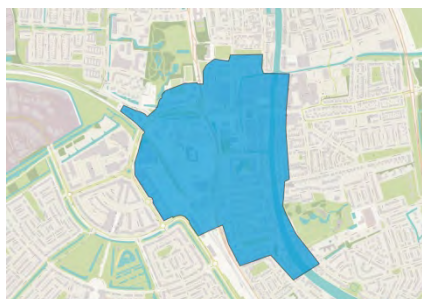
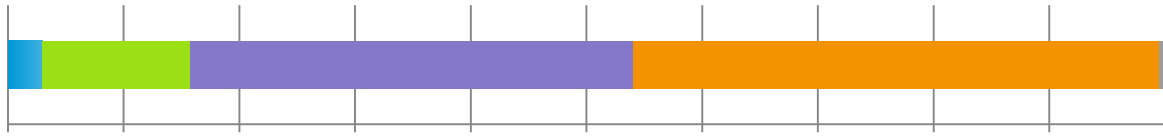
Stadshart - Zoetermeer							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							201.900
	-		0			+	
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit						+	
Energielabel (indicatie)			0				

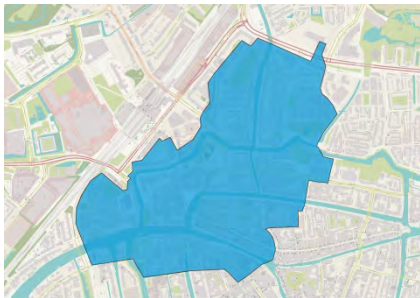
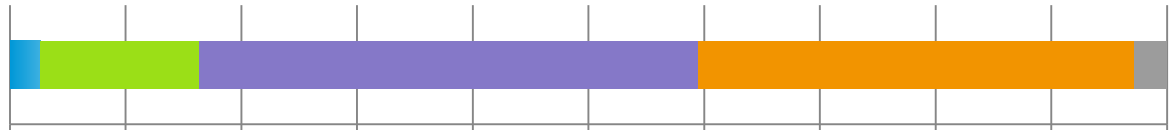
4 Holland Rijnland

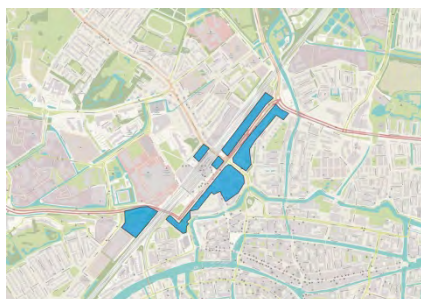
4.1 Economische Effectrapportages

Gemeente	RIN	Naam locatie	Type	Omvang	Plan capaciteit
Alphen a/d Rijn	171060	Stationsomgeving / Singelkwartier	centrum/station	65.000	29.000
Leiden	170293	Leiden Binnenstad	centrum/station	57.000	0
Leiden	171055	Leiden Centraal	centrum/station	171.000	21.000
Leiderdorp	171069	Vierzicht & Elisabethhof	snelweg	27.000	12.000



Stationsomgeving/Singelkwartier – Gemeente Alphen aan den Rijn					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	65.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	29.000 m²		L		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	2.110 werkzame personen		67 vestigingen		
	 0%10%20%30%40%50%60%70%80%90%100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			46%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	63%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	17%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel	-		
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	54%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit	-		
Wat valt op?	- Gemiddelde ontwikkeling van banen en vestigingen, belangrijk aandeel in lokale werkgelegenheid - Gebied met relatief weinig marktdynamiek. Door transformatie van Wolters Kluwer pand is de leegstand aanzienlijk gedaald, maar deze ligt nog wel boven frictieniveau. - Gemiddelde arbeidsproductiviteit en gemiddeld aandeel in economische groei - Uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer, prima autoverbinding via uitvalswegen richting N11. Weinig samenhang als kantorenlocatie.				

Leiden Binnenstad – Gemeente Leiden					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	57.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	1.440 werkzame personen		82 vestigingen		
					
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%				
■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			61%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	63%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	67%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel	-		
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	66%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Relatief groot gebied met kantoren verspreid in gemengd (centrum)gebied. Veelal kleinschalige kantoorpanden en kantoorvilla's. • Bovengemiddelde ontwikkeling banen, gemiddelde ontwikkeling vestigingen. • Leegstand rond frictieniveau, hoge opname en sterk positief verhuissaldo. Groot deel vastgoedvoorraad is vooroorlogs. • Gebied met veel voorzieningen en sterke functiemix.				

Leiden Centraal – Gemeente Leiden					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	171.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	21.000 m²		L		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	5.950 werkzame personen		79 vestigingen		
<					

Vierzicht & Elisabethhof - Leiderdorp					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	27.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	12.000 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	1.950 werkzame personen		28 vestigingen		
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			39%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	50%	Ontwikkeling banen	-	0	
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	33%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel		0	
 Geld	50%	Toegevoegde waarde	-		
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	48%	OV-bereikbaarheid	-		
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Gemengd gebied met kantoorlocatie naast onder andere een ziekenhuis en woonboulevard. Zichtlocaties langs A4. Goede autobereikbaarheid. • Locatie heeft belangrijk aandeel in lokale werkgelegenheid. • Leegstand zit in twee relatief grote panden op Elisabethhof. • Lage toegevoegde waarde vanwege hoog aandeel overheid en non-profit (o.a. politie, zorg).				

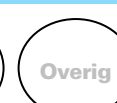
4.2 Locatieprofielen overige locaties

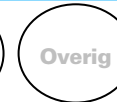
ESTEC - Noordwijk - Holland Rijnland						
Locatietype						 Overig
	-		0			+
Autobereikbaarheid	-					
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					

Space Business Park - Noordwijk - Holland Rijnland							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	11.800						
	-	0		+			
Autobereikbaarheid		0					
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						

Meerburgpolder (W4) - Zoeterwoude - Holland Rijnland							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	9.900						
	-	0		+			
Autobereikbaarheid				+			
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						

Henry Dunantweg - Alphen aan den Rijn						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	12.300					
	-	0		+		
Autobereikbaarheid	-					
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)		0				

Kanaalpark / Lammenschans e.o. - Leiden							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	10.500						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)			+				

Leeuwenhoek / Leiden Bio Science Park - Leiden							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo	n.v.t.						
	-	0			+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid					+		
Aanvullende gebiedskwaliteit					+		
Energie label (indicatie)		n.v.t.					

Morskwartier Haagsche Schouw - Leiden							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							39.000
	-	0			+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)		0					

