

TRENDRAPPORTAGE APRIL 2025

KANTORENMARKT ZUID-HOLLAND

2024 MET EEN BLIK OP DE TOEKOMST



April 2025

////////

2024 MET EEN BLIK OP DE TOEKOMST

////////

MANAGEMENT SAMENVATTING

Dit marktrapport is onderdeel van een jaarlijks monitoringsinstrument dat Cushman & Wakefield heeft ontwikkeld in opdracht van provincie Zuid-Holland. Het monitoringsinstrument is ontwikkeld om de Zuid-Hollandse kantorenmarkt op een uniforme wijze in kaart te brengen, zodat alle regio's en gemeenten met elkaar vergeleken kunnen worden. Vanwege de regionale verschillen is goede afstemming tussen gemeenten cruciaal. Regio's moeten voldoende ruimte krijgen om in de vraag naar kantoorruimte te voorzien. Dit is een uitdaging in een dichtbevolkte provincie als Zuid-Holland, waar de ruimte schaars is. Het monitoringsinstrument biedt waardevolle inzichten die kunnen worden gebruikt bij het formuleren van een doelmatig kantorenbeleid, met als doel een goed functionerende kantorenmarkt en het juiste kantoor op de juiste plek.

Naast dit monitoringsinstrument heeft Cushman & Wakefield de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland in 2023 geactualiseerd. Daarbij is per bestuurlijke regio bepaald wat de te verwachten vraag naar kantoren is en welk aanbod hier tegenover staat. De kwaliteit van de huidige kantorenvorraad en de kwaliteit van de vraag zijn belangrijke componenten in de uitwerking van de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023. De behoefteraming kijkt daarmee vooruit naar de benodigde kantorenvorraad in de toekomst om in de (toekomstige) vraag naar kantoorruimte te kunnen voorzien, terwijl de monitor zich richt op het inzichtelijk maken van de huidige dynamiek op de provinciale kantorenmarkt en dus voornamelijk terugkijkt met een blik op de toekomst.

LEEGSTANDSONTWIKKELING

Binnen de provincie Zuid-Holland is het op de markt aangeboden metrage aan kantoorruimte met 5% toegenomen tot 1.048.700 m². Opvallend is dat enkel het metrage aan aanbod is toegenomen en het aantal in aanbod staande kantoren met 2% is afgenomen. Dit kan een gevolg zijn van transformatie in combinatie met het feit dat er meer ruimte in vierkante meters is 'teruggegeven' en daarmee opnieuw in de markt is aangeboden. Dit leidt ook tot een lichte afname van (-0,3%) van het aantal leegstaande kantoorruimtes in de provincie. Het leegstandspercentage is met 6,2% iets lager dan de leegstand in 2023, toen de leegstand 6,5% bedroeg. Dit is het gevolg van de sterkere afname van de leegstaande vierkante meters (-8%) dan de voorraad (-5,9%). Waar de kantorenvorraad in 2023 12,9 miljoen m² bedroeg, bedroeg in 2024 de voorraad 12,2 miljoen m². Dit is een daling van 690.900 m². Het leegstaande metrage bedroeg in 2023 831.600 m², waar dit in 2024 764.800 m² bedroeg. Dit is een daling van 66.800 m². Hieruit blijkt duidelijk dat de kantorenvorraad een sterkere afname laat zien dan de leegstaande metrages. Tussen de kantorenregio's en hun specifieke deelgebieden bestaan verschillen, zoals weergegeven in de onderstaande tabel. In een verdiepende analyse is de leegstand vergeleken met de voorraad door het leegstaande metrage te vergelijken met het totale pandmetrage. Hiermee kunnen overheden gericht(er) sturen op eventuele transformatie en vervanging op het moment dat een pand in zijn totaliteit leeg staat en van lage pandkwaliteit en/of locatiekwaliteit is.

Figuur 1: Provincie & kantorenregio's / Voorraad & Leegstand 2023 en 2024

	Voorraad & Leegstand 2023	Voorraad & Leegstand 2024	Duiding verschil
Provincie	12.939.510 m² 6,5%	12.188.737 m² 6,3%	Dalende voorraad (-5,9%), dalende leegstaande meters (-8,0%)
Rotterdamse regio	4.419.100 m ² 7,4%	4.327.821 m ² 6,8%	Dalende voorraad (-2%), daling leegstaande meters (-9,9%)
Haagse regio	5.859.500 m ² 6,1%	5.470.600 m ² 5,9%	Dalende voorraad (-6,8%), daling leegstaande meters (-9,8%)
Holland Rijnland	1.141.500 m ² 7,9%	1.035.000 m ² 7,1%	Dalende voorraad (-9,3%), daling leegstaande meters (-13%)
Midden-Holland	455.400 m ² 6,5%	422.000 m ² 6,4%	Dalende voorraad (-7,3%), daling leegstaande meters (-8,6%)
Zuid-Holland Zuid	1.064.000 m ² 3,1%	933.325 m ² 5,0%	Dalende voorraad (-12,3%), stijging leegstaande meters (+45,9%) ¹

Bron: Voorraad door Locatus, 2023 en Leegstand door Cushman & Wakefield, 2024

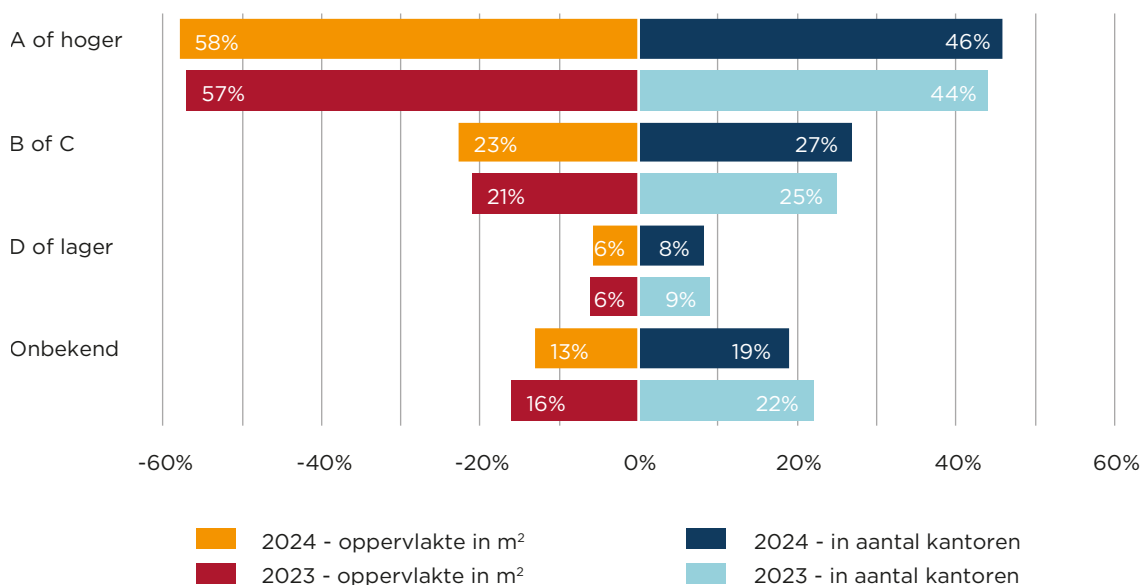
Voor de voorraad van 2023 en 2024 wordt gebruik gemaakt van de data van Locatus. Locatus bouwt voort op de eerdere data van R. Bak. Door een continue verrijking worden de panden die tot de kantorenvoorraad behoren beter inzichtelijk gemaakt. Het kan dus voorkomen dat in eerdere edities kantoren wel of juist niet tot de kantorenvoorraad werden gerekend. Hierdoor kan er sprake zijn van een groei of krimp in de voorraad, zonder dat er direct sprake is geweest van een toevoeging middels nieuwbouw, of onttrekking door sloop.

¹ Het betreft een beperkte absolute stijging van 32.200 m² in 2023 naar 47.000 m² in 2024.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van zowel een kwalitatief hoogwaardig kantoorgebouw als een aantrekkelijke kantooromgeving. Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, wint het duurzame kantoor aan terrein. Ten opzichte van 2023 is in 2024 zowel in metrage als in aantallen het aandeel van kantoren met energielabel A of hoger of energielabel B of C toegenomen. Op basis van metrage is het aandeel van de kantoren met energielabel D of lager gelijk gebleven, terwijl het aandeel waarvan het energielabel onbekend is, is afgenomen. Op basis van aantal en metrage is zowel het aandeel van de kantoren met energielabel D of lager of waarvan het energielabel onbekend is, afgenomen. Dit onderschrijft de verschuiving naar de hogere energielabels. Bij kantoorgebouwen met een onbekend energielabel of waarbij het energielabel D of lager is, kunnen gebouweigenaren bij verduurzaming mogelijk hebben ingezet op label A of hoger. Daarmee anticiperen zij op mogelijk strenger wordende regelgeving.

*Figuur 2: Provincie Zuid-Holland | Kantorenvorraad
Ergielabels in aantal vierkante meters vs aantal kantoorobjecten*



Bron: Voorraad Locatus (2023, 2024), koppeling energielabels van EP-online

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In 2024 zetten drie duidelijke trends zich voort in de vastgoedmarkt, terwijl ook conjuncturele trends zichtbaar worden die de dynamiek beïnvloeden.

De structurele trends betreffen:

- 1. Concentratiebeweging naar stedelijke gebieden**
- 2. Kwaliteitsslag**
- 3. Strijd om de ruimte**

De hoogwaardige toplocaties in Nederland weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden door een inspirerende werklocatie te bieden als aantrekkelijk alternatief voor de thuiswerkplek en als belangrijke aanjager in de 'War for Talent'. Er is daarmee een duidelijke vraag naar specifieke soorten kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties in de centra van de grote steden, zowel binnen als buiten de Randstad. In de G5 liggen deze kantoren vooral op centrumlocaties nabij intercitystations. In totaal bevond circa 60% van de in 2024 verhuurde vierkante kantormeters zich in de G5. Deze ontwikkeling is ook specifiek in provincie Zuid-Holland waarneembaar.

Door te verhuizen naar de hoogwaardige, duurzame gebouwen op de goedbereikbare locaties willen kantoorgebruikers een kwaliteitsslag maken. Wanneer de kantoorgebruiker aanbod heeft gevonden om de kwaliteitsslag te verwezenlijken, neemt zij veelal minder kantoorruimte in gebruik dan zij achterlaat. Er vindt een consolidatieslag plaats doordat de kantoorinrichting rekening houdt met hybride werken. Omdat de huurprijs van het nieuwe kantoor door de kwaliteit en de locatie vaak hoger ligt, worden er ook vaak minder meters aangehuurd.

Met een focus op de toplocaties vanuit de gebruikersmarkt en vanuit beleidsvorming, blijven goede regionale kantoorlocaties vaak onderbelicht. In de strijd om de ruimte ervaren deze locaties vaak druk om kantoorruimte ten behoeve van de woningbouwopgave te transformeren, terwijl het behoud van kantoren van belang is voor een divers kantorenportfolio en daarmee een gezonde kantorenmarkt.

Naast de structurele trends is er ook sprake van conjuncturele trends. Dit betreffen:

- 1. Stagnatie van nieuwbouw**
- 2. Huurverlengingen**
- 3. Macro-economische onzekerheden**

Hoewel zich inmiddels een periode van dalende rentes en ruimere beschikbaarheid van kapitaal voordoet, hebben de macro-economische ontwikkelingen als gevolg van geopolitieke spanningen de afgelopen jaren geleid tot een stagnatie van nieuwbouw. Nieuwbouwontwikkelingen konden door de stijgende rente en hoge bouwkosten vaak niet meer worden rond gerekend, waardoor weinig tot geen nieuwe hoogwaardige en duurzame kantoren werden toegevoegd aan de voorraad.

Als gevolg van de beperkte nieuwbouw kan de kwaliteitsslag waar kantoorgebruikers naar op zoek zijn, maar beperkt gerealiseerd worden. Daar komt nog bij dat gebruikers die een plek in het duurzame kantoor op een hoogwaardige locatie hebben bemachtigd, niet zo snel vertrekken. Aanbod dat niet aan de normen voldoet en waarmee niet een dergelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt, wordt niet serieus overwogen. Hierdoor hebben in 2024 veel kantoororganisaties bestaande huurovereenkomsten, vaak tegen gunstige voorwaarden, verlengd. De macro-economische onzekerheid doet bedrijven besluiten om de huisvestigingsbeslissing nog even voor zich uit te schuiven. Wanneer er een beperkte kwaliteitsslag kan worden gerealiseerd, zal er gefocust worden op de core-business. De verhuizing is dan door de hoge CapEx¹ kosten simpelweg te duur voor de kwaliteitsslag die het oplevert.

Naast de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt, is op de beleggersmarkt te zien dat onderliggende risico's zoals inflatie niet zozeer zijn verdwenen, maar wel naar de achtergrond zijn geraakt. Er is inmiddels een betere balans gevonden tussen beschikbare liquiditeit en de boekwaarde op de vastgoedmarkt. De afgelopen cyclus, die in het teken stond van waardecorrecties, is opgevolgd door een periode van dalende rentes en verruiming van beschikbaar kapitaal, waarmee zich hernieuwde mogelijkheden voor beleggers aandienen. Kantoorbeleggers laten de afwachtende houding nog niet helemaal los, maar tonen niettemin recentelijk toenemende interesse en zetten actief stappen om nieuwe investeringsplannen te ontwikkelen. Hoewel de economische groei zal bijdragen aan een verbeterd sentiment op de beleggersmarkt, blijven onzekerheden over de macro-economie als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de uitkomst van de Amerikaanse presidentsverkiezingen, maar ook de Nederlandse beleidsmatige en fiscale verandering aan de orde van de dag.

¹ CapEx zijn de uitgaven van een bedrijf aan het verwerven, onderhouden of verbeteren van zijn vaste activa zoals gebouwen.



RUIMTELIJKE VERTALING PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Een goed functionerende kantorenmarkt heeft een directe impact op de economie, werkgelegenheid, vitaliteit en de brede welvaart van Zuid-Holland. In de afgelopen jaren hebben gemeenten en regio's zich ingespannen om het overschot aan geplande kantoorruimte te verminderen door enerzijds de hoeveelheid beschikbare plannen te verminderen en anderzijds door te focussen op het hergebruik van bestaande kantoorruimte en de mogelijkheden voor herontwikkeling. Met het toevoegen van kantoorruimte op de grootstedelijke toplocaties, werd de voorraad uitgebreid. In de kleinere concentratiegebieden rondom de OV-knooppunt/centrumlocaties werd gestreefd naar beperkte groei of het in balans brengen van het beschikbare planvoorraad. De combinatie van het verminderen van leegstand in kantoren en de focus op woningbouw heeft geleid tot een nadruk op transformatie (soms op locaties van hoge kwaliteit), maar ook door de strijd om de ruimte en de gunstige opbrengsten van woningontwikkelingen ten opzichte van kantoren, heeft menig kantoometer het doen verliezen van een nieuw appartement.

Dit maakt dat de tweekoppigheid van de kantorenmarkt van de kantorenmarkt in Zuid-Holland groter is geworden. Enerzijds blijven er locaties die op minder vraag kunnen rekenen, terwijl het aanbod daar nog altijd groter is dan gewenst. Anderzijds kennen de toplocaties en OV-knooppunt/centrumlocaties een kwantitatieve en kwalitatieve krapte, waardoor zij geen (latente) kantoorvraag kunnen faciliteren. Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren weinig nieuwe kantoren ontwikkeld. Nieuwbouwontwikkelingen komen op de OV-knooppunt/ centrumlocaties zelden van de grond, omdat projectontwikkelaars zich meestal richten op lucratievere en meer rendabelere (grootstedelijke) locaties, zeker met de huidige macro-economische



omstandigheden. Terwijl menig belegger en ontwikkelaar zich richtte op de grootstedelijke toplocaties, zijn er maar een beperkt aantal plannen van de grond gekomen. In de Behoefteraming Kantoren 2023 is voor Provincie Zuid-Holland tot 2035 een minimale uitbreidingsvraag van 421.900 m² en een vervangingsvraag van 1.284.600 m² vastgesteld. Deze getallen onderschrijven de grote uitdaging waar provincie Zuid-Holland mee te maken heeft en in de toekomst krijgt.

Beleid zou zich ten eerste moeten richten op toereikende plancapaciteit voor de uitbreidingsvraag. Om een stap dichterbij realisatie te komen, dient een groot deel van de uitbreidingsvraag te zijn gevat in harde plancapaciteit. Wanneer een deel van de uitbreidingsvraag nu vervuld wordt door zachte plancapaciteit ontstaat er meer onzekerheid over de daadwerkelijke realisatie. Volledige benutting van harde en zachte plancapaciteit vindt immers zelden plaats. Binnen de plancapaciteit is het daarnaast ook raadzaam te sturen op de vervangingsvraag, om de algehele kwaliteit van de voorraad te versterken.

Ten tweede zou beleid moeten sturen op de daadwerkelijke realisatie van de in eerste instantie harde plancapaciteit. Alleen met het daadwerkelijk realiseren van meer kwalitatieve kantoorruimtes, kan krapte worden verholpen. Dat vraagt vanuit gemeenten om actieve sturing op voldoende programmering. Daarnaast kan de provincie in samenwerking met andere overheden en marktpartijen een actieve rol aannemen door te onderzoeken hoe bijvoorbeeld het ontwikkelproces van kantoren kan worden versneld, hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet en hoe bijvoorbeeld door provincies gemeentelijke procedures versneld kunnen worden.

////////

INHOUDSOPGAVE

////////

MANAGEMENT SAMENVATTING	3
LEEGSTANDSONTWIKKELING	3
TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT	5
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	6
RUIMTELIJKE VERTALING PROVINCIE ZUID-HOLLAND	8
INLEIDING	12
1. ECONOMIE & STRUCTURELE TRENDS	14
1.1 ECONOMIE	14
1.2 STRUCTURELE & CONJUNCTURELE TRENDS	16
2. KANTORENMARKT NEDERLAND & G5	18
2.1 STRUCTURELE TRENDS OP DE GEBRUIKERSMARKT	18
2.2 DUURZAME KWALITEIT KANTORENMARKT	21
3. KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND	23
3.1 KANTORENSTRUCTUUR PROVINCIAAL BELEID	23
3.2 KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND	26
3.3 LEEGSTAND	34
4. VERDIEPENDE ANALYSES	43
4.1 LEEGSTAND VERSUS VOORRAAD	43
4.2 TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT ZUID-HOLLAND	46
4.3 KWALITEIT VAN DE LEEGSTAND: LEEGSTAND VERSUS ENERGIELABEL	48
4.4 MKB AANWEZIGHEID IN ECONOMIE	50
5. RUIMTELIJKE VERTALING	54
5.1 PLANCAPACITEIT EN VOORRAAD IN RELATIE TOT DE HUIDIGE MARKTDYNAMIEK	54
5.2 BELEIDSAANBEVELINGEN	56
BIJLAGE I: GEBIEDSPROFIELEN	58
DEN HAAG - CENTRAL INNOVATION DISTRICT	58
GOUDA	62
BIJLAGE II: BEGRIPPENLIJST	64
BIJLAGE III: RAPPORTERING OMTRENT DUURZAAMHEID	67
BIJLAGE IV: LEEGSTAND IN PERCENTAGES EN VIERKANTE METERS	69
BIJLAGE V: VASTGOEDMARKT KANTOORREGIO'S	70
VASTGOEDMARKT HAAGLANDEN	70
VASTGOEDMARKT MIDDEN-HOLLAND	72
VASTGOEDMARKT REGIO ROTTERDAM	73
VASTGOEDMARKT ZUID-HOLLAND ZUID	74
BIJLAGE VI: OVERZICHTSKAART LEEGSTANDSKLASSE 75%-100% EN 100%	75



INLEIDING

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

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

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



Na de inleiding volgt (1) een update over de economie en een overzicht van de structurele trends die de dynamiek op de kantorenmarkt in 2024 verklaren. Deze structurele trends worden geprojecteerd op de marktdynamiek van de Nederlandse kantorenmarkt en de kantorenmarkt in de G5. Hierna volgt (2) een overzicht van de ontwikkeling van de kwaliteit van de kantorenmarkt in Zuid-Holland middels een analyse van de energielabels van de voorraad naar oppervlakte en het aantal kantoren. Ook volgt een update over beleidsinstrumenten die op het gebied van verduurzaming zijn ingevoerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de beleggersmarkt en de gebruikersmarkt.

Na de bovengenoemde hoofdstukken wordt (3) het provinciaal kantorenbeleid van Zuid-Holland uiteengezet en wordt een koppeling gemaakt met de vorig jaar uitgevoerde Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023, waarna de kantorenmarkten van de kantorenregio's worden toegelicht. Binnen dit onderdeel van de rapportage worden ook (4) de verdiepende analyses uitgevoerd. De verdiepende analyses bieden voornamelijk inzicht in de leegstand. Zo wordt inzicht gegeven in de leegstand naar het aantal jaar in aanbod en naar metrage. Dit biedt inzicht in de langdurige leegstand van grote (en kleine) metrages. Tevens wordt gekeken naar de kwaliteit van de leegstand, waarbij het aantal leegstaande meters uitgezet wordt naar het aantal jaren leegstand en naar energielabels. Tot slot is de leegstand vergeleken met de voorraad door het leegstaande metrage te vergelijken met het totale pandmetrage. Hiermee kunnen overheden gericht(er) sturen op eventuele transformatie en vervanging op het moment dat een pand in zijn totaliteit of (groten)deels leeg staat en van lage pandkwaliteit en/of locatiekwaliteit is. Naast de verdiepende analyses van de leegstand is ook de MKB aanwezigheid in de provincie Zuid-Holland in kaart gebracht. Binnen deze analyse is gekeken naar het aantal vestigingen per werknemersklasse, om zo inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid van het MKB per kantorenregio. Al het bovenstaande vormt uiteindelijk input voor (5) de ruimtelijke vertaling, die eindigen met een aantal beleidsaanbevelingen voor de provincie Zuid-Holland.

1. ECONOMIE & STRUCTURELE TRENDS

1.1 ECONOMIE

Het investeringsklimaat op de Nederlandse vastgoedmarkt werd de afgelopen jaren gekenmerkt door een hoge mate van volatiliteit. Vanaf de tweede helft van 2024 heeft zich marktherstel voorgedaan. Er is inmiddels een betere balans gevonden tussen beschikbare liquiditeit en de boekwaarde op de vastgoedmarkt. Daarmee zijn, met uitzondering van kantoorbeleggers, de meeste beleggers in de veronderstelling dat de markt het kantelpunt heeft gepasseerd. De afgelopen cyclus die in het teken stond van waardecorrecties, is opgevolgd door een periode van dalende rentes² en verruiming van beschikbaar kapitaal, waarmee zich hernieuwde mogelijkheden voor beleggers aandienen. Kantoorbeleggers laten de afwachtende houding nog niet helemaal los, maar tonen niettemin recentelijk toenemende interesse en zetten actief stappen om nieuwe investeringsplannen te ontwikkelen.

