



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Strategie kantoren MRDH 2025-2035

Metropoolregio Rotterdam Den Haag



Inhoudsopgave

Management samenvatting	3
1 Inleiding	15
1.1 Achtergrond	15
1.2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt	16
1.3 Leeswijzer	16
2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt	17
2.1 Ruimte voor werken in de MRDH: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort	17
2.2 Groei van kantoorbanen en beperkte realisatie van modern kantorenaanbod	18
2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt van de MRDH	20
2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand	21
3 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping	22
3.1 Terugblik	22
3.1.1 Rotterdamse regio	22
3.1.2 Haagse regio	24
3.2 Behoefteraming kantoren 2023	26
3.2.1 Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035	28
3.3 Locatiestrategie op basis van Location Quality Rating	31
3.4 Conclusies kantorenmarkt MRDH	36
4 Hoofdstructuur kantoren	37
5 Visie en regionale afspraken	39
5.1 Focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod ('ruimte voor economie')	39
5.2 Kwantitatieve optimalisatie: behoud, transformeren en verdunnen	40
5.3 Kwalitatieve versterking en diversiteit: aanpak op gebiedsniveau	41
5.4 Lokale en speciale kantoorlocaties	43
5.5 Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving	44
5.6 Monitoring en vervolgproces	45
6 Bijlage: Methodologie Asset Quality Rating & Locatiekwaliteit kantoorlocaties	46
7 Bijlage: Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren	53
8 Bijlage: Hulpmiddel voor gemeenten bij transformatie van kantoren	58
9 Bijlage: Gemeentelijke confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag	60
10 Bijlage: Begrippenlijst	83

Management samenvatting

Aanleiding

Het belang van een gezonde kantorenmarkt voor de metropoolregio Rotterdam Den Haag

Een goed functionerende kantorenmarkt heeft een directe impact op de economie, werkgelegenheid, infrastructuur, maar ook de identiteit en vitaliteit van de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Zo stimuleert een gezonde kantorenmarkt de vestiging en uitbreiding van bedrijven, wat leidt tot groei van werkgelegenheid. Momenteel zijn kantoorbanen goed voor ongeveer 30% tot 40% van de totale werkgelegenheid in de metropoolregio. Met de beoogde groei van circa 400.000 inwoners tot 2040 in de regio is (ook) een toename van het aantal kantoorbanen van groot belang voor de woon-werkbalans.

Een diverse kantorenmarkt vergroot de aantrekkelijkheid voor bedrijven, zowel nationaal als internationaal. Kantoren zijn de thuisbasis van zowel kleine startups als grote multinationale ondernemingen vanuit een verscheidenheid aan sterke sectoren en clusters, waaronder ICT, zakelijke- en financiële dienstverlening en openbaar bestuur. Daarbij zijn kantoren ook vervlochten met belangrijke sectoren in de metropoolregio Rotterdam Den Haag als de maritieme industrie, agrobusiness (Greenport), digitale veiligheid en cybersecurity en de kennis- en innovatie-economie. Momenteel huisvest de metropoolregio ongeveer 10,1 miljoen m² kantoorruimte, wat neerkomt op ongeveer 80% van de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland en meer dan 20% van de Nederlandse kantorenvorraad.

Een duurzame balans tussen vraag en aanbod zorgt er voor dat kantoorgebruikers de locatie vinden die past bij hun behoeften. Dit versterkt de concurrentiepositie van de regio en stimuleert innovatie, investeringen en clusterversterking. De ene gebruiker is op zoek naar een modern kantoor nabij een intercitystation, de andere gebruiker op zoek naar een kantoor op een campuslocaties en een andere (startende)ondernemer op zoek naar betaalbare kantoorruimte. Een duurzame balans tussen vraag-aanbod verhouding draagt bovendien ook bij aan prijsstabiliteit en vermindert de kans op leegstand. Dit is van groot belang voor vastgoedontwikkelaars en beleggers / investeerders, die erop vertrouwen dat hun investeringen renderen. Een stabiele vastgoedmarkt draagt daarmee bij aan de algehele economische gezondheid van de metropoolregio, wat op zijn beurt weer gunstig is voor de werkgelegenheid en de lokale economie.

Bedrijven vestigen zich in regio's waar ze toegang hebben tot een talentvolle arbeidsmarkt, goede (OV-) infrastructuur en een inspirerende, dynamische omgeving. Daarmee wordt de regionale identiteit van de metropoolregio versterkt. Een levendige zakelijke gemeenschap draagt bij aan het imago van de regio en maakt deze aantrekkelijker voor zowel bewoners als bezoekers. De mix van verschillende bedrijven en sectoren, woningen, voorzieningen en andere (informele) werklocaties, creëert een unieke cultuur die de metropoolregio onderscheidend maakt.

De groei van de kantorenmarkt zorgt voor een toenemende behoefte aan (duurzame) mobiliteit. Dit resulteert in meer draagvlak en bijbehorende investeringen voor openbaar vervoersverbindingen, de aanleg van nieuwe fietspaden, looproutes en wegen. Aanvullend heeft een gezonde kantorenmarkt ook een positieve invloed op de vraag naar andere voorzieningen zoals restaurants en winkels, en wordt de leefbaarheid en levendigheid in gebieden vergroot. Dergelijke verbeteringen verhogen de levenskwaliteit voor zowel werknemers als bewoners en maken de metropoolregio aantrekkelijker.

Tot slot biedt een gezonde kantorenmarkt mogelijkheden voor duurzaamheid en innovatie. Met de toenemende focus op circulaire initiatieven en moderne werkculturen, worden nieuwe kantoorruimtes ontworpen met duurzaamheid als basis. Dit kan variëren van energiezuinige gebouwen tot innovatieve werkplekken die het welzijn van werknemers bevorderen. Een goed kantoor vergroot de productiviteit en het welzijn van werknemers, maar bevordert ook samenwerking en prestaties. De focus op duurzaamheid is niet alleen goed voor de leefomgeving, maar helpt ook bedrijven zich te onderscheiden en aantrekkelijk te blijven voor talent.

Actualisatie: kantorenstrategie voor periode t/m 2035

Deze kantorenstrategie focust zich op de periode van 2025-2035. Tegelijkertijd is het ook van belang om verder te kijken naar ruimtelijk-economische ontwikkelingen. De Visie op het Economisch Vestigingsklimaat (VEV) en de Mobiliteitsvisie (MOVI) van de MRDH hebben een relatie met de werklocaties van de toekomst. Op deze manier zorgen we ervoor dat we ons adaptief kunnen richten op nieuwe ontwikkelingen.

In de metropoolregio is in de afgelopen vijf jaar door de regiogemeenten, maar ook door externe stakeholders, stevig ingezet op het onttrekken van kantoorruimtes en het terugdringen van leegstand. Nu staat de regio voor een keerpunt. De focus verschuift van onttrekking naar de realisatie van nieuwe kantoorruimtes op de juiste locaties. De sterke economische groei en de toename van het aantal inwoners in de metropoolregio leiden tot een sterke vraag naar kantoorruimte. Dit wordt bevestigd door de provinciale behoefteraming, die zowel een kwantitatief als kwalitatief tekort aan kantoorruimte voorspelt.

Deze actualisatie van deze kantorenstrategie richt zich op het creëren van een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Dit omvat de realisatie van nieuwe kantoorruimte, de vervanging van incourant aanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. In deze strategie gaan we in op de actuele trends & ontwikkelingen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte. Dit vormt de basis voor actuele regionale afspraken met als doel te komen tot een gezonde, goed functionerende kantorenmarkt.

Trends en ontwikkelingen

Ruimte voor werken in de metropoolregio: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

Sinds 2015 is de leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio afgenomen door economisch herstel, onttrekking van incurante panden en een toenemende vraag naar kantoorruimte op aantrekkelijke locaties. Er is een tekort aan moderne kantoorruimtes ontstaan, met een verwachte uitbreidingsvraag van circa 178.800 m² tot 2030. Daarnaast is er een vervangingsvraag, omdat veel bestaande panden verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen van gebruikers.

Groei van kantoorbanen en beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de metropoolregio met ongeveer 12% gestegen, met een stabiel aandeel kantoorbanen. In Rotterdam en Den Haag is dit aandeel sterker toegenomen. De sectoren informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening, openbaar bestuur en onderwijs zijn het sterkst in kantoorbanen gegroeid. Dit heeft een positieve invloed op de vraag naar kantoorruimte. In de afgelopen jaren heeft beperkt realisatie plaatsgevonden van nieuw modern kantorenaanbod. Dit komt doordat plankosten, rente en bouwkosten hoog zijn en het daardoor financieel lastig is rond te rekenen. Daarnaast ligt er maatschappelijk er ook een prioriteit op woningbouw. Hierdoor komt nieuwbouw van kantoren beperkt op gang.

Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt van de metropoolregio

De vraag naar kantoorruimte verschuift naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties, waar bedrijven aantrekkelijke werkplekken willen bieden aan hun personeel. Rotterdam en Den Haag zijn hierin populair, maar het aanbod van moderne kantoorruimte is beperkt. Dit leidt tot een stijgende verhuur van bestaande panden in deze steden en een afname van verhuurcontracten op monofunctionele locaties, wat resulteert in groeiende leegstand.

Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand

Organisaties hechten steeds meer waarde aan duurzame kantoorpanden door wettelijke verplichtingen en schommelende gas- en elektriciteitsprijzen. Bedrijven geven de voorkeur aan gebouwen met goede energielabels, wat leidt tot hogere huren en lagere servicekosten. Vastgoedinvesteerders richten zich op kantoren met energielabel A+ of hoger. Klimaatadaptatie en de kwaliteit van de openbare ruimte worden steeds belangrijker, waarbij investeringen in groen en infrastructuur essentieel zijn voor hoge BREEAM-certificeringen.

Behoefteraming en kwalitatieve verdieping

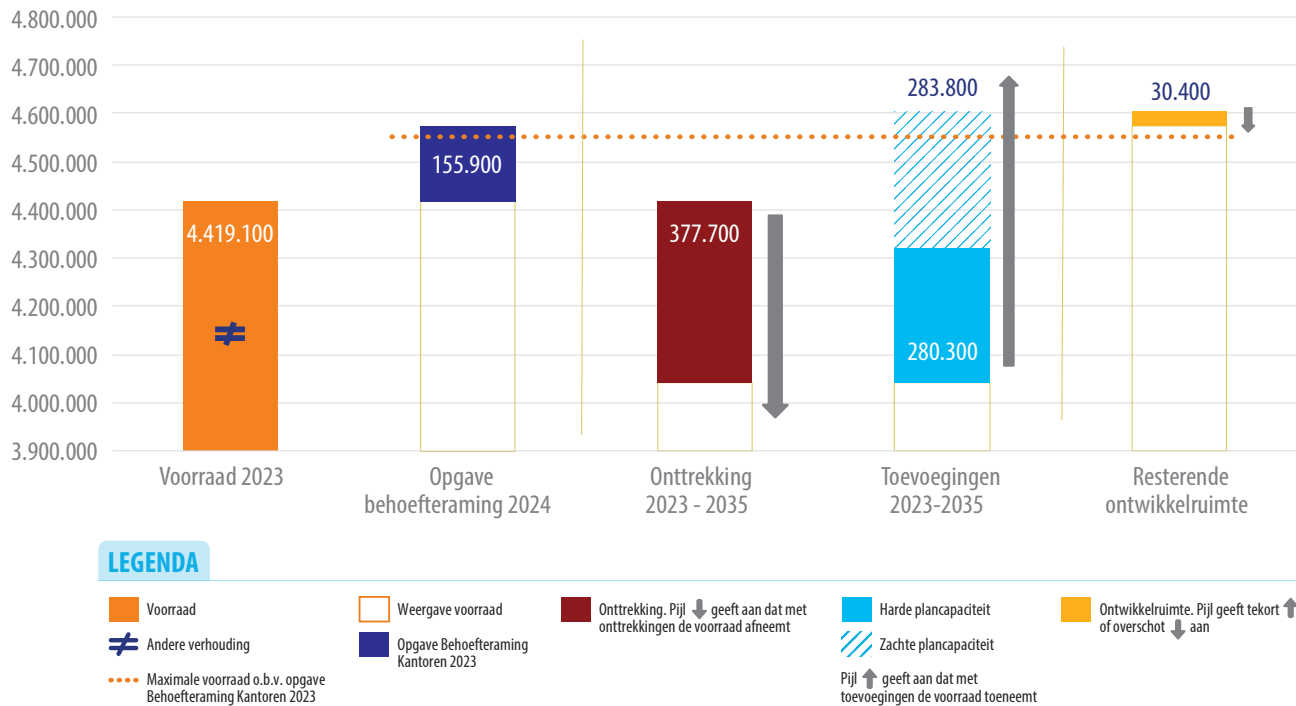
De kantorenmarkt in de metropoolregio Rotterdam Den Haag is verschoven van een overschot naar een toenemend tekort aan kwalitatieve kantoorruimte. Om de markt gezond te houden tot 2035, is het noodzakelijk vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Dit vereist een koerswijziging met focus op de ontwikkeling van moderne kantoren op strategische locaties met goede voorzieningen en bereikbaarheid, evenals de kwalitatieve verbetering van bestaande voorraad.

In 2023 is de provinciale behoefteraming opgeleverd, die de basis vormt om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Hier is zowel naar de Rotterdamse als de Haagse regio gekeken.

De Rotterdamse regio heeft voldoende plannen om te voldoen aan de Behoefteraming Kantoren 2023. De realisatie vergt bijna de volledige benutting van zowel harde als zachte plancapaciteit om voldoende aanbod voor de vraag te creëren. De ervaring leert dat zachte plannen kunnen vervallen, dus de totale ontwikkeling daarvan is niet realistisch.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

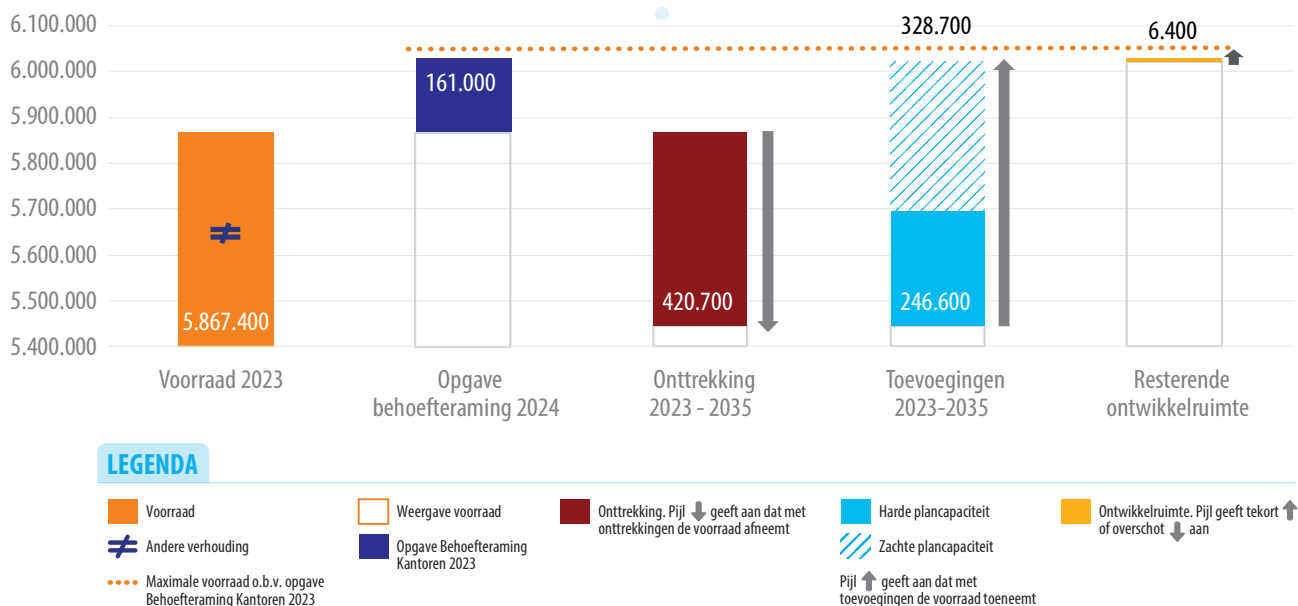
Rotterdamse regio



De Haagse regio heeft niet voldoende plannen om te voldoen aan de Behoefteraming Kantoren 2023. Beide regio's kampen met een tekort aan plancapaciteit, waardoor het risico bestaat dat kantoorgebruikers de regio verlaten of juist niet naar de metropoolregio verhuizen vanwege een gebrek aan kantoorruimte.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Rotterdamse regio



Daarnaast zijn er uitdagingen zoals het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en het verwijderen van incurante kantoorruimtes. Actief kantorenbeleid en passende programmering zijn essentieel om gemeentelijke opgaven aan te pakken. Hoewel de gemeenten ieder een andere opgave en omvang van uitbreidingsvraag kennen, zijn regionale afspraken en samenwerking van groot belang. Het afwegingskader (zie hieronder) op basis van de locatiekwaliteit helpt om een eenduidig regionaal kantorenbeleid te voeren zodat vraag en aanbod op de regionale kantorenmarkt beter in balans komt.

Visie en regionale afspraken

De kantorenstrategie geeft een duidelijk visie/richting wat er nodig is van overheid en markt voor een toekomstbestendige kantorenmarkt in de metropoolregio. Hieronder staan zes visies/richtingen met in de gemarkeerde boxen de afspraken die nodig zijn om dit te bereiken. De afspraken betreffen inspanningsverplichtingen, uit te voeren onderzoeken, procesafspraken en leidende principes.

Afspraak 1: Focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod

Er is een dringend tekort aan kwalitatief goede kantoorruimtes, wat vraagt om de ontwikkeling van moderne kantoren op strategische locaties. Dit is cruciaal voor het ondersteunen van werkgelegenheid en het faciliteren van zowel bestaande als nieuwe kantoorgebruikers. De huidige marktomstandigheden, waaronder hoge bouwkosten en beperkte huurprijsontwikkeling, bemoeilijken de realisatie van nieuwe kantoren. Woningbouw lijkt momenteel aantrekkelijker voor investeerders, wat leidt tot een grotere focus op woningen ten koste van kantoorruimtes. Het is essentieel dat gemeenten en de regio actief sturen op voldoende kantoorprogrammering en ook aandacht hebben voor de vervanging van verouderde kantoorruimtes. Daarnaast moet de groei van de bevolking goed worden gemonitord, daar dit invloed heeft op de vraag naar kantoorbanen en de woon-werkratio.

- Voor Den Haag CID moet in de komende vijf jaar duidelijkheid komen over extra uitbreidingsplannen om een tekort aan kantoorruimtes te voorkomen. Er wordt ruim 93.000 m² onttrokken zonder voldoende plannen voor nieuwe toevoegingen, wat kan leiden tot vertrek van bedrijven.
- Indien het niet mogelijk is om op de grootstedelijke toplocaties voldoende harde plancapaciteit te realiseren, wordt uiterlijk eind 2028 in afstemming met de provincie Zuid-Holland, onderzocht welke andere locaties met een hoogwaardige OV-verbinding in een hoogstedelijk woon-werkgebied een alternatief kunnen zijn.
- Regiogemeenten werken aan extra uitbreidingsruimte voor lokale kantoorruimtes (tot 1.000 m²) en nemen dit op in Omgevingsplannen en gebiedsvisies, zodat lokale bedrijven kunnen groeien en blijven. Als lokale Mkb'ers willen uitbreiden, dan gaan gemeenten dit zoveel mogelijk faciliteren.
- Regiogemeenten en provincie Zuid-Holland onderzoeken gezamenlijke mogelijkheden om het ontwikkelproces van kantoren te versnellen, zoals het verbeteren van gemeentelijke procedures, financiële stimulansen en samenwerking met ontwikkelaars.

Afspraak 2: Kwantitatieve optimalisatie: behoud, transformeren en verdunnen

Het optimaliseren van de kantoorvoorraad door te transformeren en te verdunnen is vooral noodzakelijk op snelweglocaties en OV-knooppunten bij voorstadhaltes en overige locaties, waar een tekort aan kwalitatief goede kantoren bestaat. Rondom OV-knooppunten met een ic-station en centrumstedelijke gebieden is juist veelal sprake van een oplopend tekort aan kwalitatief goede kantoren. Door kantoren te clusteren rondom hoogstedelijke, multifunctionele knooppuntlocaties wordt ingespeeld op de wens voor duurzame mobiliteit en afname van het woon-werkverkeer. Naast het realiseren van kantoren op toplocaties en het transformeren van monofunctionele snelweglocaties, is het belangrijk dat kleinere gemeenten de ruimte behouden om kantoren te creëren die passen bij hun specifieke behoeften, zodat er voldoende ruimte blijft voor het MKB.

- Regiogemeenten met een krimpopgave reduceren gezamenlijk bijna 82.000 m² kantoorruimte tot 2035. Deze reductie moet vóór eind 2026 worden vastgelegd in gemeentelijk beleid en Omgevingsplannen. De MRDH adviseert hier gemeenten nadrukkelijk te kijken naar transformatie naar (tijdelijke)woningen en invulling met creatieve bedrijvigheid. Wanneer meer kantoren worden gereduceerd dan op basis van de provinciale behoefteeraming noodzakelijk is, vraagt dit bij voorkeur om vervanging van meters (salderen).
- Op de grootstedelijke toplocaties worden meer kantoren toegevoegd dan onttrokken, zodat er voldoende werkruimte beschikbaar blijft.
- Voor regiogemeenten met een grote krimpopgave kan een afwegingskader worden gebruikt bij transformatie om te voorkomen dat kantoorpanden met voldoende toekomstpotentie worden omgevormd naar woningen.

Afspraak 3: Kwalitatieve versterking en diversiteit: aanpak

De snel veranderende eisen van eindgebruikers leiden tot een duidelijke scheiding op de kantorenmarkt tussen courante en incourante kantoren. Vernieuwing en verduurzaming van kantoorruimtes zijn cruciaal voor regiogemeenten. Belangrijke aspecten zijn de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, een goede mix van functies, hoogwaardige openbare ruimtes en bereikbaarheid. Dit vereist een proactieve overheid die samenwerkt met eigenaren en vastgoedpartijen en investeert in bereikbaarheid en verblijfskwaliteit. Vooral op grootstedelijke OV-knooppuntlocaties is uitbreiding van de kantoorvoorraad noodzakelijk, met ruimte voor groei in specifieke clusters. Regiogemeenten, de MRDH en de provincie Zuid-Holland werken samen om in te spelen op de huidige en toekomstige marktvraag.

- De gemeentelijke opgave (groei, behoud, krimp) en de kwaliteit van de locatie bepalen de gebiedsgerichte aanpak. De provinciale hoofdstructuur is het uitgangspunt voor het toevoegen van kantoorruimte, met een focus op multifunctionele OV-knooppuntlocaties.
- Voor locaties met ondergemiddelde kwaliteit stelt de gemeente een gebiedsaanpak op als deze nog ontbreekt. Deze locaties worden actief gemonitord, ook bij lage leegstand. Uitzonderingen gelden voor 'speciale locaties' (zoals science- en havenlocaties) en locaties met bestaande ontwikkelingen.
- De MRDH zorgt voor regionale afstemming bij het toevoegen van kantoren bovenop bestaande plannen, zoals vastgelegd in het 'afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren'.

Afspraak 4: Lokale en speciale kantoorlocaties

De MRDH maakt een onderscheid tussen 'lokale kantoren' in woonwijken en bedrijventerreinen, en 'speciale kantoren' zoals die in havens, op luchthavens en in bijzondere clusters. Dit zijn specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. De MRDH vindt voldoende ruimte voor deze locaties belangrijk.

Op bedrijventerreinen is een aanzienlijke voorraad kantoorruimte aanwezig. Dit type kantoren staat ook veel in kleinere en middelgrote gemeenten, met weinig formele kantoorlocaties. Daar dragen ze in belangrijke mate bij aan de lokale economie en het mengen van functies.

- Regiogemeenten behouden ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige kantoorruimtes (< 1.000 m²) met een maximum van vijf vestigingen per locatie. Dit ondersteunt lokale bedrijven en voorkomt een tekort aan MKB-ruimte.
- Nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen worden ontmoedigd, en planregels worden aangepast waar ontwikkeling nog mogelijk is.
- Bij onttrekking van solitaire kantoorpanden die de totale voorraad onder het gewenste niveau brengen, wordt de mogelijkheid geboden om elders kantoorruimte toe te voegen. Deze nieuwe ruimte moet goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en het liefst in multifunctionele gebieden liggen.
- Waar het voor 'speciale clusters' nog nodig is, scherpen de regiogemeenten de profilering aan (waaronder Dutch Innovation Park in de gemeente Zoetermeer of het Innovatiedistrict Delft). Daar waar het specifieke clusters betreft wordt dit ook in planregels opgenomen.

Afspraak 5: Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving

Sinds 1 januari 2023 is minimaal energielabel C verplicht voor bestaande kantoren, en maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden zijn sinds 2018 ook verplicht. Hoewel energielabel A nog niet verplicht is, is verduurzaming naar dit label belangrijk voor de waardevermeerdering van vastgoed, aangezien steeds meer gebruikers energiezuinige kantoorgebouwen zoeken. Daarnaast zijn veel kantoren gevestigd op locaties met hoge hittestress, wat vraagt om klimaatadaptieve maatregelen zoals groene daken, waterdoorlatende verharding en meer groen in de openbare ruimte. Dit draagt bij aan extra schaduw, betere afwatering en lagere temperaturen.

- De regiogemeenten concretiseren in hun gebiedsaanpak het verduurzamen van bestaande gebieden en gebouwen en stimuleren hergebruik van vastgoed via transformatie of circulaire economie.
- Regiogemeenten onderzoeken samen met de MRDH hoe ze de verduurzaming van kantoorpanden naar energielabel A kunnen stimuleren, waarbij aansluiting wordt gezocht op bestaande regionale initiatieven zoals energiescans.
- De effecten van hittestress en wateroverlast op kantorenlocaties, evenals klimaatadaptatiemogelijkheden, zoals groene daken, worden meegenomen in de gebiedsaanpak.
- Bij de planvorming voor kantoren wordt de focus gelegd op toekomstbestendig bouwen, volgens de Zuid-Holland Omgevingsverordening.

Afspraak 6: Monitoring en proces

Voor de ontwikkeling van kantoorlocaties is het belangrijk dat regiogemeenten de belangrijkste kantoorgebruikers en gebouweigenaren goed kennen. Daarnaast is het essentieel om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te monitoren. Dit biedt gemeenten en de MRDH een sturingsinstrument voor het vermarkten en faseren van ontwikkelingslocaties, en helpt anticiperen op onvoorziene veranderingen.

- De MRDH faciliteert regionale marktkennis, kennisuitwisseling en monitoring.
- De MRDH onderzoekt hoe gemeenten ondersteund kunnen worden qua capaciteit en kennis bij het oppakken van de opgaves in deze kantorenstrategie
- De regiogemeenten en provincie monitoren (half)jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Er wordt onderzocht of gezamenlijke monitoring met de provincie mogelijk is.
- Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers ligt met betrekking tot de regionale afspraken, wat mogelijkheden biedt voor bijstelling van de opgaven.

