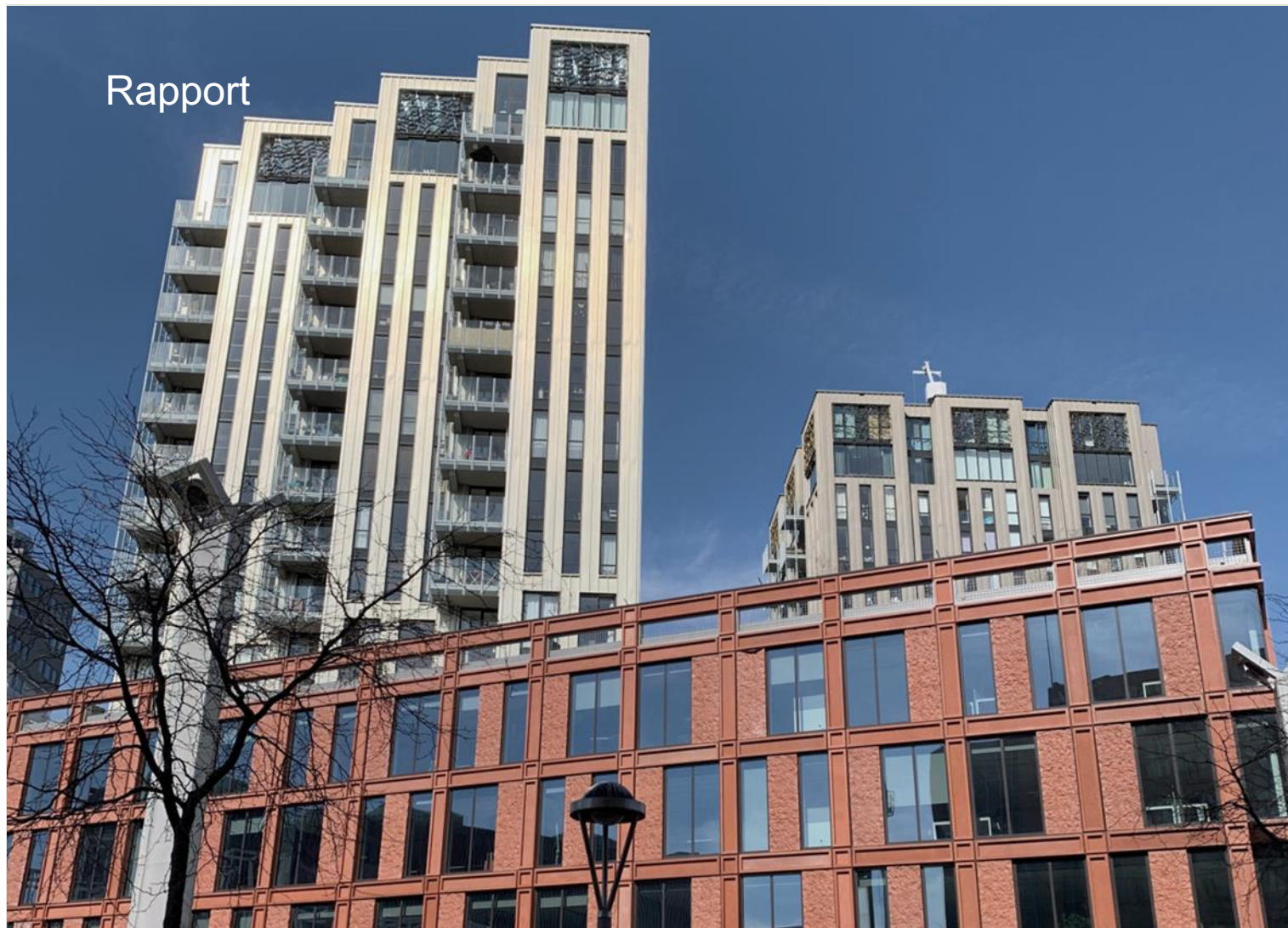


Rapport



Kantorenstrategie regio Holland Rijnland

14 april 2025

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Kantorenstrategie regio Holland Rijnland
51024817
Regio Holland Rijnland
14 april 2025

Versie

Definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
1 Inleiding	9
1.1 Doelstelling en opgave	9
1.2 Leeswijzer	10
2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt	11
2.1 Ruimte voor werken in Holland Rijnland: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort	11
2.2 Sterke groei van kantoorbanen, maar beperkte groei van kwalitatieve voorraad	11
2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt	14
2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand	15
2.5 Marktperspectief: Veranderende rol van de (regionale) overheid	16
3 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping	17
3.1 Behoefteraming Kantoren 2023	17
3.2 Confrontatie planvoorraad	18
3.3 Locatie aanpak op basis van locatiekwaliteit	19
4 Hoofdstructuur kantoren	21
5 Visie en strategie	22
Bijlage I: Begrippenlijst	28
Bijlage II: Locatiekwaliteit (LQR) kantorenlocaties	29
Bijlage III: Gemeentelijke planlijsten	30
Bijlage IV: Confrontatie planlijsten en kaders Behoefteraming Kantoren 2023	31
Bijlage V: Afwegingskader behoud kantoren	32

Managementsamenvatting

Inleiding en aanleiding

De actualisatie van de kantorenstrategie van Holland Rijnland heeft als doel om bij te dragen aan een gezonde kantorenmarkt. Een gezonde kantorenmarkt is van belang voor de economische ontwikkeling van de regio en biedt ruimte aan werkplekken voor ondernemers en werknemers. Holland Rijnland heeft in haar Economische Koers ingezet op sleutelsectoren, waaronder de Life Sciences & Health (Leiden Bio Science Park), High Tech (Unmanned Valley & NL Space Campus), Greenports en Circulaire Bouw. Voldoende kwalitatief moderne kantorenhuisvesting, op de juiste locatie, draagt bij aan het verder versterken van deze economische sleutelsectoren.

Kantoorgebruikers vestigen zich steeds vaker op locaties waar ze toegang hebben tot talentvolle werknemers, met een goede bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen zoals winkels en horeca. Dat vraagt om investeringen in goede mobiliteitsbereikbaarheid en aantrekkelijke openbare ruimtes rondom kantoorlocaties. Een diverse kantorenmarkt vergroot de aantrekkelijkheid voor bedrijven, zowel nationaal, regionaal als lokaal. Kantoren zijn de thuisbasis van zowel kleine startups als grote ondernemingen vanuit een verscheidenheid aan sterke sectoren en clusters. De ene gebruiker is op zoek naar een modern kantoor nabij een (intercity)station de andere kantoorgebruiker wil zich graag vestigen in een economisch cluster van gelijkgestemde bedrijven op een van de campuslocaties binnen de regio.

Er is op dit moment sprake van een krappe kantorenmarkt in de regio. Door deze krapte kunnen zowel bestaande als nieuwe kantoorgebruikers steeds minder vaak geschikte huisvesting vinden. De regio loopt daarmee het risico dat bedrijven vertrekken naar locaties buiten de regio. Daarmee zou de woon-werkbalans kunnen veranderen wat zorgt voor een versterkte nadruk op de woonfunctie en een vergroting van de uitgaande pendel; van inwoners die elders werken. Het versterken van de kenniseconomie is een doel van Holland Rijnland, vastgesteld in de Economische Koers Holland Rijnland. Deze kenniseconomie is gebaat bij de beschikbaarheid van voldoende kantoren. Zonder deze kantoren loopt het verdienvermogen van de regio het risico nog verder af te zwakken. Het is daarom van economisch belang om nieuwe hoogwaardige moderne kantoren te realiseren (op de juiste plekken) om daarmee zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de voorraad te vergroten en meer inwoners van de regio te laten werken in de regio. Daarmee binden we het aanwezige talent en beperken we de mobiliteitsbewegingen. Hierdoor kunnen nieuwe bedrijven zich in de regio vestigen en behoudt de regio bestaande bedrijven.

Ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt

Binnen Holland Rijnland was in de afgelopen tien jaar sprake van een overschot aan kantoorruimte met een hoge leegstand. In de kantorenstrategie 2019-2024 is daarom ingezet op transformatie van kantoren en beperking van nieuwbouw. De wooncrisis heeft in de afgelopen jaren bijgedragen om kantorenleegstand verder terug te dringen doordat een deel van de kantorenvorraad is herontwikkeld naar woningen. Gelijktijdig is de vraag naar kantoorruimte door economische groei toegenomen. Het herontwikkelen van kantoren en de economische groei heeft geleid tot een daling van de leegstand onder het gewenste frictieniveau. Er zijn echter significante regionale verschillen: sommige gebieden, zoals het Stationsgebied in Leiden, ervaren krapte, terwijl andere gemeenten nog steeds hoge leegstandspercentages hebben. Hierdoor is er een polarisatie in de markt, met vraag naar moderne kantoren op goede locaties en een overschot aan verouderde kantoren op minder toekomstbestendige locaties.

Deze vraag naar kantoorpanden nabij OV-knooppunten is toegenomen door de veranderende functie van het kantoor (meer gericht op 'ontmoeten') en vanwege het aantrekken van talent. Bedrijven willen inspirerende werkplekken die goed bereikbaar zijn in een aantrekkelijke werkomgeving. In de regio Holland Rijnland is het 'binden en boeien' van talent een prioriteit, wat vraagt om goed bereikbare kantorenlocaties met nabijgelegen voorzieningen. Het realiseren van kantoren is in de huidige markt erg lastig. Ontwikkelaars en gebouweigenaren vinden het in het huidige marktsentiment financieel niet aantrekkelijk om kantoren te realiseren. Rente, bouwkosten, plankosten zijn hoog en de huren van kantoren zijn in de afgelopen jaren niet sterk genoeg toegenomen. Gemeenten bevinden zich gelijktijdig in een spagaat: het behouden en realiseren van kantoorruimten is belangrijk voor een gezonde economie. Gelijktijdig is de maatschappelijke druk groot om woningen te realiseren.

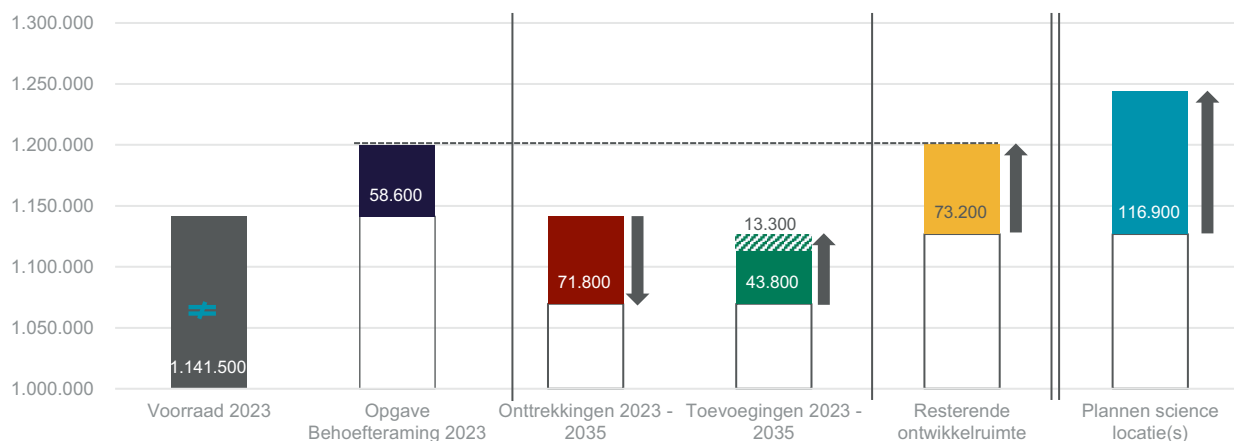
Bedrijven geven steeds vaker de voorkeur aan gebouwen met goede energielabels. Goed geïsoleerde en energiezuinige kantoorpanden hebben vaker een hogere huur, maar wel lagere servicekosten.

Vastgoedinvesteerdere en beleggers richten zich op kantoren met energielabel A+ of hoger omdat de verhuurbaarheid van deze panden groot is. Daarnaast is de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker geworden. Het realiseren van kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen.

Kwantitatieve behoefte aan kantoren in Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland heeft een uitbreidingsvraag van 58.600 m² tot 2035. Met uitbreidingsvraag wordt de vraag naar extra kantoorruimte bedoeld – boven op de bestaande voorraad – om de economische groei te kunnen faciliteren. Er wordt tot 2035 circa 71.800 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode zijn 43.800 m² aan harde plancapaciteit en 13.300 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad, waarmee wordt ingespeeld op de vervangingsvraag. Verder betekent dit – als alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er binnen de reguliere kantorenmarkt, 73.200 m² minder kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd.

Holland Rijnland | Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035



Strategie en regionale afspraken

Kwantiteit van de kantorenvoorraad (realiseren, vervangen, onttrekken)

Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om gezamenlijke investeringen en inspanningen voor de realisatie van modern kantorenaanbod, op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. De ruimte voor economische functies is schaars, en daarmee ook de beschikbaarheid van voldoende kwalitatieve kantoorruimte. De optimalisatie van de voorraad door te herontwikkelen en te verdunnen is vooral noodzakelijk op (monofunctionele) snelweglocaties en overige locaties. Rondom OV-knooppunten met een intercitystation (denk aan Leiden Centraal) en centrumstedelijke gebieden is juist sprake van een oplopend tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte. Het realiseren van moderne kantoorruimte (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vraagt tegelijkertijd ook om terughoudendheid bij het onttrekken (sloop/transformatie) van de voorraad. Het uitgangspunt is dat de kwantiteit van de huidige voorraad behouden blijft, om daarmee voldoende ruimte voor economie te borgen. Initiatieven voor transformatie van kantoren moeten goed worden getoetst op wenselijkheid met behulp van een afwegingskader. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie transformeren naar wonen of andere economische functies, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft.

1. Inzicht in uitbreidingsplannen Spoorzone Leiden

Voor de Spoorzone van Leiden (provinciale concentratielocatie) wordt na de besluitvorming in het MIRT over de locatie van het busstation, en uiterlijk voor 2030, inzicht gegeven waar uitbreidingsplannen voor kantoren kunnen worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat er een tekort aan kantoorruimte ontstaat. Meer dan 50.100 m² van de uitbreidingsvraag is gericht op de gemeente Leiden. In het stationsgebied en omgeving zijn in de gebiedsvisie plannen voor extra m² kantoren opgenomen.