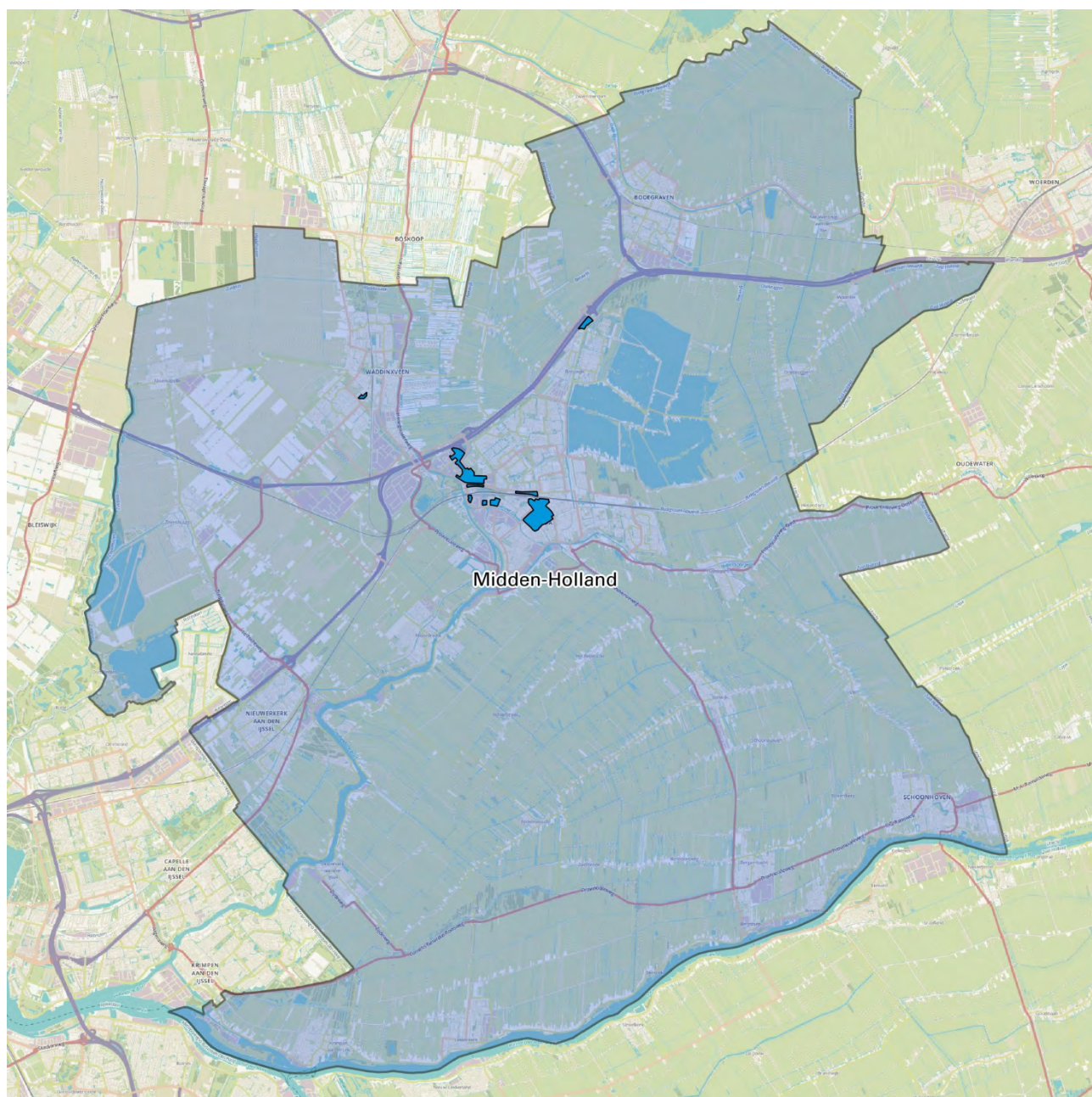
Oegstgeest LBSP - Oegstgeest						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	n.v.t.					
	-	0			+	
Autobereikbaarheid					+	
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)		n.v.t.				

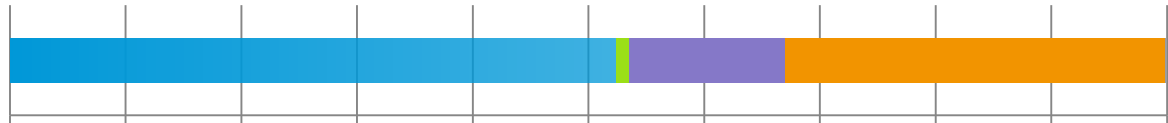
Grote Polder - Zoeterwoude						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	0					
	-	0	+			
Autobereikbaarheid		0				
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)	-					

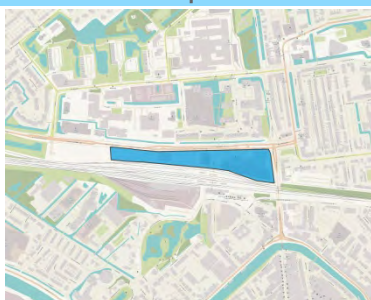
5 Midden-Holland

5.1 Economische Effectrapportages

Gemeente	RIN	Naam locatie	Type	Omvang	Plancapaciteit
Gouda	170294	Gouda Binnenstad	centrum/station	42.000	0
Gouda	171061	Spoorzone Gouda	centrum/station	24.000	8.000



Gouda Binnenstad – Gemeente Gouda					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	42.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	1.240 werkzame personen		47 vestigingen		
	 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			39%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen 	38%	Ontwikkeling banen	-		
		Ontwikkeling vestigingen	-		
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid			+
Marktwaarde & Vastgoed 	17%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel	-		
Geld 	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
Gebiedskwaliteit 	53%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit	-		
Wat valt op?	• Werkgelegenheid fors afgenomen, aantal vestigingen ook gedaald. Relatief veel werkgelegenheid in sectoren met hoog multipliereffect. • Leegstand ruim boven frictieniveau. Sterk negatief verhuissaldo. • Locatie is prima bereikbaar per openbaar vervoer en auto. Uitstraling en kwaliteit van gebied is matig en gedateerd.				

Spoorzone Gouda – Gemeente Gouda					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	24.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	8.000 m²		S		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	760 werkzame personen		7 vestigingen		
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			68%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen 	75%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktw waarde & Vastgoed 	100%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel			+
Geld 	25%	Toegevoegde waarde	-		
		Economische groei		0	
Gebiedskwaliteit 	63%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?		• Deelgebied is volop in ontwikkeling. In recente jaren is onder andere het gemeentekantoor en een bioscoop in het gebied gebouwd. Kantoor Rabobank is in aanbouw. • Zowel werkgelegenheid als aantal vestigingen is daardoor relatief sterk toegenomen. Locatie heeft gemiddeld aandeel in lokale werkgelegenheid. • Tot op heden geen leegstand in het gebied. • Goede bereikbaarheid, zowel per openbaar vervoer (intercitystation) als per auto (relatief korte afstand tot A12).			

5.2 Locatieprofielen overige locaties

Reeuwijkse Poort - Bodegraven-Reeuwijk							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							25.700
	-		0			+	
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energielabel (indicatie)			0				

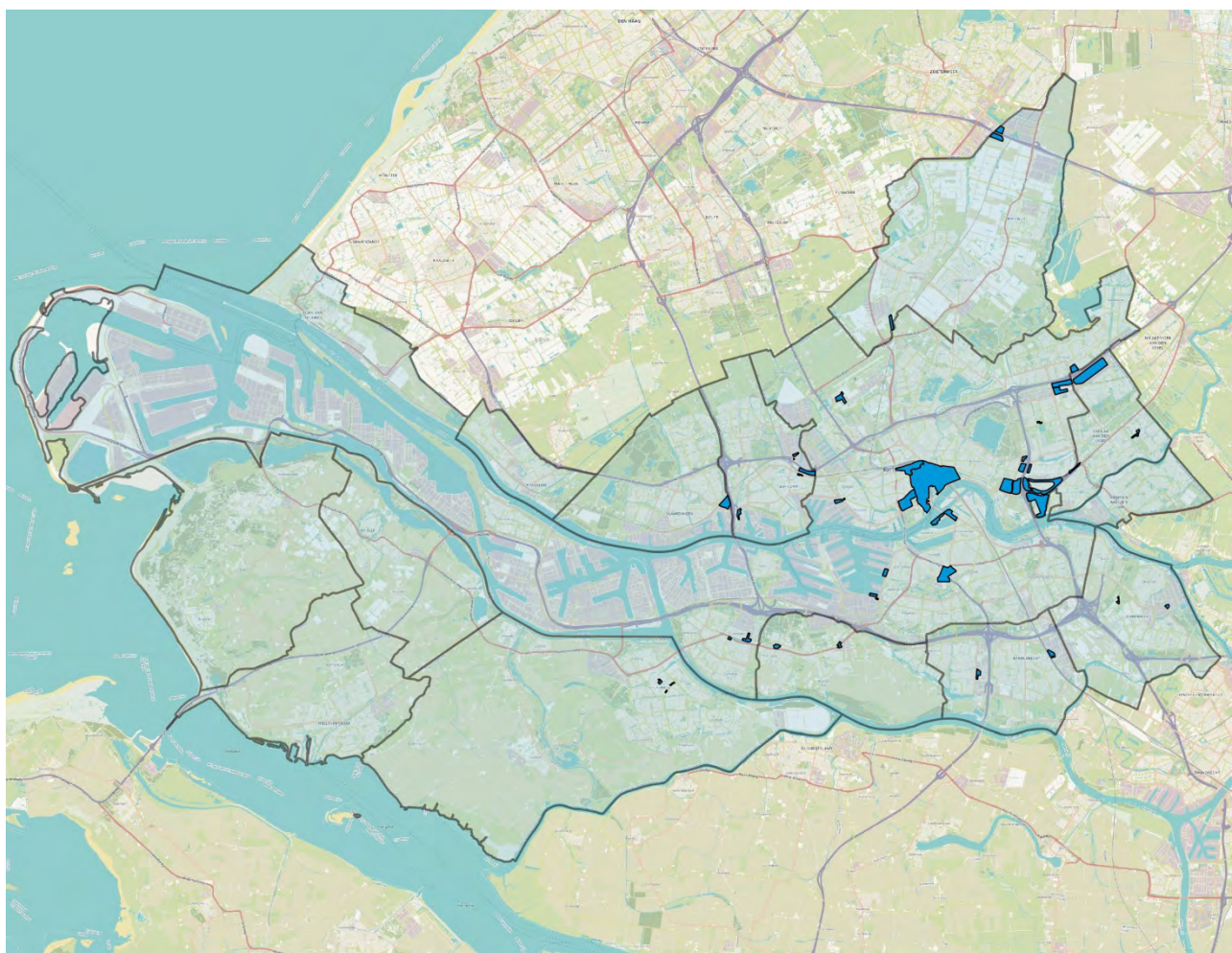
Goudse Poort - Gouda							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							146.400
	-		0			+	
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				
Energielabel (indicatie)			0				