Samenvatting afspraken en acties

Afspraak	Fasering	Betrokken partij	Actie
Afspraak 1			
Voor Den Haag CID moet in de komende vijf jaar duidelijkheid komen over extra uitbreidingsplannen om een tekort aan kantoorruimtes te voorkomen. Er wordt ruim 93.000 m ² onttrokken zonder voldoende plannen voor nieuwe toevoegingen, wat kan leiden tot vertrek van bedrijven.	2025-2030	Gemeente Den Haag MRDH en regiogemeenten worden frequent geïnformeerd over voortgang	Strategie/ Reguleren
Indien het niet mogelijk is om op de grootstedelijke toplocaties voldoende harde plancapaciteit te realiseren, wordt uiterlijk eind 2028 in afstemming met de provincie Zuid-Holland, onderzocht welke andere locaties met een hoogwaardige OV-verbinding in een hoogstedelijk woon-werkgebied een alternatief kunnen zijn.	Uiterlijk 2028	MRDH en regiogemeenten	Kennisdelen / Onderzoek
Regiogemeenten werken aan meer uitbreidingsruimte voor lokale kantoorruimtes (tot 1.000 m ²) en nemen dit op in Omgevingsplannen en gebiedsvisies, zodat lokale bedrijven kunnen groeien en blijven.	2025-2030	Regiogemeenten	
Regiogemeenten en provincie Zuid-Holland onderzoeken gezamenlijke mogelijkheden om het ontwikkelproces van kantoren te versnellen, zoals het verbeteren van gemeentelijke procedures, financiële stimulansen en samenwerking met ontwikkelaars.	Uiterlijk 2028	Regiogemeenten, MRDH en Provincie Zuid-Holland	Kennisdelen / Onderzoek
Afspraak 2			
Regiogemeenten met een krimtopgave reduceren gezamenlijk bijna 82.000 m ² kantoorruimte tot 2035. Deze reductie moet vóór eind 2026 worden vastgelegd in gemeentelijk beleid en Omgevingsplannen. Hier adviseren we gemeenten nadrukkelijk te kijken naar de haalbaarheid van transformatie naar (tijdelijke) woningen en invulling met creatieve bedrijvigheid. Wanneer meer kantoorruimtes worden gereduceerd dan op basis van de provinciale behoefte is, vraagt dit bij voorkeur om vervanging van meters (salderen).	Uiterlijk 2028	MRDH en regiogemeenten	Strategie/ Reguleren

Op de grootstedelijke toplocaties worden meer kantormeters toegevoegd dan onttrokken, zodat er voldoende werkruimte beschikbaar blijft.	Doorlopend		
Voor regiogemeenten met een grote kantooropgave kan een afwegingskader worden gebruikt bij transformatie om te voorkomen dat kantoorpanden met voldoende toekomstpotentie worden omgevormd naar woningen.	Doorlopend		
Afspraak 3			
De gemeentelijke opgave (groei, behoud, krimp) en de kwaliteit van de locatie bepalen de gebiedsgerichte aanpak. De provinciale hoofdstructuur is het uitgangspunt voor het toevoegen van kantoorruimte, met een focus op multifunctionele OV-knooppuntlocaties.	Doorlopend		
Voor locaties met ondergemiddelde kwaliteit stelt de gemeente een gebiedsaanpak op als deze nog ontbreekt. Deze locaties worden met extra aandacht gevolgd, ook bij lage leegstand. Uitzonderingen gelden voor 'speciale locaties' (zoals science- en havenlocaties) en locaties met bestaande ontwikkelingen.	2025-2030	Regiogemeenten	Strategie/ Reguleren
De MRDH zorgt voor regionale afstemming bij het toevoegen van kantormeters bovenop bestaande plannen, zoals vastgelegd in het 'afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren'.	2025-2030	MRDH en regiogemeenten	Strategie/ Reguleren
Afspraak 4			
Regiogemeenten behouden ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige kantoorruimtes (< 1.000 m ²) met een maximum van vijf vestigingen per locatie. Dit ondersteunt lokale bedrijven en voorkomt een tekort aan MKB-ruimte.	Doorlopend		
Nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen worden ontmoedigd, en planregels worden aangepast waar ontwikkeling nog mogelijk is.	Doorlopend		
Bij onttrekking van solitaire kantoorpanden die de totale voorraad onder het gewenste niveau brengen, wordt de mogelijkheid geboden om elders kantoorruimte toe te voegen. Deze nieuwe ruimte moet goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en het liefst in multifunctionele gebieden liggen.	Doorlopend		

Waar het voor 'speciale clusters' nog nodig is, scherpen de regiogemeenten de profilering aan (waaronder Dutch Innovation Park in de gemeente Zoetermeer of het Innovatiedistrict Delft). Daar waar het specifieke clusters betreft wordt dit ook in planregels opgenomen.	Uiterlijk 2028	Regiogemeenten en MRDH	Strategie/ Reguleren
Afspraak 5			
De regiogemeenten concretiseren in hun gebiedsaanpak het verduurzamen van bestaande gebieden en gebouwen en stimuleren hergebruik van vastgoed via transformatie of circulaire economie.	Uiterlijk 2028	Regiogemeenten en MRDH	Strategie/ Reguleren
Regiogemeenten onderzoeken samen met de MRDH hoe ze de verduurzaming van kantoorpanden naar energielabel A kunnen stimuleren, waarbij aansluiting wordt gezocht op bestaande regionale initiatieven zoals energiescans.	Uiterlijk 2028	Regiogemeenten en MRDH	Kennisdelen / Onderzoek
De effecten van hittestress en wateroverlast op kantorenlocaties, evenals klimaatadaptatiemogelijkheden, zoals groene daken, worden meegenomen in de gebiedsaanpak	Uiterlijk 2028	Regiogemeenten en MRDH	Strategie/ Reguleren
Bij de planvorming voor kantoren wordt de focus gelegd op toekomstbestendig bouwen, volgens de Zuid-Holland Omgevingsverordening	Doorlopend		
Afspraak 6			
De MRDH faciliteert regionale marktkennis, kennisuitwisseling en monitoring.	Doorlopend	MRDH en regiogemeenten	Kennisdelen / Onderzoek
De MRDH onderzoekt hoe gemeenten ondersteund kunnen worden qua capaciteit en kennis bij het oppakken van de opgaves in deze kantorenstrategie.	Uiterlijk 2027	MRDH	Kennisdelen / Onderzoek
De regiogemeenten en provincie monitoren (half) jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Er wordt onderzocht of gezamenlijke monitoring met de provincie mogelijk is.	(Half)jaarlijks	MRDH, provincie Zuid-Holland en regiogemeenten	Kennisdelen / Onderzoek
Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers ligt met betrekking tot de regionale afspraken, wat mogelijkheden biedt voor bijstelling van de opgaven.	Medio 2027	MRDH, provincie Zuid-Holland en regiogemeenten	Evalueren

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In de afgelopen jaren is de urgentie om nieuwe kantoorruimte te realiseren toegenomen. Door de economische groei enerzijds, en de onttrekkingen aan de markt anderzijds zijn de voorraad en het aanbod in de regio gedaald. Vooral op- en rondom de grootstedelijke toplocaties is het aanbod beperkt, met gelijktijdig een steeds grotere vraag. Dit leidt er steeds vaker toe dat kantoorgebruikers niet de juiste huisvesting kunnen krijgen. Voor kantoorgebruikers ontbreekt voldoende en kwalitatief aanbod op de juiste locaties. Door deze krapte op de markt loopt de regio het risico nieuwe kantoorgebruikers mis te lopen of bestaande kantoorgebruikers te verliezen. Het is daarom als regio van belang om te sturen op zowel de kwantiteit, maar vooral ook de kwaliteit van de kantorenvoorraad. Op deze manier kan de regio voorzien in voldoende 'ruimte voor werken' en ook op termijn beschikt over een toekomstbestendige (duurzame) voorraad.

De kantorenmarkt speelt een belangrijke rol in de regionale economie van de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Kantoren zijn de thuisbasis van zowel kleine startups als grote multinationale ondernemingen. Een goed kantoor vergroot de productiviteit en het welzijn van werknemers. Ruimten die goed zijn ingericht, op een goede en gezonde locatie zijn gevestigd bevorderen samenwerking en vergroten de prestaties. De kantorenmarkt is daarmee cruciaal voor de economie van de metropoolregio. Momenteel huisvest de regio ongeveer 10,1 miljoen m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak) kantoorruimte, wat neerkomt op ongeveer 80% van de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland en ongeveer 22% van de Nederlandse kantorenvoorraad. Deze kantoorruimte huisvest ongeveer 30-40% van de werkgelegenheid in de regio. In de metropoolregio komen er tot 2040 ongeveer 400.000 extra inwoners bij! Tegelijkertijd zorgen diverse trends en ontwikkelingen ervoor dat de huidige economie in de metropoolregio zal veranderen. Zo zal de komende 20-25 jaar de beroepsbevolking dalen, zullen technologie, digitalisering, energie en circulair grote impact op onze toekomstige economie hebben.

De MRDH heeft in het verleden ingezet op het onttrekken van kantoorruimtes en het terugdringen van leegstand, maar staat nu voor een keerpunt. De focus verschuift van onttrekking naar de realisatie van nieuwe, hoge kwaliteit, kantoorruimtes op de juiste locaties. De sterke economische groei en de toename van het aantal inwoners in de regio hebben geleid tot een autonome vraag naar kantoorruimte. Dit wordt bevestigd door de provinciale Behoefteraming Kantoren uit 2023, die zowel een kwantitatief als kwalitatief tekort aan kantoorruimte voorspelt. Het kantorenbeleid van de MRDH is gericht op het creëren van een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Dit beleid omvat de realisatie van nieuwe kantoorruimte, de vervanging van incourant aanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Door deze aanpak kan de metropoolregio zich positioneren als een aantrekkelijke regio voor (inter)nationale kantoorgebruikers, wat van groot belang is voor de economische ontwikkeling van de regio.

Het vigerende beleid voor kantorenlocaties bestaat uit de Strategie Werklocaties 2019-2030 en de Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft de MRDH om een regionale visie voor kantoren, die inzicht geeft in onder meer de regionale programmering van nieuwbouw, herontwikkeling, transformatie en verduurzaming van kantoren. In de eerdere regionale kantorenstrategie heeft de regio ingezet op het onttrekken van kantoorruimtes en het terugdringen van de leegstand. De regio staat nu voor een keerpunt, waarbij de focus verandert van onttrekking naar realisatie van kantoorruimtes op de juiste plekken.

In de afgelopen jaren is de economie en het aantal inwoners in de regio flink gegroeid. Daardoor is de autonome vraag naar kantoren aangetrokken. Dit blijkt ook uit de provinciale behoefteraming waarin zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort is geprognosticeerd.

1.2 Doelstelling en opgave

Het doel van dit stuk (beter: deze visie) is te komen tot een strategische inzet op de kantorenmarkt in de metropoolregio om in vulling te geven aan onze economische ambities.¹

De actualisatie van deze kantorenstrategie zet, net als de vorige strategie, in op een passende kantorenvorraad waarmee de metropoolregio Rotterdam Den Haag inspeelt op trends en concurreert met andere grootstedelijke regio's. De MRDH streeft naar een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Het bieden van de juiste, duurzame locatie en huisvesting is randvoorwaardelijk aan de ontwikkeling van werkgelegenheid, welvaart en welbevinden in de regio als geheel.

Het kantorenbeleid stuurt op de realisatie van nieuwe kantoorruimte voor de gewenste uitbreiding en de vervanging van incurante kantoren. Daarnaast wordt ingezet op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incurant aanbod en plancapaciteit. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van de metropoolregio als geheel, van de subregio's en gemeenten als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen. Dit alles draagt bij aan optimaal gebruik van de schaarse ruimte.

Met de groei van inwoners en (potentiële) beroepsbevolking in de regio is de noodzaak van voldoende kwantiteit en kwaliteit van de kantorenvorraad groot. Kantoorbanen hebben een aandeel van circa een derde van de totale werkgelegenheid. Het vigerende beleid voor kantorenlocaties bestaat uit de Strategie Werklocaties 2019-2030 en de Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft de MRDH gevraagd om een regionale visie voor kantoren, die inzicht geeft in onder meer de regionale programmering van nieuwbouw, herontwikkeling, transformatie en verduurzaming van kantoren.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt in de metropoolregio Rotterdam Den Haag toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft een korte terugblik op de vorige strategie (2019-2024), maar geeft ook een analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de bijbehorende gemeentelijke opgave en aanpak op locatieniveau. De hoofdstructuur kantoren, in lijn met het provinciaal beleid, is beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de visie op de regionale kantorenmarkt met strategische lijnen en acties. In de bijlagen van het document is een overzicht van locatiekwaliteiten, afwegingskaders voor nieuwe plancapaciteit en transformatie en de confrontatie van vraag en aanbod toegevoegd.

¹ De MRDH is vanaf de Q3 2024 bezig met het opstellen van een visie op het economisch vestigingsklimaat.

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

2.1 Ruimte voor werken in de metropoolregio Rotterdam Den Haag: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

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

Sinds 2015 is als gevolg van het economisch herstel en de toegenomen transformatiedruk een daling van de leegstand van kantoren ingezet. Tijdens het opstellen van de kantorenstrategie 2019-2024 zag de kantorenmarkt er heel anders uit. De beginfase van deze periode kenmerkte zich met een sterk aantrekkende marktvraag naar kantoorruimte op knooppuntlocaties in (hoog)stedelijke omgevingen met voorzieningen. Gelijktijdig lag de focus in die periode op de reductie van de plancapaciteit en het schrappen van incurante voorraad: op grootstedelijke toplocaties was de wens om kantoren meters te concentreren, op overige locaties werd veelal reductie van plancapaciteit nagestreefd.²

... naar tekort aan modern kantorenaanbod op knooppuntlocaties...

Als gevolg van onder meer sterke economische groei en de woningcrisis zijn de leegstandspercentages op veel kantoorlocaties in de metropoolregio gedaald. Door de grote vraag naar woningen wordt incurant kantorenaanbod getransformeerd naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren wordt steeds vaker afgezien ten behoeve van woningbouw. Dit leidt tot krappe marktsituaties, omdat (ook) de vraag naar kantoorruimte op multifunctionele knooppuntlocaties is toegenomen. Gelijktijdig zorgen de ruimteclaims op deze locaties vanuit de verschillende disciplines – waaronder wonen, werken, voorzieningen, energie en openbare ruimte – ervoor dat het realiseren van nieuw kantorenaanbod lastig is.

... naar toenemende behoefte aan nieuwe kantoorruimte

Door de krapte op de kantorenmarkt ontstaat steeds meer de urgentie om nieuwe kantoren meters te realiseren. Zo hebben de gemeente Rotterdam de Nota Kantoren³ en de gemeente Den Haag het Urgentieprogramma Kantoren⁴ opgesteld. Rotterdam heeft de Rotterdamse Ladder opgesteld om initiatiefnemers te helpen bij de wettelijk verplichte onderbouwing van de behoefte aan nieuwbouw. Den Haag heeft 200.000 m² aan minimaal te realiseren kantoren meters als plancapaciteit opgenomen, verspreid over de verschillende toplocaties. Ook in de provinciale behoefteraming blijkt de urgentie: er is in de regio een uitbreidingsvraag tot 2035 van circa 316.900 m². Naast een tekort op de toplocaties en de uitbreidingsvraag bij een groot deel van de regiogemeenten,

² MRDH (2018), Strategie werklocaties. <https://mrdh.nl/project/strategie-werklocaties-2019-2030>, betreft het verlagen van de plancapaciteit. In de begrippenlijst in bijlage 10 is een definitie van harde en zachte plancapaciteit opgenomen.

³ Rotterdam (2019/2020), Nota Kantoren Rotterdam. https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7734464/1/s19bb015904_1_52440_tds

⁴ Den Haag (2019), Urgentieprogramma kantoren. <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8208885/3>

heeft de regio een flinke vervangingsvraag⁵. Dit betekent dat een deel van de voorraad niet meer voldoet aan de gebruikerseisen doordat het vastgoed veelal is verouderd. De provincie raamde de vervangingsvraag in 2023 in de metropoolregio Rotterdam Den Haag op ongeveer 655.200 m² tot 2030, ongeveer 6,5% van de huidige voorraad.

2.2 Groei van kantoorbanen en beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

Sterke groei van het aantal kantoorbanen

In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de regio met circa 12% gegroeid. Binnen deze groei van banen is het aandeel kantoorbanen binnen de metropoolregio gelijk gebleven, met uitzondering van Rotterdam en Den Haag waar het aandeel kantoorbanen juist is toegenomen. In een aantal gemeenten, waaronder Vlaardingen, Rijswijk, Midden-Delfland en Wassenaar is het aandeel kantoorbanen afgenomen in de afgelopen tien jaar. In de regio zijn het onderwijs, informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening en het openbaar bestuur de sectoren waar het aantal kantoorbanen het sterkst zijn toegenomen. Daarmee hebben deze sectoren ook kantoorruimte nodig (gehad) om te kunnen groeien. Dit blijkt uit het feit dat deze sectoren ook een groot aandeel hebben binnen de totale opname van kantoorruimte in de metropoolregio tussen 2019 en 2023.

Opvallend is dat het aandeel zakelijke dienstverlening in de opname in die periode licht is gedaald, ten opzichte van de periode 2014 – 2023. Dat met name het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen vijf jaar is afgenomen, kan te maken hebben met de concentratiebeweging van deze sector naar de hoogwaardige stedelijke multimodale locaties. Dit betreffen locaties vergelijkbaar met de grootstedelijke toplocaties, oftewel locaties met kwalitatief moderne, duurzame, kantoorruimte in het topsegment rondom intercitystations en een hoog voorzieningenniveau. Wanneer kantoorgebruikers naar deze (top)locaties verhuizen, laten zij in veel gevallen meer vierkante meters achter op hun oude locatie. Deze consolidatieslag betekent dat kantoorgebruikers de kantoorruimte vaak anders gebruiken, bijvoorbeeld met meer nadruk op de ontmoetings- en vergaderfunctie. Doordat de huurprijzen op deze grootstedelijke toplocaties veelal hoger liggen, worden vaak kleinere metrages aangehuurd.

Schrappen plancapaciteit en onttrekken van kantoorruimte

De regio heeft in de kantorenstrategie 2019-2024 afgesproken om 1.000.000 m² kantoren meters te reduceren. De focus lag op reductie van plancapaciteit en het onttrekken van incurante en leegstaande voorraad. Dit is terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand binnen de regio. Hoewel de onttrekking van kantoorruimte al voor 2019 begon, daalde de voorraad in de afgelopen vijf jaar van 10,35 miljoen m² naar circa 10,28 miljoen m². Gelijktijdig daalde het leegstandspercentage⁶ naar 6,7% in 2023 binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

⁵ In de begrippenlijst in bijlage 10 is de definitie van vervangingsvraag opgenomen.

⁶ Vanaf 2023 zijn de voorraadcijfers afkomstig van Locatus. Voor 2023 werd gebruik gemaakt van de bron BAK. Hierdoor kan sprake zijn van een trendbreuk. Dit kan van invloed zijn op het leegstandscijfer door het noemer-effect

⁷ Provincie Zuid-Holland (2023), Behoefteschatting kantoren

⁸ Deze uitspraken reflecteren de zienswijze van beleggers, ontwikkelaars en makelaars zoals opgehaald in de MRDH marktconsultatie

Binnen de regio zijn verschillen in de ontwikkeling van de voorraad, de leegstand en (mate van) de krapte op de kantorenmarkt. Zo daalde de voorraad in gemeente Rotterdam van 3,27 miljoen m² in 2019 naar 3,17 miljoen m² in 2023, en daalde ook de leegstand van 8,0% naar 7,2% in diezelfde periode. Ook in Den Haag daalde de voorraad van 3,69 miljoen m² in 2019 naar 3,60 miljoen m² in 2023 en daalde de leegstand van 5,5% naar 4,3%. Op de grootstedelijke toplocaties zoals Rotterdam CBD en Den Haag CID is de voorraad juist wel is toegenomen.

Tegelijkertijd blijven er ook kantoorlocaties binnen de metropoolregio waar, ondanks onttrekkingen, de leegstand hoog blijft. Bijvoorbeeld op kantoorlocaties in Barendrecht (9,4%), Zoetermeer (10%), Pijnacker-Nootdorp (9,7%) en Capelle aan den IJssel (15%) ligt de leegstand nog flink boven het gewenste frictieniveau⁷. Tegelijkertijd zijn er in veel van deze gemeenten concrete plannen voor transformatie. Denk daarbij aan 100.000 m² kantoorruimte dat wordt herontwikkeld naar voornamelijk woningen in Rivium (Capelle aan den IJssel). Ook in Zoetermeer wordt 48.000 m² kantoorruimte vervangen en herontwikkeld ten behoeve van een nieuwe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het Entreegebied. Tot slot ook in de Plaspoelpolder worden flinke metrages getransformeerd (121.200 m² waarvan deels al uitgevoerd). Uit de MRDH-marktconsultatie⁸ blijkt dat voor een gezonde marktwerking het afslanken van incourant aanbod op dit soort locaties noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van de kantoorlocatie te behouden en zo de kantorenmarkt te sterken. Waar sprake is van veel onttrekking is het volgens de marktpartijen raadzaam om in te zetten op functiemenging om daarmee de levendigheid van de kantoorlocatie te bevorderen. In aanvulling hierop werd in de MRDH-marktconsultatie aanbevolen om in beleidsmatige zin te richten op de concentratie van kantorenfunctie waarmee een sterk kantoren- en daarmee investeringsklimaat ontstaat.

Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

Uit de kantorenmarktanalyse en gesprekken met meerdere kantoorgemeenten in de metropoolregio, blijkt dat het lastig is om de beoogde plancapaciteit op de knooppuntlocaties daadwerkelijk te realiseren. De kwalitatieve schaarste aan kantoorruimte, maar tegelijkertijd ook de woningnood, leidt tot een strijd om de ruimte. Overheden komen hiermee in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvorraad van groot belang voor een gezonde regionale economie, anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van woonfunctie. Voor ontwikkelende partijen is het meestal financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Uit de MRDH-marktconsultatie blijkt dat het bij kleinere ontwikkelingen lastig is om kantoometers te realiseren, 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 vaak uitgaat naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct. Goede voorbeelden waar het wel gelukt is zijn daarom belangrijk om de succesfactoren te achterhalen. Voor de realisatie van modern kantorenaanbod geven marktpartijen aan dat zij voorkeur geven aan het naast elkaar ontwikkelen van functies en niet het mengen van functies op gebouwniveau (bijvoorbeeld een woongebouw met de eerste drie verdiepingen kantoorruimte). Verder bleek dat als de planfase (inclusief ruimtelijke procedures) veel tijd in beslag neemt, dit de realiseerbaarheid van kantoren nog verder onder druk zet. Voor ontwikkelaar is het dan extra ingewikkeld om eindgebruikers (voorverhuur) voor de te realiseren kantoometers te vinden en te behouden. Eindgebruikers maken juist op de korte termijn een beslissing over hun huisvesting. Dit zet de business case verder onder druk.

⁷ Provincie Zuid-Holland (2023), Behoefteraming kantoren

⁸ Deze uitspraken reflecteren de zienswijze van beleggers, ontwikkelaars en makelaars zoals opgehaald in de MRDH marktconsultatie

2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt van de metropoolregio Rotterdam Den Haag

Concentratiebeweging naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties neemt verder toe

Een belangrijke structurele trend op de kantorenmarkt is een concentratiebeweging naar stedelijke gebieden: de hoogwaardige toplocaties weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden. Doorslaggevend daarin is dat deze locaties een inspirerende werklocatie weten te bieden als een aantrekkelijk alternatief voor, maar in combinatie met, de thuiswerkplek. Dit is ook een belangrijke aanjager in de 'War for Talent'. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe arbeidsmarkt aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden. Daarbij ligt de focus op de centrale ontmoetingsfunctie van het kantoor. De nieuwe generatie werknemers geeft de voorkeur aan een bruisende, levendige en stedelijke werkomgeving. Dit vertaalt zich naar een duidelijke vraag naar specifieke kantoren; hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale goed bereikbare locaties. Bijvoorbeeld in centra van de grote steden, zowel binnen als buiten de Randstad.

De concentratiebeweging naar de stedelijke kantorenlocaties wordt zichtbaar bij analyse van de opnamedynamiek in de regio. Uit de opnamedynamiek blijkt dat Rotterdam en Den Haag de meeste kantorenopname registreren. In 2022 bedroeg dit respectievelijk 42% en 23%, gevolgd door Rijswijk (5%), Zoetermeer (4%) en Delft (4%)⁷. Specifiek voor Den Haag en Rotterdam geldt dat de opname zich voornamelijk concentreert op bruisende, levendige, multimodale stedelijke locaties. Dit zijn locaties zoals het CBD en de Binckhorst in Den Haag, het CBD en Centrum van Rotterdam.

Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest aantrekkelijke locaties

Moderne kantoorruimte op multifunctionele ov-knooppuntlocaties is momenteel maar beperkt beschikbaar als gevolg van beperkte nieuwbouw. Bovendien vertrekken kantoorgebruikers die al zijn gevestigd op deze toplocaties daar niet zo snel. Dit blijkt ook uit de analyse van het aanbod binnen de regio. Op de grootstedelijke knooppuntlocaties is zeer beperkt aanbod beschikbaar. Voor grotere eindgebruikers is er nagenoeg geen keuze. Dit betekent dat eindgebruikers die op een grootstedelijke knooppuntlocatie huisvesting zoeken, elders hun kantoorruimte (op grootstedelijke toplocaties in de G5 buiten de regio, zoals in Amsterdam, Utrecht en in mindere mate Eindhoven) moeten aanhuren.

Het aanbod van kantoorruimte is in een groot deel van de regiogemeenten gedaald. Zo is bijvoorbeeld in de gemeente Rijswijk het aanbod afgelopen jaar gedaald van 135.300 m² naar 116.300 m² en in Capelle aan den IJssel van 93.900 naar 82.100 m²⁹. Rotterdam en Den Haag kennen - naast het grootste aandeel in de opname - ook het grootste aandeel in het aanbod. Op de meest gewilde kantoorlocaties binnen Rotterdam en Den Haag, is de opname relatief hoog, maar gelijktijdig is het aanbod op deze plekken beperkt. Als op deze toplocaties (kwalitatief hoogwaardig) aanbod vrijkomt, wordt dit door de concentratie van opname snel opgenomen.

Verlenging van bestaande huurovereenkomsten voor gunstige voorwaarden

Door het beperkte aanbod en de beperkte leegstand, kan op deze – en andere hoogwaardige locaties – opname niet geconcretiseerd worden. Verhuizen naar een kwalitatief hoogwaardigere kantoorruimte is niet altijd mogelijk, waardoor bestaande huurovereenkomsten vaak tegen gunstige voorwaarden worden verlengd. Op locaties waar veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar zijn gekomen, is een grote interesse van

⁹ NVM Business (2023), Stand van zaken kantorenmarkt 2023. <https://www.nvm.nl/media/wrxfaj5s/stand-van-zaken-kantorenmarkt-2023.pdf>

potentiële gebruikers. Dit leidt tot een polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij huurprijzen in het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de gestegen vraag. Tegelijkertijd vindt een afname in opgenomen meters plaats op monofunctionele kantoorlocaties. In sommige gevallen leidt dat tot overmatig aanbod en een toename in leegstand. Deze tweekoppigheid van de kantorenmarkt zal zich langjarig doorzetten.

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 milieu¹⁰. Daarin wordt ook gerapporteerd over de huisvesting. Ook voor minder grote bedrijven is een duurzaam kantoorpand van belang. De energiecrisis als gevolg van de Oekraïneoorlog heeft laten zien dat hoge stookkosten – en daarmee hoge servicekosten – een financieel risico kunnen zijn. Voor kantoorgebruikers heeft een gunstig energielabel de voorkeur. Dit vertaalt zich 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 markt¹¹.

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. Voor eigenaren betekent een kantoor met energielabel A geen garantie om snel een nieuwe huurder te vinden. Uit de marktconsultatie blijkt ook dat het stimuleren van marktwerking ten aanzien van de verduurzaming van kantoren wenselijk is. Bijvoorbeeld door in te zetten op handhaving. Hierdoor gaat de algehele kwaliteit omhoog, waardoor realistischere huurprijzen kunnen worden gevraagd. Dit zorgt voor een betere haalbaarheid van nieuwbouw en renovatie van kantoorpanden. Bovendien worden gebouwen met een goed energielabel ook beter geprijsd.

Tot slot zijn het beperken van hittestress en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen steeds belangrijker voor kantoorlocaties. Het realiseren van woningen, kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen¹². Ook in de BREEAM-certificeringen van kantoorpanden wordt getoetst op o.a. buitenruimten en waterberging. Zo maakt in veel gevallen het investeren in de buitenruimte het verschil tussen BREEAM Excellent en BREEAM Outstanding.¹³

¹⁰ 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>

¹¹ Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico>

¹² Den Haag (2024), Archief van projecten. <https://projecten.denhaag.nl/gebied/>

¹³ Ecoleon (2016), BREEAM-Excellent of Outstanding, het verschil! <https://ecoleon.nl/breeam-excellent-outstanding/>

3 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping

3.1 Terugblik

De kantorenmarkt in de metropoolregio Rotterdam Den Haag heeft zich in de afgelopen periode bewogen van een kantorenmarkt met een overschot aan kantoorruimte naar een kantorenmarkt met een (dreigend) tekort aan kwalitatieve kantoorruimte. Het kantorenbeleid richtte zich op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant aanbod en plancapaciteit. In de kantorenstrategie 2019-2024 werd al geconstateerd dat door transformatie, sloop en het gelijktijdig verlagen van de plancapaciteit, het totale aanbod niet meer toereikend is voor de minimale nieuwbouwvraag. Dit is onder andere terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de marktdynamiek.