2. Bij onttrekken van kantoren meters rekening houden met vervangingsvraag

Voor de regiogemeenten geldt dat bij onttrekken van kantoorruimte in de programmering rekening wordt gehouden met de benodigde uitbreidings- en vervangingsvraag. Uit de huidige confrontatie van vraag, aanbod en de geplande onttrekkingen volgt op termijn een toenemend tekort aan kantoorruimte in veel gemeenten. Daarmee ontstaat een tekort aan ruimte voor economie, met name ook voor het MKB. Regiogemeenten gaan daarnaast aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m² vvo per vestiging), zodat de kantorenvoorraad op niveau blijft (in lijn met de provinciale behoefteraming). Specifiek geldt dit voor Alphen aan den Rijn, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Teylingen en Voorschoten. De uitbreidingsruimte wordt in de komende vijf jaar opgenomen in Omgevingsplannen en/of gebiedsvisies. Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven. Holland Rijnland neemt dit mee in de jaarlijkse Kantorenmonitor.

3. Kantoren op de juiste plek

Voor ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden van minder dan 1.000 m² vvo per vestiging op bedrijventerreinen (niet zijnde functiegebonden en/of bedrijfsgebonden kantoren) wordt in beginsel geen ruimte meer gereserveerd. Dit behoudens specifiek aan te wijzen plekken op of aan de randen van werklocaties waar al clusters van kleine zelfstandige kantoren zijn toegestaan of exclusief het vestigingsrecht hebben. Daar waar planregels ontwikkeling van zelfstandige kantoren breed op de bedrijventerreinen nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten zo veel als mogelijk aangepast.

4. Hanteren afwegingskader voor behoud van kantoren

De regiogemeenten hanteren voor behoud van kantoren als hulpmiddel een afwegingskader (zie bijlage). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie worden getransformeerd naar andere economische functies of wonen. De kwaliteit van een locatie is hierbij leidend. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede OV-bereikbaarheid). Gerichte investeringen in de kwaliteit van een locatie (zoals OV-bereikbaarheid en multifunctionaliteit) kunnen het toekomstperspectief voor kantoorpanden verbeteren.

5. Reductie van kantoren meters bij negatieve uitbreidingsvraag verankeren in omgevingsplan

Regiogemeenten met een negatieve uitbreidingsvraag tot 2035, waaronder Hillegom (-3.200 m²), Kaag en Braassem (-1.500 m²), Katwijk (-600 m²), Lisse (-1.600 m²)¹, Oegstgeest (-4.800 m²) en Zoeterwoude (-3.400 m²), reduceren tot 2035 gezamenlijk ruim 15.000 m² kantoorruimte ten opzichte van januari 2023 (verdunnen en verlagen). Wanneer dit nog niet is gebeurd, concretiseren de regiogemeenten deze reductie in gemeentelijk beleid en nieuwe omgevingsplannen in de komende vijf jaar. Wanneer meer kantoorruimte wordt gereduceerd dan op basis van de provinciale behoefteraming noodzakelijk is, vraagt dit om vervanging van meters (salderen, bij voorkeur op gemeentelijk niveau). Zo wordt voorkomen dat er toekomstige tekorten ontstaan. Holland Rijnland neemt deze data mee in de jaarlijkse Kantorenmonitor.

Kwaliteit van de kantorenvoorraad (vastgoed en locatie)

Vernieuwing, verbetering (inclusief verduurzaming) en onttrekken van (incourante) kantoorruimte is voor alle regiogemeenten belangrijk. Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad is cruciaal. Denk daarbij aan een juiste mix van functies (wonen, werken en voorzieningen), de aanwezigheid van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Dit vraagt een proactieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit. Naast realisatie van modern kantorenaanbod blijft behoud en versterken van de kwaliteit (en verduurzaming) van bestaande kantoorlocaties belangrijk. Het creëren van een aantrekkelijke mix van aanvullende functies in een dynamische woon-werkomgeving hoort hier ook bij. Ook verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk onderdeel. Denk daarbij aan de verduurzaming van kantoorpanden naar energielabel A of beter, bovenop de wettelijke verplichting van energielabel C. Daarbij is er ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte.

6. Inzet op verduurzamen van (bestaande) kantoorpanden

De regiogemeenten moeten focus houden op de 'bestaande bouw'. Dit betekent niet alleen het verduurzamen van bestaande gebouwen, maar ook het hergebruiken van bestaand vastgoed door middel van herontwikkeling.

7. Inzet op verbeteren van kantorenlocaties

Bij het realiseren van nieuwe kantoorpanden én uitbreiding van bestaande kantoorpanden, wordt door de regiogemeenten ingezet op het realiseren van voldoende voorzieningen, groen en (openbare) ruimte op- en rondom een kantoorgebouw.

¹ Na vaststelling van de provinciale behoefteraming is in 2024 4.340 m² (Haven 1-2, Lisse) onttrokken aan de voorraad.

Realisatie van kantoren (sturing en monitoring)

Het daadwerkelijk realiseren van kantoren is een uitdaging in deze markt. Ontwikkende partijen willen niet bouwen zolang er geen verkoop aan een belegger heeft plaatsgevonden. Beleggers kopen geen kantoorpanden, zolang er niet een bepaald percentage voorverhuur is bereikt. En huurders tekenen overwegend pas binnen een jaar tot oplevering van een kantoor. Daarnaast speelt dat woningbouw op dit moment veelal een aantrekkelijker (beleggings)product is voor vastgoedeigenaren en ontwikkelaars. Ook maatschappelijk is de druk groot om woningbouw te realiseren. In de gebiedsprogramma's zorgt dit al snel voor een grotere focus op woningbouw in plaats voor ruimte voor economie. Tegelijkertijd heeft de regio in haar Economische Koers de ambitie uitgesproken om de woon-werkbalans in de regio te versterken. Dit betekent dat naast een inzet op de woonfunctie, ook voldoende ruimte voor economie moet worden geprogrammeerd.

8. Inzet van instrumenten om kantoren te realiseren

Om realisatie van nieuwe kantoorruimte te stimuleren wordt door de regiogemeenten het beschikbare instrumentarium (juridisch, ruimtelijk, financieel) steviger ingezet. In eerste instantie gaan de regiogemeenten hiervoor meer aan de slag met acties zoals: kennisuitwisseling, communicatie, gebiedsmarketing (inclusief uitnodigende gebiedsvisies en een heldere regionale propositie) en actief accountmanagement (partijen bij elkaar brengen). Ook regulerende (juridische) instrumenten ('benutten van RO/juridische instrumenten, publiek- en privaatrechtelijk') worden benut. Dit betekent onder meer voldoende harde plancapaciteit in omgevingsplannen, heldere planregels en kaders (met voldoende kantoorruimte), maar mogelijk ook afspraken over verevening of compensatie (bijvoorbeeld in samenhang met woningbouwontwikkeling in gemengde gebieden). Wanneer uit evaluatie van de afspraken (begin 2028) volgt dat er desondanks onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd wordt, overwegen de regiogemeenten om financieel te stimuleren (bijvoorbeeld door achtervang / garanties of fondsvorming) of zelf mee te investeren in (her)ontwikkeling².

9. Planologisch instrumentarium benutten

De regiogemeenten onderzoeken in de komende vijf jaar hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke ruimtelijke procedures kan worden versneld, hoe partijen maximaal kunnen worden gestimuleerd tot realisatie en hoe instrumentarium zo gericht mogelijk kan worden ingezet.

10. Jaarlijkse monitoring

De regio Holland Rijnland monitort jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden de (harde) plancapaciteit, aanbod/leegstand, opname en mogelijk ook de kwaliteit van de voorraad gemonitord. Ook worden daarbij belangrijke ontwikkelingen, vertrekkende en zoekende gebruikers besproken.

11. Tussentijdse evaluatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

Begin 2028 wordt in de Commissie Economie geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken. Dit biedt mogelijkheden tot beleidsbijstelling.

Kennisclusters en specials

De provincie heeft aan de regio gevraagd om in de actualisatie van de kantorenstrategie in te gaan op 'speciale kantorenlocaties' vanuit ruimtelijk beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen 'speciale kantorenlocaties', waaronder: bedrijfsgebonden kantoren; functiegebonden kantoren; en speciale clusters en science locaties (zoals het Leiden Bioscience Park, Zijlhoek/de Woerd³, Unmanned Valley en NL Space Campus). De regio heeft de behoefte om scherpere keuzes te maken in het economisch profiel om daarmee de economische ontwikkeling van de regio in een opwaartse richting te sturen. Een randvoorwaarde hiervoor is voldoende ruimte voor werken, waaronder kantoren, in het LSH Cluster op het Leiden Bioscience Park, Zijlhoek/de Woerd, Unmanned Valley en NL Space Campus.

12. Versterken van de locatiekwaliteit kennisclusters

Voor de speciale locaties - het LSH Cluster op het Leiden Bio Science Park, Zijlhoek/de Woerd (Katwijk), Unmanned Valley en het Aero/Space Cluster op het NL Space Campus Noordwijk - zetten regiogemeenten zich in voor het verbeteren

² Let op: een belangrijk element is dat wanneer regiogemeenten verder gaan dan vanuit de publiekrechtelijke rol (richting geven, verbinden, reguleren) noodzakelijk is, en bijvoorbeeld overwegen actief te worden op de kantorenmarkt (door garantstellingen, fondsvorming en/of met de aankoop en/of herontwikkeling van objecten), gemeenten dit alleen doen wanneer andere (private markt)partijen dit niet doen, of dit niet kunnen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. Daarbij moet het belang voor de gemeente gemiddeld hoger zijn, dan het belang van andere partijen.

³ Toekomstige ontwikkellocatie, waarbij op basis van bestuurlijke afspraken tussen Katwijk, Wassenaar, Rijksvastgoedbedrijf en PZH (2018) ingezet wordt op realisatie van 15 ha kennisintensieve bedrijvigheid. Zie ook 3 ha kaart van PZH

van de locatiekwaliteit bij de grootte van het cluster passende voorzieningen en voldoende groen en (openbare) ruimte op- en rondom deze locaties.

13. Verbeteren bereikbaarheid van de kennisclusters

We zetten ons gezamenlijk binnen Holland Rijnland in om de bereikbaarheid van de kennisclusters in Leiden, Katwijk en Noordwijk te verbeteren (opgenomen in de Regionale Strategie Mobiliteit).

Onder andere door:

- het doorontwikkelen van de regionale HOV-assen;
- het versterken van knooppunt Leiden Centraal;
- het versterken van de verbindingen Oost-West (lijn Zoetermeer – Noordwijk) en Noord-Zuid (Verstedelijkingsalliantie langs de Oude Lijn Leiden-Dordrecht) en de verbindingen met andere metropolitane regio's;
- waarborgen van de multimodale bereikbaarheid van de regio, waaronder de uitrol van doorfietsroutes naar de kennisclusters;
- en het inzetten op duurzame (keten)mobiliteit.

1 Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft de regio Holland Rijnland gevraagd om haar regionale kantorenstrategie te actualiseren. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie een onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan kantoorruimte. De regio was bij dit proces betrokken. Voor de actualisatie van de regionale kantorenvisie heeft de provincie de regio kaders meegegeven.

In de afgelopen jaren zijn de veranderende trends en ontwikkelingen in de economie en maatschappij, mede door de coronapandemie, versneld zichtbaar geworden. Voor de kantorenmarkt betekent dit dat de kernfunctie van het kantoor duidelijker is geworden. Het werk dat op kantoor plaatsvindt wordt creatiever van aard en is steeds minder plaats afhankelijk. In het kantoor ligt de nadruk steeds meer op het ontmoeten van collega's en klanten. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe arbeidsmarktsituatie (War for Talent) aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden. Dit leidt tot een vraag naar specifieke kantoren op specifieke locaties: hoogwaardige duurzame gebouwen op multimodale goed bereikbare ov-locaties nabij centrumgebieden. Naar verwachting zal dit op de korte- en middellange termijn niet zozeer tot een vermindering van het kantooroppervlak leiden, maar juist tot een andersoortig gebruik.

Dit gegeven in combinatie met het aantrekken van de economie ten opzichte van de voorgaande kantorenstrategie 2019-2024, leidt tot een toenemende ruimtebehoefte naar kantoren in Holland Rijnland. Vanuit de provinciale Behoefferaming Kantoren 2023 is geprognosticeerd dat er tot en met 2035 sprake is van een cumulatieve verwachte regionale opname van 42.200 m². Om in deze ruimtebehoefte te voorzien is de opgave, om de omvang van de voorraad tot 2035 met 58.600 m² te laten groeien (positieve uitbreidingsvraag, nieuw toe te voegen kantoren). Om de kantorenvoorraad ook aan te laten sluiten op de kwalitatieve gebruikerseisen van de kantoorgebruikers, dient tot 2035 130.900 m² vervangen te worden (vervangingsvraag). Een strategie om tot de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag te komen, is daarbij van groot belang. Momenteel hebben kantoorgebruikers moeite om de juiste huisvesting te verkrijgen door het ontbreken van kwalitatief aanbod op de juiste plek. Door de krapte op de kantorenmarkt loopt de regio het risico om bestaande kantoorgebruikers te verliezen en/of potentiële nieuwe kantoorgebruikers mis te lopen. Het is voor de regio van belang om te sturen op zowel het kwantitatieve aanbod, maar vooral ook de kwaliteit van de kantorenvoorraad. Daarmee zorgt de regio voor voldoende ruimte voor werken en sluit daarmee aan op de provinciale opgaven, waar veel aandacht is voor het beschermen en behouden van ruimte voor bedrijven. De kansrijke economische opgaven gerelateerd aan de economische sleutelsectoren - zoals vastgesteld in de Economische Koers van de regio - kunnen hiermee versterkt worden. Denk daarbij aan de Life Sciences & Health (Leiden Bio Science Park), High Tech (Unmanned Valley & Space Campus), Greenports en Circulaire Bouw. Bovendien draagt voldoende ruimte voor werken bij aan de woon-werkbalans in de regio.