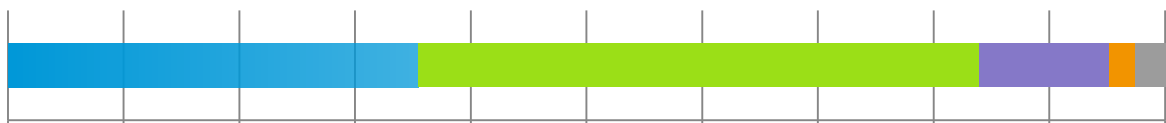
Limaweg - Waddinxveen							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							10.000
	-		0			+	
Autobereikbaarheid	-						
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				
Energielabel (indicatie)			0				

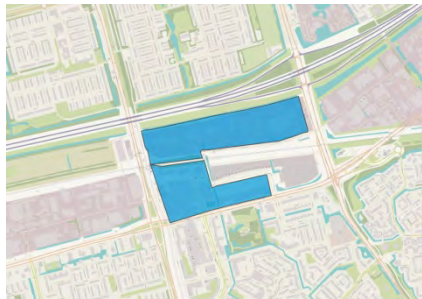
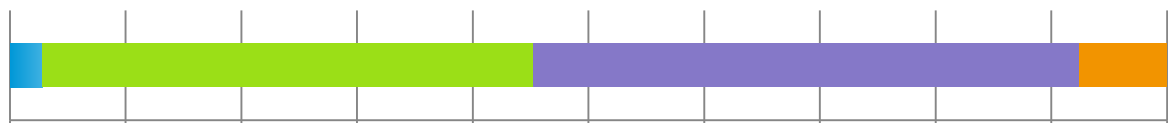
6 Regio Rotterdam

6.1 Economische Effectrapportages

Gemeente	RIN	Naam locatie	Type	Omvang	Plan capaciteit
Capelle a/d IJssel	170916	Fascinatio	snelweg	57.000	30.000
Rotterdam	170214	Rotterdam Alexander	snelweg / ov-knooppunt	212.000	25.000
Rotterdam	170312	Rotterdam The Hague Airport	snelweg	49.000	21.200
Rotterdam	170913	RCD Rotterdam Central District	centrum/station GS	442.000	20.000
Rotterdam	170952	Brainpark III	snelweg	40.000	53.000
Rotterdam	171008	Binnenstad Rotterdam	centrum/station GS	956.000	7.700
Rotterdam	171009	Kop van Zuid	centrum/station GS	314.000	54.500
Schiedam	170223	NS Station/Schieveste	snelweg / ov-knooppunt	36.000	65.000
Schiedam	170316	Havens Schiedam	snelweg	8.000	15.000



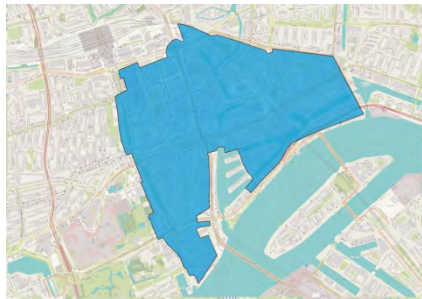
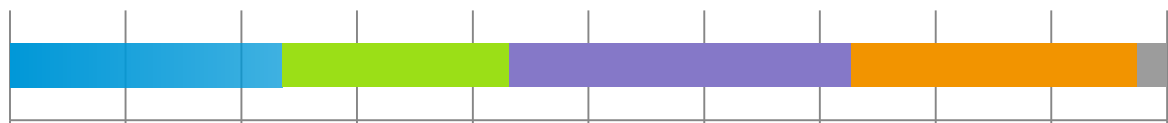
Fascinatio – Gemeente Capelle aan den IJssel					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	57.000 m²		L		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	30.000 m²		L		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	2.220 werkzame personen		67 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			52%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen	75%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaarde & Vastgoed	50%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel			+
Geld	25%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei	-		
Gebiedskwaliteit	59%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Relatief nieuwe locatie. Groot deel vastgoed gebouwd in periode 2005 - 2008. • Mede daardoor bovengemiddelde groei in banen en vestigingen. • Wel sprake van hoge leegstand. Licht positief verhuissaldo in aantal bedrijven, licht negatief in aantal arbeidsplaatsen. • Uitstekende autobereikbaarheid dankzij ligging naast A16. Gunstige ligging in de buurt van Erasmus Universiteit. • Risico op toekomstige afname van banen/vestigingen door hoog aandeel banken&verzekeraars.				

Rotterdam Alexander – Gemeente Rotterdam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	212.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	25.000 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	4.940 werkzame personen		23 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			68%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	50%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	67%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel		0	
 Geld	75%	Toegevoegde waarde			+
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	82%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Zeer sterke toename van werkgelegenheid, ook toename in aantal vestigingen. • Leegstand licht boven frictieniveau. Sprake van hoge opname en positief verhuissaldo. • Gebied met relatief hoge toegevoegde waarde per arbeidsplaats. • Hoge score op gebiedskwaliteit, dankzij uitstekende ligging (ten noorden en zuid van Station Rotterdam en Alexander en langs A20, met zichtlocaties) en hoog voorzieningenniveau in de omgeving.				

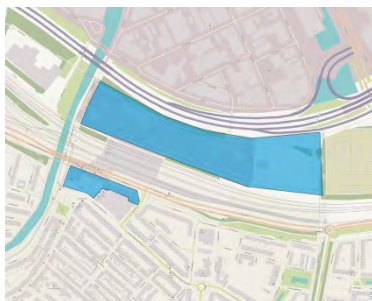
Rotterdam The Hague Airport – Gemeente Rotterdam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	49.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	21.200 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	670 werkzame personen		11 vestigingen		
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			60%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	75%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid			+
 Marktwaarde & Vastgoed	67%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel			+
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	50%	OV-bereikbaarheid	-		
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	- Grootste gedeelte van kantoren op deze locatie is gebouwd rond 2010. Daardoor positieve ontwikkeling van werkgelegenheid en vestigingen zichtbaar. - Locatie met relatief hoog indirect werkgelegenheidseffect. - Enkele voorzieningen als hotel en restaurant aanwezig, maar nog beperkt.				