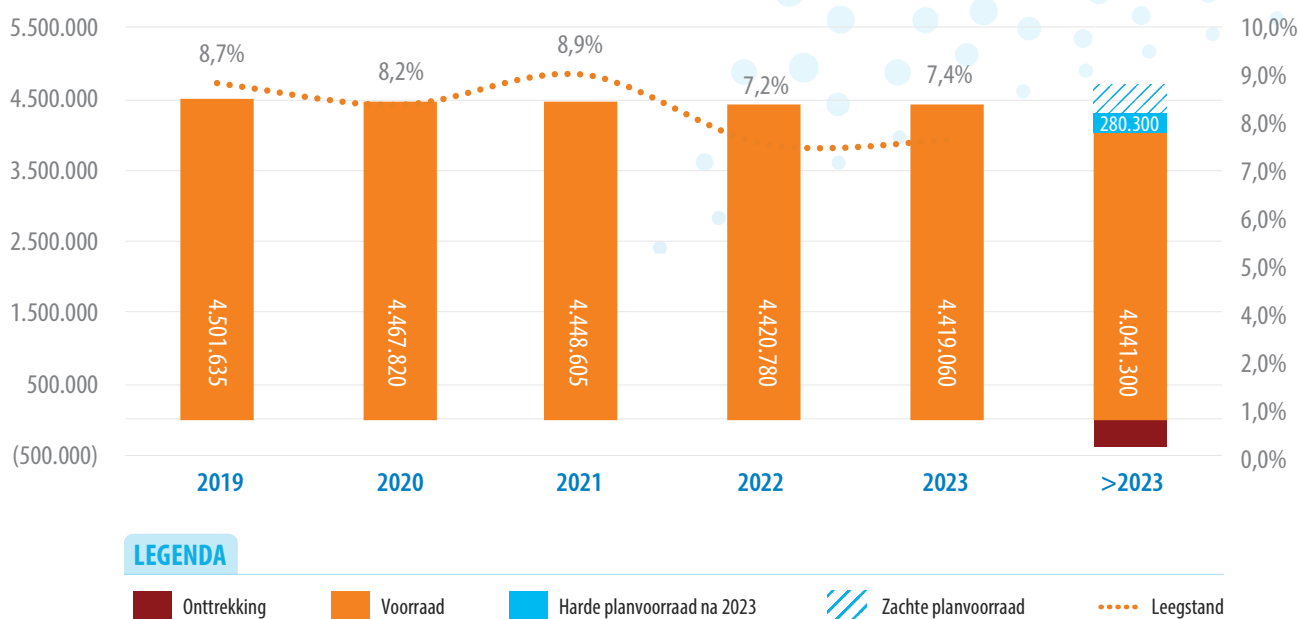
3.1.1 Rotterdamse regio

In de afgelopen vijf jaar is de kantorenmarkt in de Rotterdamse regio krapper geworden. In figuur 1 is de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand in de Rotterdamse regio inzichtelijk gemaakt. Gedurende 2019 en 2023 daalde de voorraad met 1,8%. Ook nam het leegstandspercentage in de Rotterdamse regio tussen 2019 en 2023 af tot 7,4%. Dit duidt erop dat leegstaande meters in de kantorenmarkt in de Rotterdamse regio zijn onttrokken. Met een leegstandspercentage van 7,4% kent de regionale kantorenmarkt in theorie voldoende ruimte voor bedrijven om te verhuizen en/of uit te breiden. Om verhuizingen en/of uitbreidingen te kunnen faciliteren, is een leegstand van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte gewenst. Echter, zoals is beschreven in het vorige hoofdstuk, zijn er grote verschillen in leegstandspercentages binnen de Rotterdamse regio.

De laatste kolom van figuur 1 (>2023) blikt vooruit. Deze weergeeft de ontwikkeling van de voorraad na 2023, rekening houdend met voorgenomen onttrekkingen (rood) en de planvoorraad (groen). De plancapaciteit laat zien dat na 2023 377.700 m² aan kantoorruimte wordt onttrokken. De toevoegingen bestaan uit 280.300 m² harde plancapaciteit en 378.300 zachte plancapaciteit. Uit de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 blijkt dat het raadzaam is om de voorraad uit te breiden met minimaal 155.900 m² en kwalitatief te versterken door 513.400 m² aan kantoorruimte te vervangen. Om in de geraamde vraag vanuit de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 te voorzien en om welvaart en werkgelegenheid in de regio te behouden, is het van belang dat er voldoende nieuwe kantoorruimte wordt ontwikkeld op de juiste locaties. Hiervoor dient binnen de Rotterdamse regio zowel de harde als een deel van de zachte plancapaciteit te worden gerealiseerd.

Figuur 1 | Rotterdamse regio

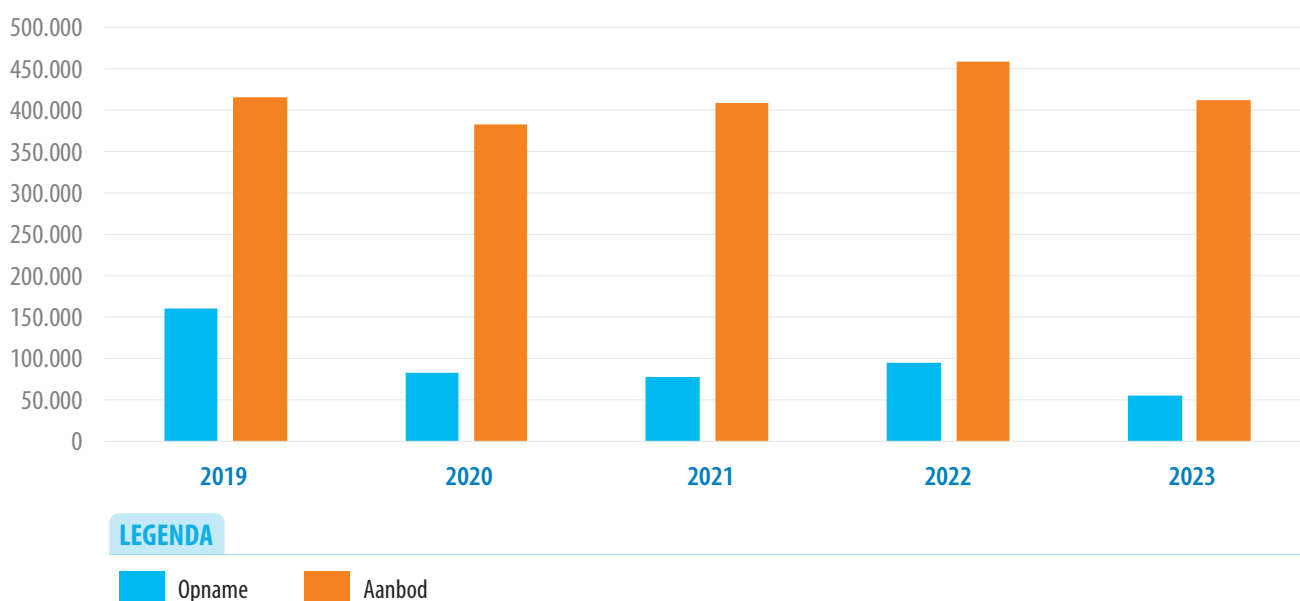
Kantorenvoorraad en leegstand, verwachte voorraad ontwikkeling o.b.v. onttrekkingen en harde plancapaciteit



In figuur 2 is de marktdynamiek binnen de Rotterdamse regio afgebeeld. Deze figuur weergeeft het aanbod en de opname van de kantorenmarkt in de Rotterdamse regio. Binnen de Rotterdamse regio bewoog het aanbod zich de afgelopen vijf jaar tussen 489.200 m² (in 2019) tot 354.800 m² (in 2022). De opnamecijfers in de Rotterdamse regio zijn met name in de laatste drie jaar relatief stabiel gebleven. Echter, uit de figuur blijkt ook dat het aanbod staande meters vele malen hoger ligt dan de opname. Een groot verschil tussen opname en aanbod laat zien dat de vraag en het aanbod naar kantoorruimte niet altijd op elkaar aansluit. Hiervan is ook sprake van in de Rotterdamse regio. Het merendeel van de vraag richt zich op de toplocaties en de OV-knooppunten, terwijl de aanbodsituatie daar grillig is. Indien er meer kwalitatief hoogwaardig aanbod op de juiste locaties aanwezig was geweest, had de opname nog hoger kunnen uitvallen. Een gezonde kantorenmarkt alleen worden bereikt door voldoende passend aanbod, zodat de vraag naar kantoorruimte beantwoord kan worden.

Figuur 2 | Rotterdamse regio | Opname & Aanbod

2019 - 2023 ≥ 500 m²



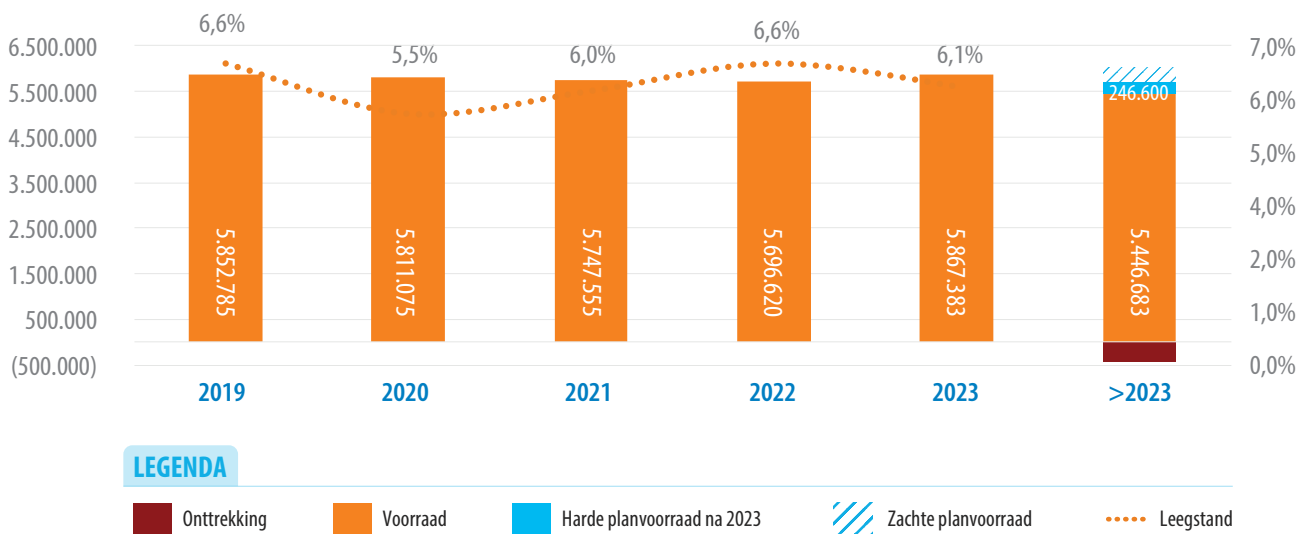
3.1.2 Haagse regio

Het krappere worden van de kantorenmarkt is ook terug te zien in de Haagse regio. In figuur 3 is de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand in de Haagse regio inzichtelijk gemaakt. De voorraad heeft zich gedurende 2019 en 2023 relatief stabiel ontwikkeld. Tegelijkertijd nam het leegstandspercentage in de Haagse regio tussen 2019 en 2023 af tot 6,1%. Met dit leegstandspercentage kent de Haagse regio onvoldoende ruimte voor bedrijven om te verhuizen en/of uit te breiden. Om verhuizingen en/of uitbreidingen te kunnen faciliteren, is een leegstand van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte gewenst. Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk zijn er echter grote verschillen in de leegstandspercentages binnen de Haagse regio.

De laatste kolom van figuur 3 (>2023) blikst vooruit. Deze weergeeft de ontwikkeling van de voorraad na 2023, rekening houdend met voorgenomen onttrekkingen (rood) en de planvoorraad (groen). De plancapaciteit laat zien dat na 2023 420.700 m² aan kantoorruimte wordt onttrokken. De toevoegingen bestaan uit 246.600 m² harde plancapaciteit en 328.700 zachte plancapaciteit. In de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 is een uitbreidingsvraag opgenomen van 161.000 m² en een vervangingsvraag van 524.100 m² kantoorruimte. Om in de geraamde vraag vanuit de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 te voorzien en om welvaart en werkgelegenheid in de regio te behouden, is het van belang dat er voldoende nieuwe kantoorruimte wordt ontwikkeld op de juiste locaties. De harde en zachte plancapaciteit kunnen grotendeels voorzien in de uitbreidingsvraag, maar zijn nog niet helemaal toereikend genoeg.

Figuur 3 | Haagse regio

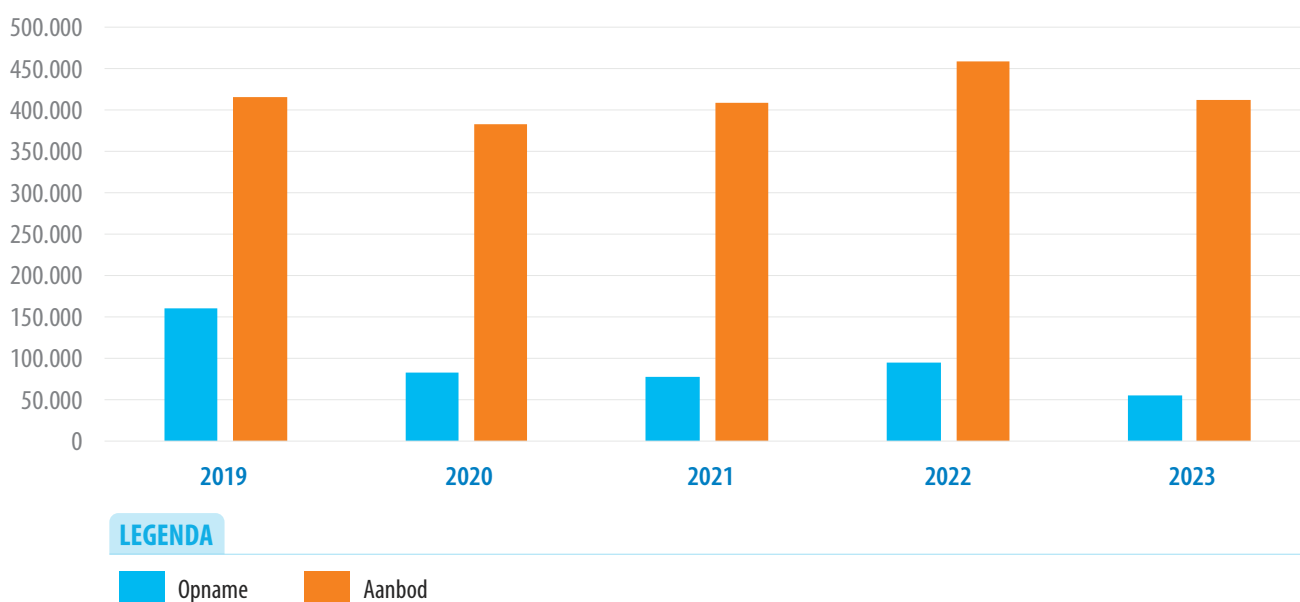
Kantorenvoorraad en leegstand, verwachte voorraadontwikkeling o.b.v. onttrekkingen en harde plancapaciteit



In figuur 4 is de marktdynamiek binnen de Haagse regio afgebeeld. Deze figuur weergeeft het aanbod en de opname binnen de Haagse regio. Het aanbod bewoog zich in de afgelopen vijf jaar tussen 458.900 m² (in 2022) en 381.900 m² (in 2020). Het grote verschil tussen vraag en aanbod binnen de Haagse kantorenmarkt laat zien dat de vraag en het aanbod niet altijd op elkaar aansluit. Er is een schaarste aan kwalitatief goed kantorenaanbod op de populaire kantoorlocaties binnen de Haagse regio. Deze schaarste valt deels toe te schrijven aan de aanwezigheid van de (Rijks)overheid en de aanverwante diensten die standvastiger van aard zijn en relatief weinig verhuisdynamiek laten zien. Hierdoor wordt weinig nieuwe kantoorruimte na verloop van tijd (als gevolg van verhuizing) weer (opnieuw) wordt aangeboden. Bovendien is het Rijksvastgoedbedrijf actief in het verwerven van posities binnen de kantorenmarkt van Den Haag. Hierdoor is er minder ruimte beschikbaar voor andere kantoorgebruikers. De vraag naar kantoorruimte kan niet altijd beantwoord worden, doordat er onvoldoende passend aanbod is. Hierdoor vallen de opname cijfers lager uit.

Figuur 4 | Haagse regio | Opname & Aanbod

2019 - 2023 ≥ 500 m²



3.2 Behoefteraming kantoren 2023

Door veranderende gebruikerstrends, kan niet elk kantoor in de metropoolregio op blijvende interesse rekenen. Om vraag en aanbod beter in balans te krijgen is het van belang aandacht te besteden aan de realisatie van voldoende modern kantorenaanbod op de juiste locaties, het kwalitatief versterken van de voorraad en het behouden van bestaande kwalitatieve voorraad. Om dit te bereiken biedt de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 een goed kader. In de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 is gekwantificeerd met hoeveel vierkante meter de voorraad op gemeenteniveau moet toenemen of krimpen (uitbreidingsvraag) en hoeveel vierkante meter vervangen moet worden voor de kwalitatieve versterking van de voorraad. Om hiermee de kantorenmarkt in de metropoolregio Rotterdam Den Haag gezond te houden.

Uitbreidingsvraag

Voor de uitbreidingsvraag zijn er vanuit de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 drie opgaven te

- (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.

Voor de vervangingsvraag geldt dat binnen elke gemeente sprake is van een vervangingsvraag om zo de voorraad kwalitatief te versterken. Deze vervangingsvraag biedt perspectief voor nieuwbouwontwikkelingen. Als een gemeente een behoud of (gematigde) krimpopgave heeft op basis van de uitbreidingsvraag, betekent dit niet dat er geen nieuwbouw kan plaatsvinden. Om de vervangingsvraag te realiseren is het noodzakelijk om nieuwbouw van kantoren te realiseren, bijvoorbeeld door middel van sloop-nieuwbouw. De omvang van de voorraad blijft daarmee gelijk.

Zowel binnen de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag dient de nieuw toe te voegen voorraad gebouwd te worden op de meest hoogwaardige locaties binnen de regio, om zo te voldoen aan de wens van de brede gebruikersgroep. Dit zijn locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity) bereikbaarheid. Doordat kantoorhoudende organisaties veelal verplaatsen naar een kantoor met een betere locatiekwaliteit, kan de vrijgekomen voorraad die niet aan de gewenste locatiekwaliteit voldoet, vervangen worden door voorraad die hier wel aan voldoet. Zo wordt ingezet op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant aanbod.

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
Regio Rotterdam	155.900	513.400	Groei
Albrandswaard	-100	6.000	Behoud
Barendrecht	-1.100	36.900	Behoud
Capelle aan den IJssel	-16.600	79.400	Krimp
Krimpen aan den IJssel	1.100	3.100	Behoud
Lansingerland	6.300	5.600	(Gematigde) groei
Maassluis	2.300	1.500	Behoud
Nissewaard	3.200	11.700	Behoud
Ridderkerk	6.600	19.400	(Gematigde) groei
Rotterdam	139.000	321.500	Groei
Schiedam	10.600	32.400	(Gematigde) groei
Vlaardingse	2.200	3.100	Behoud
Voorne aan Zee	2.400	1.800	Behoud

Haagse regio	161.000	524.100	Groei
Delft	7.500	58.800	(Gematigde) groei
Den Haag	194.000	285.900	Groei
Leidschendam-Voorburg	17.300	12.600	(Gematigde) groei
Midden-Delfland	1.000	100	Behoud
Pijnacker-Nootdorp	-700	2.000	Behoud
Rijswijk	-63.400	94.900	Krimp
Wassenaar	900	1.300	Behoud
Westland	3.200	14.100	Behoud
Zoetermeer	1.200	54.400	Behoud

Indien de uitbreidingsvraag ligt tussen -5.000 m² en 5.000 m², dan is er sprake van een opgave behoud. Wanneer de positieve dan wel negatieve uitbreidingsvraag onder de 5.000 m² toch geconcretiseerd kan worden, kan het schema van gematigde groei of gematigde krimp gevolgd worden.

3.2.1 Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Om inzichtelijk te maken of de gemeentelijke onttrekkingen, harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit voor kantoren in lijn liggen met de gemeentelijke opgave zoals vastgesteld in de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023, zijn deze met elkaar geconfronteerd. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

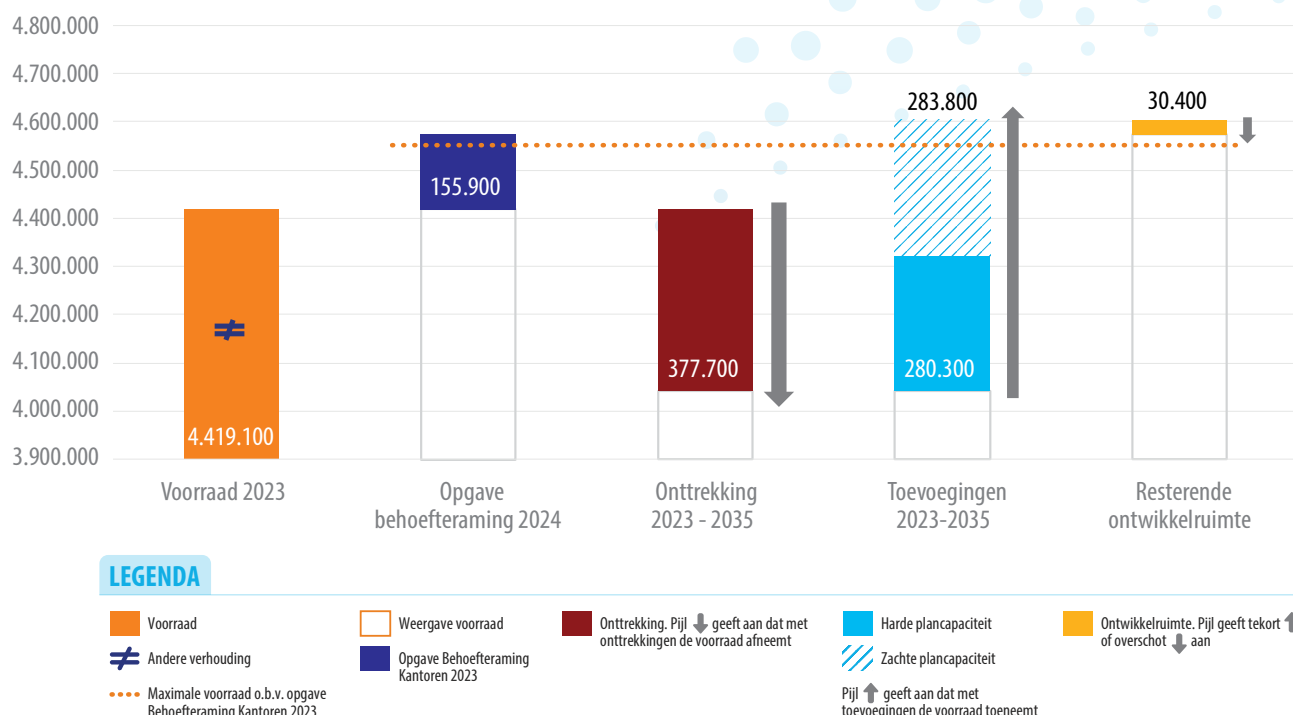
- De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag zijn vastgesteld in de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023. Voor de uitbreidingsvraag is - rekening houdend met de wens van provincie Zuid-Holland - het minimale scenario aangehouden.
- Cijfers van de onttrekkingen, harde planvoorraad en zachte planvoorraad tussen 2023 en 2035 zijn aangeleverd door de gemeenten.
- De gemeentelijke opgave is gebaseerd op de provinciale Behoefteraming Kantoren uit 2023. De planlijsten en de kantorenstrategie zijn opgesteld in 2024 en 2025. Hierdoor kan het voorkomen dat onttrekkingen en/of toevoegingen al in de tussentijd hebben plaatsgevonden, waardoor een deel van de gemeentelijke opgave al is gerealiseerd.

Confrontatie

Figuren 5 en 6 geven de confrontatie weer. In de eerste kolom is de voorraad in 2023 weergegeven. Deze voorraad is afkomstig van Locatus. De tweede kolom weergeeft de gemeentelijke opgave zoals vastgesteld in de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023. Als de gemeentelijke opgave boven de voorraad in 2023 uitkomt, betekent dit dat er sprake is van een (gematigde) groeiopgave. Als deze opgave onder de voorraad uitkomt, betekent dit een (gematigde) krimpopgave. Als de opgave rondom de huidige voorraad uitkomt, is er sprake van een behoud opgave. De derde en vierde kolom weergeven de onttrekkingen en toevoegingen tussen 2023 en 2035, 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 laatste 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. Dit getal kan boven of onder de opgave uitkomen. Dit is gevisualiseerd met de stippellijn. Als de resterende ontwikkelruimte onder de stippellijn uitkomt, betekent dat er nog extra ruimte is om te ontwikkelen. Als deze boven de stippellijn uitkomt, betekent dit dat er meer wordt ontwikkeld dan de opgave voorziet. De confrontatie per gemeente is terug te vinden in bijlage 9.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Rotterdamse regio

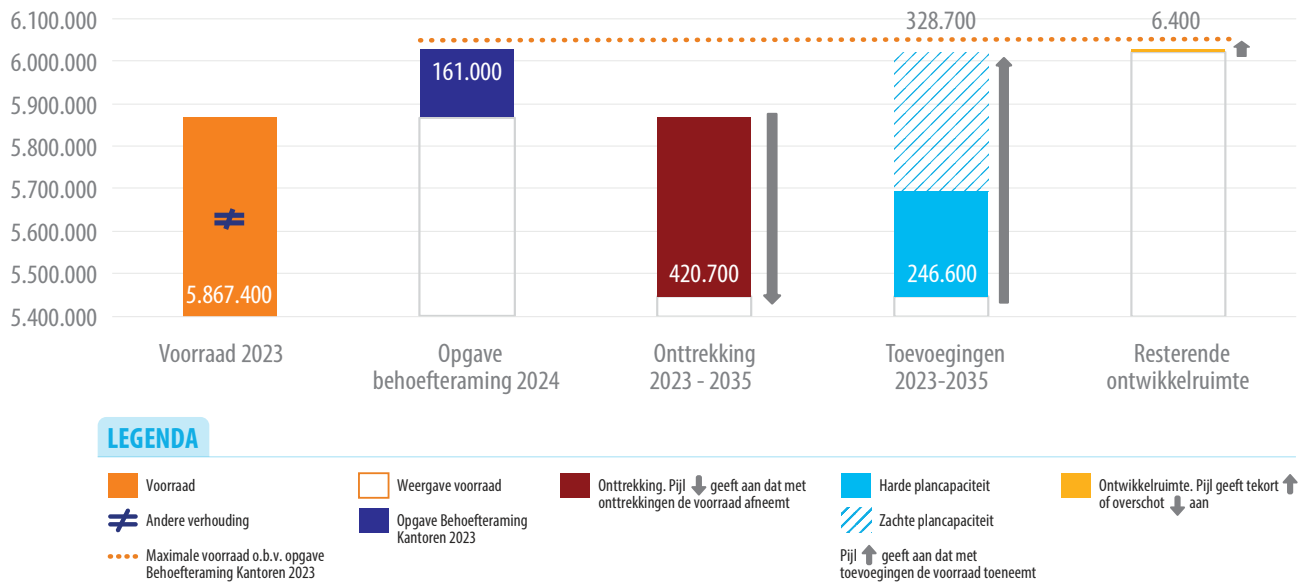


Voor de Rotterdamse regio is er in de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 een groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de regionale kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 155.900 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 377.700 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode zijn 280.300 m² aan harde plancapaciteit en 283.800 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – als alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 30.400 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch en haalbaar is. Eventuele overprogrammering kan worden ingezet voor vervangingsvraag. Hiermee wordt gezorgd voor een kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Voor de Haagse regio 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 161.000 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 420.700 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 246.600 m² aan harde plancapaciteit en 328.700 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – als alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 6.400 m² minder kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee een resterende ontwikkelruimte ontstaat. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is. Dit betekent dat er meer plancapaciteit benodigd is om aan de vastgestelde opgave binnen de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 te voldoen. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

Figuur 6 | Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Haagse regio



3.3 Locatiestrategie op basis van Location Quality Rating

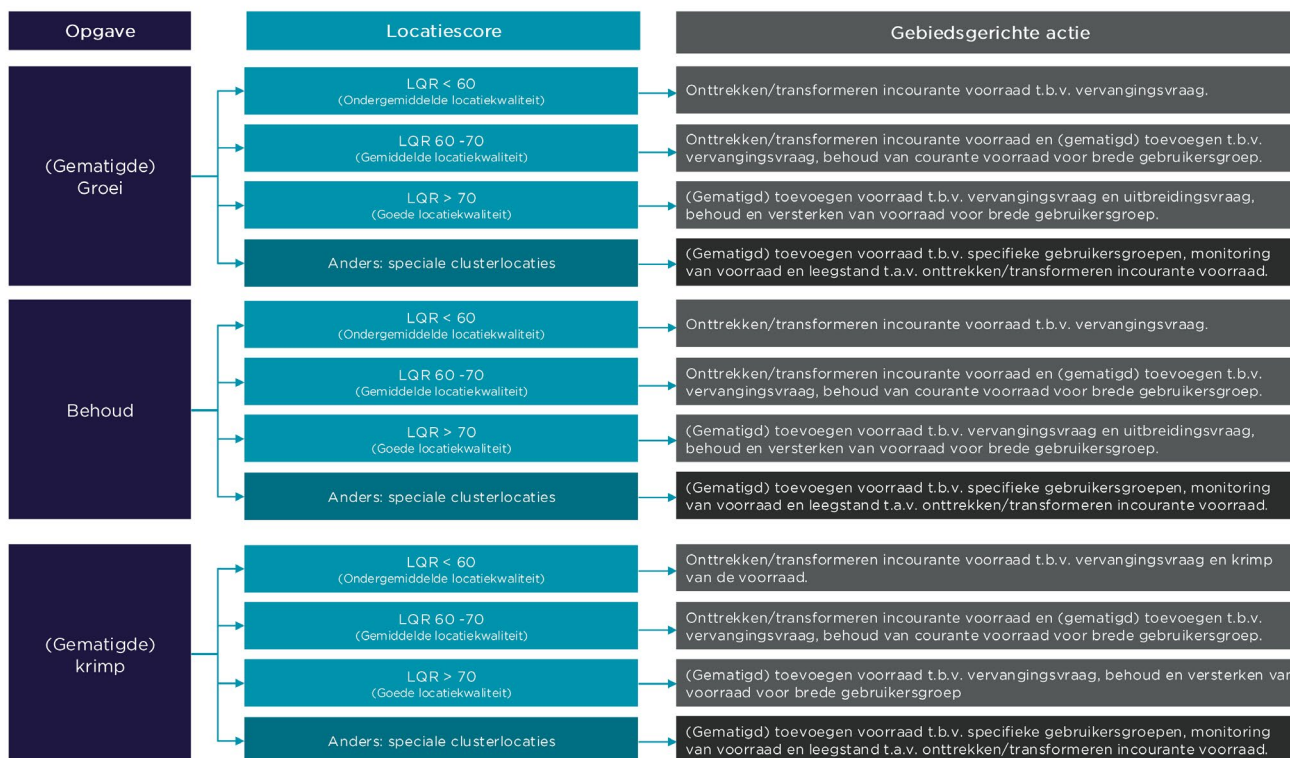
Om sturing te geven aan de realisatie van voldoende modern kantorenaanbod op de juiste locaties, het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant kantorenaanbod, is als hulpmiddel een afwegingskader opgesteld (zie figuur 7 hieronder). Binnen het afwegingskader speelt de locatiekwaliteit een belangrijke rol. Een kwalitatief goede locatie voor kantoren 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. Het afwegingskader houdt echter ook rekening met specifieke kantoorgebruikers, die voorkeur geven aan een speciale kantoorlocatie.