1.1 Doelstelling en opgave

Het doel van de actualisatie van de kantorenstrategie voor de regio Holland Rijnland is het creëren van een kantorenvoorraad die aansluit bij de geprognosticeerde vraag. Holland Rijnland streeft naar een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Het bieden van de juiste, duurzame locaties en huisvesting is essentieel voor de ontwikkeling van werkgelegenheid, (brede)welvaart en welzijn in de regio als geheel.

Het kantorenbeleid richt zich op de realisatie van nieuwe kantoorruimte, zowel om de gewenste uitbreiding van de voorraad te realiseren als om verouderde en incurante kantoren te vervangen. Daarnaast wordt ingezet op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incurant aanbod op incurante locaties. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de regio Holland Rijnland als geheel, evenals van de subregio's en gemeenten als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen. Bovendien ondersteunt het een optimaal gebruik van de beperkte ruimte.

Met de groei van het aantal inwoners en (potentiële) beroepsbevolking in de regio is de behoefte aan voldoende kwantiteit en kwaliteit van de kantorenvoorraad groot. Kantoorbanen vertegenwoordigen ongeveer een derde van de totale werkgelegenheid in de regio. De provincie Zuid-Holland heeft de regio Holland Rijnland gevraagd om een regionale visie voor kantoren die inzicht biedt in onder meer de regionale programmering van nieuwbouw, herontwikkeling, transformatie en verduurzaming van kantoren. Daarbij vraagt de provincie ook specifiek om aandacht voor de speciale locaties (waaronder het Leiden Bioscience

Park, Zijlhoek/de Woerd⁴, Unmanned Valley en NL Space Campus), visie op duurzaamheid en mobiliteit, monitoring van de kantorenmarkt en om een realisatiestrategie.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen van toepassing op de regionale kantorenmarkt van Holland Rijnland. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de kantorenmarkt van de afgelopen vijf jaar, en geeft ook de kwantitatieve opgave tot 2035 weer. Hoofdstuk 4 gaat in op de provinciale hoofdstructuur. Hoofdstuk 5 gaat in op de strategie en te maken regionale afspraken.

⁴ Toekomstige ontwikkellocatie, waarbij op basis van bestuurlijke afspraken tussen Katwijk, Wassenaar, Rijksvastgoedbedrijf en PZH (2018) ingezet wordt op realisatie van 15 ha kennisintensieve bedrijvigheid. Zie ook 3 ha kaart van PZH.

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

2.1 Ruimte voor werken in Holland Rijnland: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

Van overschot van (plan)aanbod van kantoorruimte...

Ten tijde van het opstellen van de kantorenstrategie in 2016 en 2019 was het sentiment op de kantorenmarkt in Holland Rijnland anders dan nu het geval is. Er was sprake van een overaanbod van kantoren en teveel plancapaciteit. Dit ging gepaard met flinke leegstand in de regio, met name tussen 2013 en 2019. De vigerende regionale kantorenstrategie uit 2019 borduurde daarom voort op de kantorenstrategie uit 2016 en zette voornamelijk in op het transformeren- en onttrekken van kantoren; het beperken van nieuwbouw van kantoren; en het reduceren van het planaanbod.

In deze periode ontstond ook een crisissituatie op de woningmarkt. Door de grote vraag naar woningen werden incurante kantoorgebouwen omgebouwd naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren werd steeds vaker afgezien (ten behoeve van woningbouw). In eerste instantie droeg de woningmarkt daarmee bij aan het oplossen van de kantorenleegstand.

...naar (lokale) krapte in de markt

Echter, doordat vanaf 2016 de vraag naar kantoorruimte weer toenam als gevolg van de sterke economische groei, daalde de regionale leegstand in de afgelopen periode onder het gewenste frictieleegstandniveau van 5% + 2% marktruimte. Met name in de jaren 2020, 2021 en 2022 was er sprake van een zeer krappe regionale kantorenmarkt, met regionale leegstandpercentages van respectievelijk 5,2%, 5,6% en 5,7%. Binnen de regio zijn echter wel verschillen waarneembaar. Zo kende bijvoorbeeld het Stationsgebied in Leiden in 2021 een nog lagere leegstand van 1,2%, waardoor kantooropname nauwelijks geconcretiseerd kon worden. De jaren daarop is deze markt wel ietwat verruimd, maar nog steeds blijkt er sprake van krappe aanbodsituaties. Tegelijkertijd lieten gemeenten zoals Leiderdorp, Kaag en Braasem en Zoeterwoude in 2023 nog leegstandpercentages van 10 tot 18% zien. Dit onderschrijft de polarisatie in de regionale kantorenmarkt, waarbij enerzijds vraag is naar modern kantorenaanbod op hoogwaardige goed bereikbare locaties, zoals Leiden Centraal. Anderzijds zijn er ook nog plekken in de regio waar (plan)aanbod van kantoren moeten worden onttrokken aan de markt vanwege hoge leegstandscijfers. Tegelijkertijd speelt lokaal ook de behoefte aan kleinschalige en betaalbare kantoorruimte voor lokaal MKB, waaronder ook ZZP'ers.

2.2 Sterke groei van kantoorbanen, maar beperkte groei van kwalitatieve voorraad

Groei van het aantal kantoorbanen

De economische groei heeft zich vertaald in een sterke groei van het aantal kantoorbanen. In de afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid in Holland Rijnland met circa 17,4% gegroeid⁵. Daarmee ligt de werkgelegenheidsgroei iets hoger dan het provinciaal gemiddelde van 15,7%. Binnen de totale werkgelegenheid is de kantoorwerkgelegenheid sterk gegroeid. Over de afgelopen 10 jaar groeide het aantal kantoorbanen in Holland Rijnland met 19,6%. Over de afgelopen tien jaar groeide de sector informatie & communicatie met 45% het sterkst, gevolgd door de sector verhuur en handel in onroerend goed met 28,3% en de sectoren advisering en onderzoek en verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening met respectievelijk 24,9% 23,0%. In de afgelopen vijf jaar is er sprake van een minder sterke groei. Tussen 2019 en 2023 groeide het aantal kantoorbanen in de regio met 9,0%. De sterkste groei lag in de sector verhuur en handel in onroerend goed met 15,2%, gevolgd door informatie en communicatie met 13,8% en de sectoren advisering en onderzoek en verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening met respectievelijk 10,7% en 10,8% groei. De werkgelegenheid in de kantoorhoudende financiële dienstverlening nam zelfs met 13,4% af. Dit is een gevolg van het gegeven dat financiële dienstverleners zoals banken met voorheen lokale kantoren, steeds meer zijn gaan centraliseren.

Naast deze kantoorbanen wijst het koersdocument economie uit dat een aantal sectoren sterk verweven zijn met zijn het regionale DNA. Zo is de stad Leiden met de aanwezigheid van de universiteit (onderwijs), LUMC

⁵ LISA (2023), Arbeidsplaatsenregister

(zorg) en het Leiden Bio Science Park een magneet voor talent en kennisintensieve bedrijvigheid, waar ook de rest van de regio van profiteert.

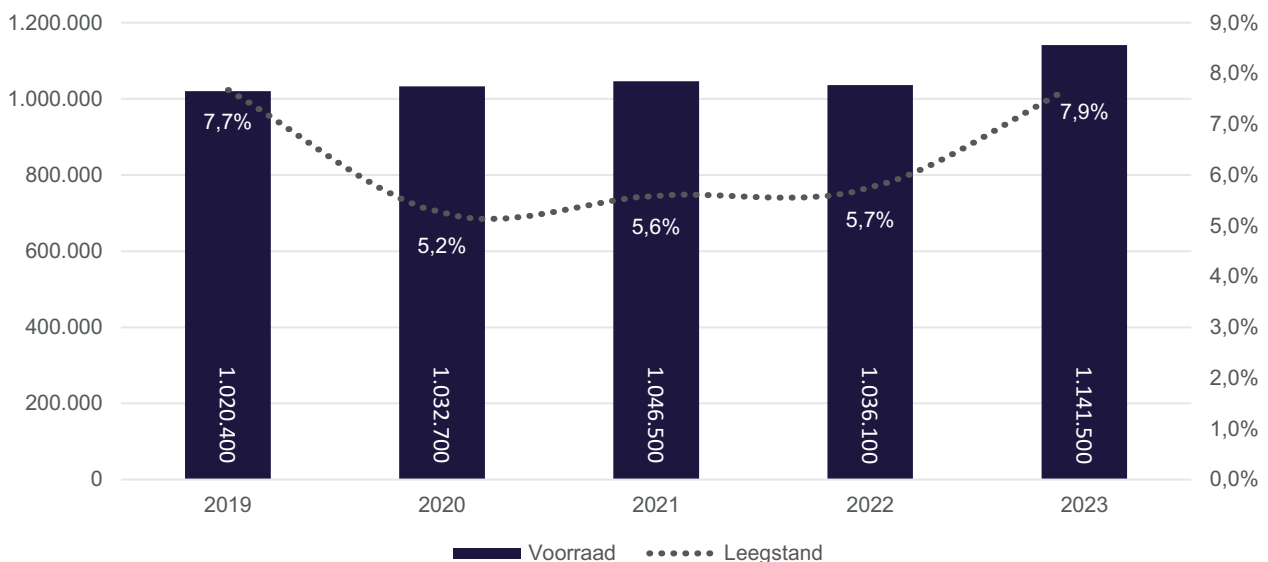
In de kantorenstrategie van 2019-2024 is ingezet op onttrekken van kantoorruimte en schrappen van plancapaciteit

Met de focus op het herontwikkelen- en onttrekken van kantoren meters; het beperken van nieuwbouw van kantoren; en het reduceren van het planaanbod, had de regio de ambitie (afkomstig uit de kantorenstrategie in 2013) om de omvang van de voorraad verder terug te brengen met 225.000 m² tot en met 2030. Daartoe zijn afspraken gemaakt voor het schrappen van kantormeters op de snelweglocaties. Zo is afgesproken om 30.000 m² te schrappen in de Meerburgerpolder in Zoeterwoude en zijn afspraken gemaakt om op de snelweglocaties in Leiderdorp plancapaciteit te schrappen⁶. In aanvulling hierop zijn afspraken gemaakt over het schrappen van (nieuwe) solitaire kantoren op bedrijventerreinen en zijn ook afspraken gemaakt over waar en wanneer herontwikkeling mogelijk is en waar ook kantoorruimte behouden moet blijven.

De focus op het onttrekken van incurante en leegstaande voorraad is terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand binnen de regio. In 2013 betrof de omvang van de voorraad 1.080.700 m², deze daalde met 5,9% naar 1.020.400 m² in 2019. Daarmee bewoog het leegstandspercentage zich van 12,3% naar 7,7%. Tussen 2019 en 2023 is er echter een kentering zichtbaar. Vanaf 2019 nam de voorraad weer licht toe (+1,5%) tot 1.036.100 m² in 2022. Het leegstandspercentage daalde deze periode van 7,7% in 2019 naar 5,7% in 2022. In 2023 betrof de voorraad 1.141.500 m² en betrof de leegstand 7,9%. De voorraad lijkt daarmee tussen 2022 en 2023 te zijn gestegen met 10,2%. Het verschil tussen 2022 en 2023 valt echter voornamelijk toe te schrijven aan de verandering van bron bij de provincie. De voorraad in 2023 bedraagt 1.141.500 m², wat neer komt op een aandeel van 8,8% binnen de totale provinciale kantorenvoorraad. In 2023 bedroeg het leegstandspercentage 7,9%. Er is een verschil in ontwikkeling van de voorraad per gemeente, tussen 2018 en 2023 is de voorraad in kleinere regiogemeenten vooral gelijk gebleven. In Leiderdorp en Alphen aan den Rijn zijn metrages onttrokken aan de voorraad.

Holland Rijnland | Kantorenvoorraad en leegstand

2019 - 2023 ≥ 500 m² | | Bron voorraad 2019-2022 Bak, 2023 Locatus



Figuur 1: Kantorenvoorraad en leegstand Holland Rijnland

⁶ Holland Rijnland (2019), Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024.



Figuur 2: Hoofdkantoor van Wolters Kluwer, Zuidpoolsingel, Alphen aan den Rijn. Een groot deel van het pand aan de zuidzijde is getransformeerd naar studio's (voor starters). Aan de westzijde zijn andere functies toegestaan, waaronder een kinderopvang (bron: Sweco).



Figuur 3: Voormalig kantoorpand van L'Oreal aan de Dr. Sacharovlaan in Alphen aan den Rijn. Hier heeft een onttrekking van kantoren meters plaatsgevonden. De 190 appartementen worden eind 2024/begin 2025 opgeleverd.

Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

Doordat de focus in de periode 2016-2024 op het transformeren/onttrekken van kantoren meters en het schrappen van plancapaciteit lag, zijn er weinig kantoren meters gemoderniseerd (of nieuw gerealiseerd) die voldoen aan de hedendaagse gebruikerseisen. Met een aantrekkende ruimtebehoefte en de – mede door de coronapandemie ingegeven – veranderende vraag naar kantoorruimte is er in Holland Rijnland zowel een kwantitatieve als kwalitatieve schaarste ontstaan. Dit is tevens onderschreven in de Behoefteraming Kantoren 2023 waar zowel een uitbreidingsopgave als vervangingsopgave voor Holland Rijnland is geconstateerd. De kwantitatieve en kwalitatieve schaarste aan kantoorruimte maar tegelijkertijd ook de woningnood, leidt tot een strijd om de ruimte. Gemeenten komen daarmee in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvoorraad van groot belang voor een gezonde economie met voldoende ruimte voor werkgelegenheid. Anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van de woonfunctie, vanuit het maatschappelijk belang om de woningnood te beteugelen.

Voor ontwikkelende partijen en gebouweigenaren is het daarbij ook financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Met name het realiseren van kantoren meters bij kleinere ontwikkelingen is lastig, omdat deze vaak gecombineerd moeten worden met andere functies in bijvoorbeeld mixed-use gebouwen. Dergelijke gebouwen hebben niet de voorkeur voor ontwikkelende partijen en vastgoedbeleggers. Omdat de voorkeur van oudsher vaak uitgaat naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct. Mixed-use gebouwen als beleggingsobject zijn nog geen gemeengoed.