RCD Rotterdam Central District – Gemeente Rotterdam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	442.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	20.000 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	7.760 werkzame personen		154 vestigingen		
<					

Brainpark III – Gemeente Rotterdam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	57.500 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	53.000 m²		XL		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	1.570 werkzame personen		12 vestigingen		
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% Banken en verzekeraars Handel en industrie Zakelijke en ICT dienstverlening Overheid en non-profit Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			56%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	63%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	50%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel			+
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	63%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit		0	
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	• Locatie nog in ontwikkeling, deel nog onbebouwd. Grootste gedeelte gebouwd in 2008/2009 (hierdoor ook positieve score banen&vestigingen). Gedomineerd door ICT en zakelijke dienstverlening. • Er is sprake van een forse leegstand. • Uitstekend bereikbaar per auto, OV-bereikbaarheid niet optimaal.				

Binnenstad Rotterdam – Gemeente Rotterdam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	956.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	7.700 m²		S		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	21.800 werkzame personen		718 vestigingen		
					
	■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
Economische effectrapportage					
Totaalscore			63%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	63%	Ontwikkeling banen		0	
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaarde & Vastgoed	33%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel	-		
 Geld	75%	Toegevoegde waarde			+
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	83%	OV-bereikbaarheid			
		Autobereikbaarheid			
		Aanvullende gebiedskwaliteit			
		Uitstraling & kwaliteit			
Wat valt op?		• Locatie met grootste voorraad in de provincie. • Binnen locatie zijn feitelijk deelgebieden zichtbaar, met onderling verschil in kwaliteit en ontwikkeling. Nabij grotere OV-knooppunten (Blaak) zien we herontwikkeling en invulling van bestaand vastgoed • Lichte afname in werkgelegenheid, lichte groei in vestigingen. • Gebied met relatief hoge gemiddelde arbeidsproductiviteit.			

Kop van Zuid – Gemeente Rotterdam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	314.000 m²		XL		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	54.500 m²		XL		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	11.680 werkzame personen		57 vestigingen		
	0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			71%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	63%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid		0	
		Indirecte werkgelegenheid	-		
 Marktwaarde & Vastgoed	100%	Leegstand			+
		Opname & verhuismutaties			+
		Energielabel			+
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	72%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit			+
Wat valt op?	• Zeer sterke toename in aantal banen en vestigingen (ook door ontwikkeling nieuwe objecten). • Leegstand op gezond frictieniveau, veel dynamiek (opname en verhuizingen). • Relatief jonge vastgoedvoorraad. • Gebied heeft eigen metrohalte. Uitstraling en kwaliteit van toniveau. Sterke mix aan functies.				

NS Station/Schieveste – Gemeente Schiedam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	36.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	65.000 m²		XL		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	770 werkzame personen		15 vestigingen		
<					

Havens Schiedam – Gemeente Schiedam					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	29.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	15.000 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	2.300 werkzame personen		10 vestigingen		
	0%10%20%30%40%50%60%70%80%90%100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige				
	Economische effectrapportage				
Totaalscore			47%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen 	63%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen	0		
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	33%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energie label		0	
Geld 	25%	Toegevoegde waarde	-		
		Economische groei		0	
Gebiedskwaliteit 	67%	OV-bereikbaarheid			+
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	Sterke groei van aantal banen, terwijl aantal vestigingen daalt. Het terrein is een belangrijke werkgelegenheidsverschaffer voor Schiedam. De arbeidsproductiviteit is lager dan gemiddeld. Uitstekend bereikbaar per auto.				

6.2 Locatieprofielen overige locaties

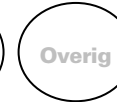
Bleizo - Lansingerland - Regio Rotterdam							
Locatietype							Overig
	-		0		+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				

Erasmus Hoboken - Rotterdam - Regio Rotterdam						
Locatietype						 Overig
	-	0			+	
Autobereikbaarheid	-					
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit					+	

Erasmus Woudestein - Rotterdam - Regio Rotterdam							
Locatietype							Overig
	-		0		+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit					+		

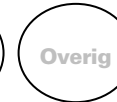
Vijfsluizen - Vlaardingen - Regio Rotterdam						
Locatietype						 Overig
	-		0			+
Autobereikbaarheid						+
OV-bereikbaarheid			0			
Aanvullende gebiedskwaliteit			0			

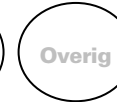
Metro Poortugaal - Albrandswaard							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							14.400
	-		0			+	
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit						+	
Energie label (indicatie)			0				

Metro Rhoon Overhoeken - Albrandswaard							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							12.200
	-	0			+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)	-						

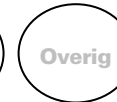
Barendrecht NS-station - Barendrecht							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							7.500
	-	0			+		
Autobereikbaarheid						+	
OV-bereikbaarheid						+	
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)	-						

Vaanpark - Barendrecht							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							24.700
	-	0		+			
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

Capelle Office Park - Capelle aan den IJssel							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							18.500
	-	0			+		
Autobereikbaarheid				+			
OV-bereikbaarheid				0			
Aanvullende gebiedskwaliteit				0			
Energie label (indicatie)				0			

Hoofdweg Noord - Capelle aan den IJssel							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							73.800
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)		0					

Oostgaarde De Terp - Capelle aan den IJssel							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							12.200
	-	0		+			
Autobereikbaarheid	-						
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)	-						

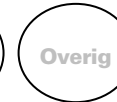
Rijckevorsel - Capelle aan den IJssel							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							14.200
	-		0			+	
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)			0				

Rivium - Capelle aan den IJssel							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo	199.700						
	-	0	+				
Autobereikbaarheid			+				
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energie label (indicatie)		0					

Spoorhaven - Lansingerland							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							11.700
	-		0			+	
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)						+	

Kastanjelaan - Ridderkerk							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							3.000
	-	0			+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)		0					

Ridderpoort - Ridderkerk						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	4.500					
	-	0		+		
Autobereikbaarheid	-					
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)		0				

Erasmuspark - Rotterdam							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							12.000
	-	0			+		
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)		0					

Gadering Kodde - Rotterdam						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	13.500					
	-	0		+		
Autobereikbaarheid					+	
OV-bereikbaarheid			0			
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)			0			

Hart van Zuid (Ahoy e.o.) - Rotterdam							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							45.800
	-	0		+			
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit				+			
Energie label (indicatie)	-						

Marconiplein e.o. & Stadshavens (RMO) - Rotterdam						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	43.100					
	-	0	+			
Autobereikbaarheid			+			
OV-bereikbaarheid			0			
Aanvullende gebiedskwaliteit			0			
Energie label (indicatie)	-					

Victoriapark - Rotterdam							
Locatietype							
Omvang voorraad in m² bvo							11.100
	-		0			+	
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit			0				
Energie label (indicatie)			0				

Waalhaven Dockworks - Rotterdam							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							19.700
	-		0			+	
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)					+		

Waalhaven Port City - Rotterdam						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	26.400					
	-	0			+	
Autobereikbaarheid					+	
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)				0		