Onderliggende risico's zoals inflatie zijn niet zozeer verdwenen maar wel op de achtergrond geraakt. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft hierbij het voortouw genomen omdat de rente reeds zes keer is verlaagd. Het beleid bij banken en andere kredietverstrekkers kende vanaf de tweede helft van het jaar een geleidelijke versoepeling doordat stabiliteitsrisico's afnamen bij sterk verbeterde kapitaalbuffers.

Bij dit beeld hoort een herstel van de economie. In 2024 keerde de economie terug naar een gematigd groeipad. Volgens het Economisch Centraal Planbureau (CPB) en De Nederlandse Bank (DNB) is de economische groei over geheel 2023 (jaar-op-jaar) uitgekomen op 0,9%³. In het eerste kwartaal was er nog sprake van een economische krimp als gevolg van de afgekoelde wereldhandel, waardoor de export met 1,3% afnam. Na het eerste kwartaal liet de Nederlandse economie groeicijfers zien als gevolg van een stijging van het handelssaldo, overheidsconsumptie en consumptie van huishoudens. De bestedingen van consumptie van de overheid (3,1%) en huishoudens (1,1%) hebben over heel 2024 het sterkste bijgedragen aan de economische groei⁴. De bestedingen van huishoudens namen toe als gevolg van de sterke loonstijging. In 2024 lagen de cao-lonen gemiddeld 6,6%⁵ hoger dan in 2023, wat positief heeft uitgewerkt op de koopkracht. De inflatie blijft in Nederland de komende jaren hoger dan in het Eurogebied. Doordat Nederland een diensteneconomie heeft, die van nature zeer arbeidsintensief is, wordt de inflatie vooral bepaald door de ontwikkeling van de loonkosten en de arbeidsproductiviteit. In 2024 kwam de inflatie uit op 3,2%⁶. Voor 2025 en 2026 wordt verwacht dat de Nederlandse economie verder groeit met 1,5%. Wel dient rekening gehouden te worden met de wereldwijde geopolitieke spanningen die zorgen voor een onzekerheid en bedreiging van onze economie.

Hoewel de economische groei zal bijdragen aan een verbeterd sentiment op de beleggersmarkt, worden beleggers geconfronteerd met zowel macro-economische onzekerheid als beleidsmatige en fiscale veranderingen.

Zo speelt in Nederland de afschaffing van de vastgoed-Fiscale Beleggingsinstelling⁷ (FBI) . Bovendien kent Nederland – in Europees perspectief – nog altijd een hoog percentage overdrachtsbelasting. Deze wet- en regelgeving heeft een weerslag op de verwachte beleggingsactiviteit van vooral buitenlandse (institutionele) beleggers. Naast de veranderingen in het nationale speelveld, worden beleggers geconfronteerd met aanhoudende geopolitieke spanningen. Eind maart zijn de onderhandelingen tussen Rusland en Amerika over Oekraïne van start gegaan, maar tot veel concrete overeenkomsten over het stoppen van de oorlog zijn er vooralsnog niet. Bovendien leidt de herverkiezing van Donald Trump als president van de Verenigde Staten tot toegenomen onzekerheid en onvoorspelbaarheid van internationaal beleid, en daarmee mogelijk geopolitieke spanningen en wisselkoers- en renteschommelingen die een effect hebben op de wereld. Met de kennis van nu is de onzekerheid te groot om de effecten op de gebruikersmarkt van de kantorenmarkt in te schatten. Wel bestaat er een verhoogde recessiekans door de ingevoerde handelstarieven. Dit heeft er inmiddels al voor gezorgd dat (ondanks de gedaalde beleidsrentes) de marktrente is gestegen.

Het komende jaar belooft daarmee een jaar te worden van nieuwe kansen voor beleggers, maar ook met nieuwe spelregels en een verslechterde (fiscale) concurrentiepositie, waarin beleggers behoedzaam op zoek gaan naar groei.

² De Europese Centrale Bank (ECB) heeft sinds 2024 de belangrijkste rente – dat van de depositofaciliteit – al zes keer verlaagd.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/07/economie-groeit-in-vierde-kwartaal-2024-met-0-4-procent>

⁴ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/8588ONED/table>

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/01/cao-loonstijging-2024-hoogste-in-meer-dan-veertig-jaar>

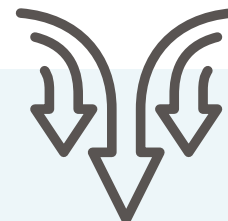
⁶ <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/>

⁷ Een fiscale beleggingsinstelling is een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap of een fonds voor gemene rekening met het doel en de feitelijke werkzaamheden in het beleggen van vermogen. Als de beleggingsinstelling aan de voorwaarden voldoet, is het vpb-tarief 0%. Echter, Vanaf 2025 mogen fiscale beleggingsinstellingen (fbi's) niet meer direct in Nederlands vastgoed beleggen. Nederlandse investeerders hebben een alternatief in fiscaal transparante, en onbelaste rechtsvormen terwijl voor internationale beleggers het reguliere tarief vennootschapsbelasting (25,8%) van toepassing is.

1.2 STRUCTURELE & CONJUNCTURELE TRENDS

In 2024 hebben drie duidelijke structurele trends voor de vastgoedmarkt doorgezet, maar liggen ook conjuncturele trends aan de oppervlakte die de dynamiek op de vastgoedmarkt doen bepalen.

Figuur 3: Structurele en conjuncturele trends



Structurele trends

Concentratiebeweging naar de stedelijke gebieden

De hoogwaardige toplocaties in Nederland weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden. Door de veranderende aard van het kantoorwerk en de 'war for talent' stellen bedrijven nieuwe eisen aan kantoorpanden én locaties.

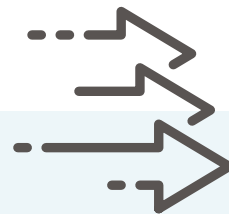
Het bieden van een inspirerende werklocatie, in combinatie met thuiswerken, is belangrijk voor het aantrekken en behouden van talent. De post-corona huisvestingsvoorwaarden tonen vooral de behoefte aan een centrale ontmoetingsplek, het liefst in een bruisende, stedelijke omgeving. Dit resulteert in een duidelijke vraag naar hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale goedbereikbare (top)locatie in de centra van grote steden, zowel binnen- als buiten de randstad. In de G5 liggen deze kantoren vooral op centrumlocaties, nabij intercitystations.

Kwaliteitsslag

Door te verhuizen naar de hoogwaardige, duurzame gebouwen op de goedbereikbare locaties willen kantoorgebruikers een kwaliteitsslag maken. Wanneer de kantoorgebruiker aanbod heeft gevonden om de kwaliteitsslag te verwezenlijken, neemt zij veelal minder kantoorruimte in gebruik dan dat zij achterlaat. Er vindt een consolidatieslag plaats doordat de kantoorinrichting rekening houdt met hybride werken. Omdat de huurprijs van het nieuwe kantoor door de kwaliteit en locatie vaak hoger ligt worden er ook vaak minder meters aangehuurd. De kwaliteit- en consolidatieslag leidt tot meer beschikbaar (leegstaand) aanbod op de (secundaire) locaties, waar gebruikers vandaan verhuizen. Waar eigenaren op secundaire locaties met een vertrekkende huurder vaak opteren voor transformatie, gebruiken eigenaren op primaire locaties het momentum op hun verouderde pand kwalitatief te versterken. Dit om enerzijds weer mee te kunnen concurreren, maar anderzijds ook door een hogere huurprijs te kunnen realiseren. Voor hoogwaardige, duurzame panden op de goede locaties worden immers hogere huurprijzen gevraagd én betaald. De grotere corporates hebben het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities hoog op de prioriteitenlijst, waardoor de hoogste van de huurprijs – zeker bij het aanhuren van minder meters – in mindere mate een rol speelt.

Strijd om de ruimte

Met een focus op de toplocaties vanuit de gebruikersmarkt maar ook beleidsvorming, blijven goede regionale kantoorlocaties vaak onderbelicht. In de strijd om de ruimte ervaren deze locaties vaak de druk om kantoorruimte te transformeren ten behoeve van de woningbouw, wat vaak ook financieel gunstiger is.



Conjuncturele trends

Stagnatie van nieuwbouw

Hoewel zich een periode van dalende rentes en de ruimere beschikbaarheid van kapitaal voordoet, hebben de macro-economische ontwikkelingen als gevolg van geopolitieke spanningen de afgelopen jaren geleid tot een stagnatie van nieuwbouw. Als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne stegen energiekosten, bouwkosten en was er sprake van een hoge inflatie. Om de inflatie te beteugelen werd de rente verhoogd, wat een direct gevolg had voor de financierbaarheid van vastgoed. Dit leidde tot een groot verschil tussen koop- en verkoopprijzen. Nieuwbouwontwikkelingen konden daardoor vaak niet meer rond gerekend worden, waardoor weinig tot geen nieuwe, hoogwaardige en duurzame kantoren werden toegevoegd aan de voorraad. Waar de rekensom van de nieuwbouwontwikkeling enige kans van slagen had was op de toplocaties, waar door de (duurzame) kwaliteit van het gebouw record huurprijzen konden worden gerealiseerd, wat de ontwikkeling haalbaar maakt.

Huurverlengingen

Als gevolg van de beperkte nieuwbouw, kan de kwaliteitsslag waar kantoorgebruikers naar op zoek zijn, maar beperkt gerealiseerd worden. Daar komt nog bij dat gebruikers die een plek in het duurzame kantoor op de hoogwaardige locatie hebben bemachtigd, niet zo snel vertrekken. Aanbod wat niet aan de normen voldoet en waarmee niet een dergelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt, wordt niet serieus overwogen. Hierdoor hebben in 2024 veel kantoororganisaties bestaande huurovereenkomsten, vaak tegen gunstige voorwaarden, verlengd. Vanwege deze voordelige huurvoorwaarden, zijn huurders bij een huurverlenging vaak minder geneigd om ruimte terug te geven. De consolidatieslag vindt enkel plaats wanneer de verhuizing in gang wordt gezet.

Macro-economische onzekerheid

De macro-economische onzekerheid doet bedrijven besluiten om de huisvestingsbeslissing nog even voor zich uit te schuiven. Alleen wanneer er een dergelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door een verhuizing van een secundaire naar een primaire locatie, wordt de huisvestingsbeslissing doorgevoerd. Wanneer er een beperkte kwaliteitsslag kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld wanneer het bedrijf al wel op een goede locatie gevestigd is en het gebouw voldoende voldoet aan de gewenste eisen, zal er gefocust worden op de core-business. De verhuizing is dan door de hoge Cap-Ex kosten simpelweg te duur voor de kwaliteitsslag die het oplevert.

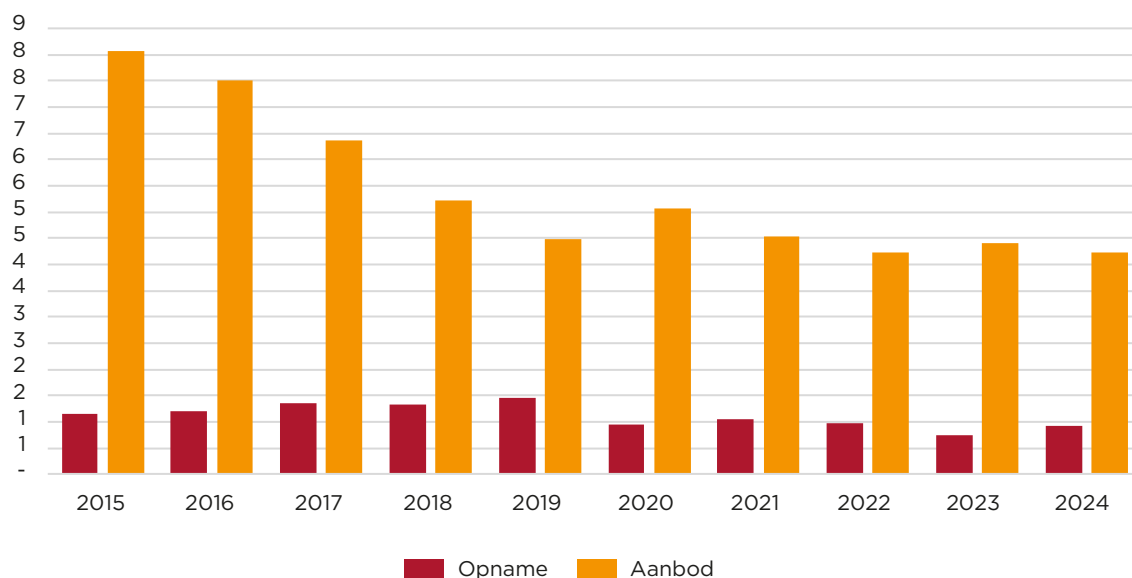
2. KANTORENMARKT NEDERLAND & G5

2.1 STRUCTURELE TRENDS OP DE GEBRUIKERSMARKT

De benoemde structurele en conjuncturele trends zijn zichtbaar in de marktdynamiek van de Nederlandse gebruikersmarkt voor kantoren.

De opname van kantoorruimte is in 2024 uitgekomen op 930.000 m². Dit betekende een stijging van 19% ten opzichte van vorig jaar. Deze groei wordt deels veroorzaakt doordat vernieuwde kantoorruimte als gevolg van herontwikkeling en renovatie (op) nieuw naar de markt kwam. Door de herontwikkeling of renovatie van deze bestaande kantoren, voldoen deze kantoren niet alleen aan de locatie-eisen, maar sluiten ze ook aan op de pandgebonden duurzaamheidseisen en wensen ten aanzien van het hybride werken. Tegelijkertijd daalde het aanbod van kantoren met 4,7%. Eind 2024 werd in Nederland 4,2 miljoen m² kantoorruimte aangeboden, waarvan 3,6 miljoen m² in fysiek lege staat. Resultaat is een landelijk leegstandspercentage van 7,9%, wat het laagste niveau is van de afgelopen 25 jaar.

*Figuur 4: Nederlandse kantoren gebruikersmarkt
Opname en aanbod kantoorruimte (x1.000.000 m² v.v.o.).*



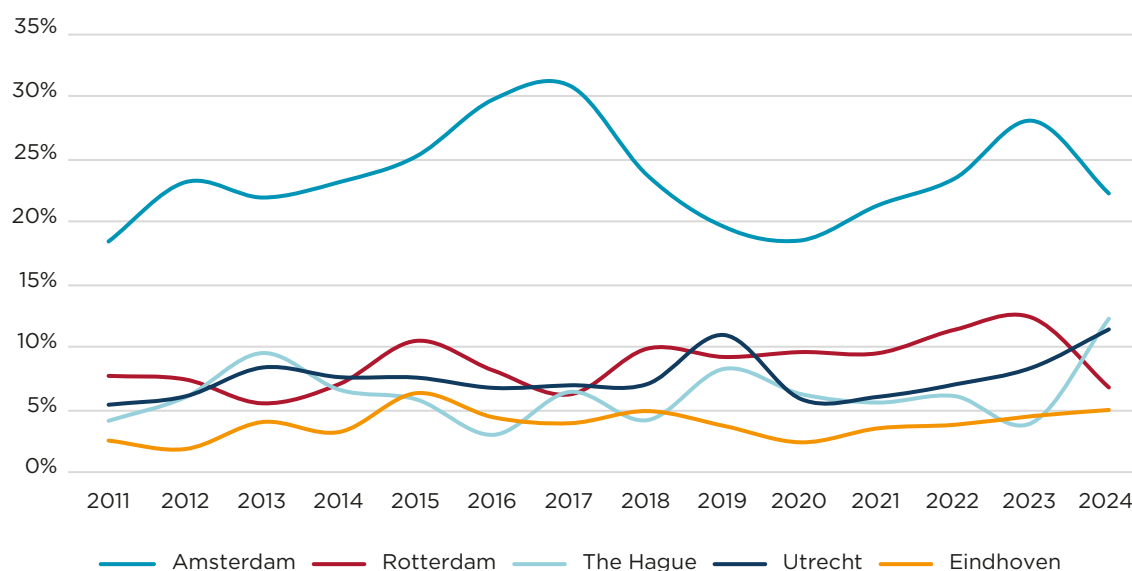
Bron: Cushman & Wakefield 2025

De gebruikersvraag richt zich op specifieke kantoren, namelijk de hoogwaardige, duurzame en multimodaal goedbereikbare kantoren nabij centrumgebieden en intercitystations. Deze kantoren bieden kantoorgebruikers de mogelijkheid om hun duurzaamheidsambities te realiseren, en een goede positie te creëren in de 'war for talent', waar een aantrekkelijk kantoor een belangrijke rol in speelt. Dit wordt versterkt doordat de werkloosheid zich eind 2024 op 3,6% van de beroepsbevolking bevond.

Deze kantoren bevinden zich voornamelijk in de G5-steden. Dit verklaart dan ook dat circa 60% van de in 2024 verhuurde vierkante kantoorimeters zich bevond in de vijf grootste steden, waarbij Amsterdam met een opname van 212.000 m², de koploper was. Hoewel de opname in absolute aantallen van gelijke omvang is, daalde het aandeel wel binnen de Nederlandse opname met 8%-punt naar 22%.

In Amsterdam voegt Van Lanschot Kempen meerdere vestigingen samen in de Breitenertoren nabij het Amstelstation, waar op dit moment 20.000 m² wordt gerenoveerd. Ook op toplocaties in de andere G5-steden vonden grote transacties plaats. In Utrecht huurde PGGM 32.000 m² in het Gildenkwardier de nog her te ontwikkelen kantoorruimte. Ook besloot de Volksbank te verhuizen naar het gerenoveerde Hojel City Center II in Utrecht. Verder is het Rijksvastgoedbedrijf bezig om haar duurzaamheidsambities te verwezenlijken door de aankoop van objecten aan de Prinses Beatrixlaan 23 en de Lange Houtstraat 8 in Den Haag. Met deze transacties neemt het aandeel van Den Haag in de landelijke kantooropname toe tot een aandeel van 12%.

*Figuur 5: Opname kantoorruimte G5 steden
Als percentage van de landelijke opname.*



Bron: Cushman & Wakefield 2025



Voor een gezonde marktwerking is een leegstandspercentage van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte⁸ wenselijk. Utrecht en Den Haag kennen de krapste kantorenmarkten, met leegstandspercentages van respectievelijk 4,2% en 4,3%. In Amsterdam (7,6%) en Rotterdam (7,1%) staat meer kantoorruimte leeg. De vijf grote steden laten daarmee lagere leegstandscijfers noteren dan het landelijk gemiddelde. Bovendien liggen die leegstandpercentages veelal nog lager op de toplocaties. Het überhaupt beschikbaar zijn van kantoorruimte verklaart gedeeltelijk de historische hogere opname in Amsterdam en Rotterdam. De krappe marktsituaties in Den Haag en Utrecht kunnen daarbij een dempende uitwerking op de opname tot gevolg hebben. De toplocaties in Rotterdam en Den Haag laten ook verschillen zien. Het leegstandspercentage in Rotterdam CBD betrof in 2024 8,6%, terwijl de markt in Den Haag CID beduidend krapper was met een leegstandspercentage van 5,1%.

De krappe marktsituatie op de toplocaties en de gelijktijdige ontwikkeling van diverse hoogwaardige en duurzame kantoorgebouwen op selecte locaties, leiden tot een verdere opwaartse druk op de tophuurprijzen. In Amsterdam liggen deze op EUR 600,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 330,-), Rotterdam (EUR 330,-), Den Haag (EUR 260,-) en Eindhoven (EUR 255,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door de aanhoudende krapte zal dit naar verwachting verder oplopen in 2025.

⁸ Een kantorenmarkt heeft een minimale leegstand nodig om goed te functioneren. Sinds lange tijd wordt een vuistregel van 5% van de voorraad als minimale frictieleegstand gehanteerd. Rondom frictieleegstand is echter niet direct voor elk geïnteresseerde organisatie de gewenste ruimte beschikbaar. Hierdoor is het wenselijk dat er naast de minimale frictieleegstand van 5%, tevens 2%-punt marktruimte wordt geprogrammeerd.

2.2 DUURZAME KWALITEIT KANTORENMARKT

2.2.1. Beleggingsmarkt en gebruikersmarkt

Er zijn al diverse beleidsinstrumenten ingevoerd om de impact van de vastgoedmarkt op klimaatverandering te verminderen. Bovendien worden de komende jaren nog meer van zulke maatregelen ingevoerd op internationaal en nationaal niveau die zowel op de beleggingsmarkt als gebruikersmarkt van toepassing zijn.

2.2.1.1 Beleggingsmarkt

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

Bij de beoordeling of vastgoed gefinancierd kan worden speelt de mate van duurzaamheid en de mogelijke klimaatrisico's steeds vaker en zwaarder mee. Enerzijds speelt wet- en regelgeving vanuit toezichthouders hierin een rol. Anderzijds hebben de banken zich ook aan hun eigen duurzaamheidsambities gecommitteerd en wordt er gestuurd op het verminderen van de CO2 uitstoot van de door hen gefinancierde vastgoedportefeuille. Bovendien geldt dat er een risico zit aan het verstrekken van financiering aan niet duurzame kantoorgebouwen. Niet-duurzame gebouwen op minder centrale locaties hebben op termijn het risico te veranderen in de zogenoemde 'stranded assets'. Dit benadrukt het belang van duurzaamheid als essentieel criterium in de kantorenbeleggersmarkt.

Bovendien hebben investeerders zelf de verplichting om duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop zij ESG-criteria incorporeren in hun investeringsbeslissingen. Dit impliceert dat zij verslag uitbrengen over hun ESG-beleidslijnen, de methodologieën die zij hanteren voor de evaluatie van ESG-factoren, alsmede de resultaten van dergelijke beoordelingen.

2.2.1.2 Gebruikersmarkt

In de eisen rondom duurzaamheid binnen de gebruikersmarkt kan er onderscheid gemaakt worden tussen twee typen gebruikers: de corporate kantoorgebruiker (> 250 werknemers) en de (lokale/regionale) MKB kantoorgebruiker. Voor de corporate kantoorgebruiker, die een belangrijke rol speelt binnen de landelijke kantorenopname, waren certificaten voorheen voldoende doeltreffend om de duurzaamheid van een gebouw uit te drukken. Echter, corporate gebruikers zijn nu steeds vaker op zoek naar meer specifieke Environmental, Social and Governance (ESG) karakteristieken, zoals operationeel energiegebruik en (voorspelde) uitstoot. Daarmee kan de zoekvraag van kantoorgebruikers ten aanzien van ESG significant verschillen. Dat heeft onder andere te maken met hoe vergaand hun eigen ambitie is. De ambitie bepaalt ook in grotere mate de bereidheid om te betalen voor een duurzamer gebouw. Hoge duurzaamheidseisen brengen ook hoge bouwkosten met zich mee, dit vertaalt zich dan ook in een hoge huurprijs.

Vastgoed dat voldoet aan de nieuwste ESG rapportagerichtlijnen en de wensen van gebruikers daarover heeft daardoor duidelijk een streepje voor. Bijvoorbeeld, doordat meer gebruikers gaan rapporteren over de uitstoot van het woon-werkverkeer van hun medewerkers zien we een mogelijk groeiende behoefte van organisaties om de uitstoot van hun wagenpark of woon-werk reizen van medewerkers te laten dalen. Dit zal betekenen dat gebruikers (nog) vaker op zoek gaan naar locaties in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer.