2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt

Concentratiebeweging naar OV-knooppuntlocaties neemt verder toe

Door de veranderende aard van het kantoorwerk, en de groeiende 'war for talent', stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden. Het bieden van een inspirerende werklocatie als aantrekkelijk alternatief, maar in combinatie met de thuiswerkplek, is van belang voor het aanhouden en behoud van talent en leidt tot een concentratiebeweging binnen de landelijke kantorenmarkt. Ook in Holland Rijnland staat de 'war for talent' hoog op de agenda. Het 'binden en boeien' van talent is een van de speerpunten uit de Economische Koers van de regio. Dit vraagt om goed bereikbare en door aanwezige voorzieningen in de nabijheid, aantrekkelijke kantoorlocaties en een verdere concentratiebeweging naar OV-knooppuntlocaties.

De hoogwaardige toplocaties in Nederland weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden. De nieuwe generatie werknemers geeft namelijk voorkeur aan en bruisende, levendige en stedelijke werkomgeving. Dit leidt tot een duidelijke vraag naar specifieke kantoren: hoogwaardige duurzame gebouwen op multimodale goed bereikbare ov-locaties nabij centrumgebieden. In de grotere steden liggen deze kantoren vooral op centrumlocaties nabij intercitystations, voor de regionale locaties betreft dit de stations-/centrumlocatie, waarbij sprake is van een hoge mate van functiemenging.

Investerings in de publieke ruimte en met name het creëren van dynamische wijken met een hoge mate aan functiemenging (wonen/werken/verblijven), blijken de sleutel voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. In deze gebieden leveren kantoorgebouwen een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de publieke ruimte door gastvrije open gebouwstructuren, (semi)publieke ruimte op de begane grond en faciliteiten die een diversiteit aan gebruikers bedienen. Kortom, de kantorenmarkt haakt aan op de brede welvaart gezien zij bijdragen aan attractieve woon-werkmilieus.

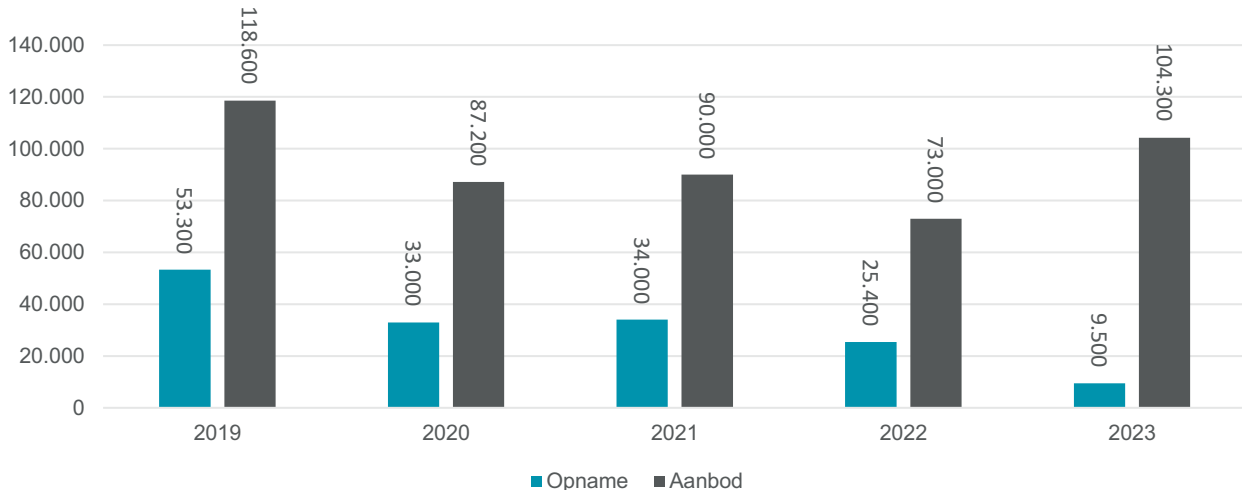
Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest aantrekkelijke locaties

Hoogwaardige kantoorruimte op dit soort locaties wordt momenteel maar beperkt aangeboden als gevolg van beperkte nieuwbouw en aantrekkende marktvraag. Rondom het Centraal Station in Leiden schommelde het aanbod in de afgelopen vijf jaar tussen de 6.300 en 12.600 m² en de leegstand tussen de 1,3% en 11,3%. In Alphen aan den Rijn schommelde het aanbod in de afgelopen vijf jaar tussen de 4.200 m² en 15.800 m² en de leegstand tussen de 2,9% en 7,2%. De grote schommelingen onderschrijven ook de grilligheid van de markt. Wanneer er onvoldoende passend aanbod is op de goede locaties, kan opname niet geconcretiseerd worden. Dit toont zich ook in de regionale marktdynamiek, waar de afgelopen jaren sprake was van een afnemende opname aan kantoorruimte. Waar in 2019 nog 53.300 m² aan ruimte werd opgenomen door gebruikers, betrof dit het jaar daarop (2020) nog maar 33.000 m². Dit is gelijkaardig aan meer landelijke ontwikkelingen, waar de intrede van de COVID-crisis veel onzekerheden met zich meebracht op huisvestingsvlak. Echter, waar landelijk al enige oplevingen in kantorenopname waar te nemen zijn, is dit voor Holland Rijnland niet het geval: in 2023 werd maar 9.500 m² aan kantoorruimte opgenomen. Tegelijkertijd werd er in die periode wel ruimte aangeboden op de markt, met een minimumniveau van 73.000 m² (2022). Dit duidt op een mismatch tussen vraag en aanbod. De benoemde landelijke opleving van opname is alleen waarneembaar op de beste kantorenlocaties inclusief kwalitatief hoogwaardige kantoorconcepten. Rondom station Leiden, een locatie welke zich hier uitstekend voor zou kwalificeren, is de afgelopen jaren maar beperkt sprake geweest van aanbod.

Om beter aan de marktvraag te voldoen, is in de Behoefteraming kantoren vastgesteld dat er in Leiden en Alphen aan den Rijn een gezamenlijke uitbreidingsvraag is van ruim 61.200 m² tot 2035. De provincie wijst in haar behoefteraming op de locaties Stationsomgeving Alphen aan den Rijn, de Spoorzone van Leiden en delen van de Leidse binnenstad waar hoogwaardige kantoren kunnen worden gerealiseerd. Gelijktijdig zijn er andere gemeenten in de regio waar er de komende tien jaar behoefte is aan onttrekkingen zoals in de gemeenten Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Lisse en Oegstgeest (gezamenlijk ongeveer 15.000 m²). Dit onderschrijft de dualiteit van de kantorenmarkt in Holland Rijnland. Ten aanzien van de vervangingsvraag kennen de gemeenten in Holland Rijnland een meer eenduidige opgave. Voor elke gemeente speelt

namelijk het kwalitatief versterken van de voorraad door middel van renovatie en/of verduurzaming van het bestaande vastgoed.

Holland Rijnland | Opname & Aanbod 2019 - 2023 ≥ 500 m²



Figuur 4: Kantorenopname en aanbod Holland Rijnland

2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand

Naast een fijne werkomgeving op een goed bereikbare locatie, is het voor steeds meer organisaties van belang om zich in een duurzaam pand te huisvesten. Zo is het voor (grote) beursgenoteerde bedrijven verplicht om te rapporteren over de duurzaamheidsinformatie (ESG) in het jaarverslag in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hiermee wordt duidelijk wat klimaatverandering betekent voor de waardeontwikkeling van een onderneming en wat hun impact is op het milieu⁷. Daarin wordt ook gerapporteerd over de huisvesting. Ook voor minder grote bedrijven is een duurzaam kantoorpand van belang. De energiecrisis als gevolg van de oorlog in Oekraïne heeft laten zien dat hoge stookkosten – en daarmee hoge servicekosten – een financieel risico kunnen zijn. Voor kantoorgebruikers heeft een gunstig energielabel de voorkeur, wat zich vertaalt in hogere huren, maar lagere servicekosten. Ook investeerders en beleggers hebben de verplichting om duidelijkheid te verschaffen over hun duurzaamheidsimpact van investeringsbeslissingen. Het doel daarvan is o.a. het managen van financiële klimaatrisico's, het heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt⁸.

Verder is er vanuit vastgoedinvesteerders ook een belang om een kantoorpand met een gunstig energielabel te realiseren. Zeer energiezuinige kantoren met energielabel A+ of hoger vinden relatief snel een nieuwe huurders. Label A, B of C zijn allang niet voldoende meer. De meeste leegstaande kantoren hebben label A. Voor eigenaren betekent een kantoor met energielabel A daarom geen garantie om snel een nieuwe huurder te vinden⁹. Voor de regio betekent dit dat gewerkt moet worden aan een algehele kwalitatieve verduurzamingsslag, om de kwaliteit van panden op het gebied van duurzaamheid te verbeteren en daarbij te streven naar minimaal energie-neutraal. Dit biedt op zijn beurt weer kansen om ruimte voor economie te optimaliseren. Tot slot zien we dat hittestress en klimaatadaptatie steeds belangrijker worden op

⁷ AFM (2024), Voor 2024 nog grote stappen nodig in duurzaamheidsinformatie jaarverslaggeving. <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2023/maart/grote-stappen-nodig-duurzaamheidsinformatie-jaarverslag>

⁸ Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico>

⁹ Colliers (2024), Label-A kantoren niet meer voldoende voor huurders. <https://www.colliers.com/nl-nl/research/label-a-kantoren-niet-meer-voldoende-voor-huurders>

kantoorlocaties. Dit betekent dat bij het realiseren van woningen, kantoren en andere functies ook investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en het toevoegen van groen.

2.5 Marktperspectief: Veranderende rol van de (regionale) overheid

De strijd om de ruimte zorgt voor een druk op economische functies. De maatschappelijke druk om woningbouw te realiseren is groot, daarnaast is woningbouw op dit moment ook een interessanter beleggingsproduct. De markt ging voorheen – gevoed door gunstige economische omstandigheden – vrij autonoom te werk in het realiseren van kantoren. Daarbij was de overheid vooral kaderstellend en regulerend. Echter, het huidige marktsentiment vraagt mogelijk om een meer proactieve aanpak van de (lokale) overheden. Binnen samenwerkingsorgaan regio Holland Rijnland is er een groot bewustzijn voor de uitdagingen op de regionale kantorenmarkt, met name ten aanzien van de realisatie van (nieuw) passend kantorenaanbod. Daartoe is binnen het proces van regionale strategievorming tevens het marktperspectief meegenomen door het gesprek aan te gaan met ontwikkelaars, beleggers, makelaars en gebruikers. Deze marktpartijen hebben aanknopingspunten meegegeven ten aanzien van de opgave en rol van de regio Holland Rijnland en onderliggende gemeenten.

Onderscheid in kantoorlocaties en -concept

De marktpartijen geven aan dat bij de programmering van aanbod, rekening moet worden gehouden met een zekere tweedeling binnen de regionale kantorenmarkt. Enerzijds betreft dit de toplocatie rondom centraal station Leiden die zich uitstekend profileert met haar uitstekende OV-bereikbaarheid en goede voorzieningen- en functiemix. Maar ook bijkomende randvoorwaarden zoals de nabijheid van Leiden Bio Science Park en de Universiteit Leiden. Bovendien is Leiden met haar locatie tussen Rotterdam, Schiphol en Amsterdam, sterk gepositioneerd. Dat biedt daarmee kansen voor het aantrekken van (boven)regionale brede gebruikersgroepen. Marktpartijen geven echter wel aan dat het nadrukkelijk uitwerken en ook vermarkten van deze propositie in de regio essentieel is voor het aantrekken van die marktvraag, iets wat nu nog te weinig gebeurt. De locatie leent zich immers uitstekend voor de nieuwrealisatie van zeer kwalitatief hoogwaardige kantoorconcepten met hoge duurzaamheidsambities.

Anderzijds zijn daar - volgens de markt - meer secundaire kantorenlocaties gevestigd zoals rondom station Alphen aan den Rijn, maar ook de science locaties in Katwijk, Leiden/Oegstgeest, en Noordwijk. Voor Alphen aan den Rijn wordt door de markt vooral behoud en renovatie van de bestaande voorraad voorzien, met een programma en kantoorconcept wat past bij de (meer lokale) doelgroep. Nieuwbouw achten ze op de science locaties wel mogelijk, maar vooral in een vorm waar de gebruiker tevens eigenaar is. Het nieuwbouwen van een beleggingsproduct blijft lastiger wegens de risico's die deze locaties en de bijhorende (specifieke) gebruikersgroepen met zich meebrengen. Marketing is hierbij ook weer een belangrijke tool om de gespecialiseerde sectoren en gebruikerspartijen aan de te trekken. Hoewel ook voor deze locaties duurzaamheid belangrijk is, moet hierbij ook betaalbaarheid in ogenschouw worden genomen. Het geven van een impuls aan de kwaliteit van de openbare ruimte op deze locaties, wordt gezien als een belangrijke opgave voor overheid.

Innovatief instrumentarium

De gesproken marktpartijen kijken uit naar een vernieuwende samenwerkingsvorm waarin markt en overheid in gezamenlijkheid optrekken om (nieuwbouw)ontwikkelingen van de grond te krijgen. Het vroegtijdig combineren van marktkennis met de ambities van de overheid kunnen leiden tot meer realistische en vooral meer haalbare programma's. Een mooi voorbeeld hiervan is de ontwikkeling op de meerdere panden aan de Schipholweg te Leiden, waar door de inzet van een gefaseerde aanpak eerst woningen worden ontwikkeld, om vervolgens ook kantoorfuncties te realiseren. Om te zorgen dat de kantoorfunctie er uiteindelijk ook daadwerkelijk komt, is het maken van harde en heldere afspraken hierbij natuurlijk wel van belang. Naast het zijn van een gesprekspartner, moeten regio en gemeenten volgens de marktpartijen nadenken over meer innovatief instrumentarium: zouden financiële stimulansen zoals subsidies of garantiestellingen grootschalige nieuwbouwontwikkelingen mogelijk kunnen maken? En welke ingrepen zouden kunnen worden ingezet om uitdagingen zoals ontwikkelbeperkingen rondom netcongestie, de stikstofproblematiek en langlopende planologische procedures weg te nemen?