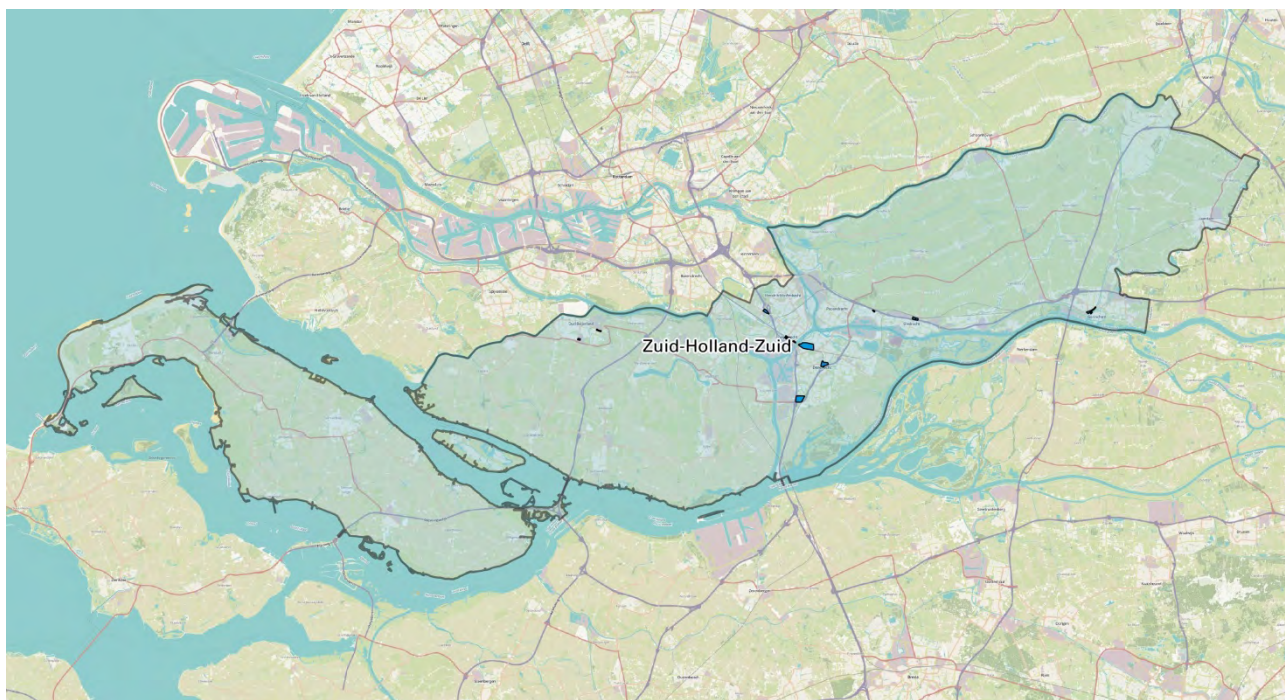
's Graveland - Schiedam							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							20.600
	-	0		+			
Autobereikbaarheid					+		
OV-bereikbaarheid	-						
Aanvullende gebiedskwaliteit	-						
Energie label (indicatie)	-						

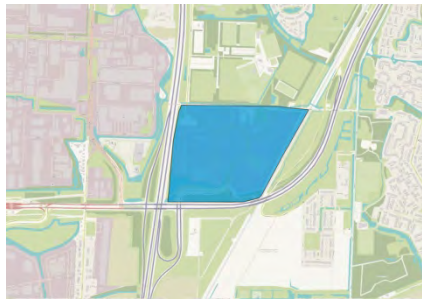
Metro-Centrum - Spijkenisse							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							19.800
	-		0			+	
Autobereikbaarheid			0				
OV-bereikbaarheid			0				
Aanvullende gebiedskwaliteit							
Energie label (indicatie)			0				

7 Zuid-Holland Zuid

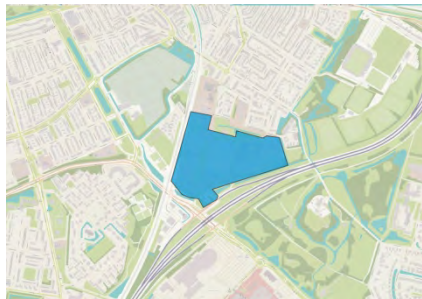
7.1 Economische effectrapportages

Gemeente	RIN	Naam locatie	Type	Omvang	Plan capaciteit
Dordrecht	170757	Amstelwijck	snelweg	26.000	53.000
Dordrecht	171085	Station Dordrecht / Schil West	centrum/station	132.000	0
Dordrecht	171122	Leerpark	overig	3.000	7.500
Gorinchem	171041	Stationsgebied Gorinchem	centrum/station	21.000	0
Sliedrecht	171063	Stationspark I & II	snelweg / ov-knooppunt	26.000	16.500
Zwijndrecht	171024	Stationsomgeving / West Parallelweg	snelweg / ov-knooppunt	11.000	19.000



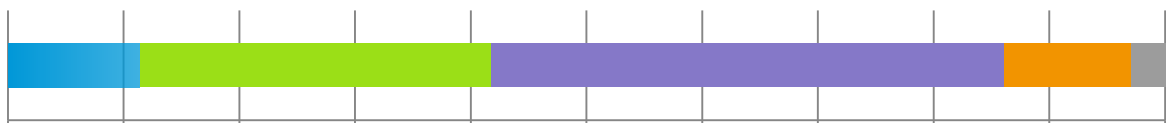
Amstelwijk – Gemeente Dordrecht					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	26.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	53.000 m²		XL		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	720 werkzame personen		13 vestigingen		
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			52%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen 	63%	Ontwikkeling banen			+
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	50%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel			+
Geld 	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
Gebiedskwaliteit 	45%	OV-bereikbaarheid	-		
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?		• Uitstekend bereikbaar per auto • Sterke banen- en vestigingsgroei mede ook door ontwikkeling nieuwe objecten			

Station Dordrecht / Schil West – Gemeente Dordrecht					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	132.000 m²			L	
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²				
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
3.410 werkzame personen			123 vestigingen		
 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			37%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	50%	Ontwikkeling banen	-	0	
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid			+
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaaarde & Vastgoed	17%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties		0	
		Energielabel	-		
 Geld	25%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei	-		
 Gebiedskwaliteit	56%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid		0	
		Aanvullende gebiedskwaliteit			+
		Uitstraling & kwaliteit		0	
Wat valt op?	- Sterke afname aantal banen (door leegstand, maar ook potentiële transformatie) - Belangrijk aandeel in de werkgelegenheid - Sterk aanbod van aanvullende functies, zoals horeca				

Leerpark – Gemeente Dordrecht					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	3.000 m²		S		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	7.500 m²		S		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	200 werkzame personen		3 vestigingen		

Stationsgebied Gorinchem – Gemeente Gorinchem					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	21.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	0 m²		-		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	360 werkzame personen		26 vestigingen		
0%10%20%30%40%50%60%70%80%90%100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			31%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
Banen & Vestigingen 	25%	Ontwikkeling banen	-		
		Ontwikkeling vestigingen		0	
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaarde & Vastgoed 	33%	Leegstand		0	
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel		0	
Geld 	25%	Toegevoegde waarde	-		
		Economische groei		0	
Gebiedskwaliteit 	40%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit	-		
Wat valt op?	• Een aanzienlijke afname in aantal banen • Hoge mate van leegstand • Redelijk tot goed bereikbaar per auto				

Stationspark I+II – Gemeente Sliedrecht					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      Overig				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	26.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	16.500 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	670 werkzame personen		31 vestigingen		

Stationsomgeving Zwijndrecht/West Parallelweg – Gemeente Zwijndrecht					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Locatietype				
	      				
	Omvang voorraad in m² bvo				
	11.000 m²		M		
	Plancapaciteit in m² bvo				
	19.000 m²		M		
	Aantal werkzame personen & vestigingen 2016				
	240 werkzame personen		40 vestigingen		
 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■ Banken en verzekeraars ■ Handel en industrie ■ Zakelijke en ICT dienstverlening ■ Overheid en non-profit ■ Overige					
Economische effectrapportage					
Totaalscore			35%		
Indicator	Score	Subindicator	-	0	+
 Banen & Vestigingen	38%	Ontwikkeling banen	-		
		Ontwikkeling vestigingen			+
		Aandeel in werkgelegenheid	-		
		Indirecte werkgelegenheid		0	
 Marktwaaarde & Vastgoed	17%	Leegstand	-		
		Opname & verhuismutaties	-		
		Energielabel		0	
 Geld	50%	Toegevoegde waarde		0	
		Economische groei		0	
 Gebiedskwaliteit	35%	OV-bereikbaarheid		0	
		Autobereikbaarheid			+
		Aanvullende gebiedskwaliteit	-		
		Uitstraling & kwaliteit	-		
Wat valt op?	• Zeer hoge mate van leegstand en tegelijkertijd lage opname • Scoort minimaal op uitstraling en kwaliteit • Matige gebiedskwaliteit				