Waar de corporate gebruiker duurzaamheid dient te verwezenlijken vanuit de ESG ambities en rapportageplicht, spelen er voor (lokale/regionale) MKB-gebruikers andere overwegingen. Vanuit de (lokale/regionale) MKB-gebruiker speelt het energielabel een belangrijke rol, iets wat voor de corporate gebruiker niet meer voldoende is. De (lokale/regionale) MKB-gebruiker kijkt daarbij vooral wat duurzaamheid oplevert ten aanzien van stook- en servicekosten. Daarmee wordt duurzaamheid vanuit de MKB-gebruiker ook vanuit een ander perspectief gezien en speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. Waar de corporate gebruiker een hoge bereidheid heeft om tophuurprijzen te betalen voor een gebouw wat aansluit op de duurzaamheidsambities, is dit voor de (lokale/regionale) MKB-gebruiker vaak geen optie, waardoor sturen op energielabel een meer reële ambitie is.

Op het gebied van wet- en regelgeving zal door interne beprijzing en een grensheffing van CO2 (EU ETS en CBAM) betekenen dat traditionele, niet-circulaire bouwmaterialen een stuk duurder gaan worden. Hierdoor zal de bouw van nieuwe gebouwen duurder, maar ook duurzamer worden door een shift naar alternatieve materialen (houtbouw) en naar gerecyclede materialen (circulair beton). Daarnaast heeft de Europese Unie een richtlijn opgesteld waarmee ze een verbetering in de energieprestatie van gebouwen wil stimuleren: De European Energy Performance of Building Directive (EPBD). Deze richtlijn is voor zowel de belegger als de gebruiker van belang. Iedereen die actief is in het werkveld van de gebouwde omgeving moet voldoen aan de Nederlandse eisen die voortkomen uit de EPBD. De richtlijn die in de EPBD geformuleerd is bevat eisen en bepalingen om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren, waardoor het energieverbruik daalt. De eisen en bepalingen die relevant zijn voor de Nederlandse situatie zijn opgenomen in het Bouwbesluit en verankerd in de BENG-normen.

De huidige wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid heeft significante implicaties. Zowel investeerders als gebruikers zijn zich bewust van hun verplichtingen met betrekking tot rapportage. Gebruikers richten zich op de duurzame gebouwen om aan hun verplichtingen te kunnen voldoen. Beleggers zijn verplicht verantwoording af te leggen vanwege deze rapportagevereisten en kunnen bovendien profiteren van gunstigere financieringsvoorwaarden. Als gevolg van deze regelgeving zijn hoogwaardige duurzame kantoorlocaties in steden zeer in trek.



3. KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND

3.1 KANTORENSTRUCTUUR PROVINCIAAL BELEID

Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk- en leefklimaat. Om dit te bewerkstelligen is het van belang dat de vraag naar – en het aanbod van kantoren kwantitatief en kwalitatief in balans zijn en dat er voldoende ruimte is om kantoorwerkgelegenheid op de juiste locaties te huisvesten. Door het confronteren van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag-aanbodssituatie op de Zuid-Hollandse kantorenmarkt in de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 krijgt provincie Zuid-Holland inzicht in deze balans en wordt kantorenbeleid geformuleerd.

Op basis van de behoefteraming uit 2018 is de Hoofdstructuur kantoren tot stand gekomen. Dit beleid beredeneert dat het creëren van een goede kantorenmarkt vraagt om enerzijds een aantal sterke kantorenclusters en anderzijds ook (beperkte) ruimte voor kleine kantoren met lokale reikwijdte. Het kantorenbeleid is dan ook gericht op het concentreren van kantoren op de juiste plek, het reduceren van planvoorraad op kansarme plekken en het bevorderen van transformatie van leegstaande kantoren op kansarme plekken. Dit uit zich in vier typen locaties met alle hun eigen kenmerken. Naar aanleiding van de behoefteraming uit 2023 is de strategie geactualiseerd in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid in Zuid-Holland. Groei dient altijd binnen de gestelde kaders van de Behoefteraming Kantoren 2023 plaatsvinden. Daarnaast is ook voorgesteld om de strategie aan te passen met betrekking tot het behoud van kantoren op goed bereikbare locaties waar veel vraag naar is.

Figuur 6: Tabel Hoofdstructuur kantoren Provincie Zuid-Holland (conform voorstel Herziening 2024)

	Locaties	Kenmerken	Strategie
	Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties.	Hoogwaardige, moderne kantoorlocaties aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag CID. Aantrekkelijk voor (grote) multinationals.	Groeistrategie: Het bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden die binnen deze grootstedelijke top- en centrumlocaties liggen zolang het de metrages binnen de gestelde kaders zijn van de behoefteraming kantoren Provincie Zuid-Holland 2023.
	OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)- Stationslocaties	OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity als per auto uitstekend bereikbaar zijn. Kenmerkend is de multifunctionaliteit. Betreft grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland.	Zowel groei, behoud en afname van planaanbod. Het bestemmingsplan kan binnen de grotere kantoorgemeenten voorzien in nieuwe kantoren, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte kantoorlocaties.
	Snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties en overige.	Snelweglocaties, OV-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel.	Verdunnen en afname van de planvoorraad én het bestaande aanbod.
	Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen).	Heeft betrekking op kleine bedrijventerreinen of kleinere kantoorgemeenten, kleinere (of middelgrote) eindgebruiker.	Verdunnen met lokaal maatwerk.

In 2023 heeft provincie Zuid-Holland Cushman & Wakefield gevraagd de Behoefteraming Kantoren te actualiseren. Daarbij is per bestuurlijke regio bepaald wat de te verwachten vraag naar kantoren is en welk aanbod hier tegenover staat. De kwaliteit van de kantorenvorraad in 2022 (afkomstig van BAK) en de kwaliteit van de vraag zijn belangrijke componenten in de uitwerking van de Behoefteraming Kantoren 2023. Door de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn er de afgelopen jaren namelijk andere vestigingsvoorkeuren ontstaan. Door de voorkeur voor een hoge locatiewaarde, kan mogelijk niet elk kantoor in de provincie op (blijvende) interesse rekenen waardoor vraag en aanbod niet goed in balans is. Het verbeteren van de kwaliteit van de kantorenmarkt in Zuid-Holland leidt tot een gezondere markt. Hiervoor dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden. Tot 2035 betreft de uitbreidingsvraag (minimale scenario) 421.900 m² en een vervangingsvraag van 1.284.600 m². Per regio zijn verschillen waarneembaar, afhankelijk van de kwaliteit van de voorraad en het economisch profiel van deze regio.

Uitbreiding dient plaats te vinden zodat de verwachte toenemende vraag naar kantoorruimte beantwoord kan worden en niet meteen leidt tot zeer krappe marktomstandigheden. De nieuw toe te voegen voorraad dient gebouwd te worden op de meest hoogwaardige locaties. Dit zijn locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede OV/intercitybereikbaarheid, zodat deze voorraad voldoet aan de wens van de brede gebruikersgroep. Doordat kantoorhoudende organisaties zich veelal verplaatsen naar een kantoor met een betere locatiewaarde, kan de vrijgekomen voorraad die niet aan de gewenste locatiewaarde voldoet, vervangen worden door de voorraad die hier wél aan voldoet.

Om meer inzicht te krijgen in hoe en waar deze metrages gerealiseerd gaan worden, worden binnen Zuid-Holland regionale kantorenstrategieën opgesteld. De huidige vigerende kantorenstrategieën zijn aanvaard tot juli 2025. Dit betekent dat de verschillende bestuurlijke regio's momenteel bezig zijn met het actualiseren van hun kantorenstrategie. Met de regionale strategieën stemmen gemeenten in regionaal verband planaanbod af op de vraag en worden afspraken gemaakt hoe het planaanbod te realiseren. De provincie heeft de wens dat de regionale visies voor kantoren afgestemd worden op de uitgevoerde Behoefteraming Kantoren 2023.

In de volgende paragrafen wordt ingezoomd op de verschillende kantorenregio's. Daarbij wordt speciale aandacht gegeven aan de voorraad, de leegstand en de opname. Deze parameters hebben ook een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van de uitbreidings- en vervangingsvraag binnen de meest recente Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023. Door dit monitoringsinstrument kan dus zicht worden gehouden op de ontwikkeling van de markt in relatie tot de behoefteraming. Naast bovengenoemde parameters wordt inzicht gegeven in het aanbod, de kwaliteit van het aanbod en de aanbod-opnameratio's.

Voor de voorraad van 2023 en 2024 wordt gebruik gemaakt van de data van Locatus. Locatus bouwt voort op de eerdere data van R. Bak. Door een continue verrijking worden de panden die tot de kantorenvorraad behoren beter inzichtelijk gemaakt. Het kan dus voorkomen dat in eerdere edities kantoren wel of juist niet tot de kantorenvorraad werden gerekend. Hierdoor kan er sprake zijn van een groei of krimp in de voorraad, zonder dat er direct sprake is geweest van een toevoeging middels nieuwbouw, of onttrekking door sloop.

3.2 KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Figuur 7: Tabel Kantorenmarkt kantorenregio's

Leegstand, opname en aanbod betreft kantoorruimte vanaf 500 m² v.v.o.

Kantorenregio	Variabele	2022	2023	2024
Rotterdamse regio	Voorraad	4.420.800	4.419.100	4.327.821
	Leegstand	7,3%	7,4%	6,8%
	Opname	124.900	112.200	78.600
	Aanbod	353.100	403.100	440.300
	<i>Kansrijk</i>	33%	26%	23%
	<i>Kanshebbend</i>	49%	60%	18%
	<i>Kansarm</i>	18%	14%	29%
	Aanbod-opnameratio	2,8:1	3,6:1	5,6:1
Haagse regio	Voorraad	5.696.600	5.859.500	5.470.600
	Leegstand	6,6%	6,1%	5,9%
	Opname	96.000	51.800	140.600
	Aanbod	453.700	411.900	392.200
	<i>Kansrijk</i>	38%	42%	13%
	<i>Kanshebbend</i>	47%	47%	16%
	<i>Kansarm</i>	15%	31%	17%
	Aanbod-opnameratio	4,7:1	8,0:1	2,8:1
Midden-Holland	Voorraad	439.900	455.400	422.020
	Leegstand	6,2%	6,5%	6,4%
	Opname	5.500	600	1.900
	Aanbod	27.500	29.500	35.900
	<i>Kansrijk</i>	4%	5%	2%
	<i>Kanshebbend</i>	52%	39%	59%
	<i>Kansarm</i>	44%	56%	39%
	Aanbod-opnameratio	5,0:1	49,2:1	18,9:1
Holland Rijnland	Voorraad	1.036.100	1.141.500	1.035.000
	Leegstand	5,7%	7,4%	7,1%
	Opname	25.400	9.500	9.200
	Aanbod	68.800	104.300	125.000
	<i>Kansrijk</i>	38%	25%	28%
	<i>Kanshebbend</i>	23%	30%	40%
	<i>Kansarm</i>	39%	44%	32%
	Aanbod-opnameratio	2,7:1	11,0:1	13,6:1
Zuid-Holland Zuid	Voorraad	835.200	1.064.000	933.300
	Leegstand	4,9%	3,1%	5,0%
	Opname	9.800	11.600	12.000
	Aanbod	46.800	47.700	55.300
	<i>Kansrijk</i>	16%	9%	1%
	<i>Kanshebbend</i>	56%	49%	62%
	<i>Kansarm</i>	28%	42%	37%
	Aanbod-opnameratio	4,8:1	4,1:1	4,6:1

Bron: Voorraad door Bak (2022) en Locatus (2023, 2024). Overige gegevens door Cushman & Wakefield. Door mutaties en na-meldingen kunnen cijfers van 2022 en 2023 iets afwijken van voorgaande Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.

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

In 2024 telde de provincie Zuid-Holland een kantorenvorraad van circa 12,2 miljoen m², wat neerkomt op circa 26% van de in Nederland aanwezige als 'kantoor' aangemerkte ruimte. Deze kantoren bieden gezamenlijk ruimte aan circa 606.900 arbeidsplaatsen van kantoorhoudende organisaties. Dit betreft het totaal van alle werkzame personen, ofwel personen die betaalde activiteiten verrichten binnen de kantoorhoudende sectoren J t/m O en S volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 (SBI). Dit geeft het totaal weer van deeltijd en voltijdbanen per 2023.

3.2.1. Rotterdamse regio

De Rotterdamse regio telde in 2024 een kantorenvorraad van circa 4,3 miljoen m². Met deze voorraad kent de Rotterdamse regio een aandeel van 35% binnen de totale provinciale kantorenvorraad in 2024 en huisvest de regio 218.000 banen van kantoorhoudende organisaties.

In 2024 heeft de Rotterdamse regio een opname van circa 78.600 m² geregistreerd, wat neerkomt op een aandeel van 32% binnen de totale provinciale opname. Daarmee is het aandeel van de regio sterk gedaald ten opzichte van een jaar eerder, toen de regio kon rekenen op een aandeel van 60% binnen de totale provinciale opname. Het absolute aantal vierkante meters dat is opgenomen is afgenomen van 112.200 m² naar 78.600 m². Dat de opname is afgenomen heeft te maken met de schaarste aan kwalitatief goed en duurzaam (nieuwbouw) kantorenaanbod op de populaire kantoorlocaties binnen de Rotterdamse regio. Kantoorhoudende organisaties verhuizen alleen wanneer zij een relatief grote kwaliteitsslag kunnen maken. Als de zoekvraag door het tekort aan aanbod op deze locaties niet vervuld kan worden, wordt in de regel niet uitgeweken naar secundaire locaties, maar wordt het huurcontract kortstondig verlengd totdat er geschikte kantoorruimte beschikbaar komt die wel aan alle eisen voldoet.

Het aandeel van de Rotterdamse regio binnen het totale aanbod in de provincie Zuid-Holland is toegenomen van 40% in 2023 naar 42% in 2024. In 2024 telde de Rotterdamse regio een aanbod van 440.300 m², 9% meer dan een jaar eerder toen er 403.100 m² in aanbod stond. In 2024 is 29% van het aanbod in de Rotterdamse regio bestempeld als kansrijk. Dit aanbod vindt zich op multimodale locaties zoals het centrum van Rotterdam, het Central Business District (CBD) en de Kop van Zuid. Opname zou hier theoretisch snel plaats kunnen vinden, mits het aanbod zich niet in al te verouderde panden bevindt. Het grootste deel van het aanbod in de Rotterdamse regio is bestempeld als kanshebbend (61%). In het kanshebbende aanbod bevindt zich ook het grootste deel van de leegstand (72%). Voor dit deel van het aanbod is het wenselijk dat geïnventariseerd wordt of het gebouw en gebied kan worden verbeterd door gebieds- en/of gebouwimpulsen, zodat het aanbod beter aansluit de kwalitatieve vraag vanuit kantoorgebruikers. 9% van het aanbod in de Rotterdamse regio is bestempeld als kansarm. Wanneer een leegstaand metrage een volledig pand betreft en voor een langdurige periode leeg staat, dan is het raadzaam te onderzoeken of er sprake kan zijn van een alternatieve aanwendbaarheid. Daarbij moet echter, zoals ook in de Behoefteraming Kantoren 2023 wordt aanbevolen, worden gekeken naar het feit of het geen hoogwaardige kantoorlocatie betreft. Mocht het leegstaande



pand wél op een hoogwaardige kantoorlocatie staan, dan kan aangestuurd worden op het verbeteren van de kwaliteit van het kantoorgebouw zodat ook de voorraad kwalitatief versterkt wordt. Wanneer kansarme voorraad wordt getransformeerd, is het raadzaam om de meters terug te bouwen op een betere locatie, zodat de voorraad niet verder krimpt.

Tussen 2022 en 2024 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 2,8:1 in 2022, naar 3,6:1 in 2023 en naar 5,6:1 in 2024. In 2024 steeg de aanbod-opnameratio door een toename van het aanbod (+9%) en een afname van de opname (-30%)

Het leegstandspercentage in de Rotterdamse regio bedroeg eind 2024 7,4%. Leegstandscijfers op deelgebiedniveau tonen meer inzicht in ruimte of krapte op de kantorenmarkt. Zo kent Rotterdam Alexander een leegstandspercentage van 7,4%, wat wijst op een ruimere markt. De leegstand in Rotterdam Alexander is met 3,1%-punt toegenomen als gevolg van meer geregistreerde leegstaande metrages. Het CBD in Rotterdam heeft eveneens een ruime markt met een leegstandspercentage van 8,6%. Binnen het CBD is het leegstandspercentage met 2,1%-punt toegenomen, wat voornamelijk een gevolg is van meer geregistreerde leegstaande metrages en de afname van de voorraad in dit deelgebied (-1,3%).

Hoewel aanbod-opnameratio's wellicht een ruime kantorenmarkt doen suggereren is het noodzakelijk rekening te houden met verschillen tussen (deel)gebieden in de Rotterdamse regio om zo voor elke locatie een goede balans tussen vraag en aanbod na te streven.

3.2.2. Haagse regio

De Haagse regio telde in 2024 een kantorenvoorraad van circa 5,5 miljoen m². Daarmee heeft de regio ten opzichte van de andere regio's de meest omvangrijke kantorenvoorraad: 45% van de provinciale kantorenvoorraad is gelegen in de Haagse regio. Met deze kantorenvoorraad huisvest de Haagse regio circa 234.100 kantoorhoudende banen.



Waar de Haagse regio het grootste aandeel binnen de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland kent, heeft deze regio ook de meeste kantoorruimte in gebruik genomen. In 2024 werd er circa 140.600 m² aan kantoorruimte opgenomen in de Haagse regio, wat neerkomt op een aandeel van 58% binnen de provinciale opname. Daarmee ligt het aandeel van de Haagse regio binnen de totale opname 26%-punt hoger dan het aandeel van de Rotterdamse regio (32%). De opnamedynamiek in de Haagse regio is het afgelopen jaar met 171% sterk toegenomen. In 2022 en in 2023 werd er nog circa 96.000 m² en 51.800 m² aan kantooropname geregistreerd. Vooral in Den Haag is de kantooropname met 50% sterk toegenomen. Dit valt te verklaren door de grote kantoortransacties van het Rijksvastgoedbedrijf van onder andere circa 28.000 m² en 25.000 m². De vraag is echter of het Rijksvastgoedbedrijf wel een marktpartij is. Het Rijksvastgoedbedrijf is immers niet afhankelijk van externe financiering, en kan vaak een hoge huurprijs betalen dan marktpartijen. Wanneer de transacties van het RVB buiten beschouwing worden gelaten, bedraagt de opname slechts 58.200 m² in de Haagse regio.

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, waardoor weinig kantoorruimte na verloop van tijd (als gevolg van verhuizing) weer (opnieuw) in de markt wordt aangeboden. Ook is het Rijksvastgoedbedrijf actief in het verwerven van posities binnen de kantorenmarkt van Den Haag. Dit zorgt ervoor dat er minder kantorenaanbod beschikbaar is voor de commerciële vastgoedmarkt.

Het aandeel van de Haagse regio binnen het totale aanbod in de provincie Zuid-Holland is afgenomen van 41% in 2023 naar 37% in 2024. In 2024 telde de Haagse regio 392.200 m² in aanbod, een afname van 5% ten opzichte van 2023 toen er 411.900 m² in aanbod stond. Van het aanbod in de Haagse regio is 17% bestempeld als kansrijk. Dit aanbod bevindt zich voornamelijk op multimodaal bereikbare locaties binnen de gemeente Den Haag, CBD, Laakhaven – HS en gedeelte van de Binckhorst. Van het aanbod in 2024 is 63% bestempeld als kanshebbend. In deze klasse ligt ook het grootste deel (59%) van de leegstand. Voor dit deel van het aanbod is het wenselijk dat een gebieds- en/of gebouwimpuls plaatsvindt om de locatie of het gebouw te laten voldoen aan de hedendaagse vestigings- en gebruikerseisen van kantoorgebruikers. 20% van het aanbod is bestempeld als kansarm. Wanneer het kansarme aanbod voor een langdurige periode leeg staat, biedt dit potentie tot transformatie naar een andere functie mits het kantoor niet op een hoogwaardige kantorenlocatie staat. Wanneer het pand wel op een hoogwaardige kantorenlocatie staat waardoor het kantoor behouden moet worden, zoals wordt aanbevolen in de Behoefteraming Kantoren 2023, dan leidt een verbetering van de pandkwaliteit mogelijk tot het verbeteren van de kwaliteit. Wanneer kansarme voorraad wordt getransformeerd, is het raadzaam op de meters terug te bouwen op een betere locatie, zodat de voorraad niet verder krimpt.

Tussen 2022 en 2024 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 4,7:1 in 2022, naar 8,0:1 in 2023 naar 2,8:1 in 2024. Daarmee laat de aanbod-opnameratio in de Haagse regio een verkrapping zien die met name te wijten valt aan het achterblijvende aanbod in de regio. Het opnamevolume is met +171% harder gestegen dan het aanbod (-5%), met een marktverkrapping tot gevolg.

Het regionale leegstandspercentage betreft 5,9%, wat lager is ten opzichte van 2023 toen de leegstand 6,1% van de voorraad bedroeg. Het leegstandspercentage ligt in gemeente Den Haag met 4,3% onder het regionale gemiddelde en onder frictieniveau. Voor een gezonde marktwerking is een leegstandspercentage van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte wenselijk. Ook het CID laat met een leegstandspercentage van 5,1% een relatief krappe marktsituatie zien. Gemeenten zoals Rijswijk en Zoetermeer kennen met een leegstand van 13,7% en 9,9% een ruimere marktsituatie.

3.2.3. Holland Rijnland

Holland Rijnland heeft na de Haagse en Rotterdamse regio de grootste kantorenvoorraad. In totaal telt de regio Holland Rijnland in 2024 een kantorenvoorraad van 1,0 miljoen m², wat neerkomt op een aandeel van 8% binnen de totale provinciale voorraad. Met deze kantorenvoorraad huisvest Holland Rijnland circa 67.700 banen van kantoorhoudende organisaties.

In 2024 werd er circa 9.200 m² aan kantooruimte opgenomen binnen Holland Rijnland. Daarmee ligt de kantorenopname in 2024 iets lager dan in 2023, toen er 9.500 m² aan kantooruimte in gebruik werd genomen. Daarmee is ook het aandeel van Holland Rijnland binnen de totale provinciale opname afgenomen van 5% in 2023 naar 4% in 2024. De lichte daling is een gevolg van onder andere de afname van de kantorenopname in gemeente Alphen aan den Rijn (-69%). Waar in 2023 circa 2.500 m² aan kantooruimte in gebruik werd genomen, werd in 2024 slechts 800 m² aan kantooruimte opgenomen. Daarmee is het aandeel van Alphen aan den Rijn in de regionale opname gedaald naar 8% in 2024, terwijl het aandeel in 2023 respectievelijk 26% bedroeg. Gemeente Leiden kent een stijging van de kantorenopname van 49%. Waar in 2023 circa 2.300 m² werd opgenomen, laat 2024 een kantorenopname van

4.200 m² zien. De opnamedynamiek kenmerkt zich als zeer grillig. Dit komt omdat kantorendynamiek op de regionale kantoorlocaties vaak incidenteel van aard is als gevolg van lage leegstand en beperkte nog te bouwen kantoren.