3 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping

3.1 Behoefteraming Kantoren 2023

Om vraag en aanbod beter in balans te krijgen, waarbij er nog steeds aandacht is voor het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incurante kantoorruimtes, is het van belang aandacht te hebben voor de realisatie van voldoende modern kantoorruimte op de juiste locaties. De Behoefteraming Kantoren 2023 kan hierbij als uitgangspunt worden genomen. In de Behoefteraming Kantoren 2023 is zowel de totale vraag als het aanbod, zijnde de voorraad, in beeld gebracht. De kwaliteit van de huidige voorraad is daarbij als belangrijk startpunt genomen. Doordat een groot deel van de kantoorruimte voorkeur geven aan hoogwaardige locaties, kan mogelijk niet elk kantoor in Holland Rijnland op blijvende interesse rekenen. Hierdoor ontstaat een mismatch tussen vraag en aanbod. Om de regionale kantorenmarkt gezond te houden, dient zowel uitbreiding als gedeeltelijke vervanging van de voorraad plaats te vinden, maar is ook aandacht voor het behoud van kantoorruimte op hoogwaardige locaties noodzakelijk. Daartoe is er gekwantificeerd met hoeveel vierkante meter de voorraad op gemeenteniveau moet toenemen of krimpen (uitbreidingsvraag) en hoeveel vierkante meter vervangen moet worden (vervangingsvraag) voor de kwalitatieve versterking van de voorraad.

Uitbreidingsvraag

Voor de uitbreidingsvraag zijn er vanuit de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 drie opgaven te onderscheiden: groei, behoud of krimp.

- (Gematigde) groei | Als er sprake is van een positieve uitbreidingsvraag, betekent dit een (gematigde) groeiopgave. Uitbreiding van de voorraad dient plaats te vinden zodat de (toekomstige) vraag naar kantoorruimte beantwoord kan worden. Hiermee worden krappe marktomstandigheden en het uitwijken van kantoorruimtegebruikers naar vergelijkbare kantoorlocaties buiten de regio voorkomen.
- Behoud | Het behouden en kwalitatief versterken van de voorraad om de omvang van de voorraad gelijk te houden
- (Gematigde) krimp | Als er sprake is van een negatieve uitbreidingsvraag, betekent dit een (gematigde) krimpopgave. De omvang van de voorraad dient dan af te nemen, om zo een gezondere marktsituatie te realiseren.

Vervangingsvraag

Om de voorraad kwalitatief te versterken, is er voor elke gemeente sprake van een vervangingsvraag. Om de vervangingsvraag te realiseren, kan het noodzakelijk zijn om nieuwbouw van kantoren te realiseren, bijvoorbeeld door middel van sloop-nieuwbouw. De omvang van de voorraad blijft daarmee gelijk. De vervangingsvraag biedt daarmee perspectief voor nieuwbouw- en herontwikkelingen, ook voor gemeenten met een behoud of krimpopgave.

Opgaven

Voor Holland Rijnland is tot 2035 een gezamenlijke opname verwacht van 42.200 m². Om deze vraag te kunnen faciliteren is het gewenst de voorraad in de regio uit te breiden met minimaal 58.600 m². Hiermee worden krappe marktomstandigheden en het uitwijken van kantoorruimtegebruikers naar vergelijkbare kantoorlocaties buiten de regio voorkomen. Om gebruikers goed te kunnen faciliteren dient de voorraad tevens aan de gewenste kwaliteit te voldoen, wat in lijn is met het beleid waarbij aandacht is voor het versterken van de bestaande voorraad. Daarvoor stelt de Behoefteraming Kantoren 2023 dat het raadzaam is om tot 2035, 83.200 m² aan kantoorruimte te vervangen.

Waar er op regionaal niveau sprake is van een groeiopgave, kennen de gemeenten elk hun eigen opgave. Uit de Behoefteraming Kantoren 2023 zijn de volgende opgaves per gemeente naar voren gekomen.

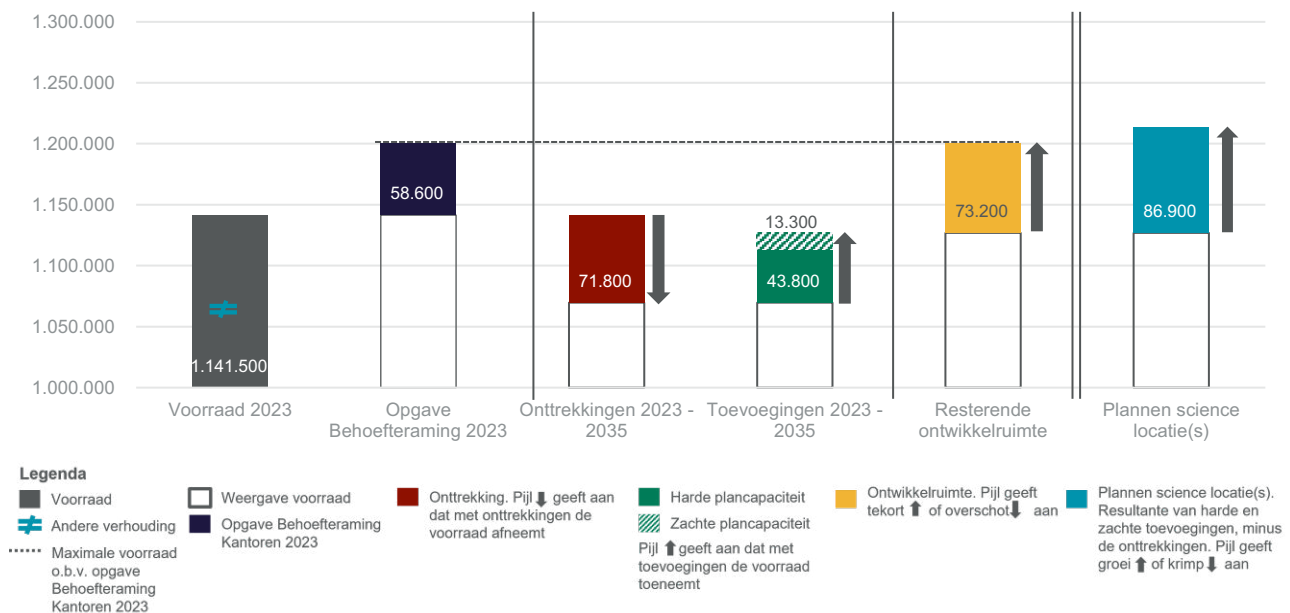
	Uitbreidingsvraag t/m 2035 (m ² vvo)	Vervangingsvraag t/m 2035 (m ² vvo)	Opgave
Holland Rijnland	58.600	130.900	Groei
Alphen aan den Rijn	11.100	19.500	(Gematigde) groei
Hillegom	-3.200	2.600	(Gematigde) krimp
Kaag en Braassem	-1.500	9.300	Behoud
Katwijk	-600	11.600	Behoud
Leiden	50.100	31.400	Groei
Leiderdorp	1.600	14.300	Behoud
Lisse	-1.600	5.400	Behoud
Nieuwkoop	0	900	Behoud
Noordwijk	8.500	9.800	(Gematigde) groei
Oegstgeest	-4.800	5.100	(Gematigde) krimp
Teylingen	1.100	11.900	Behoud
Voorschoten	1.300	1.400	Behoud
Zoeterwoude	-3.400	7.700	(Gematigde) krimp

Figuur 5: Gemeentelijk opgaves volgens de Behoefteraming 2023 (2023). Indien de uitbreidingsvraag ligt tussen -2.500 m² en 2.500 m², dan is er sprake van een opgave behoud.

3.2 Confrontatie planvoorraad

Om inzichtelijk te maken of de voorgenomen onttrekkingen, harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit voor kantoorruimte in lijn liggen met de kaders van de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023, zijn deze met elkaar geconfronteerd in Figuur 6. Voor Holland Rijnland is er in de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 een groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de regionale kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 58.600 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen voor de reguliere kantorenmarkt, wordt er tussen 2023 en 2035 circa 71.800 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode zijn 43.800 m² aan harde plancapaciteit en 13.300 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad, waarmee wordt ingespeeld op de vervangingsvraag die is vastgesteld in de Behoefteraming Kantoren 2023. Verder betekent dit – als alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er binnen de reguliere kantorenmarkt, 73.200 m² minder kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Overigens zijn er ook veel plannen op de diverse science locaties die de regio kent: als deze doorgang vinden (onttrekkingen, harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit), zal de kantorenvoorraad daar met 86.900 m² groeien. Hoewel daarmee een deel van de regionale kantorenopgave kan worden ondervangen, voorziet dit mogelijk niet in de behoefte van de meer reguliere regionale gebruikersgroep. De regionale uitdaging ligt daarmee eerder in het daadwerkelijk concretiseren en realiseren van harde en zachte planvoorraad, vooral op de voor de brede gebruikersgroep aantrekkelijke locaties zoals die rondom Leiden Centraal Station.

Holland Rijnland | Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035



Figuur 6: Confrontatie regionale planlijsten en uitbreidingsvraag volgens de Behoefteraming Kantoren 2023.

3.3 Locatie aanpak op basis van locatiekwaliteit

Om sturing te geven aan de realisatie van voldoende modern kantorenaanbod op de juiste locaties, het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant kantooraanbod, is als hulpmiddel een afwegingskader opgesteld (zie figuur hieronder). Binnen het afwegingskader speelt de locatiekwaliteit (gemeten met LQR) een belangrijke rol. Een kwalitatief goede locatie voor de reguliere gebruikersmarkt betreft locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity) bereikbaarheid. Deze locaties sluiten aan op de wens van de brede gebruikersgroep.

Om de locatiekwaliteit binnen de regio te duiden – en de locatiekwaliteit van individuele kantoren of planvoorraad met elkaar te vergelijken – wordt als hulpmiddel gebruik gemaakt van door Cushman & Wakefield ontwikkelde LQR (Location Quality Rating). Dit is een locatiescore gebaseerd op kwantitatieve variabelen zoals (o.a.) nabijheid van voorzieningen, afstand tot intercitystation, afstand tot snelweg en leefbaarheid. De locatiekwaliteit is tevens als toetsingskader gebruikt binnen de Behoefteraming Kantoren 2023, in opdracht van provincie Zuid-Holland. Het kan voorkomen dat locaties beter bereikbaar worden en er meer functies en voorzieningen worden toegevoegd. In dat geval zal de locatiekwaliteit vaak hoger uitvallen. Dit maakt de locatiekwaliteit dan ook dynamisch. Naast de locatiekwaliteit is ook de pandkwaliteit binnen dit afwegingskader interessant: zet bij onttrekking vooral in op die locaties waar zowel de locatie- als pandkwaliteit laag zijn. De pandkwaliteit is gebaseerd op kwantitatieve variabelen zoals energielabel, bouwjaar, voorzieningen in het gebouw en vloeroppervlakte. De locatie- en pandkwaliteit is een momentopname.

Het startpunt van het afwegingskader is de gemeentelijke opgave die is opgenomen in de provinciale Behoefteraming Kantoren uit 2023. Er is onderscheid gemaakt tussen drie opgaven: (gematigde) groei, behoud en (gematigde) krimp. Het bewerkstelligen van de opgave zal gepaard gaan met het toevoegen, behouden, of onttrekken. Daarbij is het van belang te kijken op welke locaties dit plaatsvindt, wat de kwaliteit is van de locaties, en hoe deze kwaliteit verbeterd kan worden. Er is onderscheid gemaakt in drie verschillende locatiekwaliteiten: 1) locaties met een ondergemiddelde locatiekwaliteit, 2) locaties met een gemiddelde locatiekwaliteit en 3) locaties met een goede locatiekwaliteit, die bovendien hoger is dan die van de gemiddelde gebruikersvraag. Ook is er een aparte categorie opgenomen voor de speciale

kantorenlocaties die de regio kent: daar is een monitoring van de ingebruikname door de specifieke gebruikersgroepen – en het daarop aanpassen van beleid – van belang. Per locatie is een gebiedsgerichte actie geformuleerd. Een overzicht van de LQR scores, die de locatiewaarde uitdrukken per kantoorlocatie, zijn terug te vinden in de bijlage. Deze scores dienen, in combinatie met de opgave, in dit kader te worden geplaatst om tot de gebiedsgerichte actie te komen ten aanzien van behouden, toevoegen of onttrekken.

Opgave	Locatiescore	Gebiedsgerichte actie(s)
(Gematigde) Groei	LQR > 65 (Goede locatiewaarde)	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. vervangingsvraag en uitbreidingsvraag, behoud en versterken van voorraad.
	LQR 55 - 65 (Gemiddelde locatiewaarde)	Onttrekken/herontwikkelen incurante voorraad t.b.v. vervangingsvraag, behoud van courante voorraad. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
	LQR < 55 (Ondergemiddelde locatiewaarde)	Onttrekken/herontwikkelen voorraad t.b.v. vervangingsvraag. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
	Anders: speciale clusterlocaties	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. specifieke gebruikersgroepen, monitoring van voorraad en leegstand t.a.v. onttrekken/herontwikkelen incurante voorraad. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
Behoud	LQR 50 - 65 (Gemiddelde locatiewaarde)	Gematigd toevoegen voorraad t.b.v. vervangingsvraag, behoud en versterken van voorraad. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
	LQR < 50 (Ondergemiddelde locatiewaarde)	Onttrekken/herontwikkelen voorraad t.b.v. vervangingsvraag. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
	Anders: speciale clusterlocaties	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. specifieke gebruikersgroepen, monitoring van voorraad en leegstand t.a.v. onttrekken/herontwikkelen incurante voorraad. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
(Gematigde) Krimp	LQR 50 - 65 (Gemiddelde locatiewaarde)	Gematigd toevoegen voorraad t.b.v. vervangingsvraag, behoud en versterken van voorraad. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
	LQR < 50 (Ondergemiddelde locatiewaarde)	Onttrekken/transformeren incurante voorraad t.b.v. krimp en vervangingsvraag. Evt. verbeteren van locatiewaarde.
	Anders: speciale clusterlocaties	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. specifieke gebruikersgroepen, monitoring van voorraad en leegstand t.a.v. onttrekken/herontwikkelen incurante voorraad. Evt. verbeteren van locatiewaarde.