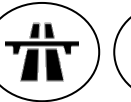
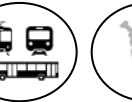
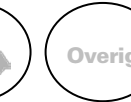
7.2 Locatieprofielen overige locaties

Park Langesteijn – Hendrik-ido-Ambacht						
Locatietype						
						Overig
Omvang voorraad in m² bvo	6.600					
	-	0			+	
Autobereikbaarheid					+	
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)					+	

De Grienden/Poortwijk – Oud-Beijerland						
Locatietype						
						Overig
Omvang voorraad in m² bvo	15.100					
	-	0			+	
Autobereikbaarheid					+	
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)		0				

Hoogerwerf Kantoren – Oud-Beijerland						
Locatietype						
						Overig
Omvang voorraad in m² bvo						5.700
	-	0		+		
Autobereikbaarheid	-					
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit	-					
Energie label (indicatie)			+			

Land van Matena - Papendrecht						
Locatietype						 Overig
Omvang voorraad in m² bvo	n.v.t.					
	-	0			+	
Autobereikbaarheid				+		
OV-bereikbaarheid	-					
Aanvullende gebiedskwaliteit				0		
Energie label (indicatie)				n.v.t.		

Westkeetkaven/Scheepmakerij - Zwijndrecht							
Locatietype							Overig
Omvang voorraad in m² bvo							8.200
	-	0		+			
Autobereikbaarheid		0					
OV-bereikbaarheid		0					
Aanvullende gebiedskwaliteit		0					
Energielabel (indicatie)		0					

8 Toelichting en bronnenlijst

8.1 Toelichting factsheet, (sub)indicatoren en scores

Hieronder lichten we allereerst kort toe welke elementen er in het factsheet per locatie staan en op welke wijze deze precies zijn ingevuld. Daarna bespreken we de verschillende subindicatoren van het EER-model, waarbij we in gaan op de manier van scoren en wat een score precies betekent.

Locatie

Het blauwe vlak op de kaart geeft de afbakening van de kantoorlocatie weer, zoals deze gehanteerd wordt door de provincie (Infodesk Provincie Zuid-Holland, URL: <http://pzh.eyelocus.com/zoekkaart.aspx>).

Locatietype

We hanteren de onderstaande indeling:

Icoon	Typering	Icoon	
	grootstedelijke toplocatie		science
	centrum/(intercity)station		havengebonden
	snelweg		overig
	ov-knooppunt		

Omvang voorraad

Totale kantorenvoorraad op de locatie in m² bvo, plancapaciteit is hierin niet meegerekend. Hierbij wordt onderstaande indeling gehanteerd.

Maat	Aantal m ² bvo
S	0 - 10.000
M	10.000 - 50.000
L	50.000 - 200.000
XL	> 200.000

Plancapaciteit

Totale plancapaciteit op de locatie in m² bvo, op basis van de planlijst van de provincie. Hierbij wordt onderstaande indeling gehanteerd.

Maat	Aantal m ² bvo
S	0 - 10.000
M	10.000 - 25.000
L	25.000 - 50.000
XL	> 50.000

Aantal werkzame personen & vestigingen 2016

Het totaal aantal bedrijfsvestigingen en het totaal aantal werkzame personen op de kantoorlocatie. Deze aantallen zijn bepaald door de voorraadcijfers per locatie te koppelen aan het Bedrijvenregister Zuid-Holland.

Werkgelegenheidsverdeling

Toont de werkgelegenheidssectoren binnen de kantoorlocatie. Het percentage toont het aandeel van de sector binnen de totale werkgelegenheid op de kantoorlocatie. We maken hierbij onderscheid in vijf sectoren:

Sector	SBI-sectie
Banken en verzekeraars	K
Handel en industrie	A, B, C, D, E, F, G, H, I
Zakelijke en ICT dienstverlening	J, L, M, N
Overheid en non-profit	O, P, Q, U
Overige	R, S

Indicatoren

Een kantoorlocatie wordt voor de economische effectrapportage (EER) beoordeeld op vier hoofdindicatoren:

- Banen & Vestigingen
- Marktw waarde & Vastgoed
- Geld
- Gebiedskwaliteit

Indicator A: Banen & Vestigingen

Subindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Ontwikkeling banen	De ontwikkeling van het aantal werkzame personen tussen 2007 en 2016 en de ontwikkeling in vergelijking met andere kantoorlocaties binnen de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als de werkgelegenheid is gestegen ten opzichte van 2007. Een even zo belangrijke indicator is de verhouding tussen de toe of afname van de locatie ten opzichte van andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: een daling van de werkgelegenheid op de locatie van ten minste 10% van de werkgelegenheid • Gemiddeld: een ontwikkeling van de werkgelegenheid op de locatie van -10% tot 15% • Bovengemiddeld: een stijging van de werkgelegenheid op de locatie van ten minste 15% van de werkgelegenheid	Koppeling voorraad (BAG) aan Bedrijvenregister Zuid-Holland
Ontwikkeling vestigingen	De ontwikkeling van het aantal vestigingen op de locatie tussen 2007 en 2016 en de ontwikkeling in vergelijking met andere kantoorlocaties binnen de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als het aantal vestigingen is gestegen ten opzichte van 2007. Een even zo belangrijke indicator is de verhouding tussen de toe of afname van de locatie ten opzichte van andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: een daling van het aantal vestigingen op de locatie van ten minste 10% van het totaal aantal vestigingen • Gemiddeld: een ontwikkeling van het aantal vestigingen op de locatie en ten opzichte van de provincie van -10% tot 30% • Bovengemiddeld: een stijging van het aantal vestigingen op de locatie, en ten opzichte van de provincie, van ten minste 30% van het aantal vestigingen	Koppeling voorraad (BAG) aan Bedrijvenregister Zuid-Holland
Aandeel in werkgelegenheid	Gekeken wordt naar het totaal aantal werkzame personen op de locatie ten opzichte van het totaal aantal arbeidsplaatsen in de	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als de locatie in verhouding een belangrijk aandeel binnen de gemeente vertegenwoordigd. Is het aandeel in de werkgelegenheid hoog in vergelijking met andere locaties in de provincie, dan scoort de locatie bovengemiddeld op deze indicator.	Bedrijvenregister Zuid-Holland

	gemeente.	• Benedengemiddeld: bij een aandeel van 2% • Gemiddeld: bij een aandeel van 2 tot 5% • Bovengemiddeld: bij een aandeel van hoger dan 5%	
Indirecte werkgelegenheid	De mate waarin de kantoorlocatie voorziet in indirecte werkgelegenheid. De indirecte werkgelegenheid is afhankelijk per werkgelegenheidssector	Een locatie scoort bovengemiddeld wanneer de locatie zorgt voor een relatief hoge indirecte werkgelegenheid. De werkgelegenheidssectoren onderwijs en openbaar bestuur leveren bijvoorbeeld minder indirecte werkgelegenheid op dan de sectoren bouw, transport en gezondheidszorg. De score wordt bepaald op basis van de gemiddelde multiplier van de locatie ten opzichte van de gemiddelde multiplier van alle kantoorlocaties.	Bedrijvenregister Zuid-Holland;