Om de locatiekwaliteit binnen de regio te duiden – en de locatiekwaliteit van individuele kantoren of planvoorraad met elkaar te vergelijken – wordt 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 intercystation, afstand tot snelweg en leefbaarheid. De locatiekwaliteit is tevens als toetsingskader gebruikt binnen de Behoefteraming Kantoren 2023, in opdracht van provincie Zuid-Holland. Naast de locatiekwaliteit is ook de pandkwaliteit binnen dit afwegingskader interessant, zodat wanneer sprake is van onttrekking er vooral gestuurd kan worden op een combinatie van een lage locatiekwaliteit en een lage pandkwaliteit/incourante voorraad. De pandkwaliteit is gebaseerd op kwantitatieve variabelen zoals energielabel, bouwjaar, voorzieningen in het gebouw en vloeroppervlakte. Zowel de pandkwaliteit als locatiekwaliteit is een momentopname. De locatiekwaliteit is een momentopname. Het kan voorkomen dat panden worden verduurzaamd, locaties beter bereikbaar worden en er meer functies en voorzieningen worden toegevoegd. In dat geval zal de pand- en/of locatiekwaliteit vaak hoger uitvallen. Dit maakt deze scores dan ook dynamisch.

Het startpunt van het afwegingskader is de gemeentelijke opgave voortkomend uit de uitbreidingsvraag welke is vastgesteld in de Behoefteraming Kantoren 2023. Er is onderscheid gemaakt tussen drie opgaven: (gematigde) groei, behoud en (gematigde) krimp. Het bewerkstelligen van de opgave ten aanzien van de krimp of groei (uitbreidingsvraag) maar ook het kwalitatief versterken (vervangingsvraag) zal gepaard gaan met het onttrekken, toevoegen en/of behouden van voorraad. Daarbij is het van belang te kijken op welke locaties de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag plaatsvindt, en wat de kwaliteit is van de locaties. 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. De locaties met een ondergemiddelde locatiekwaliteit betreffen locaties met onvoldoende voorzieningen, die een beperkte stedelijke dichtheid kennen, met weinig functiemenging en waar de (OV/intercity) bereikbaarheid zeer beperkt is. De locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit betreffen locaties met een hoog voorzieningenniveau, een hoge stedelijke dichtheid, een mix aan functies en een goede (OV/intercity) bereikbaarheid. Per locatie is een gebiedsgerichte actie geformuleerd. Een overzicht van de LQR-scores, die de locatiekwaliteit uitdrukken, per kantoorlocatie zijn terug te vinden in bijlage 6. Deze scores dienen, in combinatie met de opgave, in dit kader te worden geplaatst om tot de gebiedsgerichte actie te komen ten aanzien van onttrekken, behouden, vervangen en uitbreiden.

Figuur 7 | Afwegingskader

O.b.v. de gemeentelijke opgave zoals vastgesteld in de Behoefteraming Kantoren 2023



Als er sprake is van een gemeentelijke (gematigde) groeiopgave dient uitbreiding van de voorraad plaats te vinden op locaties met een goede of gemiddelde locatiewaarde. Dit zijn de locaties met een hoog voorzieningenniveau, een hoge stedelijke dichtheid, een mix aan functies en goede (OV/intercity) bereikbaarheid. Op deze locaties moet naast het toevoegen ten behoeve van de uitbreidingsvraag, ook de kantoorruimte behouden blijven. Tegelijkertijd dient bij een groeiopgave ook incurante voorraad te worden onttrokken op locaties van ondergemiddelde kwaliteit en worden teruggebouwd op de locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiewaarde ten behoeve van de vervangingsvraag. Voor speciale clusterlocaties geldt dat ook hier kantoorruimte (gematigd) kan worden toegevoegd voor de specifieke gebruikersgroepen, maar dat monitoring van de voorraad en leegstand ten aanzien van het onttrekken en transformeren van incurante voorraad wenselijk is.

Als er sprake is van een behoud opgave blijft de omvang van de voorraad gelijk, maar vindt het (gematigd) toevoegen van kantoorruimte plaats ten behoeve van de vervangingsvraag. Voor die vervangingsvraag dient incurante voorraad te worden onttrokken op de locaties met een ondergemiddelde locatiewaarde. Deze metrages kunnen dan weer toegevoegd worden op de locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiewaarde. Op deze locaties moet naast het toevoegen ten behoeve van de vervangingsvraag ook de kantoorruimte behouden blijven. Voor speciale clusterlocaties geldt dat ook hier kantoorruimte (gematigd) kan worden toegevoegd voor de specifieke gebruikersgroepen, maar dat monitoring van de voorraad en leegstand ten aanzien van het onttrekken en transformeren van incurante voorraad wenselijk is.

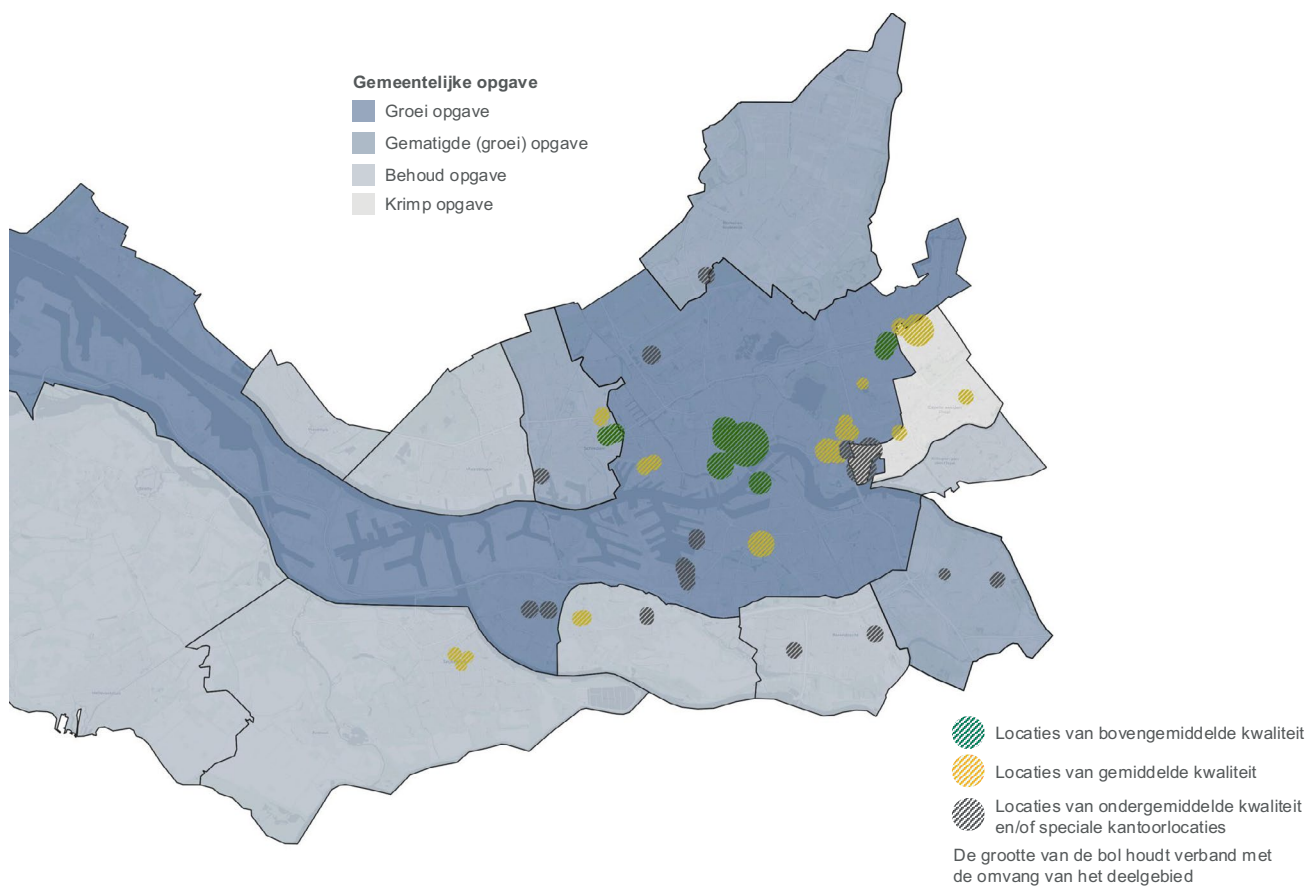
Als er sprake is van een (gematigde) krimpopgave, dient de krimp van de voorraad plaats te vinden op de locaties van ondergemiddelde kwaliteit. Op deze kantoorlocaties dient naast de krimp ook kantoorruimte onttrokken worden ten behoeve van de vervangingsvraag. Deze onttrokken metrages kunnen weer worden teruggebouwd op de locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit. Op deze locaties moet naast het toevoegen ten behoeve van de vervangingsvraag ook de kantoorruimte behouden blijven. Voor speciale clusterlocaties geldt dat ook hier kantoorruimte (gematigd) kan worden toegevoegd voor de specifieke gebruikersgroepen, maar dat monitoring van de voorraad en leegstand ten aanzien van het onttrekken en transformeren van incurante voorraad wenselijk is.

Als het afwegingskader wordt gehanteerd bij de gemeentelijke opgave, zal de algehele kwaliteit van de voorraad binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag toenemen. Tegelijkertijd blijft het grootste deel van de bestaande voorraad bestaan, wat ertoe leidt dat er nog steeds sprake is van een gediversifieerd regionaal kantorenportfolio, zodat verschillende doelgroepen – van grote corporates, tot MKB-bedrijven en startups – zich binnen de regio kunnen (blijven) vestigen.

In de figuren 8 en 9 is voor de Rotterdamse regio en Haagse regio inzichtelijk gemaakt welke kantoorlocaties binnen de gemeenten kunnen bijdragen aan de groeiopgave, het behouden van kantoorruimte en de krimpopgave op basis van de locatiekwaliteit van de individuele locaties. Op gemeentelijk niveau is middels de blauw-grijze kleur aangegeven welke opgave de gemeente kent zoals vastgesteld in de Behoefteraming Kantoren 2023. De bollen weergeven de individuele kantoorlocaties. De omvang van de bollen weergeven de omvang van het deelgebied, de kleur van de bol weergeeft of de locatie een bovengemiddelde, gemiddelde of ondergemiddelde kwaliteit kent. De onderstaande kaarten zijn tot stand gekomen op basis van de locatiekwaliteitsscores, zoals weergegeven in bijlage 6. Zoals eerder benoemd is deze locatiekwaliteitsscore dynamisch. De weergegeven betreft de situatie zoals vastgesteld in de Behoefteraming Kantoren 2023. Wanneer na het vaststellen grote ingrepen zijn gedaan of gaan gebeuren, bijvoorbeeld ten aanzien van de functiemix, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid kan de locatiekwaliteit hoger uitvallen dan onderstaand is afgebeeld.

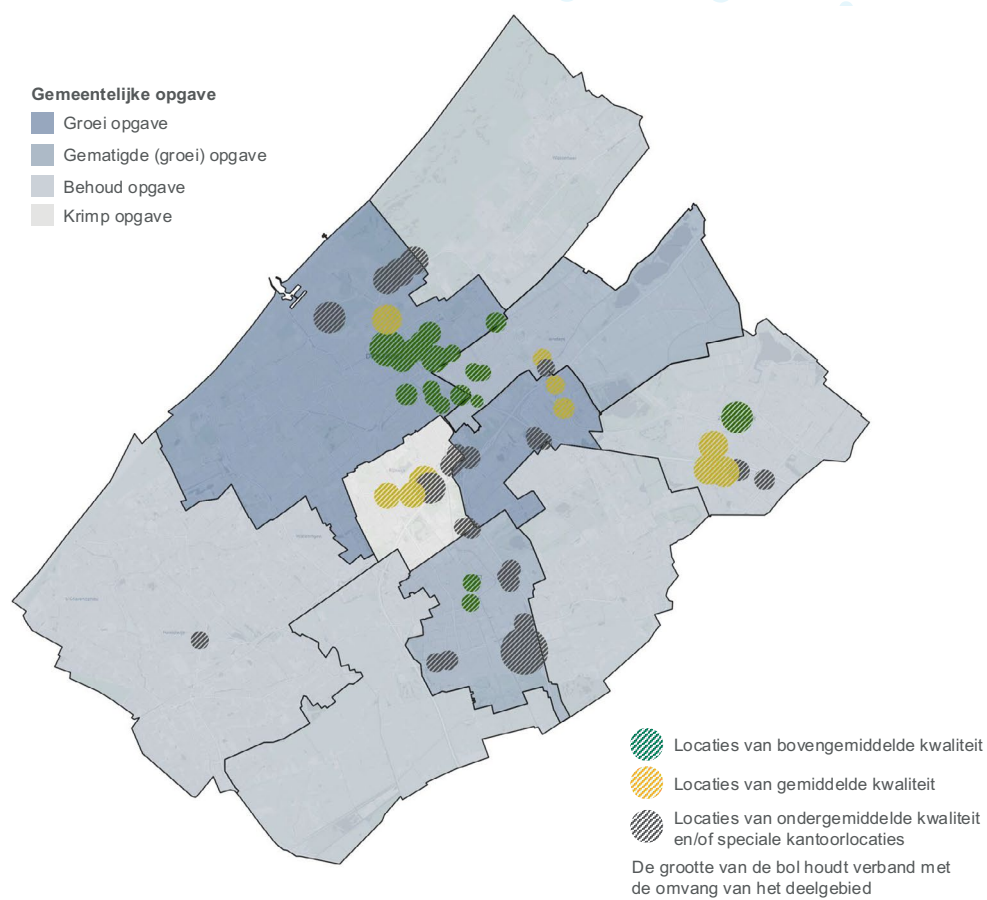
Figuur 8 | Rotterdamse regio

Opgave op gemeentelijk niveau, locatiekwaliteit op deelgebiedniveau zoals vastgesteld in Behoefteraming Kantoren 2023



Figuur 9 | Haagse regio

Opgave op gemeentelijk niveau, locatiekwaliteit op deelgebiedniveau zoals vastgesteld in Behoefteraming Kantoren 2023



3.4 Conclusies kantorenmarkt MRDH

De kantorenmarkt van de metropoolregio Rotterdam Den Haag heeft zich bewogen van een kantorenmarkt met een overschot aan kantoorruimte naar een kantorenmarkt met een (toenemend) tekort aan kwalitatieve kantoorruimte en heeft daarmee een grote verandering doorgemaakt.

In de komende periode dienen vraag en aanbod beter in balans te worden gebracht om de regionale kantorenmarkt gezond te maken. Zo wordt voorkomen dat kantoorgebruikers zich, vanwege beperkte beschikbare hoogwaardige kantoorruimte in de regio, vestigen op een locatie buiten de regio. Dit vraagt om een koerswijziging. Het is de komende periode noodzakelijk om in te zetten op de realisatie van voldoende modern kantoraanbod op de juiste locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity) bereikbaarheid en op kwalitatieve verbetering van de gehele kantorenvorraad om de vervangingsvraag (en verduurzaming) te faciliteren.

Het realiseren van voldoende aanbod op de goede locaties binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag blijkt echter uitdagend te zijn. De Rotterdamse regio kent voldoende plannen om in de uitbreidingsvraag te voorzien. Wel zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is. Eventuele overprogrammering kan worden ingezet om de vervangingsvraag te realiseren en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan. In de Haagse regio zijn de plannen niet toereikend genoeg. Dit betekent dat er meer plancapaciteit noodzakelijk is om aan de vastgestelde opgave binnen de provinciale Behoefteraming Kantoren 2023 te voldoen. Bovendien is extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

Een tekort aan voldoende plancapaciteit om de kantorenmarkt gezond te krijgen, beperkt de mogelijkheid om ook in de toekomst kantoorgebruikers (en daarmee werkgelegenheid) aan de regio te binden. Naast het bovengenoemde kent de regio bijkomende uitdagingen zoals het kwalitatief versterken van de bestaande kantorenvorraad en het onttrekken van incurante kantoorruimtes, middels renovatie en/of verduurzaming zodat de algehele kwaliteit van de kantorenmarkt wordt verbeterd en kantoorgebruikers behouden blijven.

Deze uitdagingen vragen om actief kantorenbeleid waarbij richting wordt gegeven bij de gemeentelijke opgaven. Aandacht voor passend programmeren is hierbij van belang. De in de Behoefteraming Kantoren 2023 vastgestelde gemeentelijke opgaven verschillen in omvang: sterke of gematigde groei, sterke of gematigde krimp en vrijwel in elke gemeente dient aandacht te zijn voor behoud van voorraad. Binnen de planlijsten hebben individuele gemeenten onttrekkingen en toevoegingen inzichtelijk gemaakt. Daaruit is bovendien te zien dat sommige gemeenten tussen de Behoefteraming Kantoren 2023 en het opstellen van deze kantorenstrategie al aan de slag zijn gegaan met de opgave waarmee een deel van de gemeentelijke opgave al bewerkstelligt kan zijn. Hoewel de gemeenten ieder een andere opgave en omvang van uitbreidingsvraag kennen, zijn regionale afspraken en samenwerking van groot belang. Het afwegingskader op basis van de locatiekwaliteit helpt om een eenduidig regionaal kantorenbeleid te voeren zodat vraag en aanbod op de regionale kantorenmarkt beter in balans komt.

4 Hoofdstructuur kantoren

De MRDH hanteert de hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. Daarbij is onderscheid gemaakt naar verschillende locatietypen, namelijk: grootstedelijke toplocaties, centrum/stationslocaties, snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige locaties. Daarnaast worden in de metropoolregio Rotterdam Den Haag twee marktgebieden onderscheiden: de Haagse markt en de Rotterdamse markt.



Grootstedelijke toplocaties met internationale reikwijdte

Dit zijn grootstedelijke toplocaties, oftewel kwalitatief goede en moderne kantorenlocaties in het topsegment van Rotterdam en Den Haag, aangevuld met de directe omgeving. Voor deze twee steden als geheel gaat het om meer dan 3 miljoen m² vvo, en een gezamenlijk marktaandeel van bijna 60 procent binnen de provincie Zuid-Holland. De CBD's zijn daarbij zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt. Op deze locaties bevinden zich meerdere (inter)nationale hoofdkantoren. Deze locaties scoren uitstekend op de LQR.

Centrum/stationslocaties met provinciale reikwijdte

Dit zijn OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity als per auto uitstekend bereikbaar zijn, en een multifunctionaliteit zichtbaar in een mix van voorzieningen. Feitelijk gaat het om locaties die na de grootstedelijke toplocaties de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen is bovengemiddeld. Voorbeelden zijn Rotterdam Alexander, Nieuw-Laakhaven HS (Den Haag) en Spoorzone Delft. Deze locaties scoren veelal gemiddeld tot bovengemiddeld op de LQR.

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. Voorbeelden zijn (delen van de) Plaspoelpolder (Rijswijk), Hoornwijck (Den Haag), Rokkeveen Zuidweg (Zoetermeer) en Rivium (Capelle aan den IJssel). Deze locaties scoren veelal ondergemiddeld op de LQR.

Overige kantoren met lokale reikwijdte

Dit zijn grotendeels kantoren voor kleinere of middelgrote eindgebruikers. Een deel daarvan is gevestigd in woonwijken en/of kleinere kantorengemeenten. Ook zijn veel van deze kantoren terug te vinden op bedrijventerreinen. In deze categorie is variatie in kwaliteit (en leegstand) waarneembaar. De LQR van deze locaties is veelal gemiddeld tot ondergemiddeld. Maar dit is voor de doelgroepen vaak minder zwaarwegend.

Speciale locaties

Dit zijn de kantoren rond de universiteiten, de functiegebonden werkruimtes op Rotterdam The Hague Airport, haven en veiling en de speciale clusters zoals internationale veiligheid, medisch cluster, World Forum, maar ook op de (bedrijfs)campussen. In de provinciale Behoefteraming 2023 is deze groep gevoegd onder de 'overige kantoren'. Deze locaties hebben al met al nog flinke voorraad. Vanwege het belang en de betekenis voor de regio van deze milieus en de ambitie om verscheidenheid en unieke werkmilieus te creëren hebben deze locaties een aparte status in de hoofdstructuur.

5 Visie en regionale afspraken

5.1 Focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod ('ruimte voor economie')

Visie

- In de periode tot 2035 is er vraag naar toevoeging van circa 316.900 m² kantoorruimte (minimale uitbreidingsvraag). Daarnaast heeft elke gemeente in de regio een opgave voor het vervangen van bestaande incurante kantoorruimte. Deze regionale vervangingsvraag bedraagt 1.037.500 m². De focus ligt hierbij op realisatie van kantoorruimte op knooppunt- /of centrumlocaties met bovengemiddelde locatiekwaliteit. Zo wordt voorkomen dat er onvoldoende ruimte is voor werkgelegenheid en economie, maar ook dat bestaande en nieuwe kantoorgebruikers niet gefaciliteerd kunnen worden in (her)huisvesting. Dit betekent dat er **voldoende harde plannen** moeten zijn voor kantoren binnen deze (knooppunt-)/toplocaties. Dit is een transitie in denken en doen in vergelijking met de voorgaande kantorenstrategie 2019-2024, waarbij krimp van de regionale voorraad en afname van het regionale (plan)aanbod de belangrijke doelstelling was.
- Het huidige marktsentiment zorgt voor beperkte realisatie van nieuwe kantoren. Grond, bouwkosten, plankosten en rente zijn hoog, met gelijktijdig een beperkte huurprijsontwikkeling. Ook brengt de energievraag van nieuwe kantoren uitdagingen met zich mee gezien de bestaande netcongestie. Woningbouw is op dit moment veelal een aantrekkelijker beleggingsproduct voor vastgoedeigenaren dan kantorenvastgoed. Ook maatschappelijk is de druk groot om woningbouw te realiseren. In de gebiedsprogramma's zorgt dit voor een grotere focus op woningbouw in plaats voor ruimte voor economie. Dit vraagt om **actieve sturing** op voldoende programmering van kantoren vanuit regio(gemeenten) en provincie.
- Naast groei van de kantorenvorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet **voldoende aandacht zijn voor vervanging van incurant aanbod** op de meest courante plekken in de gemeenten en regio.
- Van belang is om de **lange termijn ambities van gemeenten en regio goed te monitoren**: een forse groei van aantal inwoners heeft invloed op de gewenste woon-werkratio en daarmee vaak ook op het aantal kantoorbanen. Dit vraagt om monitoring, regie en sturing van de gemeenten en regio, maar ook om concrete doelstellingen en ambities voor passend kantorenaanbod

Regionale afspraken

1. Voor Den Haag CID dient in de komende vijf jaar te komen tot extra harde uitbreidingsplannen om te voorkomen dat er een tekort aan kantoorruimtes ontstaat. Op deze locatie wordt een fors metrage van ruim 93.000 m² onttrokken; er zijn onvoldoende harde plannen voor toevoeging van nieuwe meters. Voorkomen moet worden dat bedrijven zich niet kunnen vestigen of moeten vertrekken van deze locatie.
2. Indien het niet mogelijk is om op de grootstedelijke toplocaties voldoende harde plancapaciteit te realiseren, wordt uiterlijk eind 2028 in afstemming met de provincie Zuid-Holland, onderzocht welke andere locaties met een hoogwaardige OV-verbinding in een hoogstedelijk woon-werkgebied een alternatief kunnen zijn. Daarbij ligt de focus, in lijn met de locatiestrategie (lees ook 3.3) op locaties met een bovengemiddelde locatiekwaliteit en/of locaties die in de toekomst door gerichte investeringen (zoals versterken van OV-bereikbaarheid en multifunctionaliteit) een bovengemiddelde locatiekwaliteit hebben (of krijgen). Het uitgangspunt kantoren te realiseren die passen bij de ambities van de MRDH en de gemeenten. Daarbij zal in een onderzoek ook nader in worden gegaan op het type eindgebruikers op deze locaties.
3. Voor de regiogemeenten geldt dat bij onttrekken van kantoorruimtes 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 kantoorruimtes in veel gemeenten. Daarmee ontstaat een tekort aan ruimte voor economie, met name ook voor het MKB. Regiogemeenten gaan op korte termijn 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 gemeente met een kleine uitbreidingsvraag zoals Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Vlaardingen, Voorne aan Zee, Midden-Delfland en Westland. De uitbreidingsruimte en vervangingsvraag wordt 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.
4. De regiogemeenten onderzoeken samen met de provincie Zuid-Holland hoe het ontwikkelproces van kantoren kan worden versneld, hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet en welke rollen publieke partijen pakken in de kantorenmarkt. Het kan hier gaan om het versnellen van gemeentelijke procedures, financiële stimuleringsmaatregelen, maken van afspraken met ontwikkelaars in gebiedsontwikkelingen en stedenbouwkundige handvatten voor ontwikkeling.