Figuur 7: Afwegingskader aan de hand van locatiewaarde.

4 Hoofdstructuur kantoren

De regio Holland Rijnland hanteert de hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. Daarbij wordt binnen de regio onderscheid gemaakt naar verschillende locatietypen, namelijk: centrum/stationslocaties, snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige locaties.

Centrum/stationslocaties met provinciale reikwijdte

Dit zijn OV-knooppuntlocaties die zowel per openbaar vervoer als per auto uitstekend bereikbaar zijn en een multifunctionaliteit hebben, dat zich uit in een mix van voorzieningen. Feitelijk gaat het om locaties die na de grootstedelijke toplocaties (zoals Den Haag CID en Rotterdam Centraal binnen Zuid-Holland) de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen is bovengemiddeld. Een voorbeeld hiervan is de centrumlocatie- en stationsomgeving van Leiden, zoals ook beschreven staat in de Behoefteraming 2023. Deze locaties scoren veelal gemiddeld tot bovengemiddeld op locatiekwaliteit.

Snelweg/OV-knooppuntlocaties met regionale reikwijdte

Dit zijn snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties (zonder intercity) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Het gaat om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers, vaak in een multi-tenant werkomgeving. Meerdere van deze locaties hebben een bovengemiddelde leegstand, en een beperkte multifunctionaliteit en onderscheidend vermogen.

Overige kantoren met lokale reikwijdte

Dit zijn grotendeels kantoren voor kleinere of middelgrote eindgebruikers. Een deel daarvan is gevestigd in woonwijken en/of op bedrijventerreinen. In deze categorie is variatie in kwaliteit (en leegstand) waarneembaar, de locatiekwaliteit van deze locaties is veelal gemiddeld tot ondergemiddeld.

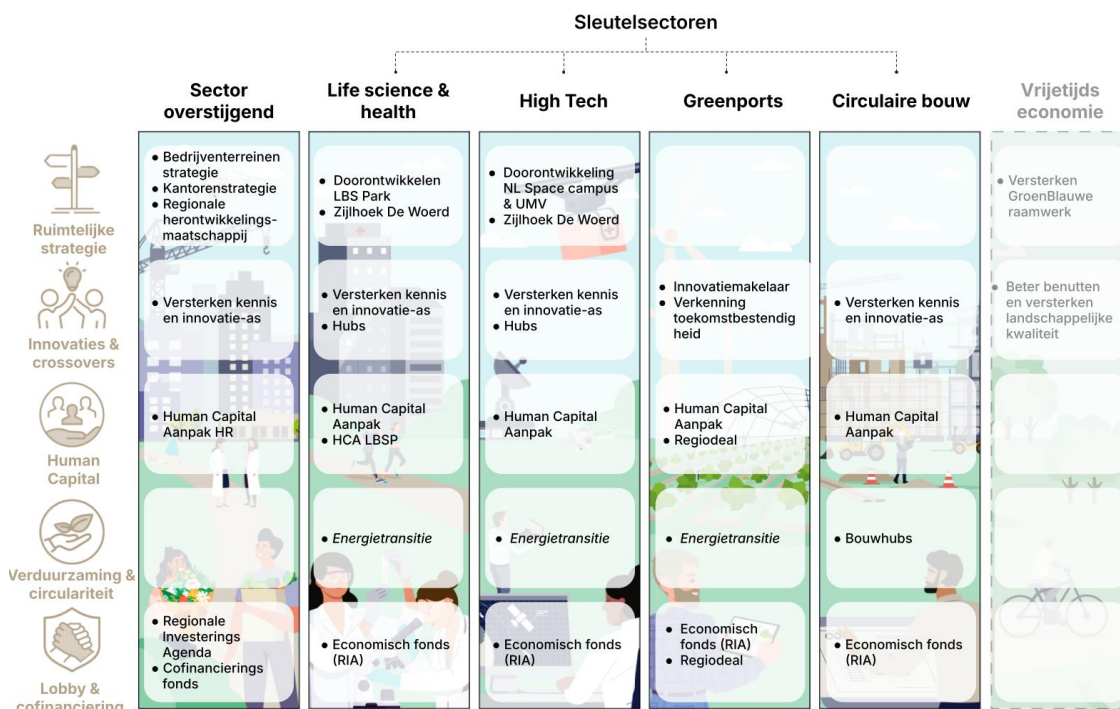
Speciale locaties

Dit zijn kantoorlocaties rond universiteiten, haven- en veilinglocaties. Denk daarbij aan het Leiden Bioscience Park, Zijlhoek/de Woerd, Unmanned Valley en NL Space Campus. In de provinciale behoefteraming is deze groep gevoegd onder de 'overige kantoren'. Vanwege het belang en de betekenis voor Zuid-Holland en Nederland van deze milieus en de ambitie om verscheidenheid en unieke werkmilieus op deze kennisclusters te creëren hebben deze een aparte status in de hoofdstructuur. Daarnaast is het voor deze locaties van belang om voldoende kantoren te programmeren, waarbij het niet gaat om reguliere kantoorruimte, maar om specifiek bestemde kantoorruimte.

5 Visie en strategie

Het doel van de regionale kantorenstrategie van Holland Rijnland is om afspraken te maken die bijdragen aan het versterken van de kantorenmarkt. Het creëren van een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus is cruciaal voor het versterken van de regionale economie van Holland Rijnland. Onder andere door te focussen op de belangrijkste kantoorlocaties, het realiseren van nieuwe kantoorruimte, de vervanging van incourant aanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad voorziet de regio in voldoende en geschikte huisvesting voor het bedrijfsleven met bijbehorende werkgelegenheid.

De regio zet in haar Economische Koers in op vier strategische lijnen om de regionale economie te versterken, waaronder het verhogen van de innovatiekracht, het versterken van de woon-werkbalans, het binden en boeien van talent aan de regio en het verder toekomstbestendig maken van de economie als basis voor brede welvaart. In de Economische Koers wordt daarbij ingezet op een viertal sleutel sectoren, Life Sciences & Health (denk aan het Leiden Bio Science Park in Leiden, Katwijk en Oegstgeest), de High Tech (denk aan NL Space Campus & Unmanned Valley), de Greenport en de Circulaire bouw. Dit vraagt om het versterken van de in de provinciale hoofdstructuur beschreven 'speciale locaties' en voor versterking van kantorenlocaties op- en rondom OV-knooppuntlocaties.



Kwantiteit van de kantorenvoorraad (*realiseren, vervangen, onttrekken*)

De regionale economie vraagt om realisatie van nieuwe kantorenmeters

Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om gezamenlijke investeringen en inspanningen voor de realisatie van modern kantorenaanbod, op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. Gezien de strijd om de ruimte, waarbij naast werken er ook ambities zijn voor toevoeging van onder meer wonen, voorzieningen en groen/openbare ruimte, is dit een flinke uitdaging. De ruimte voor economische functies is schaars, en daarmee ook de beschikbaarheid van voldoende kwalitatieve kantoormeters. Deze kwalitatieve meters zijn van belang voor het behouden van de sleutelsectoren binnen onze regionale economie.

Dit vraagt om een transitie in denken en doen in vergelijking met de kantorenstrategie 2019-2024 waarbij marktstructurering en afname van het (plan)aanbod een belangrijke doelstelling was voor alle gemeenten. Uit de provinciale raming van uitbreidingsvraag blijkt dat er in de drie gemeenten met de grootste kantorenvoorraad Leiden (537.300 m²), Alphen aan den Rijn (143.300 m²) en Noordwijk (63.200 m²) een gezamenlijke uitbreidingsvraag is van bijna 69.700 m². Dat is meer dan de totale regionale uitbreidingsvraag. Dat komt o.a. doordat gemeenten zoals Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Lisse, Oegstgeest en Zoeterwoude een negatieve uitbreidingsvraag (krimpopgave) hebben tot 2035. Gelijktijdig hebben alle gemeenten uit de regio een behoorlijke vervangingsopgave.

Gelijktijdig is optimalisatie van de voorraad nodig door kantorenmeters te vervangen en te onttrekken op incurante locaties

De optimalisatie van de voorraad door te herontwikkelen en te verdunnen is vooral noodzakelijk op (monofunctionele) snelweglocaties en overige locaties. Rondom OV-knooppunten met een intercitystation (denk aan Leiden Centraal) en centrumstedelijke gebieden is juist veelal sprake van een oplopend tekort aan kwalitatief goede kantorenmeters. De regio gaat er vanuit dat deze marktpolarisatie versterkt doorzet en monitort ontwikkeling. Door kantoormeters te clusteren rondom hoogstedelijke, multifunctionele knooppuntlocaties wordt ingespeeld op de wens voor schone mobiliteit en afname van het woon-werkverkeer. Met de doorontwikkeling van de regionale HOV-assen en de uitrol van doorfietsroutes naar de kennisclusters wordt het invloedsgebied van deze knooppuntlocaties vergroot en gaan de kennisclusters in de stedelijke as functioneren als onderdeel van het knooppunt. Dit sluit aan bij de Regionale Strategie Mobiliteit waarin om in de groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen te kunnen voorzien, de regionale mobiliteitsassen worden versterkt rondom Leiden Centraal.

Het realiseren van moderne kantoormeters (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vraagt tegelijkertijd ook om terughoudendheid bij het onttrekken (sloop/transformatie) van de voorraad. Het uitgangspunt is dat de kwantiteit van de huidige voorraad behouden blijft, om daarmee voldoende ruimte voor economie te borgen. Het is wel noodzakelijk om behoudend incurante kantorenmeters op incurante locaties te onttrekken. Het verkleinen van de incurante kantorenvoorraad biedt mogelijkheden voor transformatie naar andere functies, zoals (maatschappelijke) voorzieningen, bedrijfsruimte of woningbouw. Initiatieven voor transformatie van kantoren moeten goed worden getoetst op wenselijkheid. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie transformeren naar wonen of andere economische functies, maar ook andersom, dat incurant aanbod te lang op de markt blijft.

Een groot aandeel van de kantoren is gevestigd op bedrijventerreinen

In Holland Rijnland dragen de 110 bedrijventerreinen bij aan 1/3^e van de totale werkgelegenheid¹⁰. Op de terreinen is een groot deel van de kantorenvoorraad gevestigd. Daar dragen deze kantoren in belangrijke mate bij aan de lokale en regionale economie en bieden ruimte aan MKB-bedrijven. Van belang is om voldoende ruimte te behouden voor deze kantoorgebruikers, omdat het midden- en kleinbedrijf (MKB) het fundament is van de Zuid-Hollandse economie¹¹. Een groot aantal van deze kantoorgebruikers hebben sterke lokale binding, maar zijn bijvoorbeeld ook bedrijfsgebonden en/of functiegebonden aan activiteiten en gebruikers op het bedrijventerrein.

¹⁰ Koersdocument economie regio Holland Rijnland

¹¹ Provincie Zuid-Holland (2024), Midden- en kleinbedrijf (mkb). <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/midden-kleinbedrijf-mkb/>

Tegelijkertijd concluderen we dat ‘reguliere’ kantoren op bedrijventerreinen vaak een minder toekomstbestendige product-markt combinatie zijn en de leegstand van kantoorruimte op bedrijventerreinen veelal bovengemiddeld is. Daarnaast is er een tekort aan ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers (‘beter benutten’), maar neemt ook het aandeel hoogwaardige bedrijfsruimte (met ‘hybride’ werkruimte, waar kantoor- en bedrijfsruimte in elkaar overloopt) langzaam toe. Dit vraagt om een nadere afweging op lokaal en regionaal niveau. Naast kantoren op bedrijventerreinen zijn kantoren op solitaire locaties in het centrum en/of de wijk van gemeenten gevestigd. Enerzijds zijn lokale kantoren ten behoeve van het lokale MKB en het werken in de wijk noodzakelijk voor de lokale (wijk)economie. Anderzijds vraagt het om enige voorzichtigheid, omdat deze kantoren kwetsbaar zijn voor leegstand.

Regionale afspraken

1. Inzicht in uitbreidingsplannen Spoorzone Leiden

Voor de Spoorzone van Leiden (provinciale concentratielocatie) wordt na de besluitvorming in het MIRT over de locatie van het busstation, en uiterlijk voor 2030, inzicht gegeven waar uitbreidingsplannen voor kantoren kunnen worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat er een tekort aan kantoorruimte ontstaat. Meer dan 50.100 m² van de uitbreidingsvraag is gericht op de gemeente Leiden. In het stationsgebied en omgeving zijn in de gebiedsvisie plannen voor extra m² kantoren opgenomen.

2. Bij onttrekken van kantorenruimte rekening houden met vervangingsvraag

Voor de regiogemeenten geldt dat bij onttrekken van kantoorruimte in de programmering rekening wordt gehouden met de benodigde uitbreidings- en vervangingsvraag. Uit de huidige confrontatie van vraag, aanbod en de geplande onttrekkingen volgt op termijn een toenemend tekort aan kantoorruimte in veel gemeenten. Daarmee ontstaat een tekort aan ruimte voor economie, met name ook voor het MKB. Regiogemeenten gaan daarnaast aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m² vvo per vestiging), zodat de kantorenvoorraad op niveau blijft (in lijn met de provinciale behoefteraming). Specifiek geldt dit voor Alphen aan den Rijn, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Teylingen en Voorschoten. De uitbreidingsruimte wordt in de komende vijf jaar opgenomen in Omgevingsplannen en/of gebiedsvisies. Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven. Holland Rijnland neemt dit mee in de jaarlijkse Kantorenmonitor.

3. Kantoren op de juiste plek

Voor ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden van minder dan 1.000 m² vvo per vestiging op bedrijventerreinen (niet zijnde functiegebonden en/of bedrijfsgebonden kantoren) wordt in beginsel geen ruimte meer gereserveerd. Dit behoudens specifiek aan te wijzen plekken op of aan de randen van werklocaties waar al clusters van kleine zelfstandige kantoren zijn toegestaan of exclusief het vestigingsrecht hebben. Daar waar planregels ontwikkeling van zelfstandige kantoren breed op de bedrijventerreinen nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten zo veel als mogelijk aangepast.