Ook laat het aanbod een toename zien. In 2024 telde Holland Rijnland circa 125.000 m² aan aanbod, in 2023 bedroeg dit nog 104.300 m². Daarmee is het aantal aangeboden kantoorruimtes met 20% gestegen. Door de stijging van het aanbod is ook het aandeel van Holland Rijnland toegenomen van 10% in 2023 naar 12% in 2024. Het aanbod is voornamelijk toegenomen in de gemeenten Leiden en Leiderdorp. De toename van het aanbod in Leiden valt toe te schrijven aan de aangeboden kantoorruimtes aan onder andere de Archimedesweg van respectievelijk 11.200 m². Het regionale aanbod bevindt 28% zich in de klasse kansrijk. Het meeste aanbod (40%) is bestempeld als kanshebbend. In deze klasse ligt 36% van de leegstand. Voor dit aanbod is het wenselijk dat er naar gebieds- of gebouwimpulsen wordt gekeken om zo aantrekkelijk te blijven voor kantoorgebruikers. 32% van het aanbod is bestempeld als kansarm. In de toekomst kan dit aanbod mogelijk op minder interesse rekenen vanuit kantoorgebruikers, omdat het niet meer aansluit op de huidige gebruikerseisen. Wanneer een pand met beperkte verhuurkansen langdurig leegstaat, is het verstandig te onderzoeken of er alternatieve invullingen mogelijk zijn. Wanneer kansarme voorraad wordt getransformeerd, is het raadzaam op de meters terug te bouwen op een betere locatie, zodat de voorraad niet verder krimpt en de voorraad verder kwalitatief wordt versterkt.

In 2022 en 2023 lag de aanbod-opnameratio in Holland Rijnland tussen 2,7:1 en 11,0:1. In 2024 is de aanbod-opnameratio nog meer verruimd naar 13,6:1. Dit komt doordat het aanbod in de regio in 2023 en 2024 met 43% en 20% is toegenomen, terwijl de opname in 2023 met -63% sterk is afgenomen en in 2024 met 3%. Naast de ruimere aanbodsituatie is de leegstand in regio Holland Rijnland met 0,8%-punt afgenomen naar 7,1%. In Leiden betrof de leegstand eind 2024 6,2%, wat 1,1%-punt hoger is dan de leegstand in 2023. Door de daling in het (leegstaande) aanbod is het leegstandsperscentage op het Leiden Bio Science Park afgenomen met 1,7%-punt naar 8,7%. Ook het Stationsgebied in Leiden kent een afname in het leegstandsperscentage met 3,3%-punt naar 7,9%. Deze afname komt doordat de voorraad in 2024 met 5,6% is toegenomen, terwijl de leegstaande metrages in het deelgebied met 26% is afgenomen.

3.2.4. Midden-Holland

Midden-Holland kende in 2024 een kantorenvorraad van circa 422.000 m². Midden-Holland heeft met een aandeel van 3% de kleinste voorraad in de provincie Zuid-Holland. De regio huisvest circa 29.000 kantoorhoudende banen.

Vanwege de beperkte omvang van de kantorenvorraad kent de regio een beperkt aandeel van 0,8% binnen de provinciale opname. Het aandeel van de regio binnen de totale provinciale opname is ten opzichte van 2022, toen het aandeel nog 2% bedroeg, afgenomen. In 2024 werd enkel 1.900 m² aan kantoorruimte in de regio opgenomen. Dit is 224% hoger ten opzichte van 2023, toen er 580 m² aan kantoorruimte werd opgenomen. De stijging van de opname is vooral een gevolg van de opname in gemeente Zuidplas, waar in 2024 een opname van circa 1.100 m² werd geregistreerd, waar in 2023 geen kantorenopname plaatsvond. De opnamedynamiek kenmerkt zich als zeer grillig. Dit komt omdat kantorendynamiek op de regionale kantoorlocaties vaak incidenteel van aard is als gevolg van lage leegstand en beperkte nog te bouwen kantoren.



Het aandeel van regio Midden-Holland binnen het totale provinciale aanbod is met 3% in 2024 gelijk gebleven aan 2023. In 2024 stond er 35.900 m² aan kantoorruimte in aanbod, wat circa 22% meer is ten opzichte van 2023 toen er 29.500 m² aan kantoorruimte in aanbod stond. Van het aanbod is 2% bestempeld als kansrijk. Dit betreft kantoorruimte in het Centrum van Gouda. Daarmee sluit een zeer klein deel van het aanbod aan op de wensen en eisen van een brede groep aan kantoorgebruikers. Het zwaartepunt van het aanbod (59%) is bestempeld als kanshebbend. Voor dit aanbod is het wenselijk dat er naar gebieds- of gebouwimpuls wordt gekeken om zo aantrekkelijk te blijven voor kantoorgebruikers. De categorie kansarm kent een aandeel van 39% in het aanbod binnen Midden-Holland. Dit aanbod kan in de toekomst mogelijk op minder interesse vanuit kantoorgebruikers rekenen omdat het niet meer voldoet aan de hedendaagse gebruikerseisen. Wanneer een kansarm aanbod een volledig pand betreft en voor een langdurige periode leeg staat is het raadzaam te onderzoeken of er sprake kan zijn van een alternatieve aanwendbaarheid. Bij het onttrekken van deze meters is het raadzaam om een vergelijkbaar metrage terug te bouwen op een betere locaties, zodat er meer kansrijk aanbod ontstaat. Ook draagt dit bij aan de kwalitatieve versterking van de voorraad.

Tussen 2022 en 2024 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 5,0:1 in 2022, naar 49,2:1 in 2023 naar 18,9:1 in 2024. Ten opzichte van 2022 is de aanbod-opnameratio zeer verruimd. Dit komt doordat de opname met -65% sterk is afgenomen en het aanbod met 31% is toegenomen. De opname in deze regio lijkt, vooral in de kleinere gemeenten, incidenteel van aard. In gemeente Gouda is de opname sterk getemperd, wat mede veroorzaakt wordt door beperkt kwalitatief aanbod op locaties zoals de Spoorzone.



De aanbod-opnameratio moet echter in een bredere context worden geplaatst. Zo kan op gemeente- of deelgebiedniveau sprake zijn van een krappere kantorenmarkt waar leegstandspercentages onder frictieniveau liggen. Gouda kent bijvoorbeeld een leegstandspercentage van 5,5%, wat onder het provinciale en regionale leegstandspercentage ligt (6,4%). Deze leegstandspercentages laten zien dat er sprake is van krapte op gemeentelijk niveau. Binnen een gemeente zijn eveneens verschillen zichtbaar. Zo wordt in de Spoorzone van Gouda geen kantoorruimte aangeboden en ligt het zwaartepunt van de aangeboden kantoorruimte in Goudse Poort. Om in de vraag naar kantoorruimte te kunnen voorzien is een mix aan aanbod binnen verschillende gebieden in een gemeente en regio van belang.

3.2.5. Zuid-Holland Zuid

Zuid-Holland Zuid kende met een kantorenvorraad van 933.300 m² in 2024, de op een-na-kleinste kantorenvorraad in de provincie Zuid-Holland. Met deze omvang kent Zuid-Holland Zuid een aandeel van circa 8% binnen de totale kantorenvorraad en huisvest daarmee 58.000 kantoorhoudende banen.

In 2024 werd er circa 12.000 m² aan kantoorruimte opgenomen. Het zwaartepunt van de opname valt in Dordrecht, waar in 2024 circa 6.200 m² is opgenomen. Dit is echter een toename van 27% ten opzichte van 2023, toen er 4.900 m² aan kantooropname werd geregistreerd. In de gemeenten Alblasserdam, Hardinxveld-Giessendam en Hoeksche Waard heeft geen opname plaatsgevonden.

Het aandeel van de regio Zuid-Holland Zuid is binnen het provinciale aanbod met 5% in 2024 gelijk aan het aandeel in 2023 en 2022. Per ultimo 2024 werd 55.300 m² aan kantoorruimte aangeboden, ten opzichte van 47.700 m² eind 2023. Van het huidige aanbod is 1% als kansrijk bestempeld. Dit aanbod concentreert zich in één pand in Dordrecht. Hierdoor hebben kantoorgebruikers weinig keuze in kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Het zwaartepunt van het aanbod (62%) is als kanshebber bestempeld. Voor dit aanbod is het wenselijk dat er naar gebieds- of gebouwimpulsen wordt gekeken om zo aantrekkelijk te blijven voor kantoorgebruikers. In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (57%). 37% van het aanbod is bestempeld als kansarm. Ook in deze categorie ligt een groot deel (40%) van de leegstand. Wanneer een volledig pand langdurig leegstaat, is het verstandig te onderzoeken of er alternatieve functies mogelijk zijn. Hierbij dient echter, zoals aanbevolen in de Behoefteraming Kantoren 2023, rekening te worden gehouden met de vraag of de locatie op toekomstige vraag kan blijven rekenen. Mocht het leegstaande pand wél op een hoogwaardige kantoorlocatie staan, kan aangestuurd worden op het verbeteren van de kwaliteit van het kantoorgebouw. Indien er elders krapte is op de kantorenmarkt in Zuid-Holland Zuid is, kunnen deze onttrokken metrages op betere locaties worden teruggebouwd.

Tussen 2022 en 2024 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 4,8:1 in 2022, naar 4,1:1 in 2023 en 4,6:1 in 2024. De verruiming van de aanbod-opnameratio in 2024 is een gevolg van het stijgende aanbod (+16%). De regio kent een leegstandspercentage van 5,0%. Gemeente Dordrecht en het centrum van Dordrecht kennen een leegstandspercentage 5,4% en 5,2%. Hoewel Dordrecht en het centrum van Dordrecht daarmee een ruimer leegstandspercentage kennen dan het regionale leegstandspercentage, is de markt nog steeds krap doordat de leegstand onder het niveau van frictieleegstand ligt. Daardoor kan de vraag naar kantoorruimte niet altijd direct worden beantwoord, waardoor het van belang is te voorzien in passend beschikbaar aanbod, zodat opname kan plaatsvinden.

3.3 LEEGSTAND

In 2024 bedroeg het leegstandspercentage in de provincie Zuid-Holland 6,3%. Daarmee is het leegstandspercentage 0,2%-punt lager dan het leegstandspercentage in 2023 (6,5%). De voorraad in de provincie Zuid-Holland is ten opzichte van 2023 met 5,9% gedaald. In 2023 bedroeg de voorraad 12,9 miljoen m², in 2024 daalde de voorraad naar 12,2 miljoen m². Tegelijkertijd namen het aantal leegstaande meters met 8,0% af van 831.600 m² naar 764.800 m².

Wanneer de vijf kantorenregio's met elkaar vergeleken worden, blijkt dat Holland Rijnland met 7,1% het hoogste leegstandspercentage kent. De leegstand is in Holland Rijnland met 0,3%-punt afgenomen ten opzichte van 2023, als gevolg van een afname van het aantal leegstaande kantoometers. Het aantal leegstaande kantoometers is met 13,4% gedaald van 85.000 m² in 2023 naar 73.600 m² in 2024. De voorraad is gedaald van 1,14 miljoen m² in 2023 naar 1,03 miljoen m² in 2024, wat neerkomt op een afname van 9,3%. Binnen Holland Rijnland hebben de gemeenten Leiden met (32.800 m²) en Alphen aan den Rijn (8.300 m²) de meeste leegstaande kantoometers.

Na Holland Rijnland kent de Rotterdamse regio het hoogste leegstandspercentage met 6,8%. Ten opzichte van 2023 is het leegstandspercentage in de Rotterdamse regio met 0,6%-punt afgenomen. In 2023 bedroeg de leegstand nog 7,4%. De daling is verklaarbaar doordat het aantal leegstaande vierkante meters harder is gedaald (-10%) dan de voorraad (-2%). Kortom, met een dalende noemer (voorraad) en een dalende teller (leegstand), neemt het leegstandspercentage af. Binnen de Rotterdamse regio staan de meeste kantoometers leeg in gemeente Rotterdam (217.600 m²) en Capelle aan den IJssel (35.800 m²).

Midden-Holland kent een leegstandspercentage van 6,4%. Daarmee is het leegstandspercentage licht afgenomen ten opzichte van 2023 toen het leegstandspercentage in de regio 6,5% bedroeg. De daling is verklaarbaar doordat het aantal leegstaande vierkante meters (-8,6%) harder is gedaald dan de voorraad (-7,3%). In 2023 stond 29.500 m² aan kantoorruimte leeg, in 2024 bedroeg het aantal leegstaande kantoometers 27.000 m². Gemeenten Gouda en Bodegraven-Reeuwijk kennen binnen deze regio met 13.800 m² en 6.800 m² de meeste leegstaande kantoometers.

De Haagse regio en Zuid-Holland Zuid kennen de laagste leegstandspercentages binnen de kantorenmarkt van de provincie Zuid-Holland. De Haagse regio kent een leegstandspercentage van 5,9%. Daarmee is de leegstand binnen deze regio gedaald ten opzichte van 2023, toen het leegstandspercentage 6,1% bedroeg. De daling is verklaarbaar doordat het aantal leegstaande vierkante meters (-9,8%) harder is gedaald dan de voorraad (-6,8%). In absolute aantallen nam het aantal leegstaande meters binnen de Haagse regio af van 359.400 m² in 2023 naar 324.000 m² in 2024. De voorraad nam af van 5,9 miljoen m² naar 5,5 miljoen m². Binnen de Haagse regio staan met 150.700 m² en 90.400 m² de meeste kantoometers leeg in de gemeenten Den Haag en Rijswijk.

Zuid-Holland Zuid kent met 5,0% het laagste leegstandspercentage. Ten opzichte van 2023 is het leegstandspercentage met 2,0%-punt toegenomen, in 2023 bedroeg de leegstand in deze regio namelijk nog 3,1%. De stijging van het leegstandspercentage valt toe te schrijven aan een toename van het aantal leegstaande kantoometers. Het aantal leegstaande kantoometers nam toe met 46%, van 32.200 m² in 2023 naar 47.000 m² in 2024. De voorraad nam gedurende deze periode af met 12,3%, van 1.064.000 m² naar 933.325 m². Binnen de regio zijn de meeste leegstaande kantoometers geregistreerd in Dordrecht (18.600 m²) en Sliedrecht (7.500 m²).

Hoewel het leegstandspercentage per regio een inschatting kan geven van de ruimte of krapte binnen een kantorenmarkt, is het ook van belang om de absolute leegstaande meters in ogenschouw te nemen. In de onderstaande tabel is de leegstand in absolute aantallen en aandelen uitgesplitst naar het aantal jaren in aanbod. Het is interessant voor gemeenten om door het monitoringsinstrument van C&W de leegstand dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden in kaart te brengen. Mogelijk behoort transformatie naar een andere functie tot de mogelijkheden om de leegstand te beperken. Onder leegstand wordt verstaan het aantal leegstaande meters dat in de markt wordt aangeboden. Leegstand in kantoren die niet op de markt worden aangeboden, blijven buiten beschouwing. Dit als gevolg van de zeer beperkte omvang van deze categorie omdat de leegstaande kantoorruimte die niet op de markt wordt aangeboden al vaak in transformatieprocessen al een andere functie heeft gekregen en dus in de toekomst niet meer als kantoorruimte gebruikt zal worden.

Figuur 8: Tabel leegstand in aanbod naar grootteklasse en naar aantal jaar in aanbod kantorenregio's
Aanbod betreft kantoorruimte vanaf 500 m² v.v.o.

Kantorenregio	Leegstand in aanbod	2022	2023	2024
Rotterdamse regio				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	44.500 -14%	42.100 -13%	31.000 -11%
	> 1.000 m ²	149.300 -47%	179.100 -55%	165.000 -56%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	<1.000 m ²	12.900 -4%	8.300 -3%	13.000 -4%
	>1.000 m ²	46.900 -15%	44.700 -14%	60.000 -20%
Langer dan 5 jaar in aanbod	<1.000 m ²	7.300 -2%	4.100 -1%	3.800 -1%
	>1.000 m ²	59.100 -18%	47.200 -14%	20.500 -7%
Aantal panden		172	168	154
Haagse regio				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	22.600 -6%	26.900 -7%	28.200 -9%
	> 1.000 m ²	187.300 -51%	143.500 -40%	163.400 -50%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	6.800 -2%	10.800 -3%	6.200 -2%
	> 1.000 m ²	49.100 -13%	102.900 -29%	70.400 -22%
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	6.800 -2%	6.500 -2%	8.000 -2%
	> 1.000 m ²	95.700 -26%	68.900 -19%	47.700 -15%
Aantal panden		145	145	135

Midden-Holland				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	4.400 -16%	3.100 -10%	2.000 -7%
	> 1.000 m ²	7.400 -27%	14.300 -49%	10.300 -38%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	530 -2%	- 0%	1.300 -5%
	> 1.000 m ²	6.900 -25%	1.100 -4%	3.200 -12%
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	1.100 -4%	600 -2%	600 -2%
	> 1.000 m ²	7.200 -26%	10.400 -35%	9.700 -36%
Aantal panden		19	16	16
Holland Rijnland				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	5.900 -11%	9.300 -11%	5.400 -7%
	> 1.000 m ²	24.000 -43%	46.000 -54%	37.500 -51%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	1.900 -3%	2.300 -3%	4.200 -6%
	> 1.000 m ²	15.200 -28%	15.900 -19%	12.900 -17%
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	4.500 -8%	4.500 -5%	2.400 -3%
	> 1.000 m ²	3.700 -7%	7.000 -8%	11.300 -15%
Aantal panden		40	51	42
Zuid-Holland Zuid				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	10.600 -26%	4.000 -12%	4.600 -10%
	> 1.000 m ²	11.400 -28%	12.700 -39%	21.600 -46%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	- 0%	2.000 -6%	2.700 -6%
	> 1.000 m ²	12.500 -31%	7.000 -22%	12.100 -26%
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	1.400 -3%	800 -3%	600 -1%
	> 1.000 m ²	4.500 -11%	5.700 -18%	5.300 -11%
Aantal panden		32	22	28

Bron: Cushman & Wakefield. Door mutaties en na-meldingen kunnen cijfers van 2022 en 2023 iets afwijken van voorgaande Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.

3.3.1. Rotterdamse regio

Met een leegstandspercentage van 6,8% kende de Rotterdamse regio in 2024 circa 293.200 m² aan leegstand, verdeeld over 154 panden. Van deze leegstaande kantoor-meters is circa 84% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 91 kantoorpanden (243.400 m²). Daarvan staat het merendeel (56%) korter dan drie jaar in aanbod, 20% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 7% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat bevindt zich voor een groot deel (64%) in Rotterdam verspreid over de deelgebieden Centrum (47%), Kop van Zuid (11%), Prins Alexander (4%), Waalhaven (7%) en Z-as (10%). Ook Capelle aan den IJssel kent een relatief groot aandeel (29%) van de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat. Dit aanbod is binnen deze gemeente verspreid over de gebieden Hoofdweg (25%) en Rivium / Fascinatio (63%).

Tussen 2023 en 2024 is de totale leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat met circa 27.000 m² sterk afgenomen (-53%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 26.700 m² (-56%) sterk afgenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is tussen 2023 en 2024 met 20.000 m² (+38%) toegenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de metrages groter dan 1.000 m², waar 18.300 m² meer leegstand werd geregistreerd. De leegstand die korter dan drie jaar in aanbod stond is ten opzichte van 2023 met 25.200 m² (-11%) afgenomen. Binnen deze categorie zijn voornamelijk minder kantoor-meters groter dan 1.000 m² leeg komen te staan (25.200 m², -13%). Dit heeft dan ook bijgedragen aan de daling van de leegstand met 0,6%-punt ten opzichte van 2023.

3.3.2. Haagse regio

In de Haagse regio stond in 2024 324.000 m² aan kantoorruimte leeg, verdeeld over 135 panden. Daarmee kent de Haagse regio het meeste leegstaande kantoor-meters. Van deze leegstaande kantoor-meters is circa 87% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 78 kantoorpanden (281.600 m²). Daarvan staat het merendeel (50%) minder dan drie jaar in aanbod, 22% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 15% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand die vijf jaar of langer in aanbod staat bevindt zich grotendeels in Den Haag (43%), verspreid over onder andere CBD (33%), de Internationale Zone (27%) en Overig (18%). In Zoetermeer stond 30% van de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat. 81% daarvan bevond zich in het deelgebied Afrikaweg.

Tussen 2023 en 2024 is de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat met circa 19.700 m² sterk afgenomen (-26%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 21.100 m² (-31%) sterk afgenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is tussen 2023 en 2024 met 37.000 m² (-33%) afgenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de metrages groter dan 1.000 m², waar 32.400 m² minder leegstand werd geregistreerd. De leegstand die korter dan drie jaar in aanbod stond is ten opzichte van 2023 met 21.300 m² (+12%) toegenomen. Binnen deze categorie staan er vooral meer kantoor-meters groter dan 1.000 m² (+20.000 m², +14%) leeg. Doordat het aantal leegstaande meters groter dan 1.000 m² binnen de categorieën tussen de 3 en 5 jaar in aanbod en langer dan vijf jaar in aanbod zijn afgenomen, is het leegstandspercentage in de Haagse regio gedaald.

3.3.3. Midden-Holland

In Midden-Holland stond in 2024 circa 27.000 m² aan kantoorruimte leeg, verdeeld over 16 panden. Daarmee is regio Midden-Holland de regio met de minste leegstaande kantoorruimtes. Van deze leegstaande kantoorruimtes is 86% groter dan 1.000 m². In totaal betreft dit 10 kantoorpanden (23.200 m²). Hiervan staat het merendeel (38%) korter dan drie jaar in aanbod. 12% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 36% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand die langer dan 5 jaar in aanbod staat bevindt zich met name in Gouda (61%), Bodegraven-Reeuwijk (28%) en Zuidplas (11%).

Tussen 2023 en 2024 is de leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat met circa 3.300 m² toegenomen (+292%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 2.055 m² toegenomen (+181%). De leegstand die korter dan drie jaar in aanbod staat is met 5.100 m² (-29%) afgenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand groter dan 1.000 m² dat met 4.000 m² (-28%) is afgenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² is binnen deze categorie ook met 1.100 m² (-37%) afgenomen. Ook de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat is afgenomen met 730 m² (-7%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is met 750 m² (-7%) afgenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² is met 20 m² (+3%) toegenomen. Vooral de metrages boven de 1.000 m² en die korter dan drie jaar in aanbod en langer dan vijf jaar in aanbod hebben een afname laten zien binnen de leegstand.

3.3.4. Holland Rijnland

Holland Rijnland kende eind 2024 circa 73.600 m² aan leegstaande kantoorruimte, verdeeld over 42 panden. Van deze leegstaande kantoorruimtes is 84% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 26 panden (61.700 m²). Hiervan staat het merendeel (51%) korter dan drie jaar in aanbod. 17% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 15% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand langer dan 5 jaar in aanbod bevindt zich met name in Oegstgeest (45%), Zoeterwoude (22%) en Noordwijk (8%).