5.2 Kwantitatieve optimalisatie: behoud, transformeren en verdunnen

Visie

- De optimalisatie van de voorraad door te transformeren, te verdunnen en verlagen is vooral noodzakelijk op (monofunctionele) snelweglocaties, OV-knooppunten bij voorstadhaltes en overige locaties. Rondom OV-knooppunten met een ic-station en centrumstedelijke gebieden is juist veelal sprake van een oplopend tekort aan kwalitatief goede kantoorruimtes. De regio gaat ervan uit dat deze marktpolarisatie versterkt doorzet en monitort ontwikkeling. Door kantoorruimtes te clusteren rondom hoogstedelijke, multifunctionele knooppuntlocaties wordt ingespeeld op de wens voor schone mobiliteit en afname van het woon-werkverkeer.
- De regio dient bedachtzaam om te gaan met de bestaande ruimte. Een strategisch grondbeleid en/of duidelijk verankerde gebiedsvisies kunnen helpen de kantoorfunctie te behouden, zelfs als de onmiddellijke behoefte zich op een andere functie richt.

- Voor het verstedelijkte gebied van de metropoolregio Rotterdam Den Haag is het minimale scenario uit de vraagprognose het planologisch uitgangspunt tot 2035. Flexibiliteit blijft belangrijk omdat veranderingen in de demografie (zoals groei van de beroepsbevolking) kan betekenen dat sommige gemeenten met een hogere of lagere marktvraag te maken krijgen. Zo wordt in de metropoolregio geanticipeerd op een grote bevolkingsgroei door versnelde woningbouw. Dit betekent een groei van de beroepsbevolking en naar verwachting ook het aantal kantoorbanen.
- Naast de ambitie om op de toplocaties kantoren te realiseren - en om op monofunctionele snelweglocaties, te transformeren of te verdunnen – is het van belang dat kleinere gemeenten de mogelijkheid behouden om kantoren meters te realiseren passend bij de opgave in een gemeente. Daarmee wordt voorzien in voldoende ruimte voor het MKB (zie 4.4).

Regionale afspraken

1. Regiogemeenten met een krimpopgave in de periode 2023-2035 - opgenomen in de provinciale behoefteraming 2023 – zoals Pijnacker-Nootdorp (-700 m²), Rijswijk (-63.400 m²), Albrandswaard (-100 m²), Barendrecht (-1.100 m²), en Capelle aan den IJssel (-16.600 m²), reduceren tot 2035 gezamenlijk bijna 82.000 m² kantoorruimte opzichte van januari 2023 (verdunnen en verlagen). Wanneer dit nog niet is gebeurd, concretiseren de regiogemeenten deze reductie in gemeentelijk beleid en omgevingsplannen voor eind 2026. Wanneer meer kantoor meters worden gereduceerd dan op basis van de provinciale behoefteraming noodzakelijk is, vraagt dit bij voorkeur om vervanging van meters (salderen). Zo wordt voorkomen dat er toekomstige tekorten ontstaan.
2. Op de grootstedelijke toplocaties worden meer kantoor meters toegevoegd dan dat wordt onttrokken. Zo wordt voldoende ruimte voor werken geborgd (zie ook 5.1).
3. Bij de regiogemeenten die een forse kantooropgave hebben, kan een hulpmiddel (afweegkader) worden ingezet bij transformatie (zie bijlage 8). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie worden herontwikkeld naar wonen. Maar ook dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. De locatiekwaliteit is hierbij leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig langetermijnperspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede OV-bereikbaarheid).

5.3 Kwalitatieve versterking en diversiteit: aanpak op gebiedsniveau

Visie

- Snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor sterke polarisatie op de kantorenmarkt tussen incourante en courante kantoren. Vernieuwing, verbetering en verduurzaming van 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 aanwezig 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.
- Vooral op grootstedelijke OV-knooppuntlocaties (en in mindere mate op centrum/stationslocaties) zijn kwalitatieve toevoegingen aan de voorraad noodzakelijk. Planologisch moet er ruimte zijn voor sterke groeiers in specifieke clusters, hoofdzakelijk aan de bovenkant van de hoofdstructuur. Regiogemeenten, metropoolregio Rotterdam Den Haag en provincie Zuid-Holland werken optimaal mee en anticiperen op de marktvraag nu en in de toekomst.

Regionale afspraken

1. De gemeentelijke opgave (groei/behoud/krimp) en de kwaliteit van de locatie is bepalend voor de gebiedsgerichte aanpak (zie figuur 10, hieronder). Voor het toevoegen van kantorenvoorraad vormt de provinciale hoofdstructuur het uitgangspunt. Focus ligt hierbij op multifunctionele OV-knooppuntlocaties, waarmee wordt ingespeeld op de wens voor OV-bereikbaarheid, inzet op schone mobiliteit en afname van woon-werkverkeer. Hierbij geldt dat de kwaliteit van een locatie, met gerichte investeringen (bijvoorbeeld in OV-bereikbaarheid en/of multifunctionaliteit) ook kan verbeteren, waardoor een locatie meer geschikt wordt voor ontwikkeling (en/of behoud) van kantoorruimte.
2. Voor locaties met een ondergemiddelde kwaliteit wordt door de betreffende gemeente, indien nog niet beschikbaar, een gebiedsaanpak opgesteld. Deze locaties worden daarbij actief gemonitord, ook als deze locaties goed functioneren en er sprake is van een lage leegstand. Daarbij geldt een uitzondering voor 'speciale locaties' (zoals science- en havenlocaties) en locaties waar al ontwikkelingen plaatsvinden.
3. De MRDH verzorgt regionale afstemming als er kantoren meters worden toegevoegd boven op de bestaande plannen (zie bijlage 9). In het 'afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren' zijn de afspraken hierover opgenomen.

Figuur 10 | Afwegingskader

O.b.v. de gemeentelijke opgave zoals vastgesteld in de Behoefteraming Kantoren 2023

Opgave	Locatiescore	Gebiedsgerichte actie
(Gematigde) Groei	LQR < 60 (Ondergemiddelde locatiekwaliteit)	Ontrekken/transformeren incurante voorraad t.b.v. vervangingsvraag.
	LQR 60 -70 (Gemiddelde locatiekwaliteit)	Ontrekken/transformeren incurante voorraad en (gematigd) toevoegen t.b.v. vervangingsvraag, behoud van courante voorraad voor brede gebruikersgroep.
	LQR > 70 (Goede locatiekwaliteit)	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. vervangingsvraag en uitbreidingsvraag, behoud en versterken van voorraad voor brede gebruikersgroep.
	Anders: speciale clusterlocaties	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. specifieke gebruikersgroepen, monitoring van voorraad en leegstand t.a.v. onttrekken/transformeren incurante voorraad.
Behoud	LQR < 60 (Ondergemiddelde locatiekwaliteit)	Ontrekken/transformeren incurante voorraad t.b.v. vervangingsvraag.
	LQR 60 -70 (Gemiddelde locatiekwaliteit)	Ontrekken/transformeren incurante voorraad en (gematigd) toevoegen t.b.v. vervangingsvraag, behoud van courante voorraad voor brede gebruikersgroep.
	LQR > 70 (Goede locatiekwaliteit)	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. vervangingsvraag en uitbreidingsvraag, behoud en versterken van voorraad voor brede gebruikersgroep.
	Anders: speciale clusterlocaties	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. specifieke gebruikersgroepen, monitoring van voorraad en leegstand t.a.v. onttrekken/transformeren incurante voorraad.
(Gematigde) krimp	LQR < 60 (Ondergemiddelde locatiekwaliteit)	Ontrekken/transformeren incurante voorraad t.b.v. vervangingsvraag en krimp van de voorraad.
	LQR 60 -70 (Gemiddelde locatiekwaliteit)	Ontrekken/transformeren incurante voorraad en (gematigd) toevoegen t.b.v. vervangingsvraag, behoud van courante voorraad voor brede gebruikersgroep.
	LQR > 70 (Goede locatiekwaliteit)	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. vervangingsvraag, behoud en versterken van voorraad voor brede gebruikersgroep.
	Anders: speciale clusterlocaties	(Gematigd) toevoegen voorraad t.b.v. specifieke gebruikersgroepen, monitoring van voorraad en leegstand t.a.v. onttrekken/transformeren incurante voorraad.

5.4 Lokale en speciale kantoorlocaties

Visie

- Naast regulier kantorenlocaties zijn er 'lokale kantoren' (in woonwijken en op bedrijventerreinen) en 'speciale kantoren' (havens, veiling, de luchthaven en speciale clusters) in de metropoolregio. De science locaties zijn geen onderdeel van de behoefteramingen en kwantitatieve kaders. Dit zijn specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. De metropoolregio Rotterdam Den Haag vindt voldoende ruimte voor deze locaties belangrijk.
- De metropoolregio Rotterdam Den Haag heeft een groot aandeel functie gebonden kantoorruimte en/of speciale clusters. Dit zijn de kantoren in de havens (Rotterdam), luchthaven (Rotterdam The Hague Airport), veiling (Westland), maar ook clusters zoals de Internationale Zone (Den Haag) en campussen (bijvoorbeeld Erasmus Campus Woudenstein). Hier is kennis van specifieke bestemming en doelgroepen belangrijk. Er is een autonome groei, veelal zonder (onaanvaardbare) effecten elders.
- Op bedrijventerreinen is een aanzienlijke voorraad kantoorruimte aanwezig. Dit type kantoren staat ook veel in kleinere en middelgrote gemeenten, met weinig formele kantoorlocaties. Daar dragen ze in belangrijke mate bij aan de lokale economie en het mengen van functies op bedrijfsterreinen. Het betreft hier niet bedrijfskantoren, waar een kantoor ondersteunend is aan een bedrijfsactiviteit zoals de productie van goederen
- Solitaire kantoorvilla's (tot 1.000 m² vvo) hebben een gemiddeld lagere leegstand, en zijn markttechnisch interessant omdat kleinschalige en vaak lokaal georiënteerde bedrijven hier meer eigen identiteit kunnen uitstralen. Daarbij is onderscheid tussen de vraag naar een eigen gebouw of multitenant kantoorgebouw.

Regionale afspraken

1. De regiogemeenten behouden planologische ruimte voor ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte. Deze 'kleinschalige, zelfstandige kantoren' hebben een omvang van minder dan 1.000 m² vvo per vestiging met een maximum van vijf vestigingen per locatie. Dit biedt mogelijkheid voor lokale bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven. Zo wordt voorkomen dat er een lokaal tekort dreigt aan ruimte voor MKB.
2. Nieuwe solitaire kantoorpanden en gebruikers op bedrijventerreinen (niet zijnde functiegebonden en/of bedrijfsgebonden kantoren) worden ontmoedigd, zie ook de Strategie Bedrijventerreinen 2023-2030 MRDH. Daar waar planregels ontwikkeling nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten zo veel als mogelijk aangepast.
3. Bij onttrekken van solitaire ('lokale') kantoorpanden op bedrijventerreinen, woonwijken of overige, solitaire locaties, waarmee de totale kantorenvorraad afneemt tot onder het gewenste niveau uit de provinciale behoefteraming, wordt mogelijkheid geboden om elders in de gemeente kantoorruimte toe te voegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vervangingsopgave en voorkomen dat een tekort een ruimte voor MKB ontstaat. De te vervangen kantoorruimte (uitgaande van minder dan 1.000 m² per vestiging met een maximum van vijf vestigingen) wordt gerealiseerd op locaties (uitgezonderd bedrijventerreinen) met goede (frequente) ov-bereikbaarheid (zoals tram/metro/trein) en fietsbereikbaarheid, bij voorkeur in een multifunctioneel gebied (zoals een centrum of gemengde woon-werkomgeving).

4. Waar het voor 'speciale clusters' nog nodig is, scherpen de regiogemeenten de profilering aan (waaronder Dutch Innovation Park in de gemeente Zoetermeer of het Innovatiedistrict Delft). Daar waar het specifieke clusters betreft, wordt dit ook in planregels opgenomen. Zo wordt enerzijds het cluster planologisch geborgd en versterkt en anderzijds voorkomen dat eventuele extra plancapaciteit zorgt voor onaantvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) op de reguliere kantorenmarkt.

5.5 Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving

Visie

- Voor de bestaande kantorenvoorraad is sinds 1 januari 2023 minimaal energielabel C verplicht. Dat geldt sinds 2018 ook voor maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden (wet Milieubeheer). Mogelijk worden de duurzaamheidsprestaties van (bestaande) kantoren nog verder aangescherpt naar energielabel A, op dit moment is label A echter nog niet verplicht. Het is van belang om kantoorpanden verder te verduurzamen naar label A. Dit zorgt voor waardevermeerdering van het vastgoed en zorgt voor betere bediening van de markt. Steeds meer gebruikers zijn op zoek naar energiezuinige kantoorgebouwen.
- Een deel van de kantorenvoorraad is gevestigd op versteende kantorenlocaties met een hoog niveau van hittestress in warme weersperioden. Dit vraagt om visie en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen, waaronder het realiseren van groene daken, waterdoorlatende verharding en het toevoegen van groen in de openbare ruimte. Dit zorgt voor extra schaduw, betere afwatering en verlaging van temperaturen.
- Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk voor de eigenaar. Op minder aantrekkelijke locaties loont het nauwelijks om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen.

Regionale afspraken

1. De regiogemeenten concretiseren in hun gebiedsaanpak voor kantoorlocaties (zie 5.3 afspraak 2) het verduurzamen van bestaande gebieden, gebouwen en het hergebruik van bestaand vastgoed door transformatie of na sloop van grondstoffen en materialen (circulaire economie).
2. De regiogemeenten onderzoeken hun rol bij het stimuleren van de verduurzaming van kantoorpanden (naar energielabel A of beter). De MRDH heeft daarbij een faciliterende rol. Daarbij wordt aangesloten bij bestaande initiatieven binnen de regio, zoals het faciliteren van energiescans voor kantoorgebouwen.
3. De regiogemeenten onderzoeken de effecten van hittestress en wateroverlast op kantorenlocaties en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie op gebouw en gebiedsniveau (bijvoorbeeld groene daken). De leereffecten worden meegenomen in de gebiedsaanpak voor kantoorlocaties.
4. De regiogemeenten worden gevraagd om bij de planvorming voor kantoren de mogelijkheden te betrekken van toekomstbestendig bouwen zoals opgenomen in de Zuid-Holland Omgevingsverordening.

5.6 Monitoring en vervolgproces

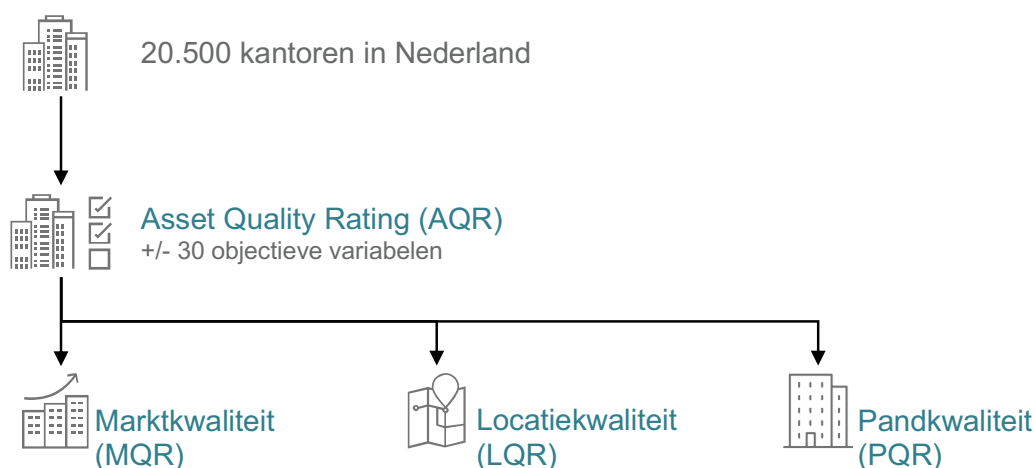
Visie

- Voor de ontwikkeling van de kantoorlocaties is het belangrijk dat de regiogemeenten de belangrijkste kantoorgebruikers (en gebouweigenaren) goed kennen. Om leegstand tegen te gaan moeten de gemeenten idealiter weten wanneer huurcontracten aflopen, maar ook wat de specifieke wensen en eisen van eindgebruikers zijn. Waar lopen ze tegenaan bij hun huidige locatie? En waarover zijn ze juist heel enthousiast? En in welke locaties zijn de gebruikers geïnteresseerd? Kantoorgebruikers blijven niet vanzelf zitten. De wereld verandert snel en langdurige vestiging van bedrijven is geen vanzelfsprekendheid meer, dus voor deze gebruikers moet veel aandacht zijn.
- Van belang is om ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te blijven monitoren. Zo hebben regio en gemeenten een sturingsinstrument dat ingezet kan worden bij het vermarkten en faseren van de ontwikkelingslocaties. Ook kan er beter worden geanticipeerd op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek. Belangrijk is te monitoren of (beleids)keuzes hun vruchten afwerpen. Hoe gaat het met ambities voor uitbreidings- en vervangingsvraag? Hoe ontwikkelt de leegstand zich op de verschillende kantoorlocaties en bedrijventerreinen? Hoe ontwikkelen het aantal (kantoor)banen zich en in welke sectoren? Maak resultaten ook inzichtelijk voor marktpartijen, bijvoorbeeld door korte publicaties. Samen met de gemeenten zijn deze marktpartijen straks verantwoordelijk voor de kwaliteit van de kantoorlocaties. Marktpartijen zijn gebaat bij een transparante kantorenmarkt en eenduidig en consequent beleid. Daarbij kunnen regio en gemeenten ook de resultaten van het beleid communiceren. Dit geeft vertrouwen. Monitoren biedt ook meer mogelijkheden voor dynamisch voorraadbeheer en adaptief programmeren.

Regionale afspraken

1. De MRDH faciliteert regionale marktkennis, kennisuitwisseling en monitoring.
2. De regiogemeenten- en provincie monitoren periodiek de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden de (harde) plancapaciteit, onttrekkingen, belangrijke ontwikkelingen, leegstand en locatiekwaliteit van de voorraad gemonitord. De regiogemeenten en de MRDH verkennen met de provincie de mogelijkheid voor gezamenlijke monitoring.
3. Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken. Dit biedt mogelijkheden tot bijstelling van de opgaven.

6 Bijlage: Methodologie Asset Quality Rating & Locatiekwaliteit kantoorlocaties



Voorbeeld benchmark

Categorie	Kantoor 1	Kantoor 2	Gemeente Z	Provincie
MQR – Marktkwaliteit	71	73	64	65
LQR – Locatiekwaliteit	87	83	69	63
PQR – Pandkwaliteit	31	48	36	35
AQR – Algehele kwaliteit	80	71	60	55

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit (kans op verhuur/courantheid) van alle 25.000 kantoren in Nederland – waaronder dus in Zuid-Holland – 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. De AQR geeft data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder kantoor en kan zo als kwaliteitsbenchmark worden gebruikt. Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van het betreffende kantoor. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel kantoor in Nederland voor iedere variabele maximaal scoort. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken hebben een eigen geweging gekregen, die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Deze geweging is gebaseerd op de input van ervaren vastgoedprofessionals vanuit verschillende vastgoedperspectieven: taxatie, gebruikers, beleggers en beheer. Zo is marktkennis en – gevoel gecombineerd in de data-gedreven AQR – methodiek. Deze variabelen met hun eigen gewegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (markt, locatie en pand): Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR). Samen vormen zij de totale AQR-score.

Deze methodiek maakt het mogelijk om vastgoedobjecten door heel Nederland op een consistente manier te vergelijken op basis van exact dezelfde intersubjectieve variabelen. Zo wordt duidelijk of de kwaliteit van het betreffende kantoor zich onder, op of boven het gemiddelde bevindt en of dit wordt gedreven door locatie-, markt- en/of pand-specifieke kenmerken. De AQR draagt bij aan een beter begrip van (de drijfveren achter) de kwaliteit van ieder individueel kantoor of van de voorraad in zijn geheel. Daarmee biedt de AQR de mogelijkheid voor ieder kantoor te bepalen of deze in de huidige functie nu en de komende jaren op vraag kan rekenen of niet. Zo kan een eerste schifting worden gemaakt in welke kantoren behouden moeten worden, welke een kwaliteitsimpuls nodig hebben en welke in de huidige en toekomstige markt niet of nauwelijks op vraag kunnen rekenen.

In de Behoefteraming Kantoren 2023 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. In de onderstaande lijst is de LQR-score per deelgebied in de MRDH weergegeven, zoals ook gebruikt is in de Behoefteraming Kantoren 2023. De LQR-score is dynamisch. Nadat er significante gebiedsimpulsen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld het toevoegen van een station of voorzieningen, zal de LQR-score zich verbeteren.

Regio Rotterdam		Gemiddelde LQR gebruikersvraag: 66
		Gemiddelde LQR voorraad:
Albrandswaard		56
Metro Rhoon Overhoeken	OV-knooppunt	55
Metro Poortugaal	OV-knooppunt	62
Albrandswaard overig	Overig	54
Barendrecht		41
Barendrecht NS-station	OV-knooppunt	53
Vaanpark	Overig	34
Barendrecht overig	Overig	42
Capelle aan den IJssel		58
Rivium	Snelweg	46
Hoofdweg-Noord	Snelweg	66
Oostgaarde - De Terp	Overig	66
Fascinatio	Snelweg	54
Capelle Office park	Snelweg	67
Rijckevorsel	Snelweg	64
Capelle aan den IJssel overig	Overig	65
Krimpen aan den IJssel		34
Krimpen aan den IJssel overig	Overig	34

Lansingerland		43
Spoorhaven	Overig	54
Lansingerland overig	Overig	38
Maassluis		61
Maassluis overig	Overig	61
Nissewaard		45
Metro-Centrum	OV-knooppunt	64
Nissewaard overig	Overig	42
Ridderkerk		42
Kastanjelaan	Overig	41
Ridderpoort	Overig	39
Ridderkerk overig	Overig	42
Rotterdam		66
Prins Alexander - Lage Land	Overig	68
Brainpark I	Snelweg	66
Prins Alexander Maarten Meesweg + Lotus	Centrum/Intercitystation	84
Prins Alexander Alexandrium (Oosterhof)	Centrum/Intercitystation	85
Brainpark II	Snelweg	67
Hoogvliet (Gadering Kodde)	Overig	58
RTHA (Rotterdam Airport Business Centre)	Overig	45
Central Business District (Centraal Station e.o. RCDB)	Grootstedelijke top	86
Brainpark III	Snelweg	55
Brainpark - Erasmuspark	Snelweg	60
Brainpark - Victoriapark	Snelweg	63
Hart van Zuid (Zuidplein e.o. Ahoy)	Centrum/Intercitystation	65
Rotterdam Makers District (Campus LMO, Stadshavens RMO en Marconiplein)		68
EMC Science Park (Erasmus Hoboken) (special)	Overig	80



Overig Central Business District (Binnenstad + Blaak)	Grootstedelijke top	81
Feijenoord (m.n.Kop van Zuid en Rijnhavenkwartier)	Grootstedelijke top	72
Erasmus Campus Woudestein (special)	Overig	67
Waalhaven - Noord (Sluisjesdijk)		31
Waalhaven-Zuid-Port City	Overig	31
Rotterdam overig	Overig	60
Schiedam		61
NS-Station/Schieveste	Centrum/Intercitystation	83
Kantoorlocatie s-Graveland	Snelweg	66
Kantoorlocatie Havens Schiedam (Vijfsluizen)	Overig	59
Schiedam overig	Overig	59
Vlaardingen		59
Vlaardingen overig	Overig	59
Voorne aan Zee		43
Voorne aan Zee overig	Overig	43

Haagse regio	Haagse regio		LQR gemiddelde gebruikersvraag: 68
Delft	Delft		64
	Delftse Poort	Snelweg	59
	Tanthof-West	Snelweg	57
	Delftechpark	Snelweg	48
	Spoorzone Delft Centraal	Centrum/Intercitystation	88
	Brassersplein - Zuidflank	Snelweg	45
	Technopolis	OV-knooppunt	40
	Delft overig	Overig	69
Den Haag	Den Haag		67
	Kantoorpark Kop Forepark	Overig	64
	Hoornwijck	Snelweg	40
	Nieuw-Centrum / Wijnhavenkwartier	Grootstedelijke top	87
	Nieuw Centraal/CS Kwadrant en Busplatform	Grootstedelijke top	87
	Utrechtsebaan	Grootstedelijke top	88
	Beatrixkwartier/NOI	Grootstedelijke top	87
	Binnenstad Den Haag	Grootstedelijke top	82
	Congresbuurt World Forum	Overig	47
	Benoordenhout	Snelweg	68
	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	OV-knooppunt	85
	Schenkstrook, Mariahoeve	OV-knooppunt	75
	Kantoorpark Binckhorst Regulusweg (ZO)	OV-knooppunt	71
	Kantoorpark Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	Overig	74
	Nieuw-Laakhaven HS	OV-knooppunt	87
	Ypenburg A12 Prins Alexanderkwartier	OV-knooppunt	57
	Henri Faasweg/ Zoetermeerseweg 's-Gravenweg	OV-knooppunt	67

	Alexanderkazerne ICC Strafhof/TNO	Overig	29
	Den Haag overig	Overig	61
Leidschendam- Voorburg	Leidschendam-Voorburg		66
	Klein-Plaspoelpolder	Snelweg	68
	Overgoo Vlietweg	Snelweg	56
	Station Voorburg	OV-knooppunt	84
	Centrum Voorburg	Overig	80
	Leidschendam-Voorburg overig	Overig	66
Midden- Delfland	Midden-Delfland		33
	Midden-Delfland overig	Overig	33
Pijnacker- Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp		48
	Pijnacker-Nootdorp overig	Overig	48
Rijswijk	Rijswijk		60
	Broekpolder	Snelweg	52
	Plaspoelpolder Bedrijvenzone	Overig	63
	Plaspoelpolder Snelweggebied	Snelweg	59
	Hoornwijck	Snelweg	52
	Brassersplein - Zuidflank	Snelweg	49
	Boogaard Stadscentrum	OV-knooppunt	70
	NS-Stationsomgeving Rijswijk	OV-knooppunt	68
	Rijswijk overig	Overig	57
Wassenaar	Wassenaar		46
	Wassenaar overig	Overig	46

Westland	Westland		33
	Westland Trade Park Flora Holland	Overig	25
	Naaldwijk Tiendweg Hoogeland	Overig	35
	Westland overig	Overig	32
Zoetermeer	Zoetermeer		62
	Entreegebied Afrikaweg (incl Ierland/V Leeuwenhoek)	OV-knooppunt	70
	Rokkeveen Zuidweg (Lansinghage-lus)	Snelweg	56
	Zuidas (Rokkeveen-Campus)	OV-knooppunt	65
	Stadshart,-centrum (incl. West, Europaweg)	Overig	71
	Zoetermeer overig	Overig	55

7 Bijlage: Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren

Bij het toevoegen van nieuwe plancapaciteit vereist de provincie Zuid-Holland de toetsing aan de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking. Regionale afstemming (geen instemming) is daar een onderdeel van. De MRDH stelt daarvoor een aangepast afwegingskader vast per 1 januari 2026, voor alle nieuwe plannen waarin sprake is van het netto toevoegen van plancapaciteit voor kantoren.

Het hoofddoel van de MRDH is een gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Het bieden van de juiste, duurzame locatie en huisvesting is randvoorwaardelijk aan de ontwikkeling van werkgelegenheid, welvaart en welbevinden in de regio als geheel. De metropoolregio stuurt op het kwalitatief versterken van bestaande voorraad en het optimaliseren van locaties door het onttrekken van incourant aanbod en overmatige plancapaciteit. Daarvoor geldt de gemeentelijke opgave (lees paragraaf 3.3) en (programmerings) afspraken in hoofdstuk 5. Daarbij worden de volgende afwegingen gemaakt:

1. Op grootstedelijke toplocaties¹⁴ (nationale reikwijdte) en OV-knooppuntlocaties en centrum/(intercity) stationslocaties¹⁵ wordt op basis van de behoefteraming en reële marktvraag ingezet op groei (toplocaties) of beperkte groei (OV-knooppuntlocaties). Daarbij wordt aangesloten bij de hoofdstructuur kantoren van de provincie Zuid-Holland.
2. Op andere kantorenlocaties kan bij voorkeur alleen uitbreiding (of vervanging) plaatsvinden op locaties met een bovengemiddelde locatiekwaliteit. Daarbij geldt de gemeentelijke opgave (beperkte groei, behoud of beperkte krimp) als uitgangspunt. De prognose van de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag uit de actuele provinciale behoefteraming is daarbij leidend (lees ook paragraaf 3.3).
3. De onderbouwing in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Als er sprake is van uitbreidingen van plancapaciteit voor kantoorruimte van meer dan 1.000 m² buiten de locaties waarvoor groei passend is bij de provinciale hoofdstructuur (de grootstedelijke toplocaties en OV-knooppuntlocaties en centrum/(intercity)stationslocaties, zie afweging 1 hierboven) verzorgt de MRDH regionale afstemming over de planvorming. De toetsing van een plan gebeurt aan de hand van onderstaande aanvullingen en de argumentatie langs het afwegingskader nieuwe plancapaciteit.