4. Hanteren afwegingskader voor behoud van kantoren

De regiogemeenten hanteren voor behoud van kantoren als hulpmiddel een afwegingskader (zie bijlage). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie worden getransformeerd naar andere economische functies of wonen. De kwaliteit van een locatie is hierbij leidend. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede OV-bereikbaarheid). Gerichte investeringen in de kwaliteit van een locatie (zoals OV-bereikbaarheid en multifunctionaliteit) kunnen het toekomstperspectief voor kantoorpanden verbeteren.

5. Reductie van kantorenruimte bij negatieve uitbreidingsvraag verankeren in omgevingsplan

Regiogemeenten met een negatieve uitbreidingsvraag tot 2035, waaronder Hillegom (-3.200 m²), Kaag en Braassem (-1.500 m²), Katwijk (-600 m²), Lisse (-1.600 m²)¹², Oegstgeest (-4.800 m²) en Zoeterwoude (-3.400 m²), reduceren tot 2035 gezamenlijk ruim 15.000 m² kantoorruimte ten opzichte van januari 2023 (verdunden en verlagen). Wanneer dit nog niet is gebeurd, concretiseren de regiogemeenten deze reductie in gemeentelijk beleid en nieuwe omgevingsplannen in de komende vijf jaar. Wanneer meer kantoorruimte wordt gereduceerd dan op basis van de provinciale

¹² Na vaststelling van de provinciale behoefteraming is in 2024 4.340 m² (Haven 1-2, Lisse) onttrokken aan de voorraad.

behoefteraming noodzakelijk is, vraagt dit om vervanging van meters (salderen, bij voorkeur op gemeentelijk niveau). Zo wordt voorkomen dat er toekomstige tekorten ontstaan. Holland Rijnland neemt deze data mee in de jaarlijkse Kantorenmonitor.

Kwaliteit van de kantorenvoorraad (*vastgoed en locatie*)

Snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor verdere polarisatie op de kantorenmarkt tussen incurante en courante kantoren. Vernieuwing, verbetering (inclusief verduurzaming) en onttrekken van (incurante) kantoorruimte is voor alle regiogemeenten belangrijk. Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad is cruciaal. Denk daarbij aan een juiste mix van functies (wonen, werken en voorzieningen), de aanwezigheid van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Dit vraagt een proactieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit. Holland Rijnland heeft in de afgelopen twee jaar daarin stappen gezet met het vaststellen van de Regionale Strategie Mobiliteit en de Regionale Investeringsagenda. Daarin wordt onder andere ingezet op het versterken van de stedelijke as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn met als zwaartepunt voor de kenniseconomie de Westflank van de regio Holland Rijnland. Ook het versterken van de bereikbaarheid van Leiden Centraal, de Space Campus en het Bio Science Park zijn daarbij geadresseerd. Dit draagt daarmee bij aan een kwaliteitsimpuls van kantorenlocaties.

Naast realisatie van modern kantorenaanbod blijft behoud en versterken van de kwaliteit (én verduurzaming) van bestaande kantoorlocaties belangrijk. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat het beschikbare kantorenaanbod (mits courant/locatie met toekomst) intensief wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. Dit kan in praktijk ook sloop-nieuwbouw betekenen, of sloop en nieuwbouw op een andere locatie. Het creëren van een aantrekkelijke mix van aanvullende functies in een dynamische woon-werkomgeving hoort hier ook bij. Ook verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk onderdeel. Denk daarbij aan de verduurzaming van kantoorpanden naar energielabel A of beter, bovenop de wettelijke verplichting van energielabel C. Een groot deel van de kantorenvoorraad moet nog een verdere verduurzamingsslag maken om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Daarbij is er ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. Denk daarbij aan het vergroenen van kantoorlocaties, inzetten op waterberging en het inrichten van de openbare ruimte om te komen tot te prettige, gezonde werkomgeving.

6. Inzet op verduurzamen van (bestaande) kantoorpanden

De regiogemeenten moeten focus houden op de 'bestaande bouw'. Dit betekent niet alleen het verduurzamen van bestaande gebouwen, maar ook het hergebruiken van bestaand vastgoed door middel van herontwikkeling.

7. Inzet op verbeteren van kantorenlocaties

Bij het realiseren van nieuwe kantoorpanden én uitbreiding van bestaande kantoorpanden, wordt door de regiogemeenten ingezet op het realiseren van voldoende voorzieningen, groen en (openbare) ruimte op- en rondom een kantoorgebouw.

Realisatie van kantoren (*sturing en monitoring*)

Het daadwerkelijk realiseren van voldoende kantoren is een uitdaging in deze markt. Het huidige marktsentiment zorgt voor beperkte realisatie van nieuwe kantoren. Grond, bouwkosten (zowel materialen als lonen), plankosten en rente zijn hoog, met gelijktijdig een beperkte huurprijsontwikkeling. Daarnaast brengt het realiseren van kantoren risico's voor ontwikkelaars, beleggers en huurders met zich mee. Ontwikkelaars willen niet bouwen zolang er geen verkoop aan een belegger heeft plaatsgevonden. Beleggers kopen geen kantoorpanden, zolang er niet een bepaald percentage voorverhuur is bereikt. En huurders tekenen overwegend pas binnen een jaar tot oplevering van een kantoor.

Ook brengt de energievraag van nieuwe kantoren uitdagingen met zich mee gezien de bestaande netcongestie. Op nieuwe kantorenlocaties leidt dit tot vertraging van projecten doordat een aansluiting niet gegarandeerd kan worden door de netbeheerder. Anderzijds biedt herontwikkeling van kantoorpanden kansen door verdere verduurzaming van het pand. Dit zorgt voor een (mogelijke) overcapaciteit in de bestaande aansluiting.

Daarnaast speelt dat woningbouw op dit moment veelal een aantrekkelijker (beleggings)product is voor vastgoedeigenaren en ontwikkelaars. Ook maatschappelijk is de druk groot om woningbouw te realiseren. In de gebiedsprogramma's zorgt dit al snel voor een grotere focus op woningbouw in plaats voor ruimte voor economie. Gelijktijdig heeft de regio in haar Economische Koers de ambitie uitgesproken om de woon-werkbalans in de regio te versterken. Dit betekent dat naast een inzet op de woonfunctie, ook voldoende ruimte voor economie moet worden geprogrammeerd. Dit vraagt om bestuurlijke keuzes, om een lange adem en om een duidelijke strategie ten aanzien van de rol van de regiogemeenten en regio. Dit blijkt ook uit de marktconsultatie waarin 'de markt' vraagt om een proactieve rol van de overheid in het realiseren van kantoren.

8. Inzet van instrumenten om kantoren te realiseren

Om realisatie van nieuwe kantoorruimte te stimuleren wordt door de regiogemeenten het beschikbare instrumentarium (juridisch, ruimtelijk, financieel) steviger ingezet. In eerste instantie gaan de regiogemeenten hiervoor meer aan de slag met acties zoals: kennisuitwisseling, communicatie, gebiedsmarketing (inclusief uitnodigende gebiedsvisies en een heldere regionale propositie) en actief accountmanagement (partijen bij elkaar brengen). Ook regulerende (juridische) instrumenten ('benutten van RO/juridische instrumenten, publiek- en privaatrechtelijk') worden benut. Dit betekent onder meer voldoende harde plancapaciteit in omgevingsplannen, heldere planregels en kaders (met voldoende kantoorruimte), maar mogelijk ook afspraken over verevening of compensatie (bijvoorbeeld in samenhang met woningbouwontwikkeling in gemengde gebieden). Wanneer uit evaluatie van de afspraken (begin 2028) volgt dat er desondanks onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd wordt, overwegen de regiogemeenten om financieel te stimuleren (bijvoorbeeld door achtervang / garanties of fondsvorming) of zelf mee te investeren in (her)ontwikkeling¹³.

9. Planologisch instrumentarium benutten

De regiogemeenten onderzoeken in de komende vijf jaar hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke ruimtelijke procedures kan worden versneld, hoe partijen maximaal kunnen worden gestimuleerd tot realisatie en hoe instrumentarium zo gericht mogelijk kan worden ingezet.

10. Jaarlijkse monitoring

De regio Holland Rijnland monitort jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden de (harde) plancapaciteit, aanbod/leegstand, opname en mogelijk ook de kwaliteit van de voorraad gemonitord. Ook worden daarbij belangrijke ontwikkelingen, vertrekkende en zoekende gebruikers besproken.

11. Tussentijdse evaluatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

Begin 2028 wordt in de Commissie Economie geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken. Dit biedt mogelijkheden tot beleidsbijstelling.

Kennisclusters en specials

De provincie heeft aan de regio gevraagd om in de actualisatie van de kantorenstrategie in te gaan op 'speciale kantorenlocaties' vanuit ruimtelijk beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen 'speciale kantorenlocaties', waaronder: bedrijfsgebonden kantoren; functiegebonden kantoren; en speciale clusters en science locaties (zoals het Leiden Bioscience Park, Zijlhoek/de Woerd, Unmanned Valley en NL Space Campus). De science locaties zijn niet meegenomen in de provinciale behoefteraming. Toch vragen deze locaties om ontwikkeling van kantorenmeten. Zo wordt verwacht dat het aantal medewerkers op het Bio Science Park in Leiden gaat groeien van 21.000 medewerkers in 2023 naar 27.000-30.000 medewerkers in 2027. Ook de mogelijke groei van de banen in de ruimtevaart op het NL Space Campus in Noordwijk vragen om voldoende kantoorruimte. De regio heeft de behoefte om scherpere keuzes te maken in het economisch profiel om daarmee de economische ontwikkeling van de regio in een opwaartse richting te sturen. Een

¹³ Let op: een belangrijk element is dat wanneer regiogemeenten verder gaan dan vanuit de publiekrechtelijke rol (richting geven, verbinden, reguleren) noodzakelijk is, en bijvoorbeeld overwegen actief te worden op de kantorenmarkt (door garantstellingen, fondsvorming en/of met de aankoop en/of herontwikkeling van objecten), gemeenten dit alleen doen wanneer andere (private markt)partijen dit niet doen, of dit niet kunnen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. Daarbij moet het belang voor de gemeente gemiddeld hoger zijn, dan het belang van andere partijen.

randvoorwaarde hiervoor is voldoende ruimte voor werken, waaronder kantoren, in het LSH Cluster op het Leiden Bioscience Park, Zijlhoek/de Woerd, Unmanned Valley en NL Space Campus.

We verbeteren de aantrekkelijkheid van de kennislocaties door de volgende afspraken te maken:

12. Versterken van de locatiekwaliteit kennisclusters

Voor de speciale locaties - het LSH Cluster op het Leiden Bio Science Park, Zijlhoek/de Woerd (Katwijk), Unmanned Valley en het Aero/Space Cluster op het NL Space Campus Noordwijk – zetten regiogemeenten zich in voor het verbeteren van de locatiekwaliteit bij de grootte van het cluster passende voorzieningen en voldoende groen en (openbare) ruimte op- en rondom deze locaties.

13. Verbeteren bereikbaarheid van de kennisclusters

We zetten ons gezamenlijk binnen Holland Rijnland in om de bereikbaarheid van de kennisclusters in Leiden, Katwijk en Noordwijk te verbeteren (opgenomen in de Regionale Strategie Mobiliteit).

Onder andere door:

- het doorontwikkelen van de regionale HOV-assen;
- het versterken van knooppunt Leiden Centraal;
- het versterken van de verbindingen Oost-West (lijn Zoetermeer – Noordwijk) en Noord-Zuid (Verstedelijkingsalliantie langs de Oude Lijn Leiden-Dordrecht) en de verbindingen met andere metropolitane regio's;
- waarborgen van de multimodale bereikbaarheid van de regio, waaronder de uitrol van doorfietsroutes naar de kennisclusters;
- en het inzetten op duurzame (keten)mobiliteit.

Bijlage I: Begrippenlijst

Kantoorruimte

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

Voorraad

De kantorenvoorraad wordt uitgedrukt in een oppervlakte kantoorruimte in vierkante meter v.v.o. De kantorenvoorraad gegevens zijn afkomstig van Locatus (voormalig R. Bak) en bevatten het totaal van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Ruimte die niet daadwerkelijk wordt aangeboden op de markt, wordt hierin dus niet meegenomen. De leegstand wordt benaderd vanuit het oogpunt van een unit. Een gebouw kan dus een X metrage leegstand bevatten. Wordt berekend als leegstaande meters gedeeld door de voorraad.

Opname

Kantoorruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opname wordt uitgedrukt in een totaal oppervlak in vierkante meter v.v.o. Hierbij is een ondergrens van minimaal 500 m² v.v.o. aangehouden. Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

Asset Quality Rating | Locatiekwaliteit (LQR)

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit van alle 26.000 kantoren in Nederland uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. Binnen de Behoefteraming Kantoren en de regionale kantorenstrategie is met name gefocust op de locatiekwaliteit (LQR). Daar waar sprake is van een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid zal een locatie een hoge locatiekwaliteit kennen en spreekt men van een hoogwaardige kantorenlocatie.

Uitbreidingsvraag

Toevoeging of onttrekking (negatieve uitbreiding) van kantorenvoorraad, met als doel het bewerkstelligen van een gezonde marktsituatie waarbij sprake is van voldoende aanbod om gebruikersbewegingen en/of groei te faciliteren, maar tegelijkertijd geen overmatige leegstand bestaat. Daarmee is de uitbreidingsvraag van invloed op de omvang van de voorraad.

Vervangingsvraag

Vervanging van kantorenvoorraad (dan wel op dezelfde locatie, dan wel door onttrekking op locatie X en toevoeging op locatie Y), met als doel het beter laten aansluiten van de kwaliteit van de voorraad op de behoeften van de (toekomstige) kantoorgebruiker. Daarmee is de vervangingsvraag van invloed op de kwaliteit van de voorraad.

Harde planvoorraad

Planruimte voor kantoren die zijn opgenomen in een Omgevingsplan of Bestemmingsplan, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen.