Tussen 2023 en 2024 is de leegstand die korter dan drie jaar in aanbod staat met circa 12.500 m² (-23%) afgenomen. Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 8.500 m² (-19%) afgenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is met 1.200 m² (-6%) afgenomen. De leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat is met 2.200 m² +19% toegenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand groter dan 1.000 m² die met 4.300 m² (+61%) is toegenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod daalde met 2.000 m².



3.3.5. Zuid-Holland Zuid

Zuid-Holland Zuid telde eind 2024 47.000 m² aan leegstaande kantoormeters. Daarmee kende Zuid-Holland Zuid het laagste leegstandspercentage (3,8%) binnen de provincie Zuid-Holland. Van deze leegstand betreft 83% metrages groter dan 1.000 m², verspreid over 17 panden (39.000 m²). Hiervan staat het merendeel (46%) korter dan drie jaar in aanbod. 26% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 11% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand langer dan 5 jaar in aanbod bevindt zich met name in Sliedrecht (47%) en Gorinchem (42%).

Tussen 2023 en 2024 is de leegstand die korter dan drie jaar in aanbod staat met circa 9.500 m² (+57%) toegenomen. Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 8.900 m² (+71%) toegenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is met 5.800 m² (+64%) toegenomen. Binnen deze categorie is de leegstand groter dan 1.000 m² toegenomen met 5.000 m² (+72%). De leegstand kleiner dan 1.000 m² die tussen de drie en vijf jaar in aanbod stond is toegenomen met 670 (+33%). De leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat is juist met 500 m² (-8%) afgenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand groter dan 1.000 m² die met 320 m² (-6%) is afgenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod daalde met 200 m² (-23%).



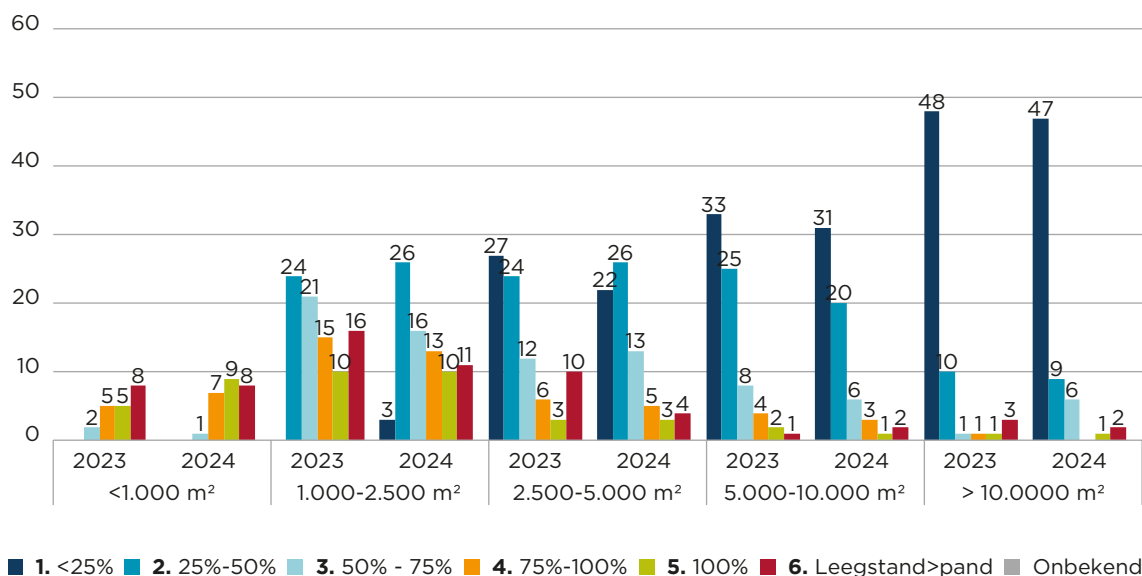
4. VERDIEPENDE ANALYSES

4.1 LEEGSTAND VERSUS VOORRAAD

Deze verdiepende analyse geeft inzicht in hoeverre de leegstand in een kantoorpand een volledig kantoorpand betreft. Met deze analyse kan men gericht(er) sturen op eventuele transformatie naar alternatieve functies zoals wonen, net als op de vervangingsvraag die is gekwantificeerd in de Behoefteraming Kantoren 2023. Groot-schalige renovatie of transformatie van een pand kan immers enkel plaatsvinden wanneer het grotendeels of helemaal leegstaat. Wanneer de leegstand gelijk is aan de totale oppervlakte van het gebouw, is het van belang om in ogenschouw te nemen of het pand van lage kwaliteit is en of de locatie niet meer op vraag kan rekenen van specifieke doelgroepen of de bredere gebruikersmarkt.

Door het leegstaande metrage te delen door het totale oppervlakte van een kantoorpand wordt inzicht verkregen in de verhouding tussen leegstand en pandoppervlakte. Voor deze analyse zijn de panden vervolgens ingedeeld in grootteklassen. Zo wordt meer inzicht verkregen in hoe leegstand zich manifesteert in specifieke gebouwgroottes. Kleinere kantoorpanden < 2.500 m² zijn bijvoorbeeld gemakkelijker te transformeren dan kantoorpanden met metrages groter dan 10.000 m². Bij de interpretatie van deze analyse moet rekening worden gehouden met het feit dat de leegstand genoteerd door Cushman & Wakefield, gekoppeld is aan de voorraad van Locatus (2024). Het komt voor dat leegstaande meters die genoteerd zijn door Cushman & Wakefield, niet vallen binnen een kantoor wat volgens Locatus tot de kantorenvoorraad van Zuid-Holland behoort. De metrages die niet aan de voorraad gekoppeld kunnen worden zijn niet meegenomen in de analyses.

Figuur 9: Provincie Zuid-Holland | Leegstand versus pandgrootte



Bron: Leegstand Cushman & Wakefield (2024) en Voorraad door Locatus (2024)

Wanneer de leegstaande metrages worden vergeleken met het pandoppervlakte, blijkt voor Zuid-Holland dat de meeste leegstand in 2024 (103 geregistreerde metrages) minder dan 25% van het totale pandoppervlakte betreft. Het grootste deel van deze leegstaande metrages (47) valt in panden groter dan 10.000 m². Hoe groter het pand, hoe kleiner de kans op volledige leegstand. Eveneens betreft een groot deel (81) van de leegstand enkel 25-50% van het kantooroppervlakte. Deze leegstand valt met 25 en 26 geregistreerde adressen in een oppervlakte van 1.000 – 2.500 m² of 2.500 – 5.000 m². 42 van de geregistreerde leegstaande metrages betreft 50 – 75% van het oppervlakte van het kantoor. Het zwaartepunt (16) valt hierbij in panden met een oppervlakte tussen de 1.000 – 2.500 m².

De leegstaande metrages die gelijk zijn aan 75% - 100% of 100% van het kantooroppervlakte zijn mogelijk interessant voor transformatie, mocht het pand en/of de locatie niet meer toekomstbestendig zijn voor de bredere groep of een specifieke groep aan kantoorgebruikers. De geregistreerde leegstaande metrages (28) die 75% – 100% van het pandoppervlakte betreft voornamelijk leegstaande meters tussen de 1.000 – 2.500 m² (15) en < 1.000 m² (5). Van de leegstand waarbij het metrage gelijk is aan het pandoppervlakte, 51 in totaal, valt het zwaartepunt (21) in de klasse 1.000 – 2.500 m² en onder < 1.000 m² (16). In deze categorie vallen ook de panden waarbij het leegstaande metrage groter is dan het oppervlakte. Dit kan voorkomen omdat Cushman & Wakefield de het leegstaande metrage registreert en data omtrent de pandoppervlakte van Locatus afkomstig is.

In vergelijking met 2023 zijn er minder leegstaande metrages waarbij het metrage de volledige (100%) oppervlakte van het kantoor betreft¹. In 2023 betroffen dit 59 metrages, in 2024 betroffen dit 51 metrages. Dit betekent dat zich mogelijk minder transformatiemogelijkheden voordoen. Er kunnen 70 leegstaande metrages niet gekoppeld worden aan de voorraad van Locatus.

Figuur 10: Tabel leegstaande metrages versus pandgrootte

	<25%		25%-50%		50%-75%		75%-100%		100%		On-bekend	
Prov. Zuid-Holland	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24
<1.000 m ²					2	1	5	5	13	16		
1.000 – 2.500 m ²		3	24	25	21	16	15	15	26	21		
2.500 – 5.000 m ²	27	21	24	26	12	12	6	5	13	8		
5.000 – 10.000 m ²	33	32	25	21	8	7	4	3	3	3		
>10.000 m ²	48	47	10	9	1	6	2		4	3		
Onbekend											85	70

¹In Bijlage V is een overzichtskaart opgenomen waarop de leegstandsklassen 75%-100% en 100% zijn weergegeven.

	<25%		25%-50%		50%-75%		75%-100%		100%		On-bekend	
Rotterdamse regio	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24
<1.000 m ²					1		3	3	5	4		
1.000 – 2.500 m ²		1	12	12	8	9	6	5	9	7		
2.500 – 5.000 m ²	6	6	12	14	5	5	1	1	7	2		
5.000 – 10.000 m ²	20	12	12	10	4	2		1		1		
>10.000 m ²	23	24	4	4	1	3	1					
Onbekend											29	28
	<25%		25%-50%		50%-75%		75%-100%		100%		On-bekend	
Haagse regio	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24
<1.000 m ²							1	1	6	8		
1.000 – 2.500 m ²		1	6	6	6	4	3	7	7	4		
2.500 – 5.000 m ²	12	7	6	8	5	6	4	2	5	2		
5.000 – 10.000 m ²	11	16	8	6	1	1	4	2	2	2		
>10.000 m ²	21	19	5	4		3			4	3		
Onbekend											29	23
	<25%		25%-50%		50%-75%		75%-100%		100%		On-bekend	
Holland Rijnland	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24
<1.000 m ²					1	1	1	1		3		
1.000 – 2.500 m ²			3	2	3	1	5	1	5	6		
2.500 – 5.000 m ²	4	4	5	3	2	1	1	1	1	2		
5.000 – 10.000 m ²	2	3		1					1			
>10.000 m ²	3	2										
Onbekend											19	10
	<25%		25%-50%		50%-75%		75%-100%		100%		On-bekend	
Midden-Holland	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24
<1.000 m ²									1	1		
1.000 – 2.500 m ²		1		2	2		1		3	3		
2.500 – 5.000 m ²	2	1							2	1		
5.000 – 10.000 m ²		1	2	1	2	2						
>10.000 m ²												
Onbekend											3	3
	<25%		25%-50%		50%-75%		75%-100%		100%		On-bekend	
Zuid-Holland Zuid	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24	'23	'24
<1.000 m ²									1			
1.000 – 2.500 m ²			3	3	2	2	1	1	1	1		
2.500 – 5.000 m ²	3	3	1	1				1		1		
5.000 – 10.000 m ²			3	3	1	2		1				
>10.000 m ²	1	2	1	1								
Onbekend											5	6

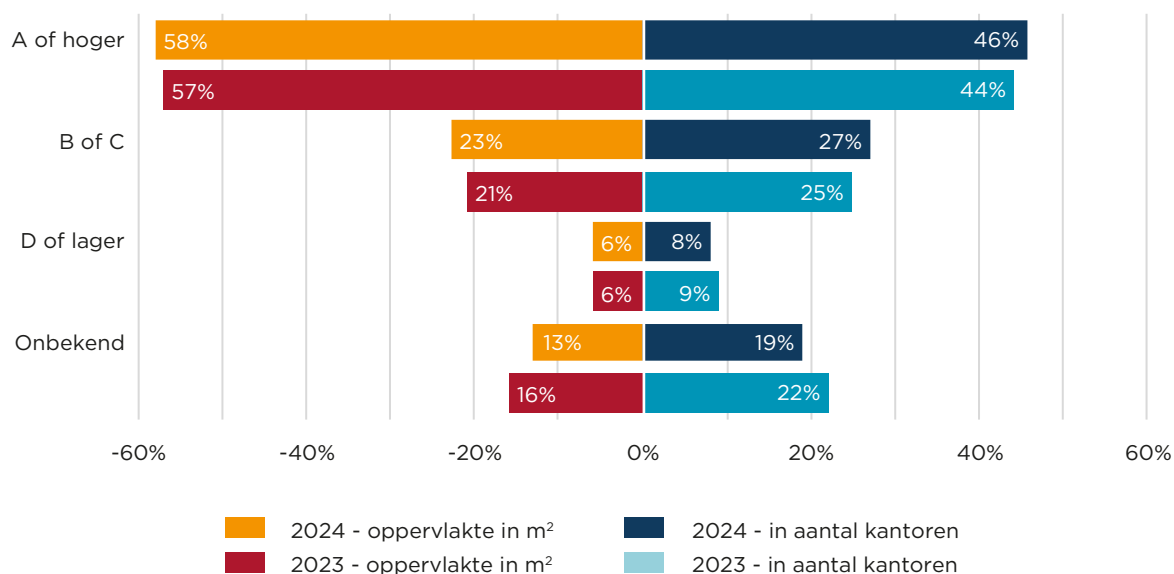
Bron: Leegstand Cushman & Wakefield en voorraad Locatus 2023, 2024

4.2 TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT ZUID-HOLLAND

Om de omvang van de verduurzamingsopgave van kantoorgebouwen in de provincie Zuid-Holland in te kunnen schatten, is de verdeling van de energielabels binnen de voorraad weergegeven in de bijgaande grafiek en kaarten.

Figuur 11: Provincie Zuid-Holland | Kantorenvoorraad

Energielabels in aantal vierkante meters vs aantal kantoorobjecten

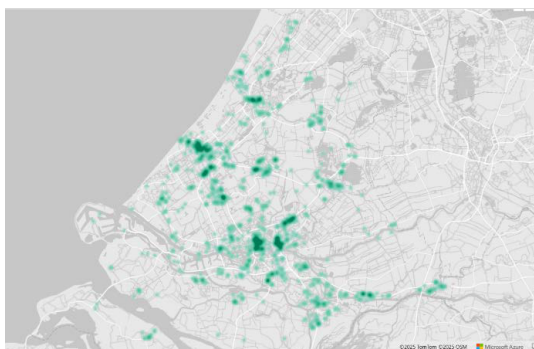


Bron: Voorraad Locatus (2023, 2024), koppeling energielabels van EP-online

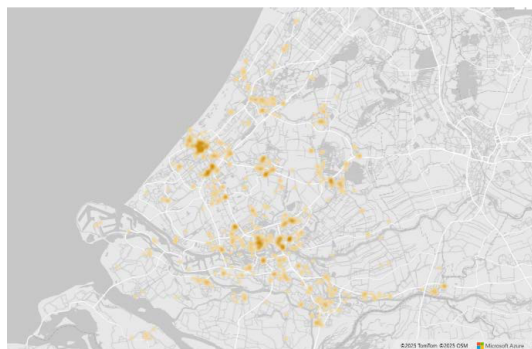
Duurzame kantoren winnen terrein in Zuid-Holland. Naast de beleidsmatige druk, met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, maar ook de aandacht vanuit huurders voor een duurzaam gebouw vanwege rapportageplichten of kostenbesparingen, ervaren gebouweigenaren stimulans op de verduurzamen. Waar in 2023 78% van het kantooroppervlakte beschikte over minimaal energielabel C, beschikte in 2024 81% van het kantooroppervlakte over minimaal energielabel C. Het aandeel kantoormetrage dat energielabel D of lager heeft is gelijk gebleven met 6%, het aandeel kantoormetrage waarbij het energielabel onbekend is, is afgenomen tot 13%. Naar verwachting neemt het aandeel kantoormetrage waarbij het energielabel onbekend is de komende jaren af. In de EPBD IV is de eerdere uitzonderingspositie die monumenten hadden bij het energielabelplicht vervallen. Dat betekent dat monumenteneigenaren vanaf mei 2026 verplicht zijn om bij verhuur of verkoop een energielabel te hebben. Bij kantoorgebouwen met een onbekend energielabel in, lijkt het alsof gebouweigenaren hebben ingezet op een B of C label, dat aandeel is namelijk gegroeid van 21% in 2023 naar 23% in 2024. Ook het aandeel van A of hoger is met 1%-punt gegroeid naar 58% in 2024. Op basis van het aantal kantoren is een vergelijkbare beweging te zien. Het aandeel kantoren dat energielabel D of lager heeft of waarvan het energielabel onbekend is, is gedaald van respectievelijk 9% naar 8% en van 19% naar 22%. Het aandeel met een B of C label is gestegen van 25% naar 27% en het aantal kantoren met een energielabel van A of hoger steeg van 44% naar 46%.

Er lijkt geen directe relatie te bestaan tussen een onbekend energielabel en mogelijke transformatie. Voordat transformatie plaatsvindt, staat een kantoorpand vaak voor een langere tijd leeg. Wanneer naar de kwaliteit van deze leegstand wordt gekeken, is te zien dat 11% van de leegstaande kantoorpanden geen energielabel kent in 2024, waarvan 7% korter dan drie jaar leegstand kent, 1% tussen de drie en vijf jaar leegstand kent en 3% langer dan vijf jaar leegstand. Deze 3% leegstand is in absolute aantallen (20.200 m²) een zeer beperkt deel van de 11% leegstand waarvan het energielabel onbekend.

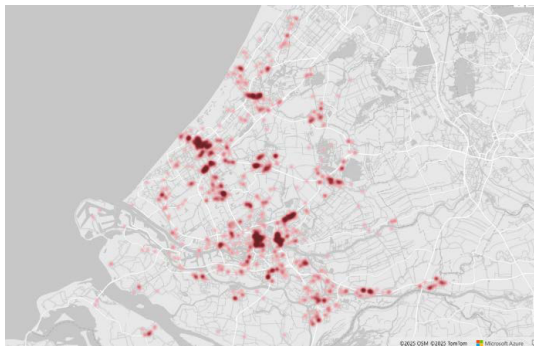
Figuur 12: Energielabel A of hoger - 2024



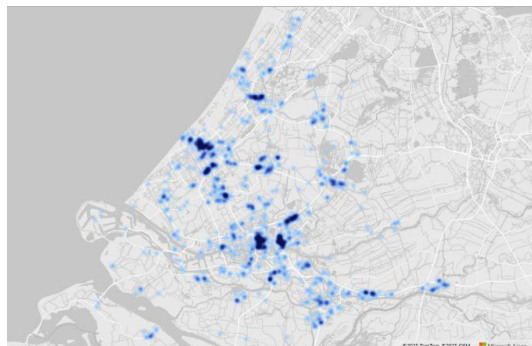
Figuur 13: Energielabel B of C - 2024



Figuur 14: Energielabel D of lager - 2024



Figuur 15: Energielabel onbekend - 2024



4.3 KWALITEIT VAN DE LEEGSTAND: LEEGSTAND VERSUS ENERGIELABEL

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

Figuur 16: Tabel leegstand naar aantal jaar in aanbod en naar energielabel

	2022	2023	2024
Korter dan 3 jaar in aanbod			
A of hoger	268.900 33%	281.100 34%	293.300 38%
B of C	109.000 13%	105.100 13%	99.200 12%
D of lager	32.300 4%	17.800 2%	21.000 3%
Onbekend	57.200 7%	76.900 9%	55.500 7%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod			
A of hoger	59.000 7%	90.400 11%	103.800 14%
B of C	47.100 6%	57.900 7%	62.000 8%
D of lager	19.900 2%	18.000 2%	11.000 1%
Onbekend	26.600 3%	28.700 3%	9.100 1%
Langer dan 5 jaar in aanbod			
A of hoger	107.600 13%	75.700 9%	50.100 7%
B of C	43.900 5%	48.700 6%	30.100 4%
D of lager	18.700 2%	9.800 1%	9.500 1%
Onbekend	21.100 3%	21.500 3%	20.200 3%

Bron: koppeling van EP-online gegevens aan de voorraad van Locatus. Door een update van de methodiek kunnen de cijfers afwijken ten opzichte van de eerdere Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland



Het leegstandspercentage in de provincie Zuid-Holland kwam eind 2024 uit op 6,3%, ofwel 764.800 m². Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren te zijn gegroeid. Het grootste deel van deze leegstand (38%) staat korter dan drie jaar in aanbod en heeft een energielabel A of hoger, wat 4%-punt hoger ligt dan in 2023 en 5%-punt dan in 2022. Het aandeel van energielabel B of C is door de stijging van A of hoger, ietwat gedaald van 13% in 2022 en 2023 naar 12% in 2024. Dit kan een gevolg zijn van verdere verduurzaming naar minimaal label A. Voor gemeenten is het interessant te kijken naar de leegstand die bijvoorbeeld langer dan 3 jaar in aanbod staat met een energielabel D of lager. Mogelijk zijn dit kantoren waar in de toekomst geen vraag meer naar is en waar transformatie tot de mogelijkheden behoort. Ook de kantoren die langer dan drie jaar in aanbod staan, maar wel energielabel A hebben, zijn interessant. Dit betreffen niet enkel op de kantoren zowel op de toplocaties als op secundaire locaties. Op secundaire locaties valt de leegstand vaak toe te schrijven aan de locatie, terwijl op de toplocaties dit een gevolg is van de kwaliteit van het pand, zoals bijvoorbeeld vloeroppervlaktes. Ondanks de het energielabel kunnen er andere pandkenmerken, zoals vloergroottes, beschikbare metrages, zijn die niet aansluiten op de gebruikerseis.

4.4 MKB AANWEZIGHEID IN ECONOMIE

MKB-bedrijven (midden- en kleinbedrijf) vormen een belangrijk onderdeel van de Zuid-Hollandse economie. Het is een belangrijke groep voor de werkgelegenheid, en levert een bijdrage aan de leefbaarheid van gemeenten in Zuid-Holland. MKB-bedrijven zijn divers. Het betreft retailers, maakindustrie maar ook kleine kantoorhoudende organisaties. In deze analyse is enkel gekeken naar het aantal vestigingen binnen kantoorhoudende sectoren, omdat het aannemelijk is dat deze bedrijven ook kantoorruimte behoeven. Binnen de analyse is gekeken naar het aantal vestigingen per werknemersklasse, om zo inzicht te verkrijgen in de omvang van het provinciale MKB en de ruimtebehoefte. De analyse betreft de jaren 2021, 2022 en 2023. Data over 2024 is nog niet beschikbaar.

Figuur 17: Tabel aantal vestigingen kantoorhoudende organisaties naar werknemersklasse en kantorenregio.