Salderen van toevoegingen

Bij het toevoegen van plancapaciteit gaat de aandacht eerst en vooral uit naar de effecten op de bestaande voorraad in de kantorenmarkt. Versterking (kwantitatief en kwalitatief) van de kantorenmarkt vindt plaats op gewenste plekken. Er worden in beginsel alleen netto toevoegingen gefaciliteerd op die locaties waar sprake is van tekorten (bijvoorbeeld in centrum/stationsmilieus en kantoorlocaties met een (inter)nationale reikwijdte en/of in gemeenten met een gemeentelijke opgave voor (beperkte) groei op locaties met bovengemiddelde locatiekwaliteit.

¹⁴ Den Haag CID (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan, Nieuw-Laakhaven HS en binnenstad) Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).

¹⁵ Rotterdam Alexander, Kop van Zuid (Rotterdam) en Spoorzone Delft (en (deel) binnenstad).

Ook voor vervanging van incurante kantorenvorraad wordt alleen nieuwe kantoorruimte idealiter gerealiseerd op locaties met een bovengemiddelde locatiekwaliteit. Echter, geplande toekomstige gebiedsimpulsen worden bij locatiekeuze voor eventuele vervanging of uitbreiding ook in ogenschouw genomen.

Lokale en speciale kantoren

De metropoolregio Rotterdam Den Haag maakt onderscheid tussen 'lokale kantoren' (in woonwijken en op bedrijventerreinen) en 'speciale kantoren' (havens, veiling, de luchthaven en speciale clusters). Daarbij gelden per segment de volgende afspraken:

1. Voor (lokale) zelfstandige kantoren (tot 1.000 m² vvo) wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte. Naast (sub)regionale afstemming geldt hierbij dat de locatie een bovengemiddelde locatiekwaliteit heeft. De voorkeur gaat uit naar locaties die zowel per OV als auto goed bereikbaar zijn en die liggen binnen een multifunctionele omgeving (met voorzieningen/wonen et cetera). Bovendien moet de beoogde ontwikkeling worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
2. Kleine uitbreidingen van bestaande panden op verzoek van de gebruiker(s), zijn belangrijk voor de ontwikkeling van huidige ondernemers en het voortgezet gebruik van het kantoor. Bij een ondergeschikt uitbreiding boven op de huidige planologische regels (Omgevingsplan) geldt een meldingsplicht bij de provincie Zuid-Holland. Voor deze uitbreidingen moet vaak ook de Ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen.
3. De regiogemeenten committeren zich aan de behoefteraming voor lokale en functiegebonden kantoren (havens, veiling, luchthaven) De gemeentelijke (gebieds)visies, economische beleidsdocumenten en/of Omgevingsvisies geven richting aan de optimalisatie van de kantorenvorraad.
4. Voor de science locaties zoals EUR Woudestein en Erasmus Hoboken staat plancapaciteit gereserveerd en zijn (gebieds)visies ontwikkeld).

Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantorenlocaties

Gebiedsvisie

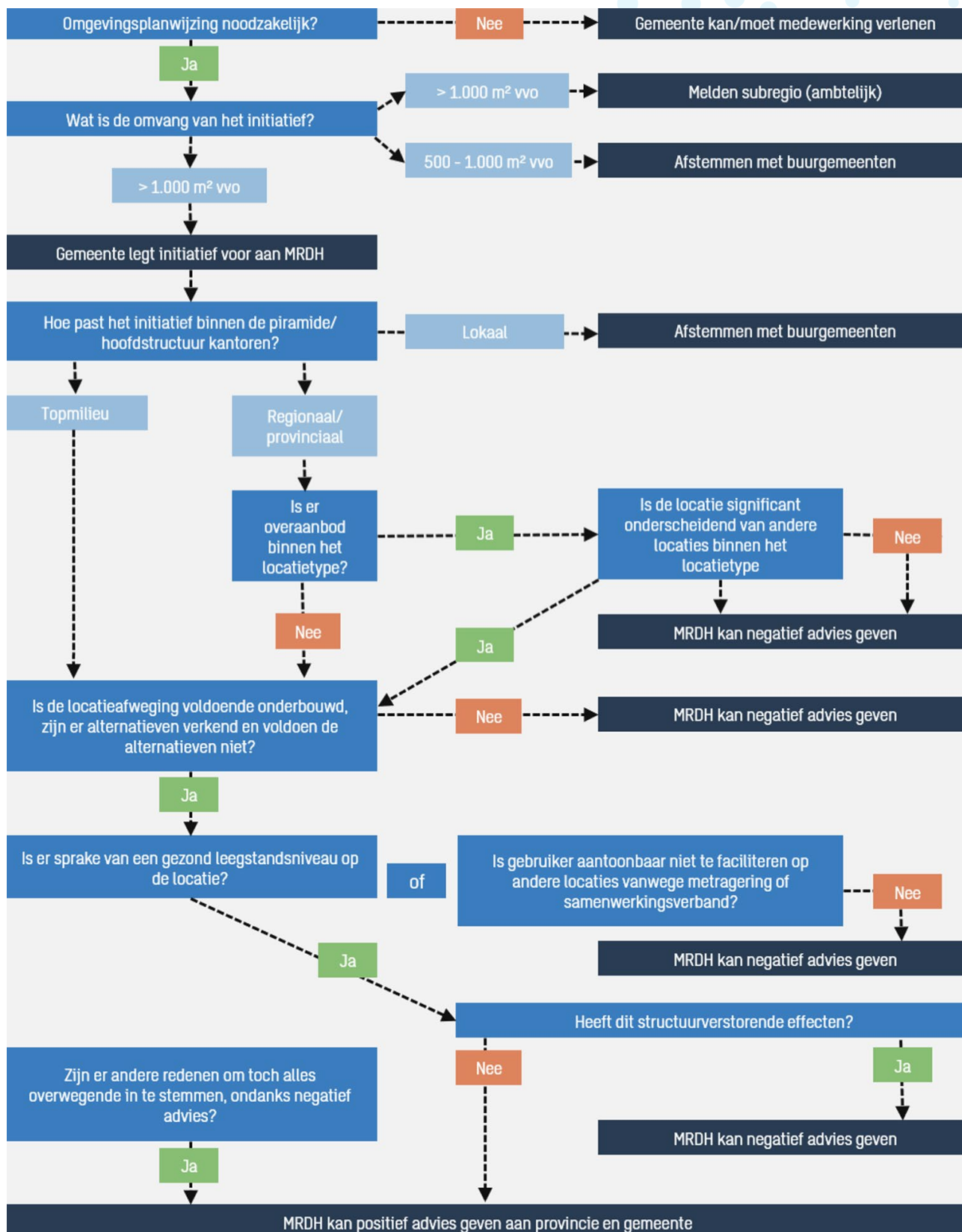
Formele proces	Beschrijving aanleiding en planning. Welke procedures zijn al doorlopen en welke afspraken zijn er gemaakt?
Locatietype, functies en ruimte. Inclusief kaart met afbakening	Wat is het locatietype? Wat zijn de planologische functies en milieuruimte? Hoe is het gebied ingedeeld en hoe ziet de directe omgeving eruit? Is het bijvoorbeeld ingesloten door woningen?
Bestemmingsplan	Wat is de planstatus? Is een deel van gebied ook bedrijventerrein? Wat zijn dan de hindercirkels en milieuvergunningen en hoe worden deze gebruikt?
Kwantitatieve situatie	Korte beschrijving van belangrijke trekkers en onderscheidend vermogen en reikwijdte. In hoeverre is er sprake van leegstand en veroudering? Welk deel van de panden is kansrijk en kansarm? En welke panden kunnen, na een investering, mogelijk weer kansrijk worden? Welke (kansarme) panden zijn geschikt voor transformatie? Naast objectinformatie als bouwjaar, energielabel, vloeroppervlak en pandhoogte, zijn criteria waar gebouwen op worden beoordeeld onder meer de mogelijkheden voor een flexibele indeling (ook voor aantrekkelijkheid voor flexconcepten), aantrekkelijkheid van entree, parkeergelegenheid en capaciteit, installaties (op hoofdlijn), gebouwworm, kwaliteit exterieur, duurzaamheid en/of gezondheid (BREAAAM en/of WELL certificering). De beoordeling van gebied en gebouw biedt, naast meer inzicht in de vervangingsbehoefte, ook directe input voor de gebiedsstrategie voor nu en de komende vijf tot tien jaar. Dit helpt de MRDH en regiogemeenten de juiste keuzes te maken voor gebied en gebouw.
Kwantitatieve situatie	Als bovenstaande nog onduidelijkheid geeft: met bijvoorbeeld: aantal vestigingen, aantal arbeidsplaatsen, aandeel (indirecte) werkgelegenheid, leegstand, opname vastgoed, energielabels, toegevoegde waarde, gebiedskwaliteit, bereikbaarheid. Wat is de strategische opgave?
Ambitie	Voorstel met gewenst locatietype, reikwijdte, gebiedsafbakening en programma (kwantitatief en kwalitatief). Weergave op kaart.

Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantorenlocaties - vervolg

Afwegingskader

Omvang van het nieuwe initiatief en vereiste afstemming	Valt het programma in de regionale programmering? Initiatief van minder dan 500 m ² ambtelijk melden. Initiatief van 500-1000 m ² afstemmen met directe buurgemeenten. Groter initiatief met adviesaanvraag voorleggen ter afstemming in MRDH.
Locatie en vereiste afstemming binnen MRDH (initiatief > 1000 m²)	Bij locaties met lokale reikwijdte wordt de gevraagde toevoeging vooral afgestemd met buurgemeenten die een kantorenlocatie hebben met hetzelfde locatietype.
	Bij locaties met regionale/provinciale reikwijdte wordt de gevraagde toevoeging vooral afgestemd met regiogemeenten in hetzelfde marktgebied die een kantorenlocatie hebben met hetzelfde locatietype.
	Bij grootstedelijke locaties wordt de gevraagde toevoeging vooral afgestemd met regiogemeenten die kantorenlocaties hebben met hetzelfde locatietype.
Toetsing aan hoofdstructuur	Benoemen of de toevoeging leidt tot een andere positie in de hoofdstructuur (structuurverstorende effecten).
Toetsing aan overaanbod	Bij toevoeging anders dan grootstedelijke locaties in een gebiedsvisie aangeven in hoeverre deze locatie zich significant onderscheidt van andere locaties in hetzelfde locatietypes.
Toetsing aan leegstand	Aangeven of er op de locatie alternatieven zijn verkend, ofwel dat de gebruiker aantoonbaar niet te faciliteren is op andere locaties of andere kantoorpanden vanwege metragering of samenwerkingsverband.

Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren



8 Bijlage: hulpmiddel voor gemeenten bij transformatie van kantoren

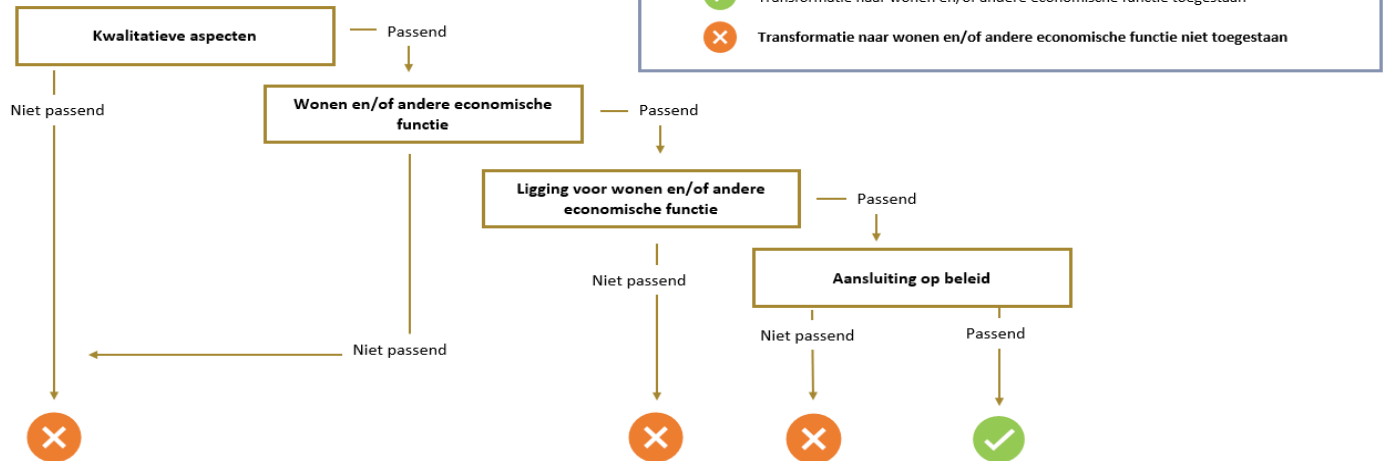
Door middel van een afwegingskader kunnen initiatieven voor transformatie van kantoren naar wonen en/of andere economische functies (bijvoorbeeld bedrijven of voorzieningen) op hoofdlijnen beoordeeld worden op wenselijkheid. Het afwegingskader is daarmee een hulpmiddel voor gemeenten. Voor het afwegingskader zijn de onderstaande criteria relevant. Transformatie van kantoren naar wonen en/of andere economische functies kan plaatsvinden als aan deze criteria wordt voldaan. De criteria worden van boven naar beneden doorlopen. Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor het criterium 'programma aanpasbaar' geldt dat 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing leidt. Als het programma van een initiatief niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk worden gewijzigd. Daarna kan het afwegingskader opnieuw doorlopen worden. Pas als alle criteria als passend worden beoordeeld, leidt dit tot een positief advies voor transformatie.

- **Kwantitatieve aspecten:** Wat is de gemeentelijke opgave op de kantorenmarkt (beperkte groei, behoud of beperkte afname van kantoorruimtes)? Wat betekent dit voor de totale kantorenvoorraad 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 kantoorruimtes geborgd zijn.
- **Kwalitatieve aspecten:** Ligt het kantoorpand op een kansrijke kantoorlocaties (zoals een locatie met een bovengemiddelde locatiekwaliteit > 60)? Is het kantoorpand courant? Past het pand bij de kwantitatieve én kwalitatieve vraag in de regio? 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?¹⁶
- **Wonen en/of andere economische functie:** Is transformeren naar een andere functie zoals wonen (of gedeeltelijk wonen) 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:** Ligt 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?

¹⁶ 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.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot het volgende transformatiekader op hoofdlijnen:

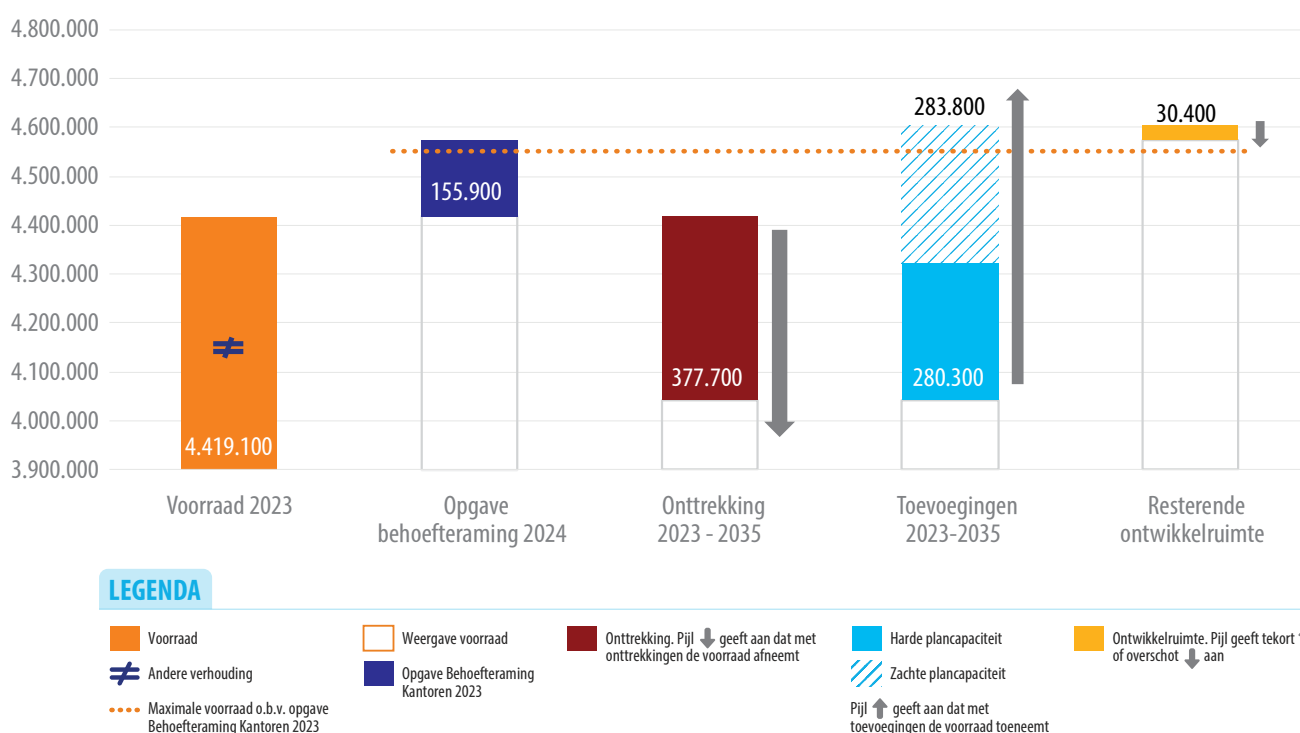
Afwegingskader transformatie van kantoren



9 Bijlage: Gemeentelijke confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

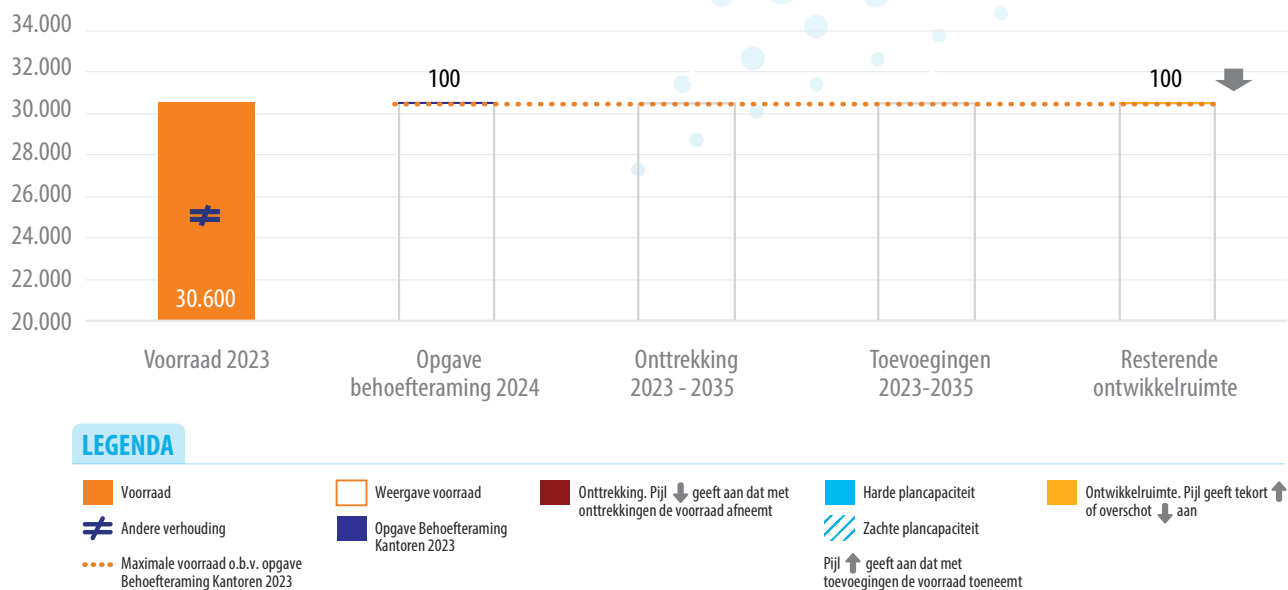
Rotterdamse regio



Voor de Rotterdamse regio is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de regionale kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 155.900 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 377.700 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 280.300 m² aan harde plancapaciteit en 283.800 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 30.400 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is. Eventuele over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

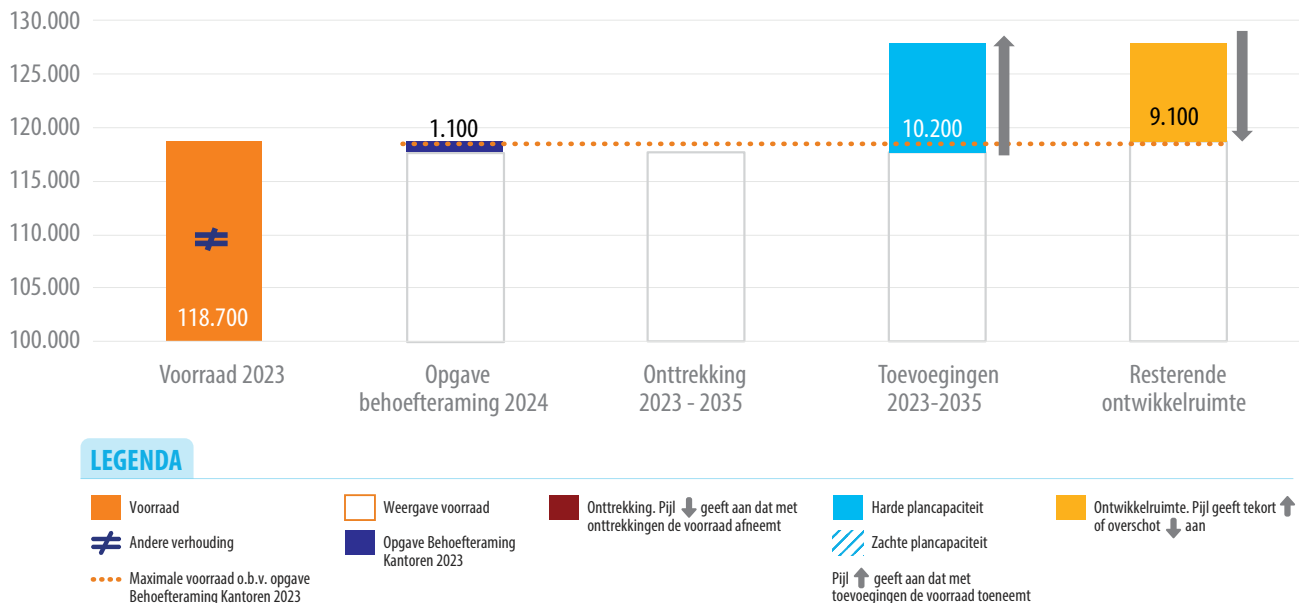
Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Albrandswaard



Voor Albrandswaard is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine krimpopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 100 m² dient te krimpen om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Albrandswaard vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken en geen kantorenvoorraad toegevoegd. Daarmee blijft kantorenvoorraad van gelijke omvang, wat aansluit bij de opgave. Eventuele nog te programmeren kantoorruimte kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035 Barendrecht

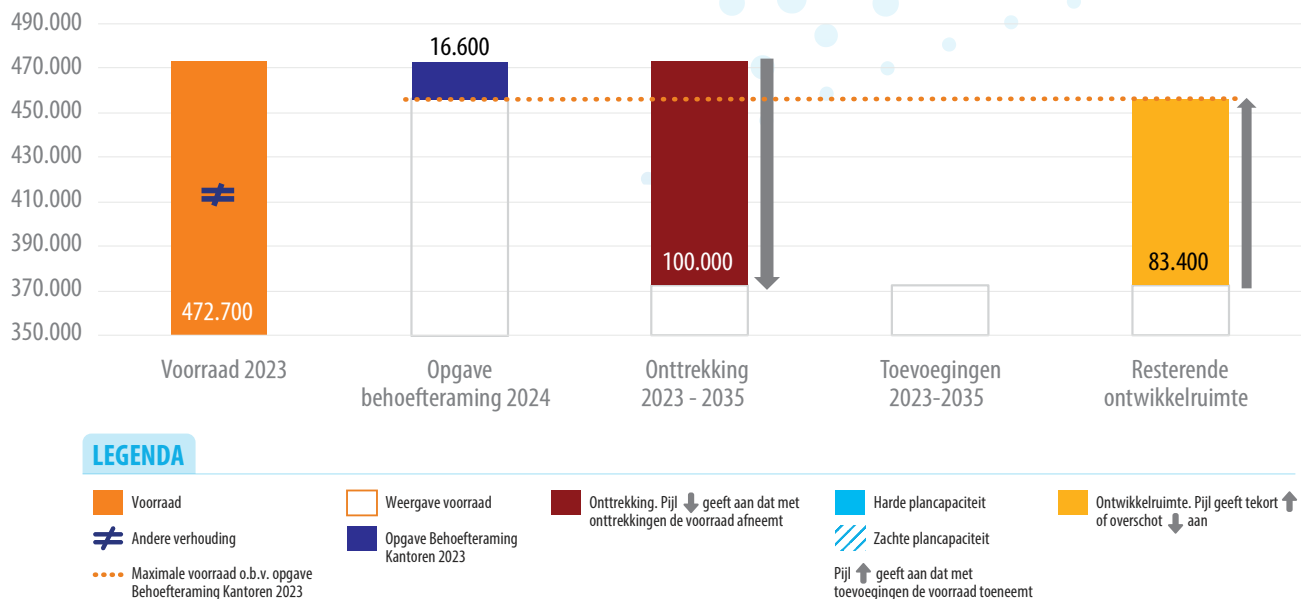


Voor Barendrecht is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine krimp ofwel behoud opgave opgesteld. Deze stelt dat de kantorenavoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 1.100 m² dient te krimpen om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Barendrecht vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden.

Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenavoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreft 10.200 m² aan harde plancapaciteit. De toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer de toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 9.100 m² meer kantorenavoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Eventuele over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

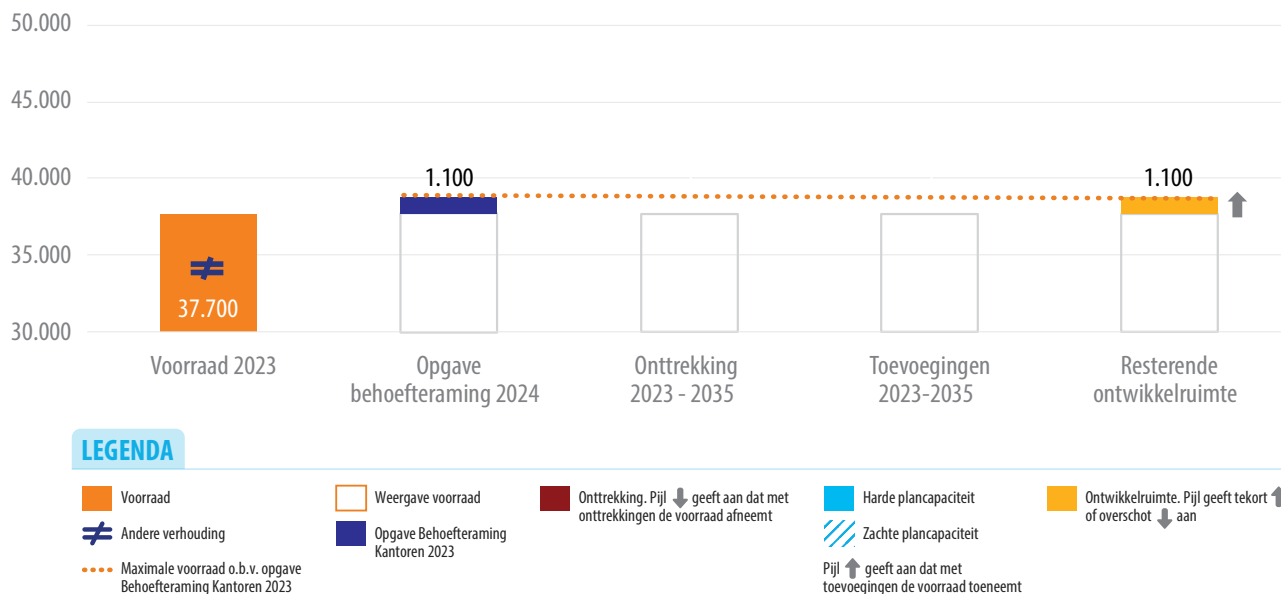
Capelle aan den IJssel



Voor Capelle aan den IJssel is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een gematigde krimpogave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 16.600 m² dient te krimpen om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 100.000 m² kantorenvorraad onttrokken. Gedurende deze periode zijn er geen toevoegingen. De onttrekkingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en worden gerealiseerd – dat er 83.400 m² meer kantorenvorraad wordt onttrokken dan gevraagd. Dit betekent dat er na de geprogrammeerde onttrekkingen en zachte plancapaciteit nog een groeiopgave (ontwikkelruimte) is van 83.400 m² voor het toevoegen van kantoorruimte. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden ingezet bij nieuwe (woon)ontwikkelingen waarbij er ruimte voor werken geprogrammeerd dient te worden.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

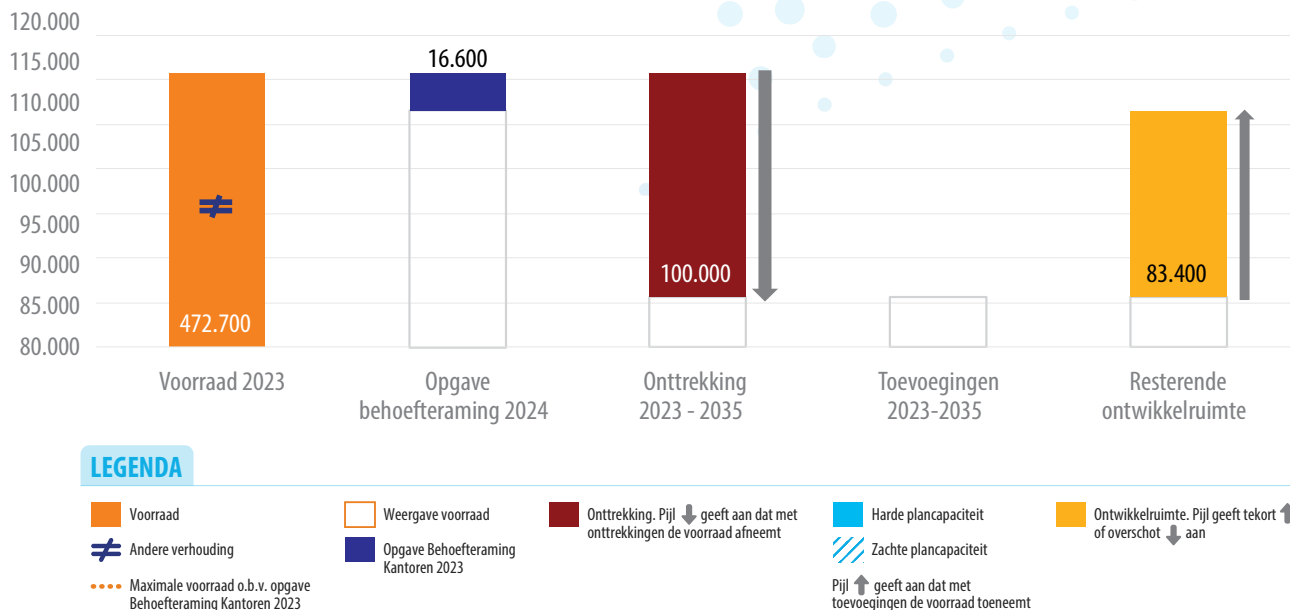
Krimpen aan den IJssel



Voor Krimpen aan den IJssel is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 1.100 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Krimpen aan den IJssel vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken en geen kantorenvoorraad toegevoegd. Hoewel de omvang van de voorraad ongeveer gelijk blijft en aansluit bij de opgave, betekent dit dat er 1.100 m² minder kantoorruimte wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

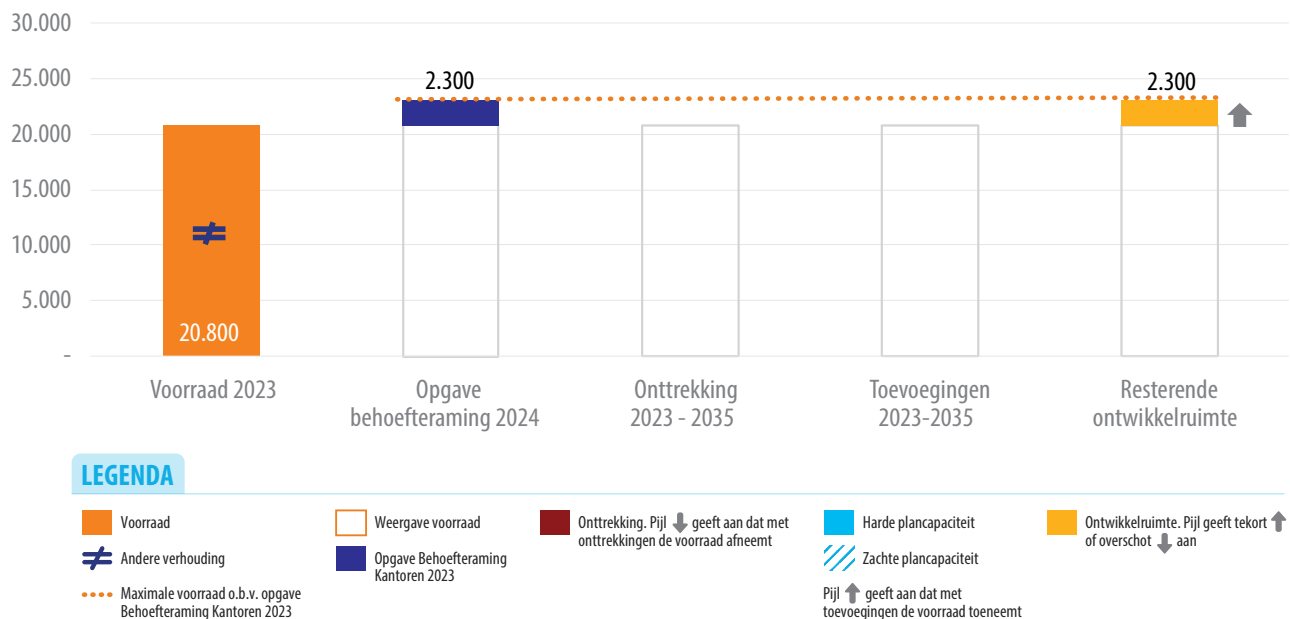
Lansingerland



Voor Lansingerland is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een gematigde groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 6.300 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 1.500 m² kantorenvoorraad onttrokken. Gedurende deze periode is er geen harde of zachte plancapaciteit geprogrammeerd. De onttrekking zal leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer de onttrekking wordt gerealiseerd – dat er 7.800 m² minder kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Dit betekent dat er meer plancapaciteit benodigd is om aan de vastgestelde opgave binnen de Behoefteraming Kantoren 2023 te voldoen. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

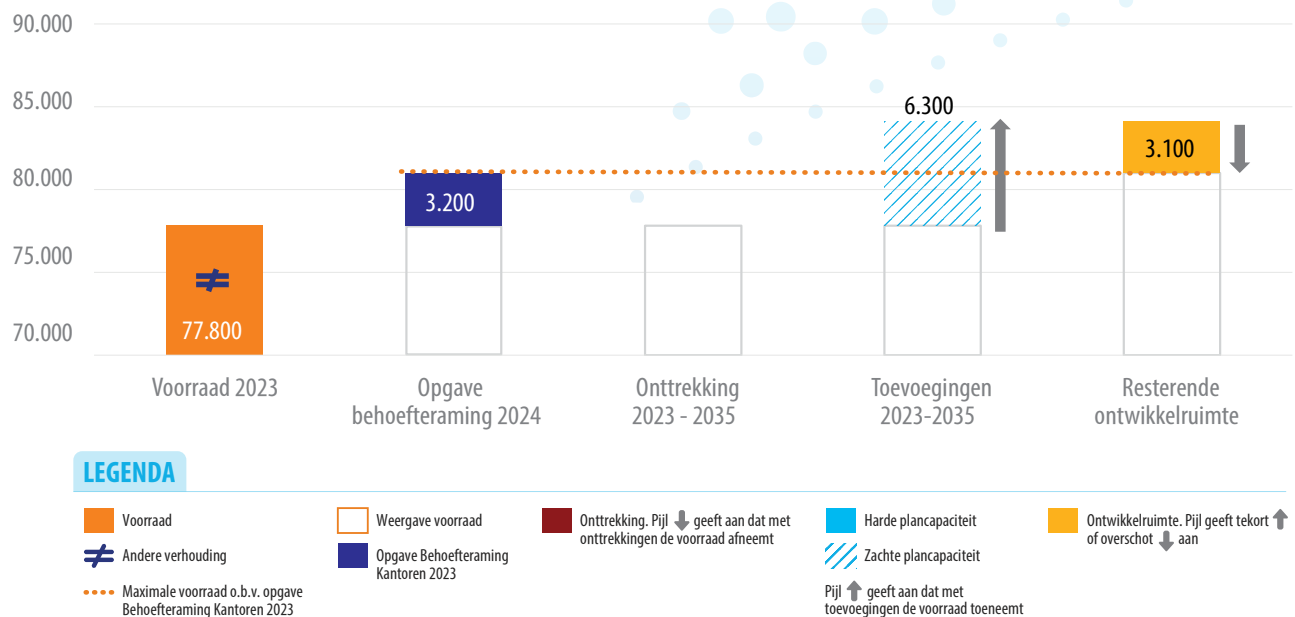
Maassluis



Voor Maassluis is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 2.300 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Maassluis vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvorraad onttrokken en geen kantorenvorraad toegevoegd. Hoewel de omvang van de voorraad ongeveer gelijk blijft en aansluit bij de opgave, betekent dit dat er 2.300 m² minder kantoorruimte wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

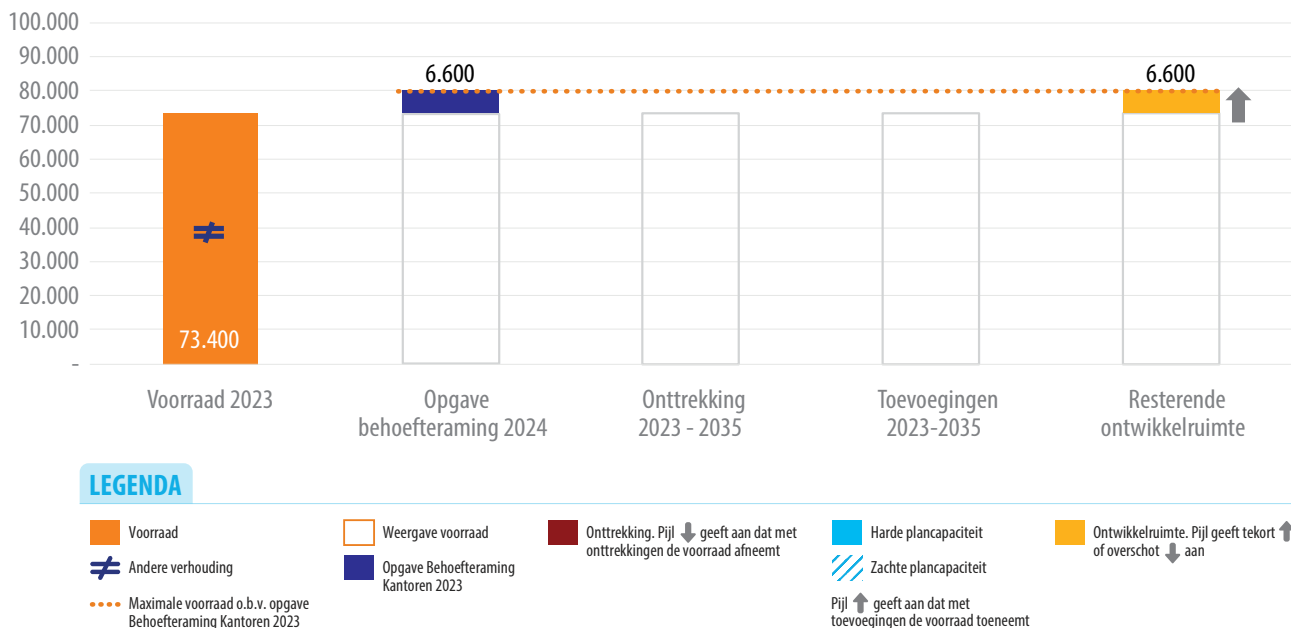
Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Nissewaard



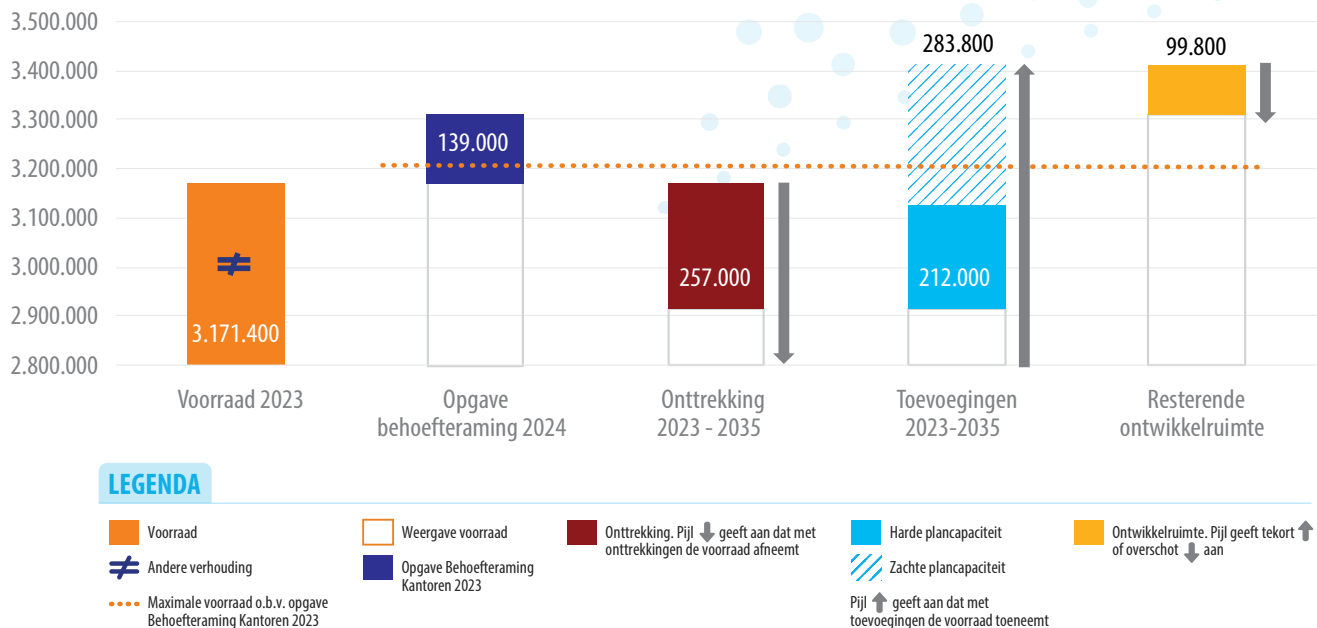
Voor Nissewaard is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 3.200 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Nissewaard vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreft 6.300 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer de toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 3.100 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Deze over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035 Ridderkerk



Voor Ridderkerk is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een gematigde groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 6.600 m² dient te krimpen om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken en geen kantorenvoorraad toegevoegd. Dit betekent dat er 6.600 m² minder kantooruimte wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Dit betekent dat er meer plancapaciteit benodigd is om aan de vastgestelde opgave binnen de Behoefteraming Kantoren 2023 te voldoen. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

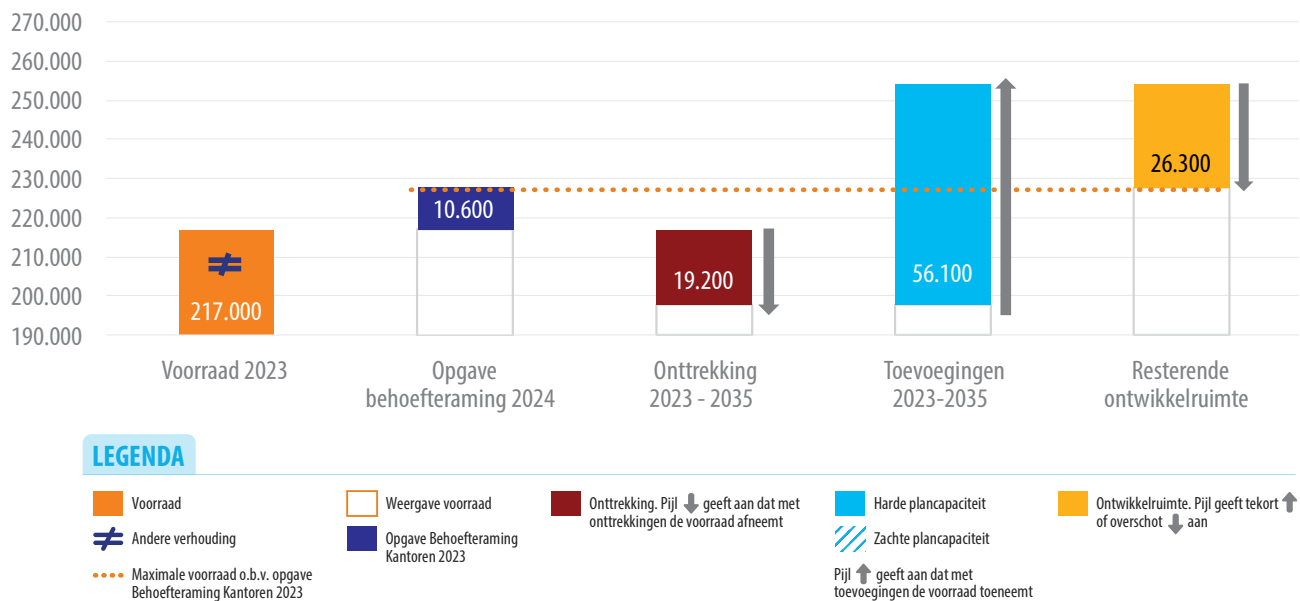
Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035 Rotterdam



Voor Rotterdam is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 139.000 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 257.000 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 212.000 m² aan harde plancapaciteit en 283.800 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 99.800 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is. Eventuele over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Schiedam

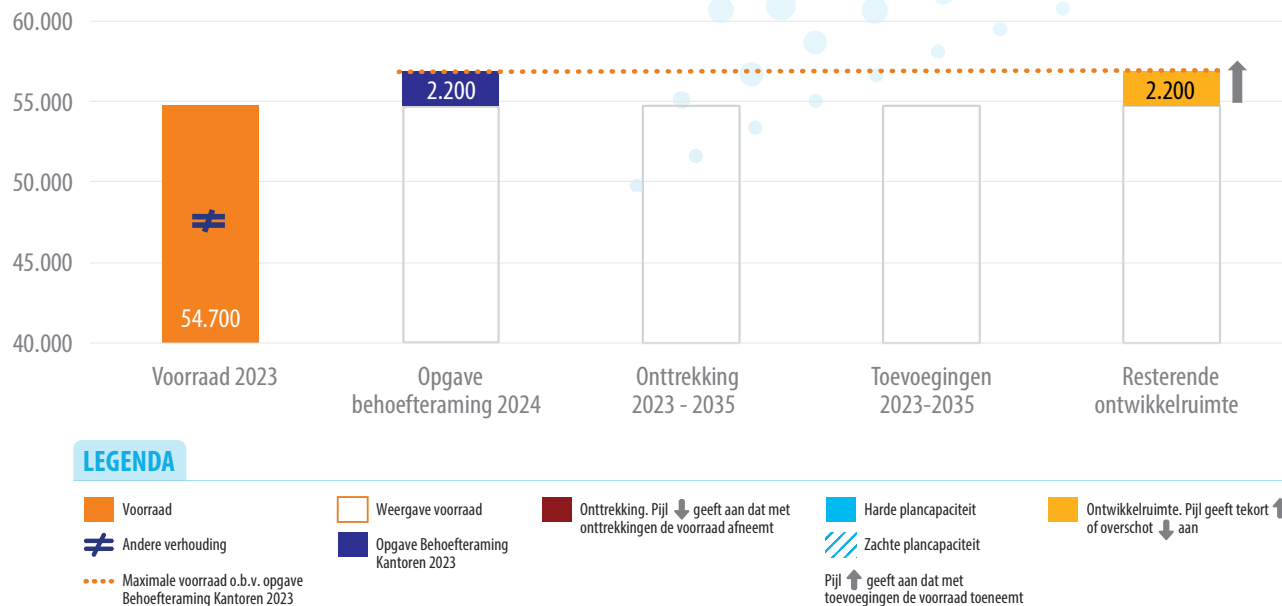


Voor Schiedam is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een gematigde groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 10.600 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt (of al is) er tussen 2023 en 2035 circa 19.200 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 56.100 m² aan harde plancapaciteit¹⁷. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 26.300 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Daarbij geldt wel dat de harde plancapaciteit is vastgesteld in het gemeentelijk economisch/omgevingsbeleid en dat de kantorencapaciteit wordt ingezet voor de doorontwikkeling en versterking van twee prominente in de gemeente gevestigde, hooginnovatieve maakbedrijfsclusters, namelijk het mechatronicacluster (inclusief de Mechatronica en Innovatie Campus Schiedam) op het bedrijventerrein 's Gravelandsepolder en het maritieme/offshorecluster op het bedrijventerrein Havens.

¹⁷ Circa 30.000 m² bvo van deze voorraad betreft zelfstandige en/of bedrijfsterreingebonden kantoorruimte onder de bestemming 'bedrijventerreinen' met functieaanduiding 'etalagezone'. Binnen deze bestemming is ook de realisatie van bedrijfsruimte mogelijk.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

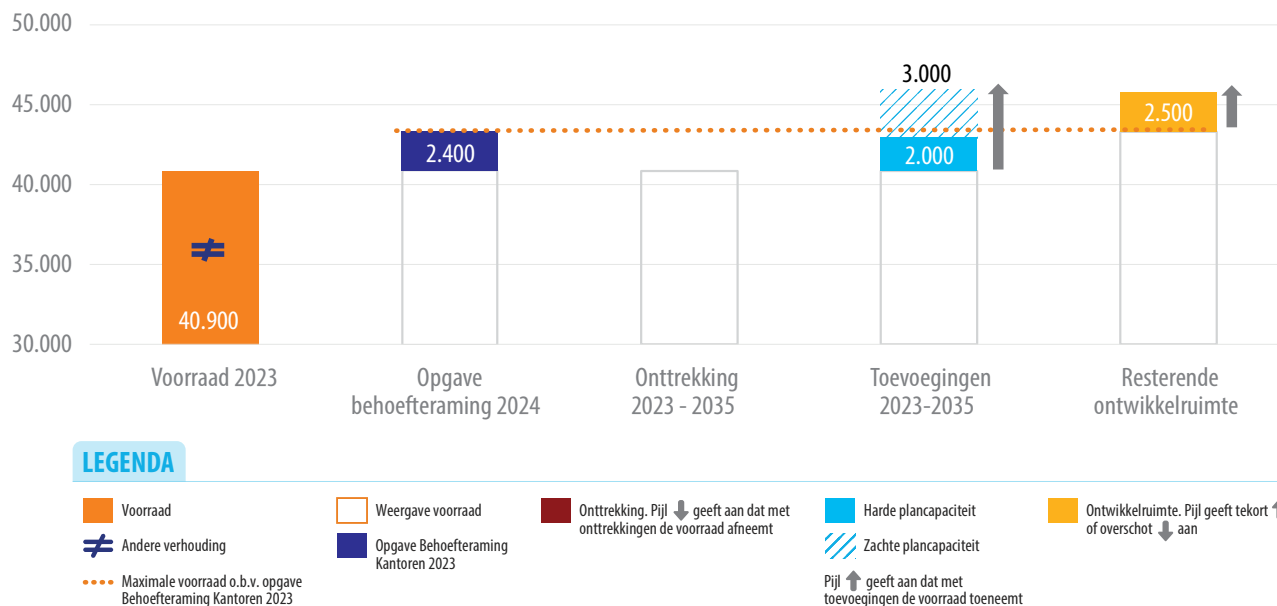
Vlaardingen



Voor Vlaardingen is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 2.200 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Vlaardingen vooral een opgave heeft de kantoorroimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken en geen kantorenvoorraad toegevoegd. Hoewel de omvang van de voorraad ongeveer gelijk blijft en aansluit bij de opgave, betekent dit dat er 2.200 m² minder kantoorroimte wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

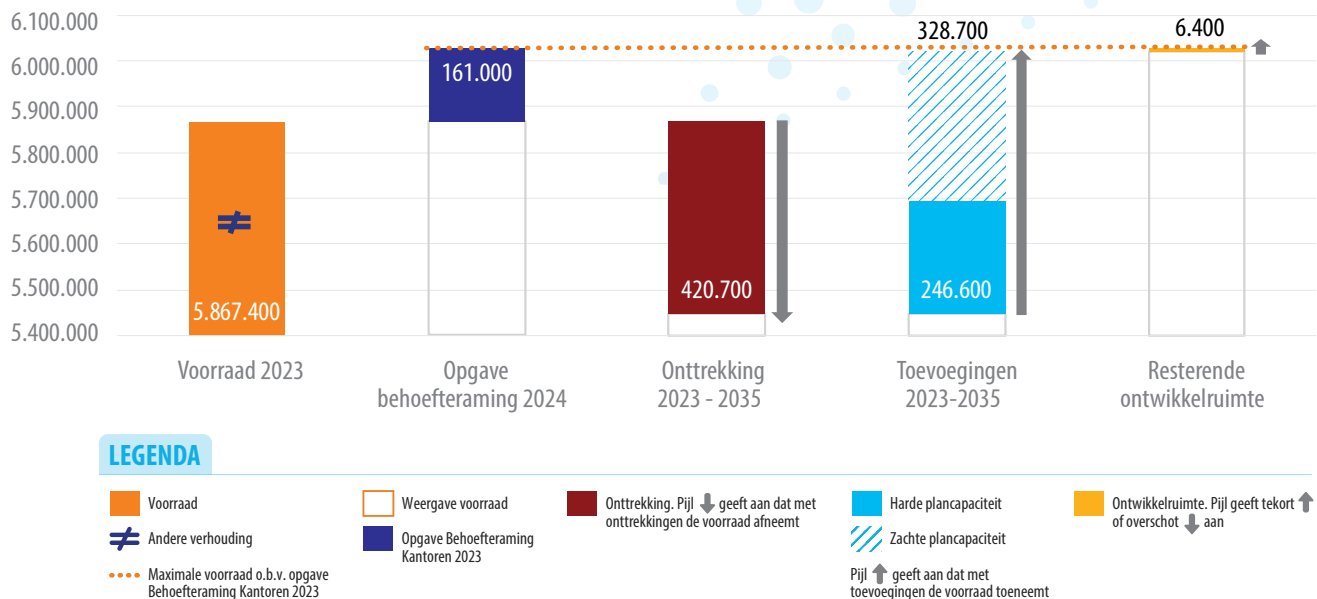
Voorne aan Zee



Voor Voorne aan Zee is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 2.400 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Voorne aan Zee vooral een opgave heeft de kantooruimte te behouden. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreft 2.000 m² aan harde plancapaciteit en 3.000 m² aan zachte plancapaciteit. De toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 2.500 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Deze over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