Zachte planvoorraad

Planruimte voor kantoren die nog niet zijn opgenomen in een Omgevingsplan of Bestemmingsplan. Deze plannen verkeren in de ideefase of in planfase.

Onttrekking voorraad

Voorgenomen onttrekking van kantorenvoorraad, ofwel door sloop ofwel door transformatie.

Bijlage II: Locatiekwaliteit (LQR) kantorenlocaties

Holland Rijnland en gemeenten | Locatiekwaliteit van de kantorenlocaties

Provincie Zuid-Holland			60
Holland Rijnland			59
Alphen aan den Rijn			58
	170971	Rijnoord / Henri Dunantweg	56
	171060	Stationsomgeving Alphen aan den Rijn	85
		Alphen aan den Rijn overig	47
Hillegom			43
		Hillegom overig	43
Kaag en Braassem			42
		Kaag en Braassem overig	42
Katwijk			48
		Katwijk overig	48
Leiden			76
	170156	Morskwartier Haagsche Schouw	51
	170157	Kanaalpark / Lammenschans eo	71
	170293	Binnenstad Leiden (noord en zuid)	83
	170439	Leeuwenhoek, sciencepark	67
	171055	Leiden Centraal Stadszijde I en II (incl Schipholweg/Groenoord)	84
		Leiden overig	75
Leiderdorp			42
	171022	Elisabethhof	37
	171069	Vierzicht (W4) met woonboulevard	36
		Leiderdorp overig	47
Lisse			38
		Lisse overig	38
Nieuwkoop			20
		Nieuwkoop overig	20
Noordwijk			44
	170682	Space Business Park	37
		Noordwijk overig	46
Oegstgeest			51
	170919	Leiden Bio Science Park locatie Oegstgeest	50
		Oegstgeest overig	52
Teylingen			43
		Teylingen overig	43
Voorschoten			54
		Voorschoten overig	54
Zoeterwoude			43
	171065	Meerburgerpolder (W4)	61
		Zoeterwoude overig	41

Voorraad en locatiekwaliteit per 2023.

Bijlage III: Gemeentelijke planlijsten

Gemeenten | Harde en zachte planvoorraad en onttrekkingen

Commissie	Deelgebied ID	Locatie RIN	Deelgebied naam	Harde plancapaciteit tot 2035 (in m ² v.v.o.)	Zachte plancapaciteit tot 2035 (in m ² v.v.o.)	Ontrekkings voorraad 2024 2035 (in m ² v.v.o.)	Opmerkingen
Alphen aan den Rijn	170971	Alphen aan den Rijn	Rijnoord / Hert Daurwaag			1.100	
	171080	Alphen aan den Rijn	Stationsoverloop, Alphen aan den Rijn	3.000		4.325	
	999999	Alphen aan den Rijn	Alphen aan den Rijn oevering				Bestaaf verhogingen van maximaal 1.000 m ²
	999999	Alphen aan den Rijn	Huizen oevering				
	999999	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	999999	Kaag en Braassem	Kaag en Braassem oevering				
	999999	Kaag en Braassem	Kaag en Braassem oevering				
	999999	Kaag en Braassem	Kaag en Braassem oevering				
	999999	Kaag en Braassem	Kaag en Braassem oevering				
	999999	Kaag en Braassem	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170156	Alphen aan den Rijn	Monnikwaard, Haagse Schouw		5.148		Bestaande harde plancapaciteit zal worden veggelstand 1.700 Bestaande harde plancapaciteit zal worden veggelstand Er zullen tevens meters worden bagevoegd b.v. science gebuiken, maar het is nog onduidelijk in welke mate
	170157	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering			5.148	
	170158	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170159	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170160	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170161	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170162	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170163	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170164	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170165	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170166	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170167	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170168	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170169	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170170	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170171	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170172	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170173	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170174	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170175	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170176	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170177	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170178	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170179	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170180	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170181	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170182	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170183	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170184	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170185	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170186	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170187	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170188	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170189	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170190	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170191	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170192	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170193	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170194	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170195	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170196	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170197	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170198	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170199	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170200	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170201	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170202	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170203	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170204	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170205	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170206	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170207	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170208	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170209	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170210	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170211	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170212	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170213	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170214	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170215	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170216	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170217	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170218	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170219	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170220	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170221	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170222	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170223	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170224	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170225	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170226	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170227	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170228	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170229	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170230	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170231	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170232	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170233	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170234	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170235	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170236	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170237	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170238	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170239	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170240	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170241	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170242	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170243	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170244	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170245	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170246	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170247	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170248	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170249	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170250	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170251	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170252	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170253	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170254	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170255	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170256	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170257	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170258	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170259	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170260	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170261	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170262	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170263	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170264	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170265	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170266	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170267	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170268	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170269	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170270	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170271	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170272	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170273	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170274	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170275	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170276	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170277	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170278	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170279	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170280	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170281	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170282	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170283	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170284	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170285	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170286	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170287	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170288	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170289	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170290	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170291	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170292	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170293	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170294	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170295	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170296	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170297	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170298	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170299	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170300	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170301	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170302	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170303	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170304	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170305	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170306	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170307	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170308	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170309	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170310	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170311	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170312	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170313	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170314	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170315	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170316	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170317	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170318	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170319	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170320	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170321	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170322	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170323	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170324	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170325	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170326	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170327	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170328	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170329	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170330	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170331	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170332	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170333	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170334	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170335	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170336	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170337	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170338	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170339	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170340	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170341	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170342	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170343	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170344	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170345	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170346	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170347	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170348	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170349	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170350	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170351	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170352	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170353	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170354	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170355	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
Alphen aan den Rijn	170356	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170357	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170358	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170359	Alphen aan den Rijn	Kaag en Braassem oevering				
	170360						

Betreft plancapaciteit / onttrekkingen op science locaties, welke formeel niet vallen binnen de kaders van de Behoeftenraming Kantoren 2023.

Bijlage IV: Confrontatie planlijsten en kaders Behoefteraming Kantoren 2023

Onderstaande tabel geeft de confrontatie weer tussen de door gemeenten aangeleverde planlijsten en de kaders (uitbreidingsvraag) van de Behoefteraming Kantoren 2023. In de eerste kolom is de voorraad in 2023 weergegeven. Deze voorraad is afkomstig van Locatus. De tweede kolom weergeeft de gemeentelijk opgave (uitbreidingsvraag) zoals vastgesteld in de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023. Als deze positief is, betekent dit dat er sprake is van een (gematigde) groeiopgave. Als deze negatief is, betekent dit een (gematigde) krimpopgave. De derde, vierde en vijfde kolom weergeven de onttrekkingen en toevoegingen tussen 2023 en 2035 binnen de *reguliere* kantorenmarkt, die tijdens het opstellen van deze kantorenstrategie (2024/2025) zijn aangeleverd door de regiogemeenten. De onttrekkingen tussen 2023 en 2035 worden in mindering gebracht van de voorraad van 2023. Vervolgens worden de toevoegingen tussen 2023 en 2035 opgeteld bij de voorraad na de onttrekking. Binnen de toevoegingen wordt onderscheid gemaakt tussen harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit. De zevende kolom weergeeft de resterende ontwikkelruimte. Deze ruimte weergeeft het verschil tussen de opgave vanuit de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 en het saldo van de onttrekkingen en toevoegingen tussen 2023 en 2035. Als de resterende ontwikkelruimte positief is, betekent dat er nog extra ruimte is om te ontwikkelen. Als deze negatief is, betekent dit dat er meer wordt ontwikkeld dan de opgave voorziet. Ten slotte, zijn in de laatste kolom de plannen voor de science locaties opgenomen, welke formeel buiten de kaders van de Behoefteraming Kantoren 2023 vallen. De volumes weergeven de geplande groei: een optelling van de harde en zachte toevoegingen, minus de geplande onttrekkingen.

Holland Rijnland en gemeenten | Confrontatie gemeentelijke planlijsten en uitbreidingsvraag volgens de Behoefteraming Kantoren 2023

Regio / gemeente	Voorraad 2023	Opgave Behoefteraming 2023	Onttrekkingen 2023 - 2035	Harde toevoegingen 2023 - 2035	Zachte toevoegingen 2023 - 2035	Resterende ontwikkelruimte	Plannen science locatie(s)
Holland Rijnland	1.141.500	58.600	71.800	43.800	13.300	73.200	86.900
Alphen aan den Rijn	151.000	11.100	5.400	3.000	0	13.500	0
Hillegom	29.600	-3.200	0	0	0	-3.200	0
Kaag en Braassem	24.400	-1.500	0	0	0	-1.500	0
Katwijk	57.300	-600	4.700	4.700	0	-600	0
Leiden	549.800	50.100	34.100	36.100	13.300	34.800	29.900
Leiderdorp	57.700	1.600	7.800	0	0	9.400	0
Lisse	65.200	-1.600	4.300	0	0	2.700	0
Nieuwkoop	10.000	0	0	0	0	0	0
Noordwijk	58.100	8.500	12.000	0	0	20.500	42.000
Oegstgeest	54.300	-4.800	1.000	0	0	-3.800	15.000
Teylingen	38.200	1.100	0	0	0	1.100	0
Voorschoten	18.800	1.300	0	0	0	1.300	0
Zoeterwoude	27.000	-3.400	2.300	0	0	-1.100	0

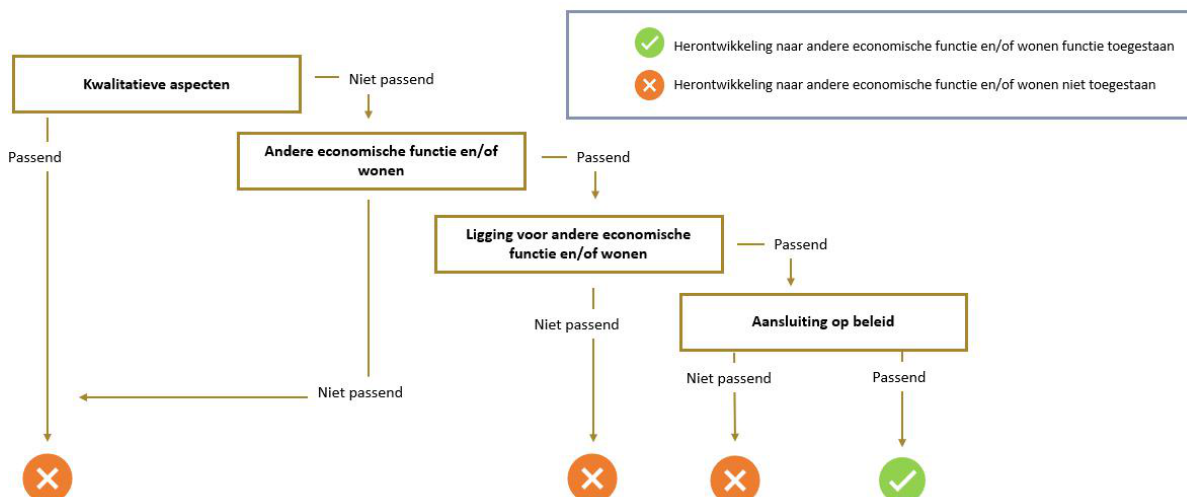
Bijlage V: Afwegingskader behoud kantoren

Door middel van een afwegingskader kunnen initiatieven voor herontwikkeling van kantoren naar wonen en/of andere economische functies (bijvoorbeeld bedrijven of voorzieningen) op hoofdlijnen beoordeeld worden op wenselijkheid. Het uitgangspunt is om op courante locaties en/of bij courante panden zoveel als mogelijk de kantoorfunctie te behouden. Voordat het afwegingskader wordt toegepast wordt eerst onderzocht of er kan worden geïnvesteerd in de locatie, daarmee wordt voorkomen dat onnodig kantoren meters worden herontwikkeld naar andere functies.

Voor het afwegingskader zijn de onderstaande criteria relevant. Herontwikkeling van kantoren naar andere economische functies en/of wonen kan alleen plaatsvinden als aan deze criteria wordt voldaan. Wees terughoudend bij het transformeren van kantoren meters en hanteer het principe van 'gooi geen oude schoenen weg voordat je nieuwe hebt'.

- **Kwantitatieve aspecten:** Wat is de gemeentelijke opgave op de kantorenmarkt (beperkte groei, behoud of beperkte afname van kantoor meters)? Wat betekent dit voor de totale kantorenvorraad en opgave in de gemeente? Wanneer als gevolg van transformatie een tekort aan kantoorruimte ontstaat (op basis van provinciale prognose en bijbehorende gemeentelijke opgave) vraagt dit om compensatie (vervanging) van nieuwe kantoorruimte. Dit kan ook op een andere locatie zijn. Feitelijk past transformatie (onttrekken) dan alleen, wanneer de te vervangen kantoor meters geborgd zijn.
- **Kwalitatieve aspecten:** Licht het kantoorpand op een kansrijke kantoorlocaties (zoals op een knooppuntlocatie)? Is het kantoorpand courant? Past het pand bij de kwantitatieve én kwalitatieve vraag in de gemeente? Beschikt het pand over een energielabel C of beter? Is sprake van langdurige leegstand in het pand (3 jaar of langer)? Welke planologische bestemming heeft het object?¹⁴
- **Wonen en/of andere economische functie:** Is transformeren naar wonen of een andere (economische) functie op deze locatie wenselijk? Of het is meer wenselijk om te herontwikkelen naar een andere economische functie of combinaties van wonen en werken?
- **Ligging voor wonen en/of andere economische functie:** Licht het pand in een woonomgeving? Is de locatie (potentieel) geschikt voor wonen of een andere economische functie? Welke andere functies zijn in het gebied aanwezig? Profiteren deze andere functies van de aanwezigheid van wonen en/of andere economische functies, of zijn knelpunten te verwachten?
- **Aansluiting op beleid:** Worden in de plannen woningen en/of andere economische functies gerealiseerd die aansluiten bij de Omgevingsvisie, woonvisie, economische visie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot het volgende afwegingskader op hoofdlijnen:



¹⁴ Zo heeft u als gemeente voor transformatie van een kantoor dat een gemengde bestemming heeft en bij recht al een andere bestemming, bijvoorbeeld wonen, weinig tot geen mogelijkheden voor regie.