Provincie Zuid-Holland	2021	2022	2023
Klasse 1	88.840 76,9%	95.050 78,4%	102.760 79,7%
Klasse 2 – 9	21.270 18,4%	20.620 17,0%	20.600 16,0%
Klasse 10 – 99	4.860 4,2%	4.960 4,1%	4.990 3,9%
Klasse 100 +	520 0,5%	550 0,5%	540 0,4%
Rotterdamse regio	2021	2022	2023
Klasse 1	27.840 75,1%	30.140 76,8%	33.300 78,7%
Klasse 2 – 9	230 19,3%	250 17,8%	250 16,3%
Klasse 10 – 99	1.830 4,9%	1.860 4,7%	1.860 4,4%
Klasse 100 +	7.170 0,6%	6.980 0,6%	6.910 0,6%
Haagse regio	2021	2022	2023
Klasse 1	29.300 77,8%	30.830 79,1%	32.740 80,2%
Klasse 2 – 9	6.540 17,4%	6.300 16,2%	6.210 15,2%
Klasse 10 – 99	1.590 4,2%	1.590 4,1%	1.610 3,9%
Klasse 100 +	250 0,7%	250 0,6%	250 0,6%

Holland Rijnland	2021	2022	2023
Klasse 1	15.440 80,0%	16.590 81,5%	17.740 82,3%
Klasse 2 – 9	3.290 17,0%	3.170 15,6%	3.240 15,0%
Klasse 10 – 99	560 2,9%	570 2,8%	560 2,6%
Klasse 100 +	20 0,1%	20 0,1%	20 0,1%
Midden-Holland	2021	2022	2023
Klasse 1	6.230 78,9%	6.700 80,1%	7.220 80,5%
Klasse 2 – 9	1.450 18,4%	1.400 16,7%	1.480 16,5%
Klasse 10 – 99	220 2,8%	250 3,0%	260 2,9%
Klasse 100 +	- 0,0%	10 0,1%	10 0,1%
Zuid-Holland Zuid	2021	2022	2023
Klasse 1	10.030 74,1%	10.790 75,6%	11.760 77,2%
Klasse 2 – 9	2.820 20,8%	2.770 19,4%	2.760 18,1%
Klasse 10 – 99	660 4,9%	690 4,8%	700 4,6%
Klasse 100 +	20 0,1%	20 0,1%	10 0,1%

Bron: ABF, aantal vestigingen LISA

Het aantal werknemers is ingedeeld in vier klassen. Klasse 1, dit betreft voornamelijk ZZP'ers. Klasse 2 – 9, dit zijn bedrijven met 2 tot 9 werknemers. Klasse 10 – 99, dit zijn bedrijven met 10 tot 99 werknemers en de klasse 100+, de bedrijven met meer dan 100 werknemers.

De verschillende klassen hebben ook een ander type ruimte gebruik. De ZZP'ers werken vaak aan huis, of huren een aanlandplek of een unit binnen een bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijven in de klasse 2 – 9, hebben al een ietwat grotere ruimtebehoefte, maar de metrages blijven vaak onder de < 500 m² – 750 m². Bedrijven in de klasse 10 – 99, hebben een uiteenlopende ruimtebehoefte. De grotere bedrijven binnen deze klasse (>50 werknemers) kennen een grotere zoekvraag, met grotere metrages (> 1.000 m²). Afhankelijk van het bedrijf zal deze ruimtebehoefte liggen in multi-tenant gebouwen, waarbij één of twee vloeren worden gehuurd, of single-tenant waarbij er sprake is van koop voor eigen gebruik. De bedrijven in de klasse 100+ hebben



een ruimtebehoefte en zoekvraag die vergelijkbaar kan zijn met de meer corporate gebruikers. De ruimtebehoefte van de grotere bedrijven in de klasse 10 – 99 en klasse 100+ zijn bepalend voor een groot deel van de provinciale opnamedynamiek. Deze bedrijven representeren ook een groot deel van de brede gebruikersvraag naar het hoogwaardige kantoor, op een multimodaal bereikbare plek, met een hoog voorzieningenniveau en een functiemix. De kleinere bedrijven in de klasse 10 – 99, 2 – 9 en de ZZP'ers zijn meer honkvast. De verplaatsing van deze bedrijven is meer incidenteel van aard. Voor hen speelt de locatiekwaliteit een minder grote rol, zeker wanneer er sprake is van een lokale partij. Daarbij is het vooral van belang dat het kantoor voor de lokale werknemer goed te bereiken is.

De cijfers onderschrijven de hoge mate van aanwezigheid van het MKB in de Zuid-Hollandse economie. In de afgelopen drie jaar kent klasse 1 (ZZP) het hoogste aandeel in het aantal vestigingen. De nuance hierbij is dat ondanks het hoge aandeel in het aantal vestigingen de omvang in werkgelegenheid klein is, omdat één vestiging gelijk is aan één baan. In de andere klassen ligt de werkgelegenheid bij één vestiging hoger. Klasse 1 wordt gevolgd door de klasse 2 – 9, klasse 10 – 99 en klasse 100+. Opvallend is dat het aandeel van de bedrijven in de klassen 2 – 9, 10 – 99 en 100+ over de afgelopen drie jaar is afgenomen, terwijl het aantal ZZP'ers (klasse 1) is toegenomen. Mocht het aantal vestigingen in de klassen 10 – 99 en 100+ in de toekomst verder afnemen, dan kan dit implicaties hebben voor het ruimtegebruik in de brede kantorenmarkt.

In 2023 kende klasse 1 (ZZP) het hoogste aandeel in het aantal vestigingen (79,7%), gevolgd door de klasse 2 – 9 met (16%). Het aantal vestigingen in de klasse 10 – 99 en klasse 100+ kennen met 3,9% en 0,4% een minder groot aandeel. Deze klassen vertegenwoordigen natuurlijk wel een groter deel van de werkgelegenheid en daarmee de behoefte aan kantoorruimte.

Tussen de regio's zijn ook (kleine) verschillen waarneembaar. In de Rotterdamse regio en de Haagse regio ligt het aantal vestigingen in de klassen 10 – 99 en 100+ een stuk hoger, dan in Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid. In Zuid-Holland Zuid ligt het aandeel van de klasse 10 – 99 echter wel hoger dan in Rotterdamse en Haagse regio. De aanwezigheid van de grotere organisaties binnen de Rotterdamse regio en Haagse regio verklaart ook deels dat deze regio's een groot deel van de kantorenmarktdynamiek op zich nemen. De grotere bedrijven zijn immers minder honkvast en verplaatsen zich vaker.

5. RUIMTELIJKE VERTALING

5.1 PLANCAPACITEIT EN VOORRAAD IN RELATIE TOT DE HUIDIGE MARKTDYNAMIEK

Een goed functionerende kantorenmarkt heeft een directe impact op de economie, werkgelegenheid, vitaliteit en de brede welvaart van Zuid-Holland. Een gezonde kantorenmarkt stimuleert de vestiging en uitbreiding van bedrijven, waardoor groei van werkgelegenheid kan plaatsvinden. Bovendien is de verbinding tussen het kantoor met het omliggende stedelijke weefsel een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor geworden. Omgevingen die mensen en economische activiteiten met elkaar verbinden, zijn van toegevoegde waarde voor een stad omdat dit de leefbaarheid verbetert. Lang werd gedacht dat mensen naar het werk verhuizen, maar de werkelijkheid is veel meer wederkerig van aard. Men wil het liefst wonen, werken en verblijven in de nabijheid van elkaar. Het behouden van attractieve woon-werkmilieus, zeker met de sterke woningbouwopgave die Zuid-Holland rijk is, blijft daarmee van aanzienlijk belang.

Ondanks het belang van een sterke woon-werkcombinatie, staat deze onder druk. In de afgelopen jaren hebben gemeenten en regio's zich ingespannen om het ontstane overschot aan kantoorruimte te verminderen. Dit deden ze door enerzijds de hoeveelheid beschikbare plannen te verminderen en anderzijds door te focussen op het hergebruik van bestaande kantoorruimte en de mogelijkheden voor transformatie. Met het toevoegen van kantoorruimte op de grootstedelijke toplocaties, werd de provinciale voorraad uitgebreid. In de kleinere concentratiegebieden rondom de OV-knooppunt/centrumlocaties werd gestreefd naar beperkte groei of het in balans brengen van het beschikbare planvoorraad. De combinatie van het verminderen van leegstand in kantoren en de focus op woningbouw heeft geleid tot een nadruk op transformatie (soms op locaties van hoge kwaliteit), maar ook door de strijd om de ruimte en de gunstige opbrengsten van woningontwikkelingen ten aanzien van kantoren, heeft menig kantoorruimte het doen verliezen van een nieuw appartement. In de woon-werkmilieus lijkt daarmee vooral wonen ten koste van ruimte voor werken aan terrein te vinden.

Naast de beleidsmatige focus op de toplocaties, richten ook kantoorhoudende organisaties hun pijlen op de hoogwaardige goedbereikbare locaties binnen Zuid-Holland. Ingegeven door het verwezenlijken van duurzaamheidsambities en een aantrekkelijk kantoor op een goedbereikbare locatie voor het aantrekken en behouden van talent, is de vraag naar deze kantoorruimte groot. Het aanbod op deze locaties is echter beperkt. Bovendien is nieuwbouw lastig rond te rekenen als gevolg van de conjunctuur. Dit maakt dat de tweekoppigheid – het verschil tussen de primaire toplocaties en secundaire locaties – van de kantorenmarkt in Zuid-Holland groter is geworden.

Enerzijds blijven er locaties die op minder vraag kunnen rekenen, terwijl het aanbod daar nog altijd groter is dan gewenst. Anderzijds kennen de toplocaties en OV-knooppunt/centrumlocaties een krapte, waardoor zij geen (latente) kantoorvraag kunnen faciliteren. Om een gebalanceerde marktsituatie te waarborgen, waarbij er voldoende aanbod is om gebruikersbewegingen en potentiële groei te accommoderen, wordt in de nieuwe Behoefteraming Kantoren uit 2023 een minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte als wenselijk verondersteld. Wanneer de leegstand onder dit niveau daalt, kan de beschikbaarheid van gewenste ruimte voor elke geïnteresseerde organisatie direct afnemen, wat kan leiden tot aanzienlijke

huurprijsstijgingen op populaire locaties. Momenteel komt de leegstand op diverse locaties uit onder dit percentage. Zo kennen het CID in Den Haag en het Centrum in Delft een leegstandspercentage van 5,1% en 5,9%. Ook Gouda kent een beperkt leegstandspercentage van 5,5%. Rotterdam en Leiden kennen een ietwat ruimere marktsituatie. Zo kent het Rotterdamse CBD een leegstandspercentage van 8,6% en kent Leiden Stationsgebied een leegstand van 7,9%.

Het leegstandsmetrage weerspiegelt de krapte op basis van hoeveel vierkante meters er worden aangeboden. Echter, het gaat ook om welke vierkante meters worden aangeboden. Kantoorgebruikers zijn in grotere mate op zoek naar hoogwaardige kantoorruimte die voldoet aan al de duurzaamheidseisen. Gezien er in de afgelopen jaren weinig nieuwbouw heeft plaatsgevonden op de gewilde locaties, vinden deze gebruikers ondanks dat er misschien meters worden aangeboden, niet meer de juiste meters. Een voorbeeld daarvan is Rotterdam.

Hoewel het leegstandspercentage zich daar boven het gewenste niveau bevindt, betreft dit voornamelijk leegstand in bestaande gebouwen. Ondanks dat de kantoren zich voornamelijk rondom het Central District bevinden op hoogwaardige locaties, blijkt de kwaliteit van de panden vaak een struikelblok te zijn bij het vinden van nieuwe huurders voor leegstaande kantoren. Deze gebouwen zijn relatief oud, hebben kleine vloervelden <800 m² en deze zijn gebouwen nog uitgerust met verouderde installaties waarmee duurzaamheidsambities niet kunnen worden gehaald.

Waar de toplocaties te maken hebben met een duidelijk zoekprofiel van de meestal corporate kantoorgebruiker, is de vraag naar kantoorruimte op de provinciale knooppuntlocaties veelal latent van aard. Slechts indien er passend aanbod beschikbaar is, wordt vestiging overwogen. De dynamiek op basis van opname en aanbod is hier nauwelijks te analyseren gezien het incidentele karakter van de markt. Deze gebruikers komen vaak ook van een andere (minder geschikte) plek binnen de gemeente of omgeving. Nieuwbouwontwikkelingen komen hier zelden van de grond, omdat projectontwikkelaars zich meestal richten op lucratievere en meer rendabele (grootstedelijke) locaties, zeker met de huidige macro-economische omstandigheden. In de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid wordt daarom naar aanleiding van de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 op enkele additionele locaties gematigde groei toegestaan, indien dit binnen de gestelde kaders valt ten aanzien van de plancapaciteit. Daarnaast wordt behoud van kantorenmeters ook expliciet genoemd in de strategie.

In de afgelopen vijf jaar is op de OV-knooppunt/centrumlocaties zoals Leiden, Gouda en Delft, beperkt voorraad toegevoegd. In Leiden werd 48.900 m² aan kantoorruimte toegevoegd, wat 9,3% van de voorraad betreft. Deze nieuwbouw vond voornamelijk plaats op het Leiden Bio Science Park, iets waar de reguliere kantoorgebruiker in mindere mate aanspraak op maakt. In Delft werd er 32.600 m² aan kantoorruimte toegevoegd, wat neerkomt op 7,8% van de voorraad. Ook binnen Delft werd ruimte buiten de stationslocatie toegevoegd, maar ook in de directe omgeving van het station. Deze ruimte is toegevoegd voor eigen gebruik, waardoor de reguliere kantoorgebruiker hier minder aanspraak op maakt. Deze toevoeging voorziet daardoor momenteel in mindere mate in de (latente) marktvraag. Tot slot is in Gouda een 3.000 m² aan kantoorruimte toegevoegd. Dit komt neer op 1,2% van de voorraad. Hoewel gelegen in de omgeving van het station, is de afstand naar het station te groot om dit een stationslocatie te noemen.

Terwijl menig belegger en ontwikkelaar zich richtte op de grootstedelijke toplocaties, zijn er ook daar maar een beperkt aantal plannen van de grond gekomen. In Rotterdam is er in de afgelopen vijf jaar 108.600 m² meer aan kantorenvorraad geregistreerd, wat 3,5% van de voorraad betreft. Een deel van deze voorraad zoals The Modernist, Treehouse, EDGE Rotterdam en de AIR offices zijn nog in aanbouw. In Den Haag is 67.570 m² aan de kantorenvorraad toegevoegd tussen 2020 en 2024. Dit betreft 1,9% van de bestaande voorraad. Het merendeel van deze panden zijn toegevoegd aan de Binckhorst, enkel één pand is in de omgeving van het CID toegevoegd. In de Behoefteraming Kantoren 2023 is voor Provincie Zuid-Holland is tot 2035 een minimale uitbreidingsvraag van 421.900 m² en een vervangingsvraag van 1.284.600 m² vastgesteld. Met de uitbreidingsvraag dient de voorraad te groeien om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. De vervangingsvraag dient plaats te vinden om een kwaliteitsslag te bewerkstelligen, zodat ook de bestaande voorraad aan (blijft) sluiten op de gebruikersbehoeften.

Deze getallen onderschrijven de grote uitdaging waar provincie Zuid-Holland mee te maken heeft en in de mee te maken toekomst krijgt. Een schaarste aan ruimte, hoge bouwkosten, hoge rente lasten en een verslechterd economisch klimaat maken dat grootschalige renovatie of nieuwbouw lastig van de grond komt, zeker op de regionale OV-knooppunt/centrumlocaties. Dit terwijl fundamentele – concentratiebeweging, war for talent, duurzaamheidsambities – in de gebruikersmarkt stabiel zijn en ook de kantoorwerkgelegenheid blijft groeien. Een belangrijk middel om grip te houden om de uitbreidingsvraag- en vervangingsvraag zijn de beleidsmatige kantorenstrategieën. Momenteel worden door de verschillende regio's de verschillende strategieën geactualiseerd. Hiermee wordt direct en indirect gestuurd om het juiste kantoor op de juiste plek te krijgen. Directe sturing vindt plaats door de planlijsten, die overeen dient te komen met de hoofdstructuur van de provincie. Indirect via het vormen van een regionale visie.

5.2 BELEIDSAANBEVELINGEN

Een goed functionerende kantorenmarkt heeft een directe impact op de economie, werkgelegenheid, vitaliteit en de brede welvaart van Zuid-Holland. In de afgelopen jaren hebben gemeenten en kantorenregio's zich ingespannen om het overschot aan geplande kantoorruimte te verminderen door enerzijds de hoeveelheid beschikbare plannen te verminderen en anderzijds door te focussen op het hergebruik van bestaande kantoorruimte en de mogelijkheden voor herontwikkeling. Met het toevoegen van kantoorruimte op de grootstedelijke toplocaties, werd de voorraad uitgebreid. In de kleinere concentratiegebieden rondom de OV-knooppunt/centrumlocaties werd gestreefd naar beperkte groei of het in balans brengen van het beschikbare planvoorraad. De combinatie van de sterke beleidsmatige focus op het verminderen van leegstand in kantoren (met name op de minder gewilde locaties), de woningcrisis die heeft geleid tot een nadruk op transformatie (soms op locaties van hoge kwaliteit), maar ook door de strijd om de ruimte en de gunstige opbrengsten van woningontwikkelingen ten aanzien van kantoren, heeft menig kantoorverhuurder het doen verliezen van een nieuw appartement. In de woon-werkmilieu lijkt daarmee vooral wonen ten koste van ruimte voor werken aan terrein te vinden.

De kantorenmarkt in Zuid-Holland vertoont een sterke tweedeling: locaties die op minder vraag kunnen rekenen, terwijl het aanbod daar nog groter is dan gewenst, terwijl toplocaties een kwantitatieve en kwalitatieve krapte kennen, waardoor zij geen (latente) kantoorvraag kunnen faciliteren.

Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren weinig nieuwe kantoren ontwikkeld. Nieuwbouwwontwikkelingen komen op de OV-knooppunt/ centrumlocaties zelden van de grond, omdat projectontwikkelaars zich meestal richten op lucratievere en meer rendabelere (grootstedelijke) locaties. Zeker met de huidige macro-economische omstandigheden. Terwijl menig belegger en ontwikkelaar zich richtte op de grootstedelijke toplocaties, zijn er ook daar maar een beperkt aantal plannen van de grond gekomen. In de Behoefteraming Kantoren 2023 is voor Provincie Zuid-Holland is tot 2035 een minimale uitbreidingsvraag van 421.900 m² en een vervangingsvraag van 1.284.600 m² vastgesteld. Deze getallen onderschrijven de grote uitdaging waar provincie Zuid-Holland mee te maken heeft en in de toekomst krijgt.

Het is raadzaam om beleid te richten op toereikende plancapaciteit waarmee de uitbreidingsvraag gerealiseerd kan worden. Daarvoor is vooral harde plancapaciteit van belang. Dit brengt plannen namelijk al een stuk dichterbij realisatie. Wanneer de uitbreidingsvraag aanspraak moet doen op de zachte plancapaciteit, ontstaat er meer onzekerheid over de daadwerkelijke realisatie. Volledige benutting van harde en zachte plancapaciteit vindt zelden plaats. Wanneer er meer plannen worden gemaakt dan nodig is voor de uitbreidingsvraag, is het ook raadzaam te sturen op de vervangingsvraag. Dit versterkt de kwaliteit van de voorraad, mits ook de incurante meters worden onttrokken. Het is van belang goed te kijken waar uitbreidingsvraag en vervangingsvraag plaatsvindt. Het is raadzaam om de nieuwe kantoren toe te voegen op de meest hoogwaardige locaties (hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, goede (OV/intercity bereikbaarheid) toe te voegen, om zo te voldoen aan de wens van de brede gebruikersmarkt.

Tot slot zou beleid moeten sturen op de daadwerkelijke realisatie van de in eerste instantie harde plancapaciteit. Alleen met het daadwerkelijk realiseren van meer kwalitatieve kantoormeters, kan krapte worden verholpen. Dat vraagt vanuit gemeenten om actieve sturing op voldoende programmering. Daarnaast kan de provincie in samenwerking met andere overheden en marktpartijen een actieve rol aannemen door te onderzoeken hoe bijvoorbeeld het ontwikkelproces van kantoren kan worden versneld, hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet en hoe bijvoorbeeld provincies gemeentelijke procedures versneld kunnen worden.

BIJLAGE I: GEBIEDSPROFIELEN

DEN HAAG – CENTRAL INNOVATION DISTRICT

Het Central Innovation District (CID) is een grootstedelijke toplocatie binnen de provincie Zuid-Holland en Gemeente Den Haag. Het gebied wordt ontwikkeld tot een nieuw stuk Haags centrum, gelegen naast de oude binnenstad en tussen en rondom de intercitystations Den Haag Centraal, Holland Spoor en Laan van NOI. In 2040 wonen er in dit gebied naar verwachting zo'n 85.000 mensen, studeren er 38.000 studenten, bestaat de woningvoorraad uit 46.000 woningen en voorziet het gebied in totaal 2,84 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte welke 82.500 banen faciliteert. Dit maakt het gebied straks een internationaal economisch topmilieu met voldoende ruimte voor kantoren en instellingen met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en innovatieve buitenruimte.

Voor de realisatie van een economisch topmilieu en een innovatiedistrict is de aanwezigheid van voldoende kantoorruimte van groot belang. Er is immers fysieke ruimte nodig voor de (innovatieve) bedrijven – die een bijdrage leveren aan het economisch topmilieu – om zich te kunnen vestigen. Echter, ook in Den Haag en het CID spelen uitdagingen die de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte bemoeilijken. Om snel tot extra kantoorruimte te komen, heeft gemeente Den Haag een urgentieprogramma kantoren. In dit urgentieprogramma zijn verschillende bouwlocaties aangewezen voor kantoren. Hierdoor ontstaat er zowel ruimte voor grote ondernemers die een grotere ruimtebehoefte kennen en kleinere ondernemers die behoefte hebben aan bedrijfsverzamelgebouwen. Nieuwbouw staat voornamelijk gepland in het CID, rond de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI.

Voor veel bedrijven is het momenteel lastig om een plek te vinden. Er is met name een tekort aan moderne 'paris-proof' kantoren. Zowel binnen Den Haag als binnen het CID is er een sprake van leegstand onder frictieniveau. Voor een gezonde kantorenmarkt, met voldoende ruimte voor bedrijven om te verplaatsen en/of uit te breiden, is een minimale frictieleegstand van 5% + 2% marktruimte benodigd. Dat is nu niet het geval. Op gemeenteniveau is er sprake van een leegstandspercentage van 4,3% en in het CID is er sprake van een leegstandspercentage van 5,1%.