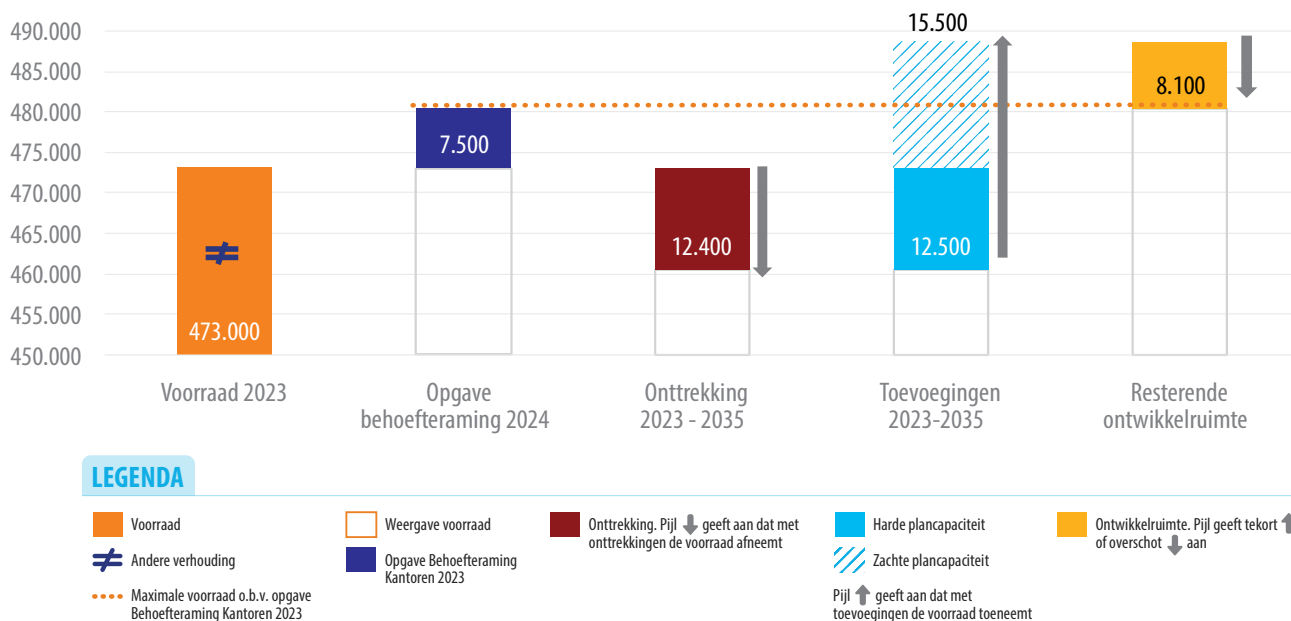
Haagse regio



Voor de Haagse regio is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de regionale kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 161.000 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 420.700 m² kantorenvorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 246.600 m² aan harde plancapaciteit en 328.700 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 6.400 m² minder kantorenvorraad wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee een resterende ontwikkelruimte ontstaat. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

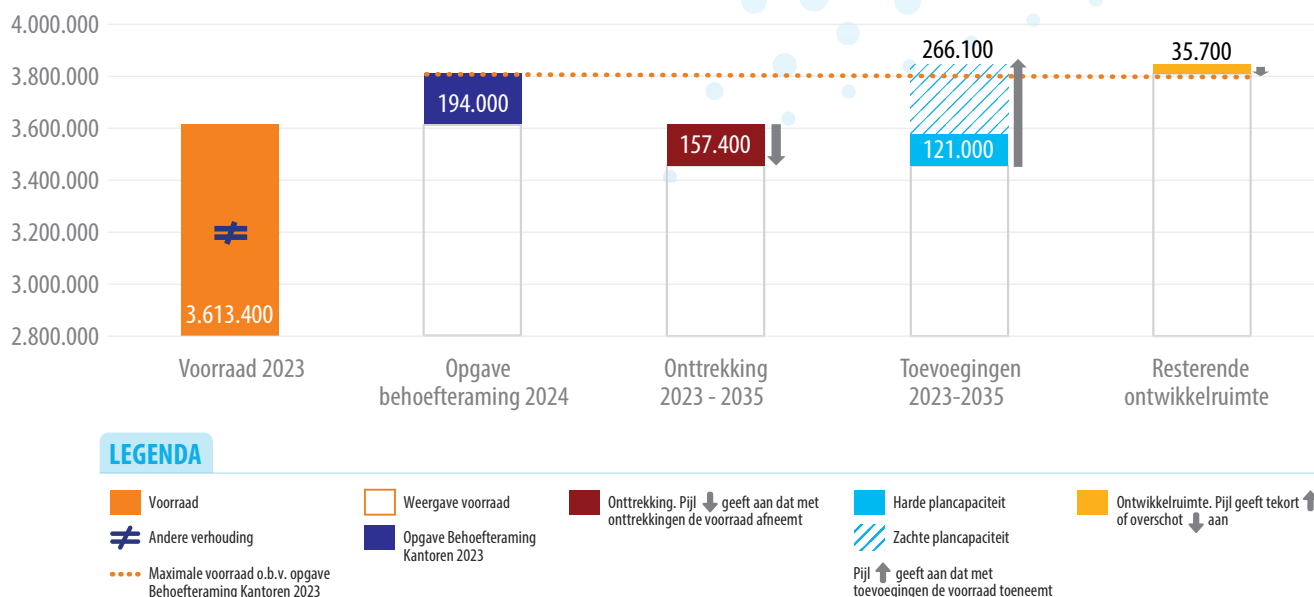
Delft



Voor Voorne aan Zee is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 2.400 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Voorne aan Zee vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreft 2.000 m² aan harde plancapaciteit en 3.000 m² aan zachte plancapaciteit. De toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 2.500 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Deze over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

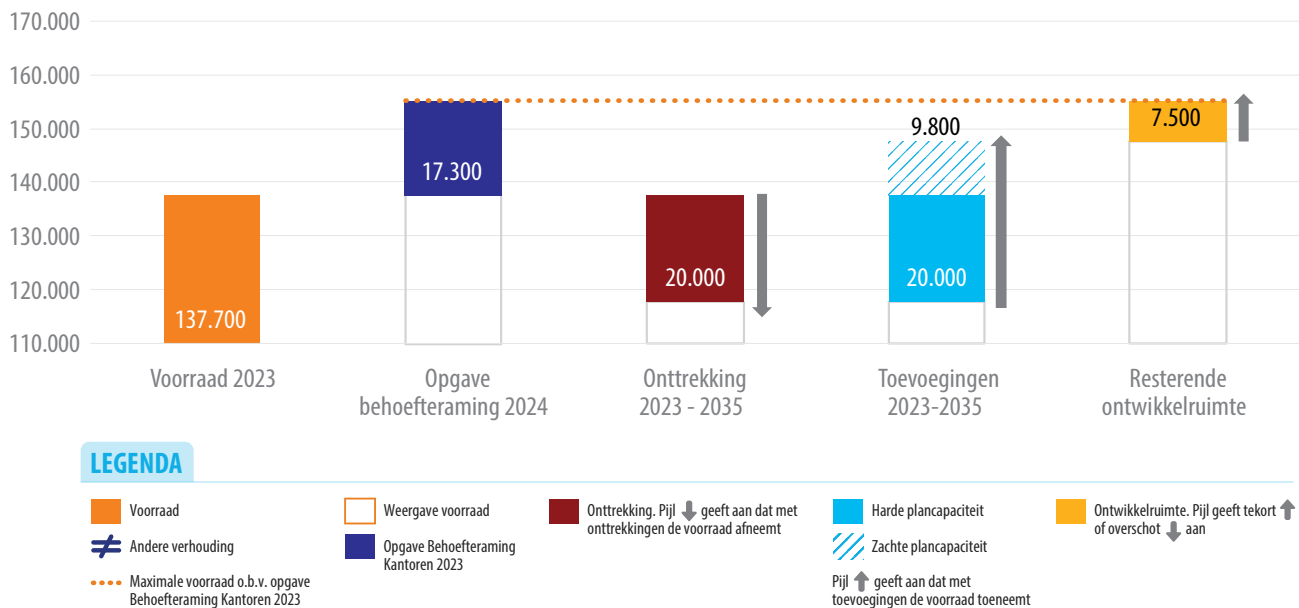
Den Haag



Voor de Haagse regio is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de regionale kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 161.000 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 420.700 m² kantorenvorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 246.600 m² aan harde plancapaciteit en 328.700 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 6.400 m² minder kantorenvorraad wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee een resterende ontwikkelruimte ontstaat. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

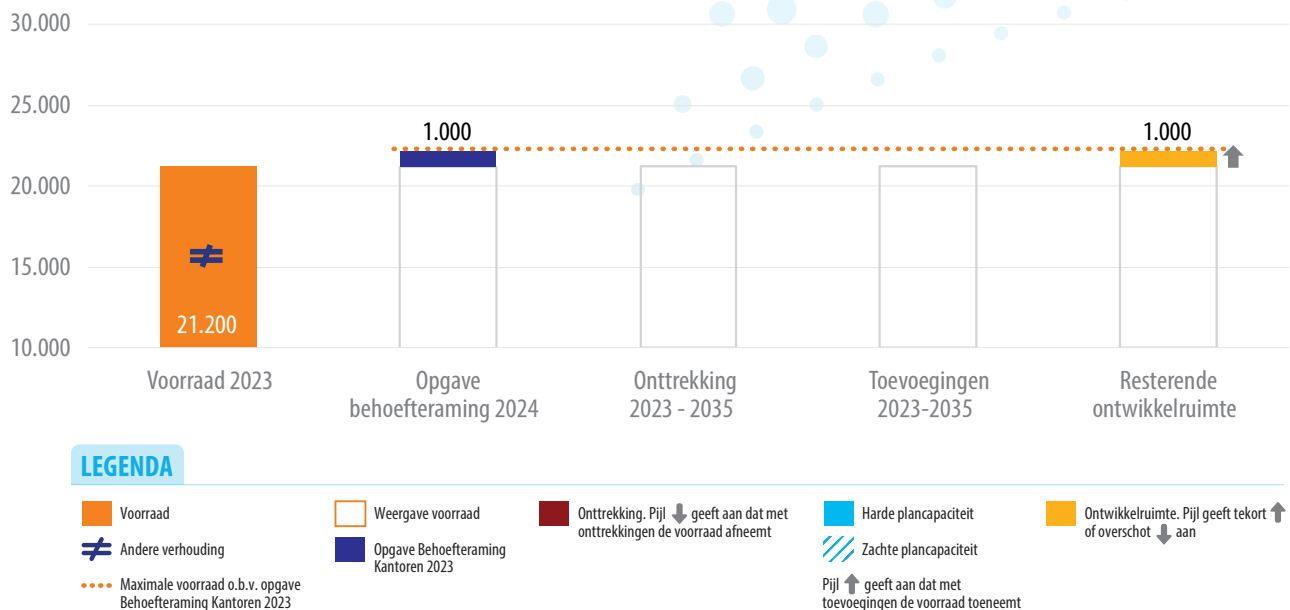
Leidschendam-Voorburg



Voor Leidschendam-Voorburg is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een gematigde groeiopgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 17.300 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 20.000 m² kantorenvorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 20.000 m² aan harde plancapaciteit en 9.800 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 7.500 m² minder kantorenvorraad wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Dit zou vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is. Bovendien wordt in deze programmering nog geen rekening gehouden met de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad. Ook voor de vervangingsvraag kan ruimte geprogrammeerd staan, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

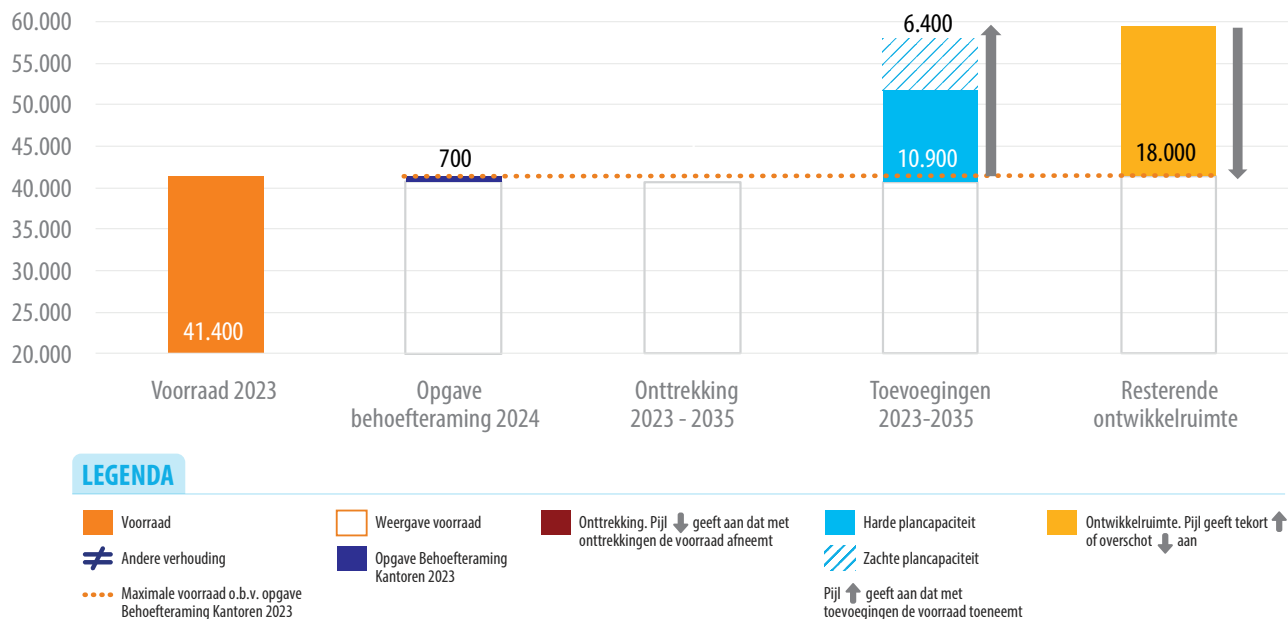
Midden-Delfland



Voor Midden-Delfland is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 1.000 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Midden-Delfland vooral een opgave heeft de kantoorroimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken en geen kantorenvoorraad toegevoegd. Hoewel de omvang van de voorraad ongeveer gelijk blijft en aansluit bij de opgave, betekent dit dat er 1.000 m² minder kantoorroimte wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

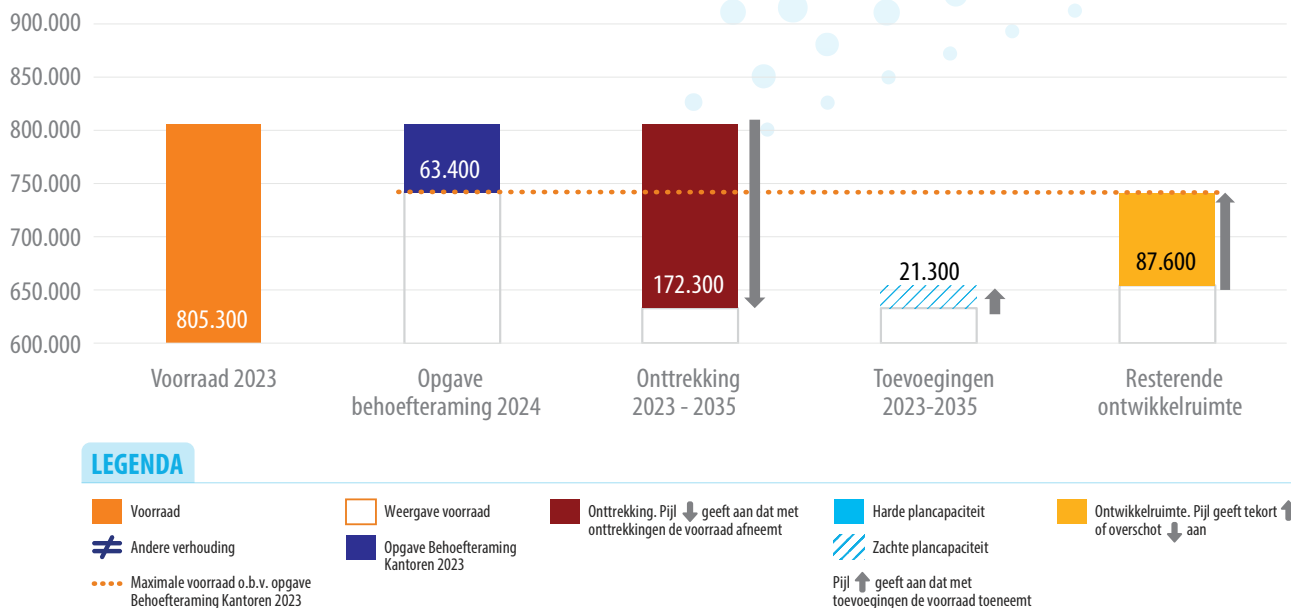
Pijnacker-Nootdorp



Voor Pijnacker-Nootdorp is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine krimpogave ofwel behoud vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 700 m² dient te krimpen om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Pijnacker-Nootdorp vooral een opgave heeft de kantoorruimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 10.900 m² aan harde plancapaciteit en 6.400 m² aan zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er 18.000 m² meer kantoorruimte wordt toegevoegd dan gevraagd. Deze over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

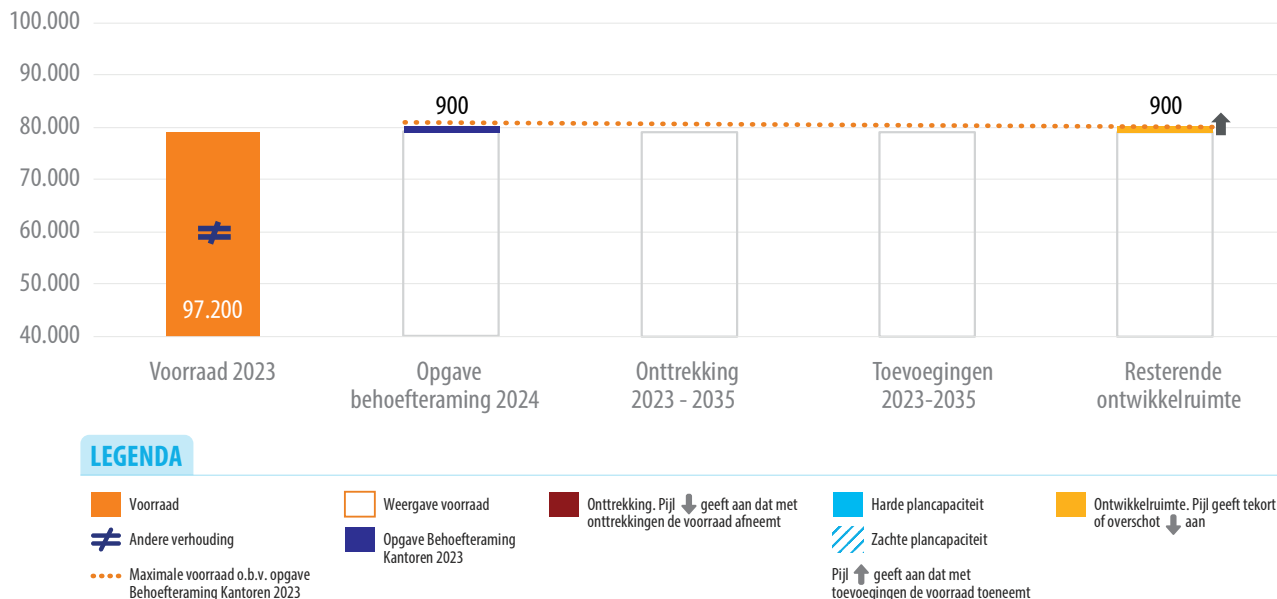
Midden-Delfland



Voor Rijswijk is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een krimpogpave vastgesteld. Deze stelt dat de gemeentelijke kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 63.400 m² dient te krimpen om een gezonde marktsituatie te creëren waarin geen sprake is van overaanbod. Sindsdien is al circa 48.000 m² kantorenvoorraad onttrokken, waarmee Rijswijk al een deel van de krimpogpave heeft bewerkstelligd. Deze onttrekking betreft voornamelijk objecten in Plaspoelpolder. Kantoren(locaties) die niet kunnen voldoen aan de moderne eisen, door onder andere een laag energielabel, van een kantoorgebruiker worden conform vigerend beleid getransformeerd naar andere functies. Door het onttrekken en transformeren wordt er bijgedragen aan de strategie om in te blijven zetten op het behoud van sterke en toekomstbestendige kantoorlocaties, waarbij er sprake is van een functiemix. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tot 2035 nog eens 124.300 m² kantorenvoorraad onttrokken. Dit komt neer op een totaal aan onttrekkingen van 172.400 m². De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 21.300 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 87.600 m² meer kantorenvoorraad wordt onttrokken dan gevraagd, waarmee een resterende ontwikkelruimte ontstaat. Deze ruimte kan bijvoorbeeld ingezet worden voor het realiseren van de economische doelstellingen. Dit betreft het kwantitatief en kwalitatief passend kantorenaanbod, waarbij sprake is van reductie van meer traditionele kantoorruimte om ingezet te worden op campus-gerelateerd, multi-tenant, voorzieningen en een functiemix. Dit zal voornamelijk verwezenlijkt worden rondom het station van Rijswijk en de campus waar wordt ingezet op het ontwikkelen van een duurzaam energiecluster.

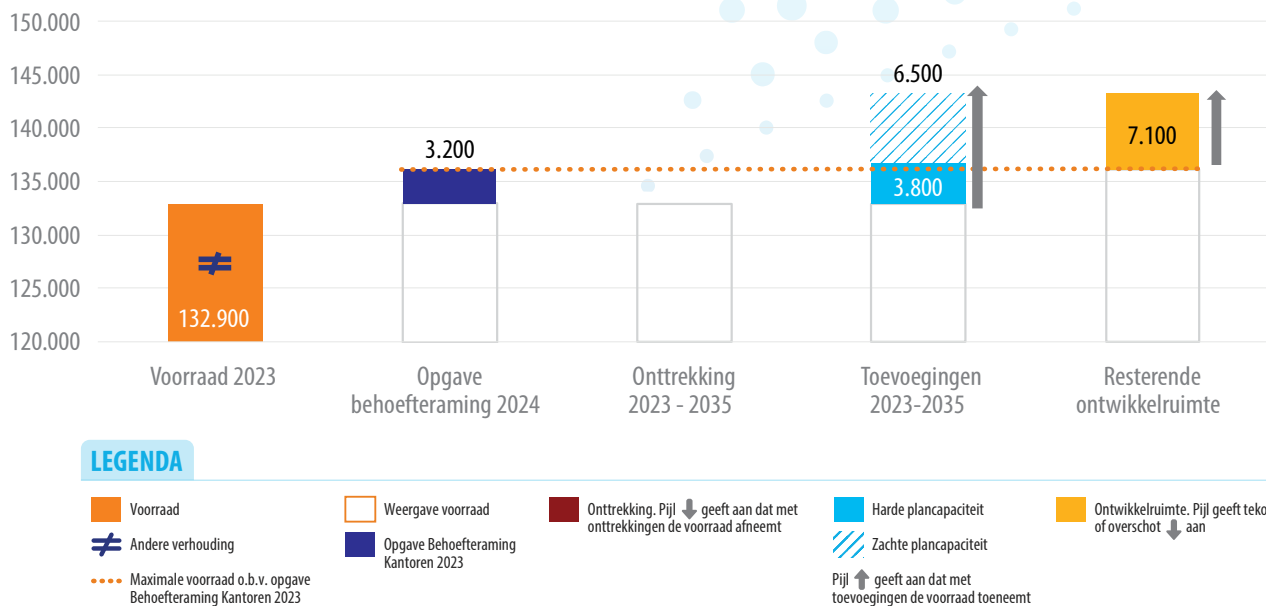
Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Wassenaar



Voor Wassenaar is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 900 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Wassenaar vooral een opgave heeft de kantooruimte te behouden. Volgens de gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvoorraad onttrokken en geen kantorenvoorraad toegevoegd. Hoewel de omvang van de voorraad ongeveer gelijk blijft en aansluit bij de opgave, betekent dit dat er 900 m² minder kantooruimte wordt toegevoegd dan gevraagd, waarmee ontwikkelruimte ontstaat. Bovendien is, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan, extra plancapaciteit nodig voor de vervangingsvraag, welke de voorraad verder kwalitatief versterkt.

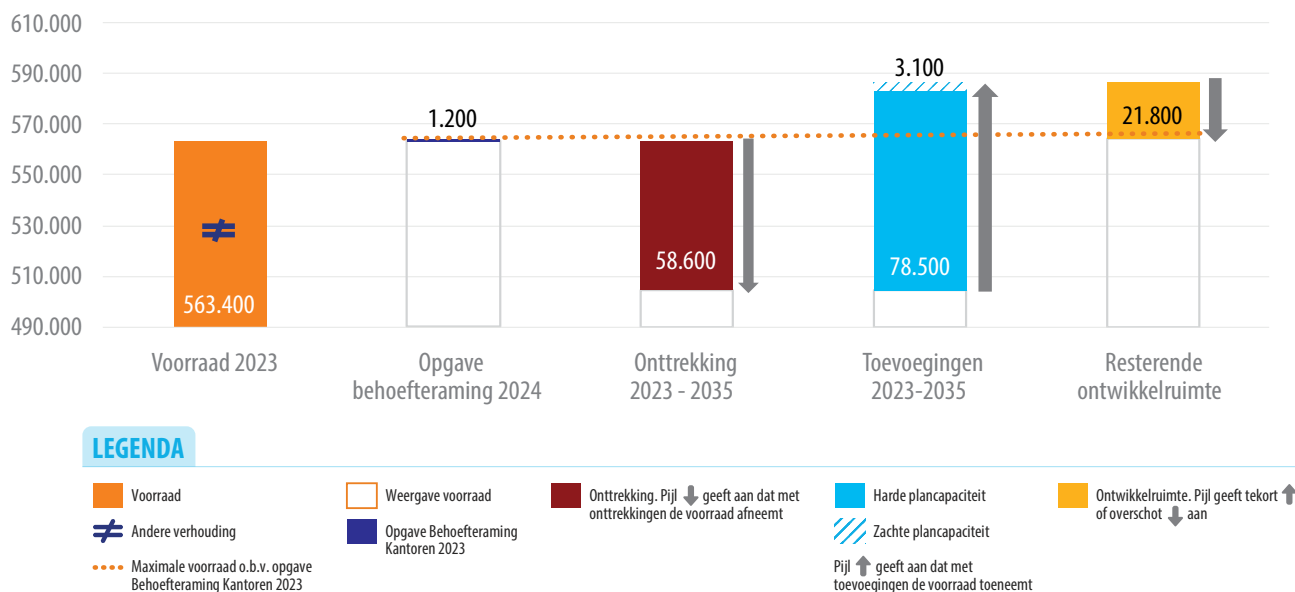
Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035 Westland



Voor Westland is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 3.200 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Westland vooral een opgave heeft de kantooruimte te behouden. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 geen kantorenvorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 3.800 m² aan harde plancapaciteit en 6.500 m² aan zachte plancapaciteit (Floracampus). De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 7.100 m² meer kantorenvorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Overigens zou dit vragen om volledige benutting van zowel de harde als zachte plancapaciteit, terwijl dit in praktijk niet realistisch is. Eventuele over programmering kan worden ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag en daarmee gemoeide verdere kwalitatieve verbetering van de voorraad, mits hier onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staan.

Confrontatie planvoorraad en uitbreidingsvraag 2035

Zoetermeer



Voor Zoetermeer is er in de Behoefteraming Kantoren 2023 een kleine groeiopgave ofwel behoud opgave vastgesteld. Deze stelt dat de kantorenvoorraad in de periode van 2023 tot 2035 met minimaal 1.200 m² dient te groeien om een gezonde marktsituatie te creëren met voldoende aanbod. In praktijk betekent dit dat Zoetermeer vooral een opgave heeft de kantoorroimte te behouden. Volgens het totaal aan gemeentelijke plannen wordt er tussen 2023 en 2035 circa 58.600 m² kantorenvoorraad onttrokken. De toevoegingen gedurende deze periode betreffen 78.500 m² aan harde plancapaciteit en 3.100 m² aan zachte plancapaciteit. De onttrekkingen en toevoegingen zullen leiden tot een kwalitatieve verbetering van de voorraad. Verder betekent dit – wanneer alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd – dat er 21.800 m² meer kantorenvoorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. Deze programmering wordt ingezet ten behoeve van de vervangingsvraag. Met name in het Entreegebied wordt gebouwd voor de vervangingsvraag. Volgens planning wordt in juli 2025 het Omgevingsprogramma Entree vastgesteld. Daarin wordt de plancapaciteit voor kantoren in de Entree gereduceerd naar 40.000 – 50.000 m² bvo, afhankelijk van de uitkomst van de MER. Vervolgens zal dit programma vastgelegd worden in het nieuwe Omgevingsplan Zoetermeer. Zoetermeer heeft plannen voor kantoren in stedelijke gebiedsontwikkelingen naar beneden bijgesteld, waardoor er ondanks de positieve netto groei op basis van de harde plancapaciteit en de onttrekkingen, in de praktijk geen sprake is van groei van de voorraad. Tegenover de groei, komen in de toekomst onttrekkingen te staan om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren.

10 Bijlage: 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 kantorenvorraad wordt uitgedrukt in een oppervlakte kantoorruimte in vierkante meter v.v.o. De kantorenvorraad 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 – waaronder dus in de MRDH – 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 kantorenvorraad, 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 kantorenvorraad (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 (definitie volgens Neprom).

Onttrekking voorraad

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



Colofon

Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

088 5445 100
informatie@mrddh.nl
www.mrddh.nl

Samenstelling teksten, tabellen en kaarten:
Ecorys, Cushman & Wakefield en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Vormgeving: Studio Tweek

Vastgesteld: XX
Uitgebracht: XX