Indicator B: Marktwaaarde & Vastgoed

Subindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Aanbod / leegstand	Gekeken wordt naar het huidige aanbod in verhouding tot de totale voorraad.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als de verhouding aanbod/voorraad lager is dan op andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: bij meer dan 15% • Gemiddeld: bij 7% tot 15% • Bovengemiddeld: bij minder dan 7%	Funda in Business
Opname	Gekeken wordt naar de totale opname in de periode 2007 - 2016 in verhouding tot de huidige totale voorraad.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als de verhouding opname/voorraad hoger is dan op andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: bij minder dan 15% • Gemiddeld: bij 15% tot 45% • Bovengemiddeld: bij meer dan 45%	Transactiedatabase Vastgoedjournaal.nl
Verhuismutaties	Gekeken wordt naar het saldo van inkomende en uitgaande verhuisbewegingen, zowel in aantal vestigingen als aantal arbeidsplaatsen, in de afgelopen vijf jaar. Dit wordt afgezet tegen het totaal aantal vestigingen en arbeidsplaatsen op de locatie.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als het saldo van verhuizingen op de locatie in verhouding tot het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen, hoger is dan op andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: bij minder dan 0% • Gemiddeld: bij 0 tot 20% • Bovengemiddeld: bij meer dan 20%	Vastgoeddata.nl, op basis van cijfers Kamer van Koophandel.
Energie label	Op basis van het gemiddelde bouwjaar van de kantoorpanden in een gebied, wordt een indicatie gegeven van het (gemiddelde) energielabel per locatie.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als het gemiddelde bouwjaar van de kantorenvoorraad hoger ligt dan op andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: gemiddeld bouwjaar lager dan 1986 • Gemiddeld: gemiddeld bouwjaar tussen 1986 en 2005 • Bovengemiddeld: gemiddeld bouwjaar hoger dan 2005	BAG

Indicator C: Geld

Subindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Toegevoegde waarde	Hierbij wordt gekeken naar de gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats: de arbeidsproductiviteit. Op basis van regionale toegevoegde waarde cijfers en de sectorstructuur op een locatie, wordt een berekening gemaakt van de gemiddelde arbeidsproductiviteit.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als de gemiddelde arbeidsproductiviteit van een kantoorlocatie hoger ligt dan op andere locaties in de provincie. • Benedengemiddeld: gemiddelde arbeidsproductiviteit lager dan 85.000 • Gemiddeld: gemiddelde arbeidsproductiviteit tussen 85.000 en 125.000 • Bovengemiddeld: gemiddelde arbeidsproductiviteit hoger dan 125.000	Bedrijvenregister Zuid-Holland; CBS-Statline

Economische groei	De gemiddelde economische groei op de kantoorlocatie op basis van cijfers van sectorprognoses door PBL, CBS, Rabobank, ING en ABN Amro.	- Benedengemiddeld: een verwachte gemiddelde groei van minder dan 2% - Gemiddeld: een verwachte gemiddelde groei van 2% tot 2,5% - Bovengemiddeld: een verwachte gemiddelde groei van ten minste 2,5%	Bedrijvenregister Zuid-Holland; PBL, CBS-Statline, Rabobank, ING en ABN Amro
-------------------	---	---	--

Indicator D: Gebiedskwaliteit

Subindicator	Betekenis	Waarde	Bron
OV-bereikbaarheid	De mate van bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer	- Bovengemiddeld: een intercitystation in de directe nabijheid en een metro-, bus- en/of tramhalte in de nabijheid - Gemiddeld: een (voor)station in de directe nabijheid en een bushalte - Benedengemiddeld: geen treinstation in de directe nabijheid en geen busstation	Locatieschouw; Google Maps; NS-reisplanner
Auto-bereikbaarheid	Deze indicator wordt bepaald door de afstand tot de dichtstbijzijnde snelweg en parkeergelegenheid	Een locatie scoort bovengemiddeld als deze binnen enkele minuten bereikbaar is vanaf de snelweg en als er voldoende parkeergelegenheid is. Voldoet een locatie niet of nauwelijks aan deze eisen dan scoort de locatie benedengemiddeld.	Locatieschouw; Google Maps
Aanvullende gebiedskwaliteit	Gekeken wordt naar de extra voorzieningen op de locatie zoals horeca, hoger onderwijs, sport- en recreatie of een kinderdagverblijf	Het aantal aanwezige voorzieningen en de diversiteit van deze voorzieningen bepalen of een locatie benedengemiddeld, gemiddeld of bovengemiddeld scoort.	Locatieschouw; Google Maps
Uitstraling en kwaliteit	De score wordt bepaald aan de hand van een aantal criteria: beschikbaarheid zichtlocaties, kwaliteit en uitstraling van vastgoed en kwaliteit en uitstraling van locatie als geheel.	Per onderdeel kan de locatie punten scoren, in totaal zijn er 5 punten te verdelen bij deze sub-indicator. - Benedengemiddeld: 0-1 punten - Gemiddeld: 2-3 punten - Bovengemiddeld 4-5 punten	Locatieschouw

8.2 Overzicht bronnenlijst

Locatie-afbakening (kaart)	Provincie Zuid-Holland
Locatietype	Stec Groep
Voorraad	BAG (peildatum juli 2017)
Plancapaciteit	Provincie Zuid-Holland
Werkgelegenheid en vestigingen	Bedrijvenregister Zuid-Holland (via koppeling aan de BAG)
Aanbod / leegstand	Funda in Business, peildatum juli 2017
Toegevoegde waarde	CBS Statline, doorrekening op basis van regionale kengetallen
Opname	Transactiedatabase Vastgoedjournaal
Energielabel	Indicatie van gemiddeld energielabel, op basis van bouwjaar panden (via de BAG)
Verhuisbewegingen	Vastgoeddata.nl, op basis van cijfers Kamer van Koophandel
Economische groei	Groecijfers per sector op basis van diverse bronnen (WLO-scenario's, CBS, Rabobank, ING, ABN AMRO).
Beoordeling gebiedskwaliteit	Stec Groep, op basis van schouw locaties

8.3 Overzicht locatietypen

RIN	Locatie	Gemeente	Regio	Locatietype
170014	Delftse Poort	Delft	Haaglanden	snelweg
170021	Tanthof-West	Delft	Haaglanden	snelweg
170025	Delftechpark	Delft	Haaglanden	snelweg
170988	Spoorzone Delft Centraal	Delft	Haaglanden	centrum/station
171021	Technopolis	Delft	Haaglanden	science locatie
171026	Station-Zuid	Delft	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170881	Kantorenpark Kop Forepark (excl. NS Ypenburg eo)	Den Haag	Haaglanden	kantoren op bedrijventerrein
170955	Hoornwijk	Den Haag	Haaglanden	snelweg
170976	Nieuw-Centrum / Wijnhavenkwartier	Den Haag	Haaglanden	centrum/station GS
170977	Nieuw Centraal/CS Kwadrant/KJ & Busplatform	Den Haag	Haaglanden	centrum/station GS
170978	Utrechtsebaan	Den Haag	Haaglanden	centrum/station GS
170979	Beatrixkwartier/NOI	Den Haag	Haaglanden	centrum/station GS
170980	Binnenstad Den Haag	Den Haag	Haaglanden	centrum/station GS
170981	Congresbuurt World Forum	Den Haag	Haaglanden	overig
170982	Benoordenhout	Den Haag	Haaglanden	snelweg
170983	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	Den Haag	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170984	Schenkstrook, Mariahoeve	Den Haag	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170985	Kantorenpark Binckhorst (ZO)	Den Haag	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170986	Kantorenpark Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	Den Haag	Haaglanden	kantoren op bedrijventerrein
170987	Nieuw-Laakhaven HS	Den Haag	Haaglanden	snelweg / ov-knooppunt / centrum
171090	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	Den Haag	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
171091	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg 's Gravenweg	Den Haag	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
171131	Oude Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	Den Haag	Haaglanden	overig
170298	Zoetermeer Bleizo	Lansingerland	Haaglanden	ov-knooppuntlocatie
170158	Klein-Plaspoelpolder	Leidschendam - Voorburg	Haaglanden	snelweg
170159	Overgoo Vlietweg	Leidschendam - Voorburg	Haaglanden	snelweg
170990	Station Voorburg	Leidschendam - Voorburg	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170991	Centrum Voorburg	Leidschendam - Voorburg	Haaglanden	kantoren in woonwijk
170993	Leidschenhage e.o.	Leidschendam - Voorburg	Haaglanden	kantoren in woonwijk
171023	voorm. CBS	Leidschendam - Voorburg	Haaglanden	kantoren in woonwijk
170661	Heron Kantoren	Pijnacker-Nootdorp	Haaglanden	kantoren op bedrijventerrein
170273	Broekpolder	Rijswijk	Haaglanden	snelweg