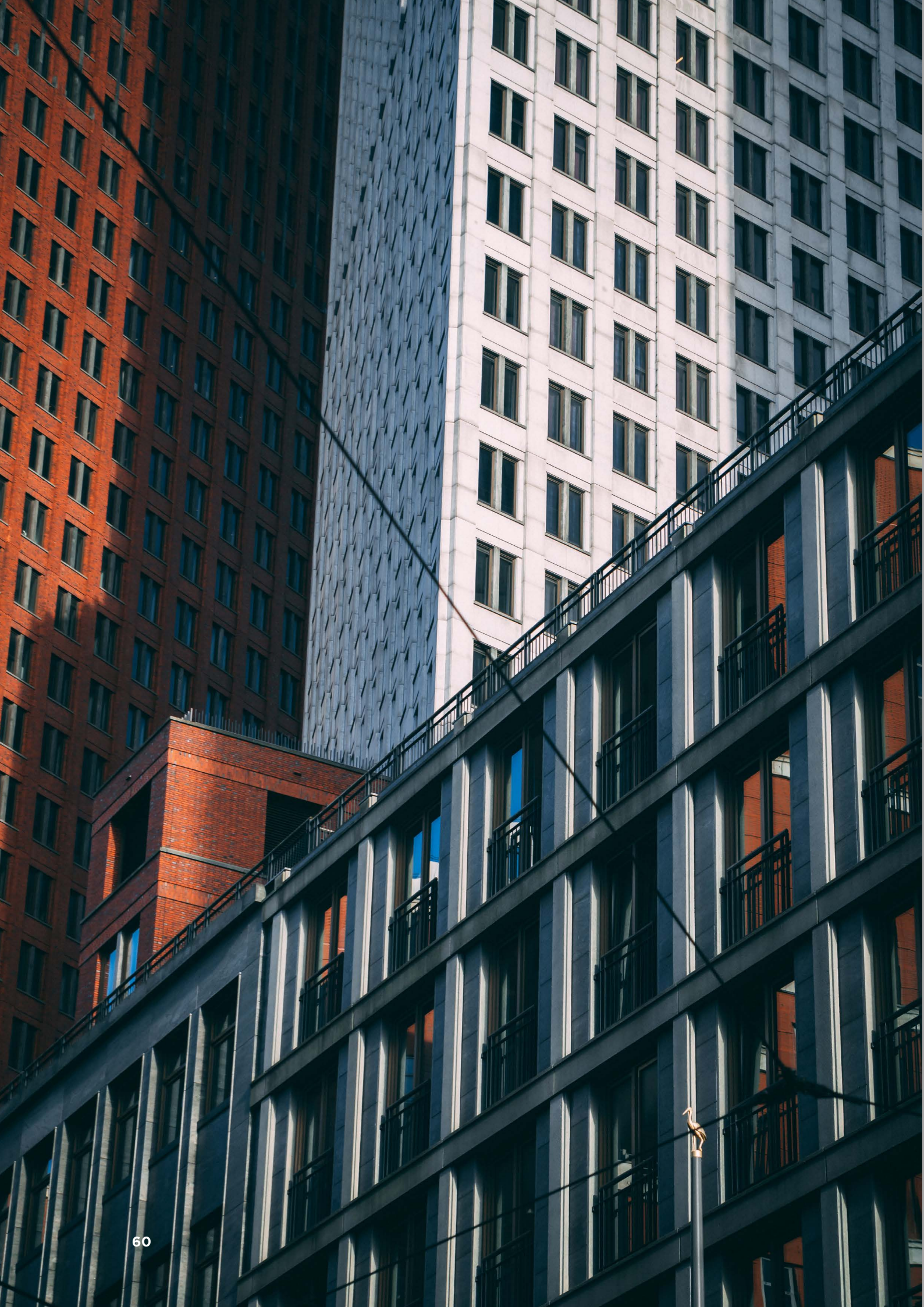
De lage leegstand, waarvan eigenlijk al jaren sprake is, heeft ook geleid tot een verminderde opnamedynamiek. De opname lag in 2021, 2022 en 2023 met 7.600 m², 10.400 m² en 16.700 m² relatief laag. Zeker in vergelijking met de andere provinciale toplocatie, het Rotterdamse CBD. In het CBD lag de opname in deze jaren respectievelijk op 24.800 m², 39.600 m² en 29.400 m². Dit heeft te maken met het feit dat het aanbod en de leegstand in het Rotterdamse CBD (gedurende) deze periode hoger lagen, waardoor er meer opname geconcretiseerd kon worden.

2024 laat een ander patroon zien. De opname in het CID steeg naar 44.100 m². Dit beeld is ietwat vertekenend gezien hierin twee transacties van het Rijksvastgoedbedrijf inzitten. De transacties betreffen de Groene toren (28.000 m²) en de Prinses Beatrixlaan (5.500 m²). Deze transacties zijn daarin bepalend voor het marktbeeld. Het is de vraag of het Rijksvastgoedbedrijf beschouwd kan worden als marktpartij, zij hebben immers geen financiering nodig en kunnen vaak een huurprijs boven de markthuur bieden. Met deze transacties kunnen de metrages die nu door het Rijksvastgoedbedrijf worden ingenomen, niet gebruikt door de marktpartijen. Daarmee



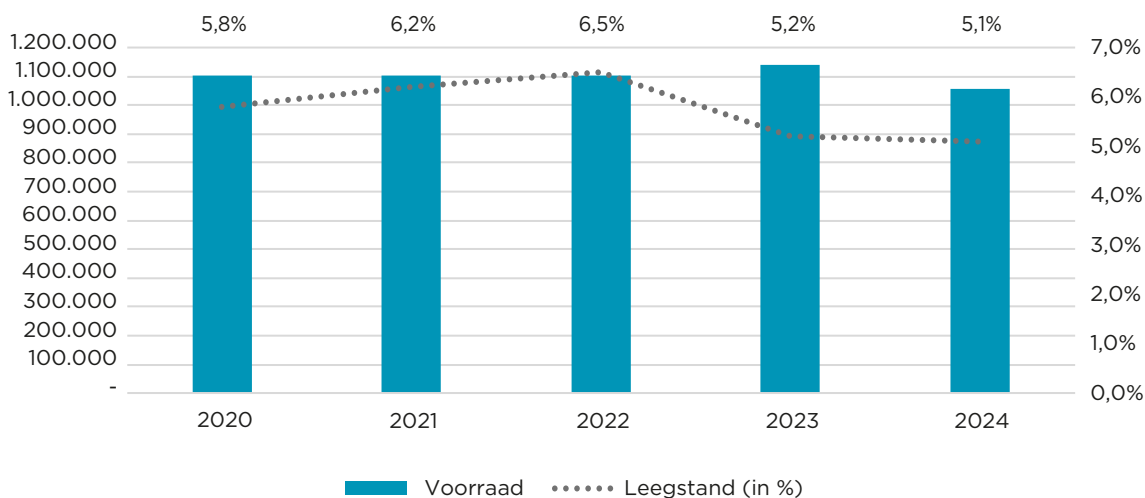
hebben de huur- en aankoopactiviteiten van het Rijksvastgoed en belemmerende effect op de marktwerking. Wanneer deze transacties buiten beschouwing worden gelaten, is een heel andere dynamiek zichtbaar. Dan hebben marktpartijen enkel 10.600 m² aan nieuwe kantoorruimte in gebruik genomen.

Bedrijven die wel een plek hebben in het CID vertegenwoordigen een aantal sectoren. De (Rijks)overheid en aanverwante diensten zijn een belangrijke gebruiker voor de Haagse kantorenmarkt. Deze gebruikers zijn standvastiger van aard en laten relatief weinig verhuisdynamiek zien, waardoor weinig kantoorruimte na verloop van tijd (als gevolg van verhuizing) weer (opnieuw) in de markt wordt aangeboden. Naast de (Rijks)overheid wordt de Haagse kantorenmarkt getypeerd door verschillende kantoorgebruikers. Traditioneel gezien leunt de kantorenmarkt op vier sectoren: Internationale organisaties, (semi-)overheid, cybersecurity & IT en energie. Het is van belang om in deze doelgroepen te blijven voorzien. Het urgentieprogramma richt zich naast het veiligheidscluster en de overheidsgerelateerde bedrijvigheid ook op bedrijven in IT, NGO's en impact bedrijven. Daarvoor dient er zowel ruimte te komen voor bedrijfsverzamelgebouwen en hubs voor starters en groeiers, als ruimte voor kantoren voor het binnen het topmilieu.



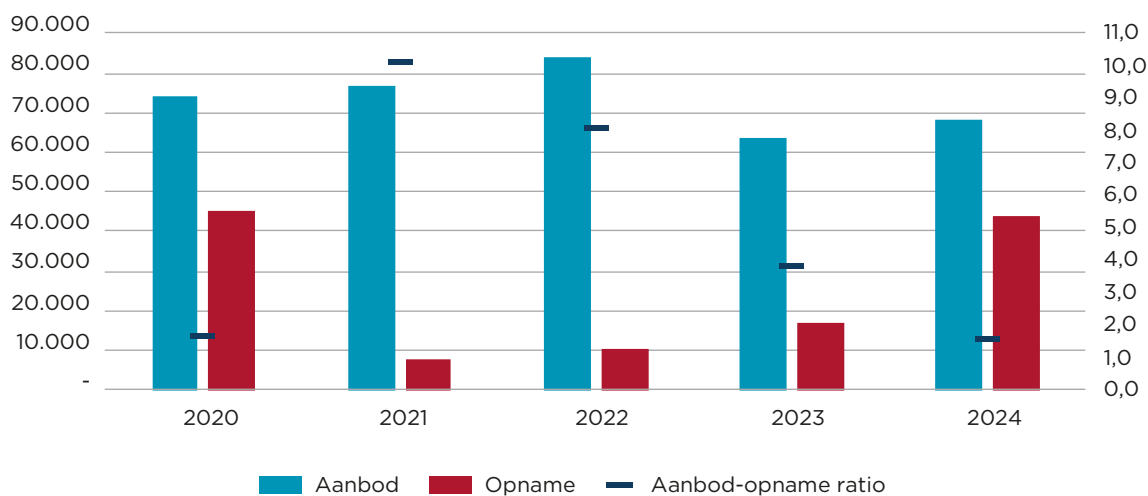
De schaarste aan beschikbare kantoorruimte heeft geleid tot een stijging van de huurprijzen. Eind 2024 betrof de huurprijs in het CID EUR 250,- per m². Deze huurprijsstijging is echter beperkt. Waar het CID over twee jaar tijd maar een stijging van EUR 10,- heeft laten zien, was dit in Rotterdam EUR 75,- per m². Dit heeft te maken met de kwaliteit van het aanbod in het CID. Er is een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod, waardoor een sterke huurprijsstijging uitblijft. Wanneer kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoorruimte wordt toegevoegd, zullen hogere huurprijzen gerealiseerd en betaald worden.

*Figuur 18: Central Innovation District
Voorraad & Leegstand (in %).*



Bron: Voorraad (Locatus) en leegstand (Cushman & Wakefield)

*Figuur 19: Central Innovation District
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield

GOUDA

Gouda, gelegen in de kantorenregio Midden-Holland, heeft een belangrijke functie in het voorzien in de regionale behoefte naar kantoorruimte. Het profiel van Gouda wordt gekenmerkt door een mix van lokale en regionale bedrijven, met een focus op zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en ICT-sector. Echter, de verschillende kantoorgebruikers hebben ook verschillende gebruikerseisen. Hoewel Gouda, bijvoorbeeld in vergelijking met Den Haag, geen traditionele kantorenstad is, is er vanuit lokaal en regionaal georiënteerde dienstverlening een zekere marktvraag. Deze kantoorhoudende organisaties passen veelal goed binnen het profiel van Gouda. Door de strijd om de ruimte, in combinatie met de druk op de woningmarkt, is het een uitdaging om de kantorenfunctie binnen Gouda te behouden.

De stad heeft een historische binnenstad met beperkte ruimte voor grootschalige kantoorgebouwen, waardoor veel kantoren zich aan de rand van de stad of op bedrijventerreinen zoals Goudse Poort bevinden. De verschillende kantoorlocaties binnen Gouda kennen een andere identiteit en spreken daarmee ook een andere doelgroep aan kantoorgebruikers aan.

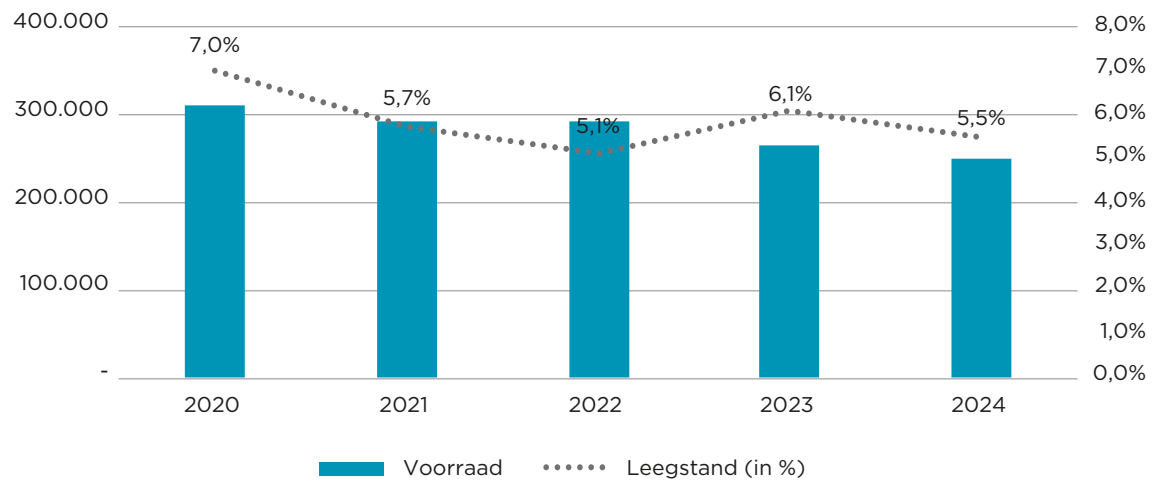
In de afgelopen jaren is het aanbod van de Goudse kantorenmarkt meer divers geworden. Zo hebben verschillende herontwikkelingen op voormalige industrieterreinen tot kantoorlocaties en bedrijfsruimten plaatsgevonden. Door deze transformaties bestaat het aanbod uit kleinschalige kantoorunits voor start-ups tot grotere kantoorgebouwen voor gevestigde bedrijven. Door de strategische ligging in de Randstad en de goede infrastructuur blijft Gouda een aantrekkelijke locatie voor lokale en regionale georiënteerde bedrijven die buiten de drukte van de grote steden, maar met behoud van een centrale positie in Nederland, zich willen vestigen.

Een ontwikkeling die momenteel in Gouda speelt is de herontwikkeling van het voormalige kantoorgebouw aan de Doesburgweg 7 in Gouda. Het kantoorgebouw staat al ruime tijd leeg en Breevast onderzoekt de mogelijkheden voor herontwikkeling. Er wordt gekeken naar een combinatie van werken en wonen. De eerste drie verdiepingen zouden geschikt zijn voor bedrijvigheid, terwijl de bovenste verdiepingen mogelijk ingericht worden als (flex)woningen of een hotelaccommodatie.

Als er wordt gekeken naar de marktdynamiek in Gouda is tussen 2020 en 2024 de omvang van de voorraad afgenomen van 310.400 m² naar 248.900 m² en daalde de leegstand van 7,0% naar 5,5%. Mede door het hoge leegstandscijfer en de daardoor aangejaagde transformatiedruk, werden diverse kantoorpanden getransformeerd tot woningen en werd de plancapaciteit voor nieuwe kantoren ingewisseld voor plancapaciteit naar nieuwe woningen. Voor Gouda betekende dit bijvoorbeeld dat er huurwoningen praktisch op het intercitystation zijn gerealiseerd, terwijl deze locatie juist direct aansluit op de wensen vanuit middelgrote en meer traditionele kantoorgebruikers en er bovendien nog nauwelijks kantoorruimte beschikbaar is. Mede als gevolg van deze onttrekkingen, is er ook een daling te zien in het aanbod tussen 2020 en 2023.

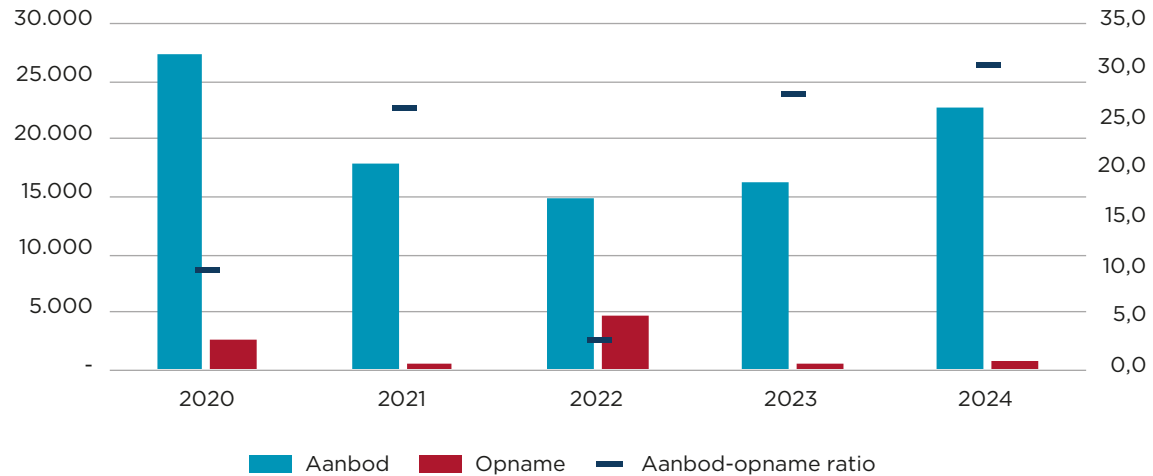
Wanneer er naar de huurprijzen wordt gekeken is te zien dat deze sinds begin 2023 gelijk gebleven zijn aan EUR 145,- per m². Dit heeft te maken met de kwaliteit van het aanbod. Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte voorkomt een significante stijging van de huurprijzen. Zodra het aanbod aansluit op de gebruikerseisen (duurzaam en hoogwaardige kwaliteit) van de kantoorgebruiker, zullen hogere huurprijzen gerealiseerd en betaald worden.

Figuur 20: Gouda
Voorraad & Leegstand (in %)



Bron: Voorraad (Locatus) en leegstand (Cushman & Wakefield)

Figuur 21: Gouda
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield

BIJLAGE II: BEGRIPPENLIJST

Aanbod

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

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

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

Aanbod- opnameratio

De aanbod- opnameratio is een indicator van de marktdynamiek.

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

Bedrijfsruimte

Ruimte bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen.

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

Bestaande Bouw

Kantoorgebouwen met een bouwjaar voor 2017

b.v.o.

Bruto vloeroppervlak.

Eigenbouw

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

Huurprijs

Prijzen per m² verhuurbaar oppervlak per jaar.

Exclusief BTW, servicekosten en huurder-specifieke inrichtingskosten.

Kanslabel

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

Kantoorruimte

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

Leegstand

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

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

Frictieleegstand

Voor een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, zodat gebruikersbewegingen en eventuele groei kan plaatsvinden, wordt uitgegaan van een minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte. Een kantorenmarkt heeft een minimale leegstand nodig om goed te functioneren. Sinds lange tijd wordt een vuistregel van 5% van de voorraad als minimale frictieleegstand gehanteerd. Rondom frictieleegstand is echter niet direct voor elk geïnteresseerde organisatie de gewenste ruimte beschikbaar. Hierdoor is het wenselijk dat er naast de minimale frictieleegstand van 5%, tevens 2%-punt marktruimte wordt geprogrammeerd.

Nieuwbouw

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

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

Onttrekking

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

Oplevering

Toename van de kantorenvorraad door nieuwbouw.

Opname

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

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

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

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).

Structureel aanbod

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

Voorraad (kantoren)

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

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

Vrije Markt

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

v.v.o.

Verhuurbaar vloeroppervlak.

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

Mixed-use

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

BIJLAGE III: RAPPORTERING OMTRENT DUURZAAMHEID

EU Taxonomy

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

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

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

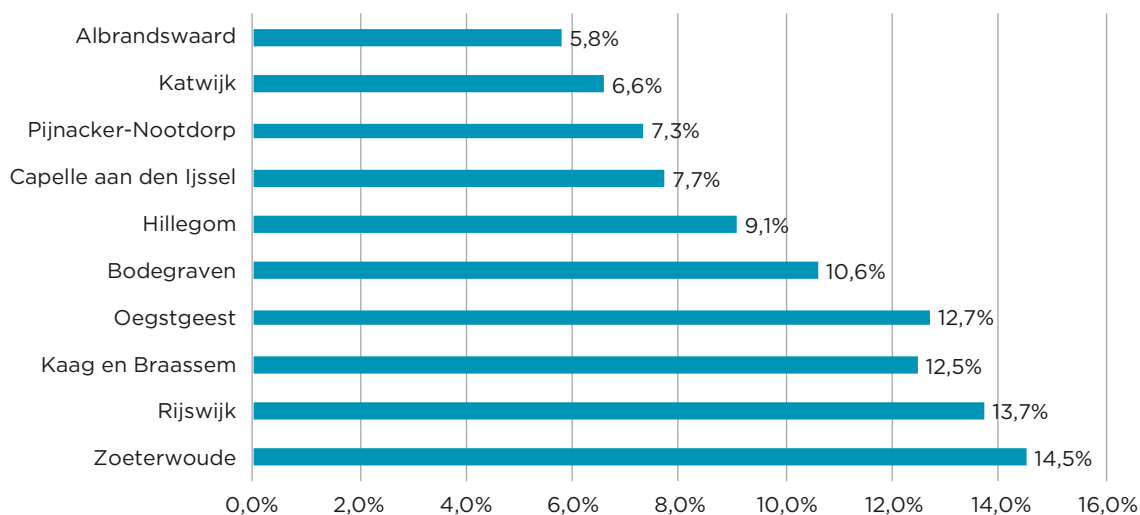
Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD)

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



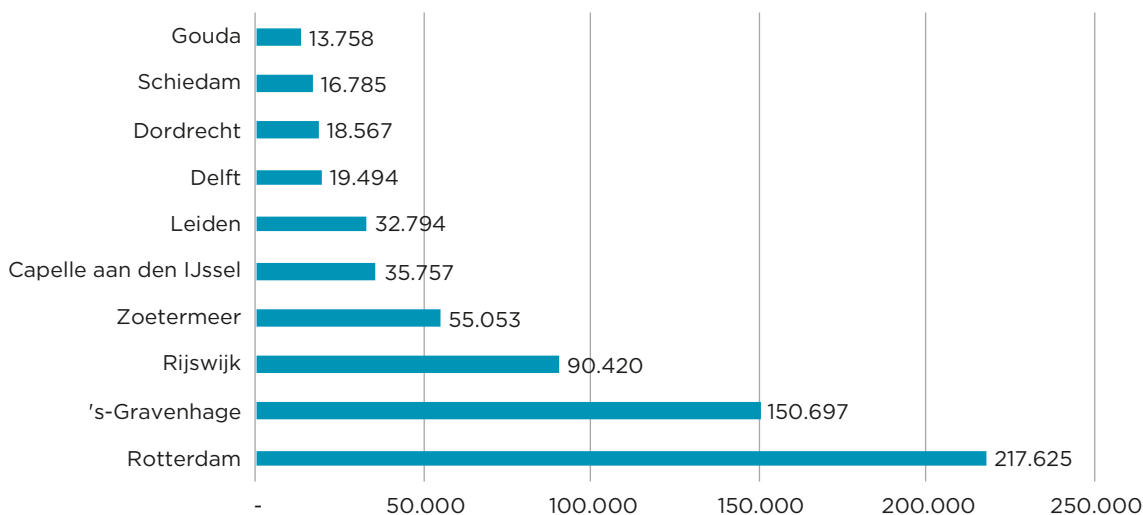
BIJLAGE IV: LEEGSTAND IN PERCENTAGES EN VIERKANTE METERS

Figuur 22: Top 10 gemeenten naar hoogste leegstandspercentage



Bron: Cushman & Wakefield, leegstand ultimo 2024

Figuur 23: Top 10 gemeenten naar hoogste aantal leegstaande kantoorimeters

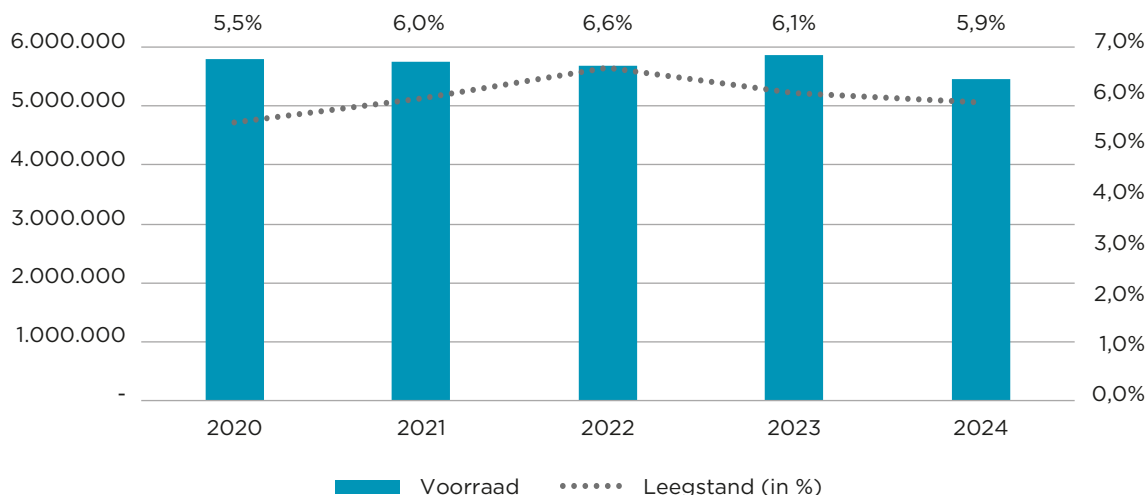


Bron: Cushman & Wakefield, leegstand ultimo 2024

BIJLAGE V: VASTGOEDMARKT KANTOORREGIO'S

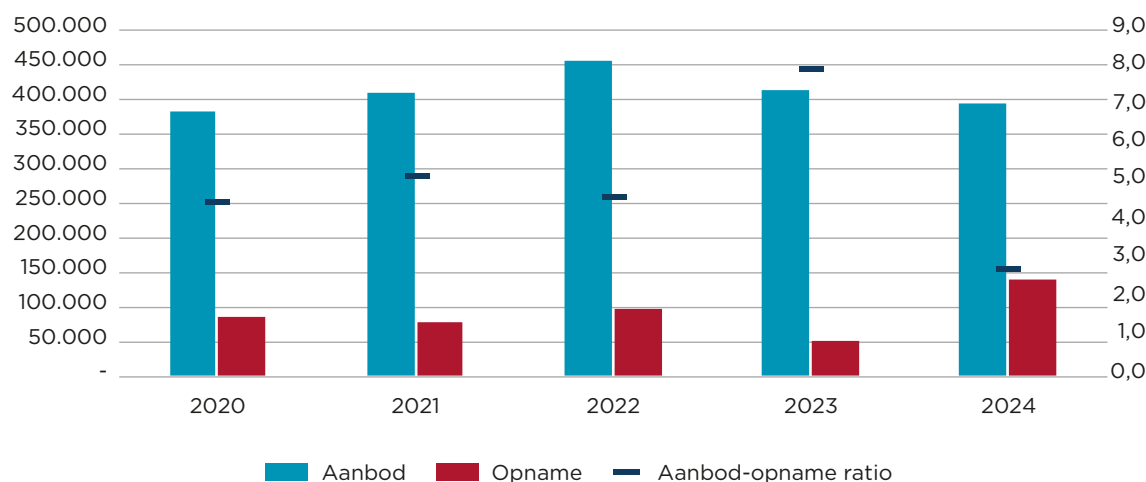
VASTGOEDMARKT HAAGLANDEN

Figuur 24: Haagse regio
Voorraad & Leegstand (in %)



Bron: Locatus - Cushman & Wakefield

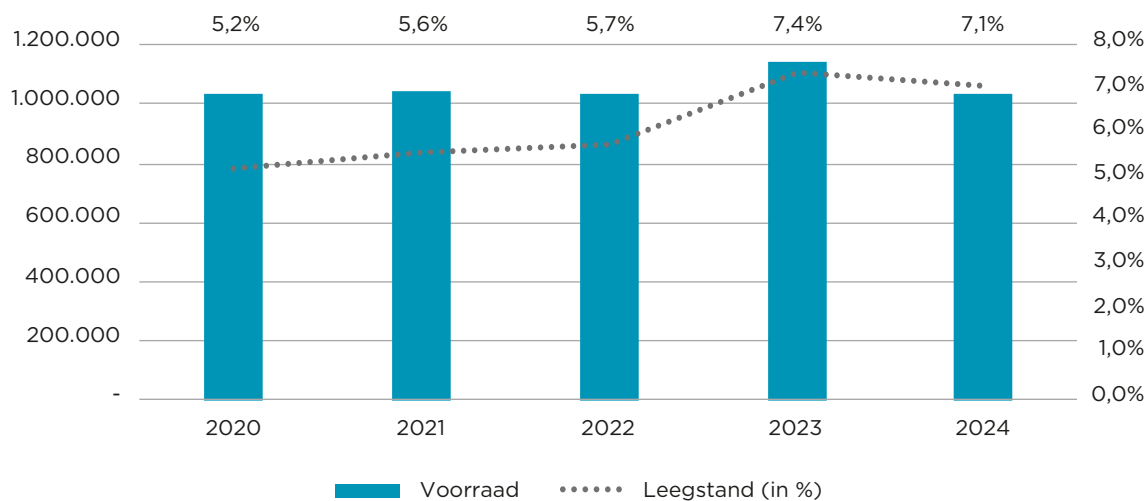
Figuur 25: Haagse regio
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & wakefield

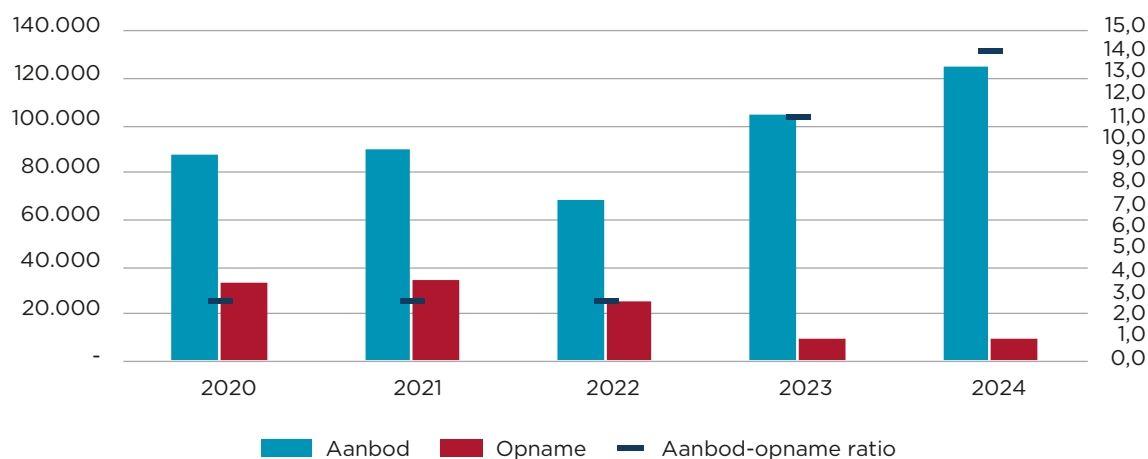
VASTGOEDMARKT HOLLAND RIJNLAND

Figuur 26: Holland Rijnland
Voorraad & Leegstand (in %)



Bron: Locatus - Cushman & Wakefield

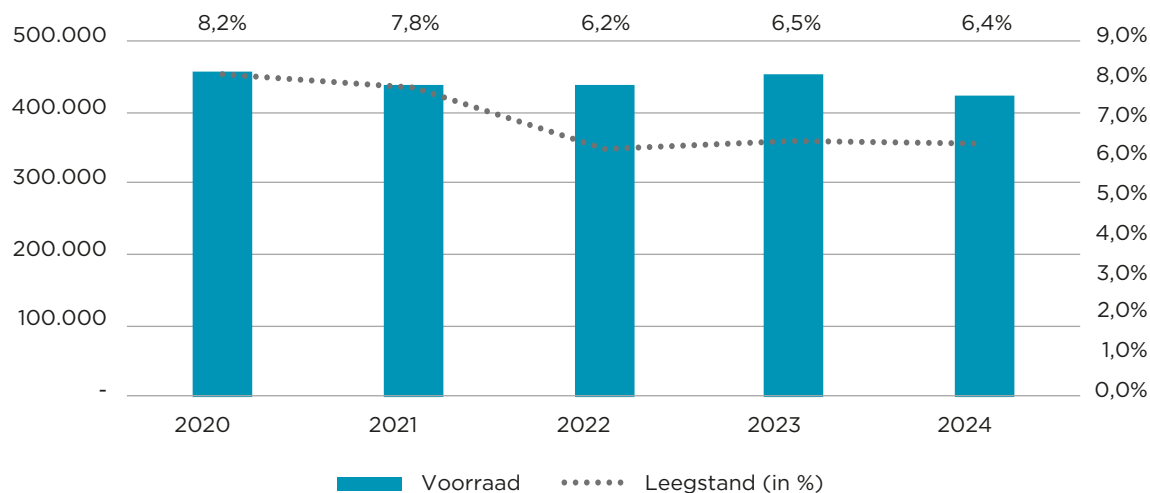
Figuur 27: Holland Rijnland
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield

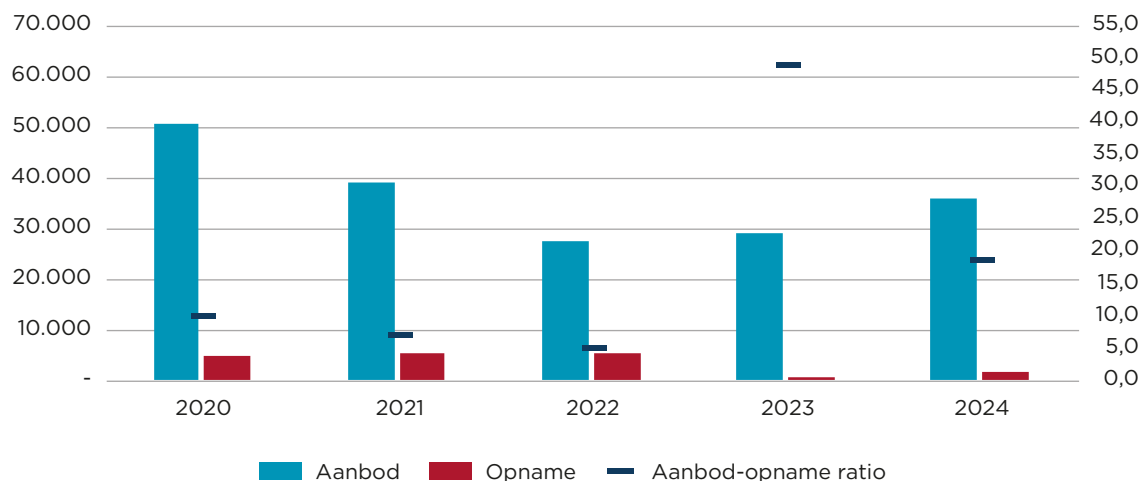
VASTGOEDMARKT MIDDEN-HOLLAND

Figuur 28: Midden-Holland
Voorraad & Leegstand (in %)



Bron: Locatus - Cushman & Wakefield

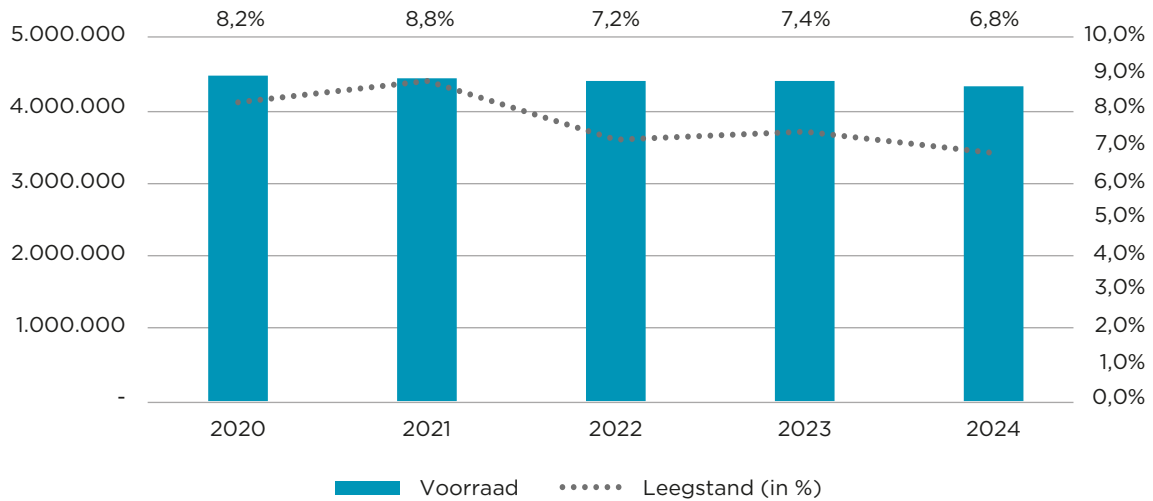
Figuur 29: Midden-Holland
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield

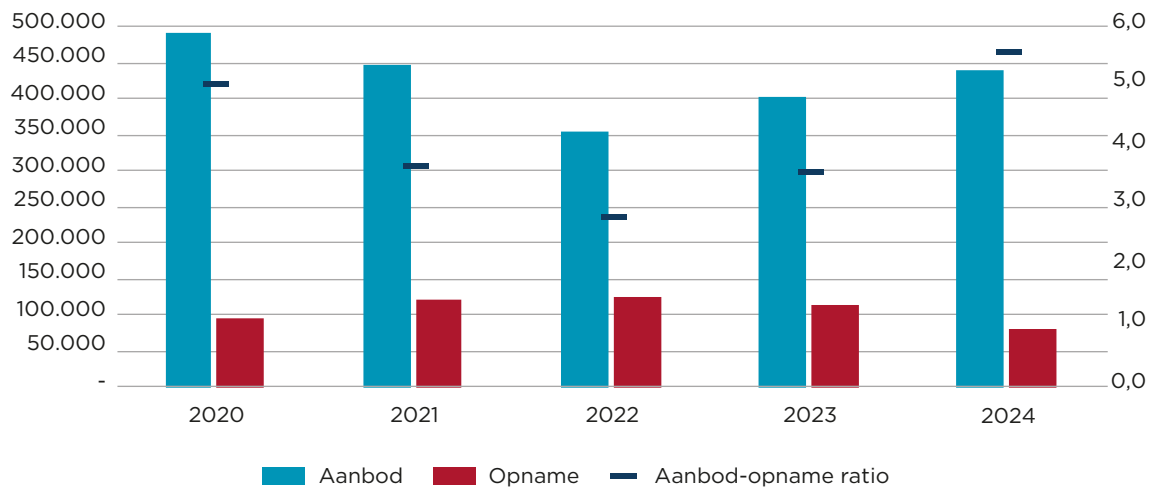
VASTGOEDMARKT REGIO ROTTERDAM

Figuur 30: Regio Rotterdam
Voorraad & Leegstand (in %)



Bron: Locatus - Cushman & Wakefield

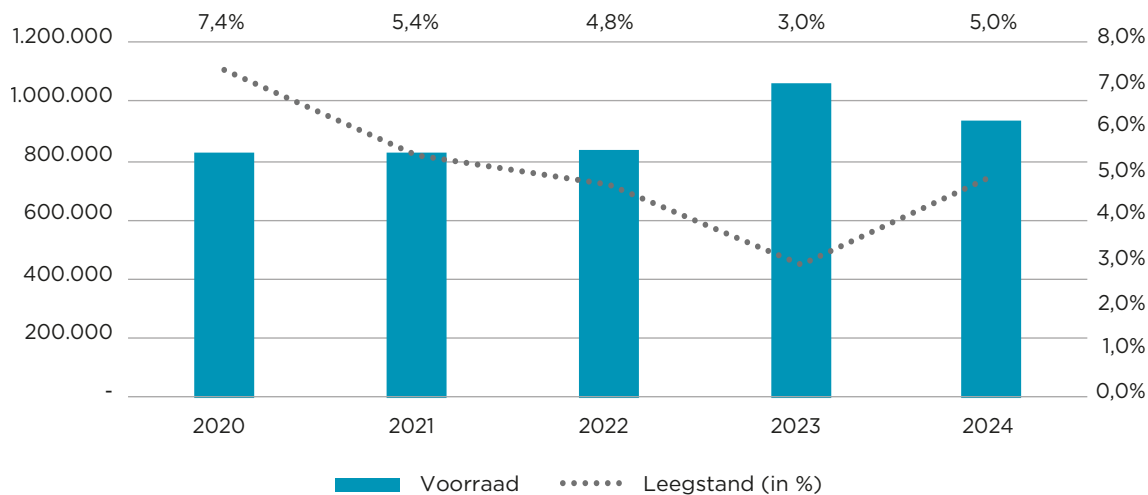
Figuur 31: Regio Rotterdam
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield

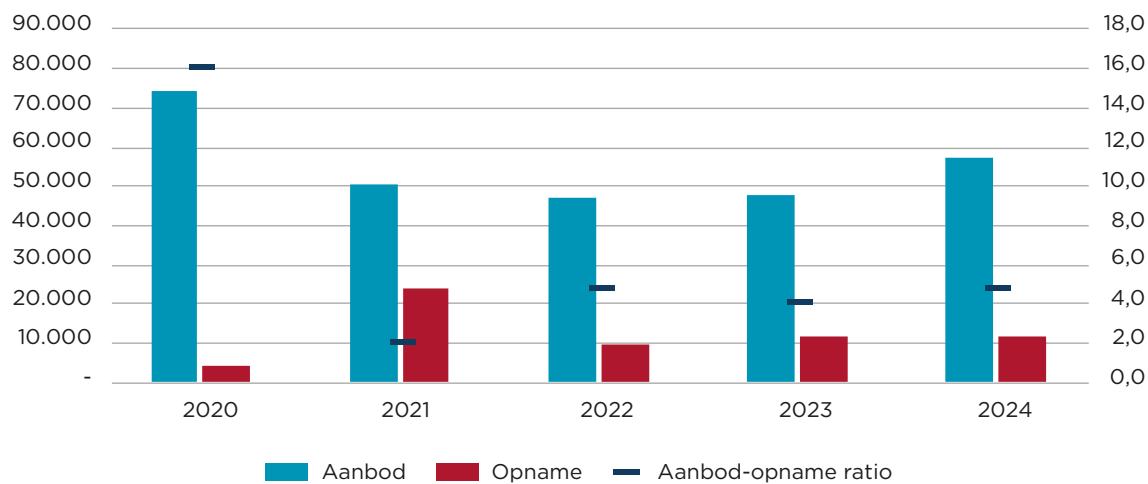
VASTGOEDMARKT ZUID-HOLLAND ZUID

Figuur 32: Zuid-Holland Zuid
Voorraad & Leegstand (in %)



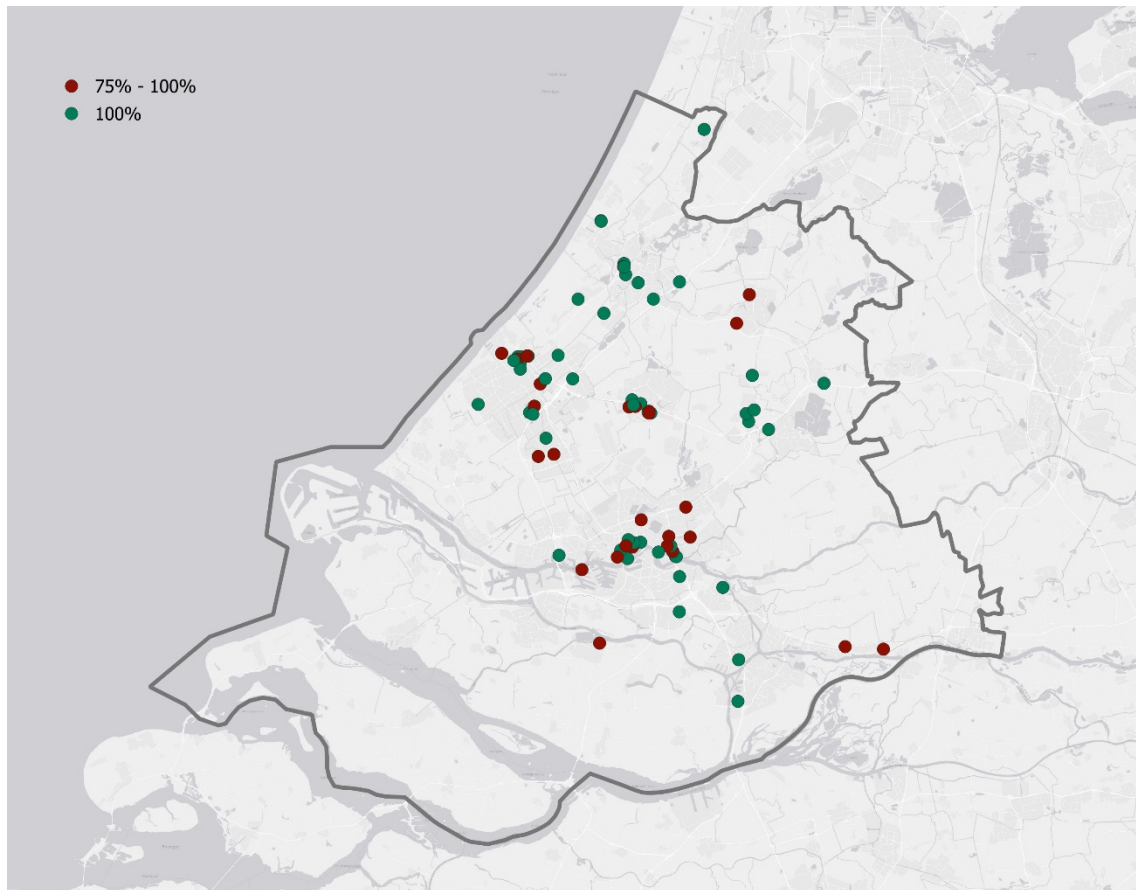
Bron: Locatus - Cushman & Wakefield

Figuur 33: Zuid-Holland Zuid
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield

BIJLAGE VI: OVERZICHTSKAART LEEGSTANDSKLASSE 75%-100% EN 100%



Bron: Cushman & Wakefield

IN OPDRACHT VAN
Provincie Zuid Holland

UITGEVOERD DOOR
Over Cushman & Wakefield

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

Meer informatie vindt u op:
www.cushmanwakefield.nl
en via Twitter @CushWakeNLD