170307	Plaspoelpolder (Bedrijvenzone)	Rijswijk	Haaglanden	kantoren op bedrijventerrein
170308	Plaspoelpolder (Snelweggebied)	Rijswijk	Haaglanden	snelweg
170701	Hoorndijk	Rijswijk	Haaglanden	snelweg
170989	Brassersplein - Zuidflank	Rijswijk	Haaglanden	snelweg
170995	In De Bogaard	Rijswijk	Haaglanden	centrum/station
171049	NS-Stationsomgeving Rijswijk	Rijswijk	Haaglanden	centrum/station
170313	Westland Trade Park Flora Holland	Westland	Haaglanden	veilinggebonden
170998	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	Westland	Haaglanden	kantoren in woonwijk
170166	Afrikaweg-Ierland/V Leeuwenhoek	Zoetermeer	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170317	Rokkeveen Zuidweg (Lansinghage-Lus) Zilverstraat	Zoetermeer	Haaglanden	snelweg
170970	Zuidas (Rokkeveen-Campus)	Zoetermeer	Haaglanden	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170997	Stadshart,-centrum incl. West	Zoetermeer	Haaglanden	centrum/station
170971	Henry Dunantweg	Alphen aan den Rijn	Holland Rijnland	kantoren in woonwijk
171060	Stationsomgeving/Singelkwartier/Kerk en Zanen	Alphen aan den Rijn	Holland Rijnland	centrum/station
170156	Morskwartier Haagsche Schouw	Leiden	Holland Rijnland	snelweg
170157	Kanaalpark / Lammenschans eo	Leiden	Holland Rijnland	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170293	Binnenstad Leiden	Leiden	Holland Rijnland	centrum/station
170439	Leeuwenhoek, sciencepark	Leiden	Holland Rijnland	science locatie
171055	Leiden Centraal Stadszijde I en II (incl.Schipholweg)	Leiden	Holland Rijnland	centrum/station
171022	Elisabethhof	Leiderdorp	Holland Rijnland	snelweg
171069	Vierzicht (W4) met woonboulevard	Leiderdorp	Holland Rijnland	snelweg
170682	Estec-Space Business Park	Noordwijk	Holland Rijnland	science locatie
170919	Leiden Bio Science Park locatie Oegstgeest	Oegstgeest	Holland Rijnland	science locatie
170314	Grote Polder	Zoeterwoude	Holland Rijnland	kantoren op bedrijventerrein
171065	Meerburgpolder (W4)	Zoeterwoude	Holland Rijnland	snelweg
170869	Reeuwijkse Poort	Bodegraven-Reeuwijk	Midden-Holland	snelweg
170294	Binnenstad Gouda	Gouda	Midden-Holland	centrum/station
170299	Goudse Poort	Gouda	Midden-Holland	snelweg
171061	Spoorzone Gouda	Gouda	Midden-Holland	centrum/station
170969	Limaweg	Waddinxveen	Midden-Holland	kantoren in woonwijk
170309	Metro Rhon Overhoeken	Albrandswaard	Regio Rotterdam	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170310	Metro Poortugaal	Albrandswaard	Regio Rotterdam	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170295	Barendrecht NS-station	Barendrecht	Regio Rotterdam	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170882	Vaanpark	Barendrecht	Regio Rotterdam	kantoren op bedrijventerrein
170277	Rivium	Capelle aan den IJssel	Regio Rotterdam	snelweg
170302	Hoofdweg-Noord	Capelle aan den IJssel	Regio Rotterdam	snelweg
170311	Oostgaarde De Terp	Capelle aan den IJssel	Regio Rotterdam	kantoren in woonwijk
170916	Fascinat	Capelle aan den IJssel	Regio Rotterdam	snelweg

171040	Capelle Office park	Capelle aan den IJssel	Regio Rotterdam	snelweg
171045	Rijckevorsel	Capelle aan den IJssel	Regio Rotterdam	snelweg
170813	Spoorhaven	Lansingerland	Regio Rotterdam	kantoren op bedrijventerrein
170045	Kastanjelaan	Ridderkerk	Regio Rotterdam	kantoren in woonwijk
170297	Ridderpoort	Ridderkerk	Regio Rotterdam	kantoren op bedrijventerrein
170121	Lage Land	Rotterdam	Regio Rotterdam	kantoren in woonwijk
170208	Brainpark I	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg
170214	NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170215	NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170216	Brainpark II	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg
170300	Gadering Kodde	Rotterdam	Regio Rotterdam	kantoren op bedrijventerrein
170312	Rotterdam Airport Business Centre	Rotterdam	Regio Rotterdam	luchthavengebonden
170913	Centraal Station e.o. RCB (01.41)	Rotterdam	Regio Rotterdam	centrum/station GS
170952	Brainpark III	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg
170972	Erasmuspark	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg
170973	Victoriapark	Rotterdam	Regio Rotterdam	snelweg
171001	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	Rotterdam	Regio Rotterdam	centrum/station/overig
171006	Marconiplein / Stadshavens RMO	Rotterdam	Regio Rotterdam	kantoren op bedrijventerrein / havengebonden
171007	Erasmus Hoboken	Rotterdam	Regio Rotterdam	science locatie
171008	Binnenstad + Blaak	Rotterdam	Regio Rotterdam	centrum/station
171009	Kop van Zuid / Rijnhaven	Rotterdam	Regio Rotterdam	centrum/station
171014	Erasmus Campus Woudestein	Rotterdam	Regio Rotterdam	science locatie
171099	Waalhaven Dockworks	Rotterdam	Regio Rotterdam	havengebonden
171133	Waalhaven Port City	Rotterdam	Regio Rotterdam	havengebonden
170223	NS-Station/Schieveste	Schiedam	Regio Rotterdam	snelweg / ov-knooppuntlocatie
170315	s Graveland	Schiedam	Regio Rotterdam	snelweg
170316	Havens Schiedam	Schiedam	Regio Rotterdam	havengebonden
171002	Metro-Centrum	Spijkenisse	Regio Rotterdam	ov-knooppuntlocatie
171018	Kantorenpark Vijfsluizen / Vlaardingen Oost	Vlaardingen	Regio Rotterdam	snelweg
170757	Amstelwijck	Dordrecht	Zuid-Holland Zuid	snelweg
171085	Centraal Station/Schil-west	Dordrecht	Zuid-Holland Zuid	centrum/station
171122	Leerpark	Dordrecht	Zuid-Holland Zuid	overig
171041	Stationsomgeving	Gorinchem	Zuid-Holland Zuid	centrum / station
170945	Park Langesteijn	Hendrik-Ido-Ambacht	Zuid-Holland Zuid	snelweg
170815	De Grienden/ Poortwijk	Oud-Beijerland	Zuid-Holland Zuid	kantoren in woonwijk
171143	Hoogerwerf Kantoren	Oud-Beijerland	Zuid-Holland Zuid	kantoren op bedrijventerrein
171128	Land van Matena (oostpolder oost)	Papendrecht	Zuid-Holland Zuid	snelweg
170509	Stationspark	Slidrecht	Zuid-Holland Zuid	snelweg / ov-knooppuntlocatie

171063	Stationspark II	Sliedrecht	Zuid-Holland Zuid	snelweg / ov-knooppuntlocatie
171024	Stationsomgeving / Comfortis/Stadstuin+ ABB/West Paralleweg	Zwijndrecht	Zuid-Holland Zuid	snelweg / ov-knooppuntlocatie
171025	Westkeetkaven/Scheepmakerij	Zwijndrecht	Zuid-Holland Zuid	snelweg / ov-knooppuntlocatie