

TRENDRAPPORTAGE APRIL 2024

KANTORENMARKT ZUID-HOLLAND

2023 MET EEN BLIK OP DE TOEKOMST



CUSHMAN &
WAKEFIELD



provincie
Zuid-Holland

April 2024

////////

2023 MET EEN BLIK OP DE TOEKOMST

////////



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

MANAGEMENT SAMENVATTING

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

Naast dit monitoringsinstrument 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 4% toegenomen tot 996.500 m². Opvallend is dat enkel het metrage aan aanbod is toegenomen en niet zozeer het aantal in aanbod staande kantoren. Dit kan een gevolg zijn van 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 toename van (+1,8%) van het aantal leegstaande kantoormeters in de provincie. Het leegstandspercentage is met 6,5% ietwat lager dan de leegstand in 2022, toen de leegstand 6,6% bedroeg. Dit is het gevolg van de toename van de voorraad. De kantorenvorraad in 2022 bedroeg 12,4 miljoen m², in 2023 bedroeg de voorraad 12,9 miljoen m². Dit is een stijging van 4,1%. Doordat het leegstaande metrage met 1,8% minder hard is gegroeid, is het leegstandspercentage met 0,1%-punt afgenomen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de benoemde voorraadgroei mogelijk deels te wijten is aan een verandering in bron (van BAK naar Locatus). Dit kan van invloed zijn op het leegstandscijfer door het noemer-effect. Wanneer de voorraad stijgt (noemer) en de leegstand gelijk blijft (teller), daalt immers het leegstandspercentage. 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 kan provincie Zuid-Holland 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 2022 en 2023

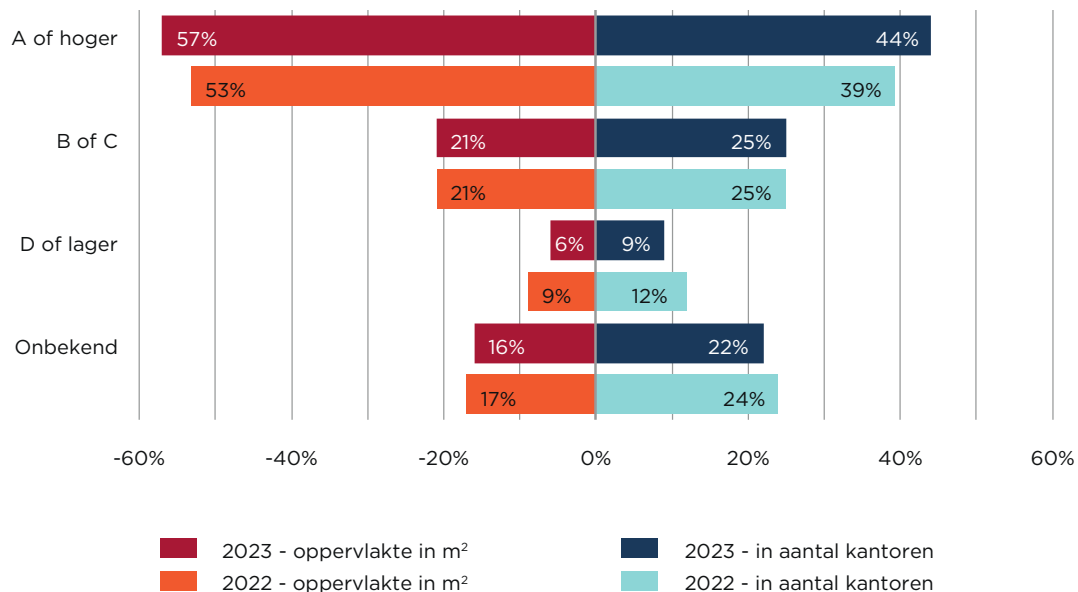
	Voorraad & Leegstand 2022	Voorraad & Leegstand 2023	Duiding verschil
Provincie	12.428.600 m² 6,6%	12.939.510 m² 6,5%	Stijging voorraad (+4,1%), stijging leegstaande meters (+1,8%)
Rotterdamse regio	4.420.780 m ² 7,3%	4.419.060 m ² 7,4%	Voorraad min of meer gelijk aan 2022, stijging leegstaande meters (+1,4%)
Haagse regio	5.696.620 m ² 6,6%	5.859.483 m ² 6,1%	Stijging voorraad (+2,9%), daling leegstaande meters (-3,6%)
Holland Rijnland	1.036.060 m ² 5,7%	1.141.507 m ² 7,9%	Stijging voorraad (10,2%), stijging leegstaande meters (+51,1%)
Midden-Holland	439.945 m ² 6,2%	455.426 m ² 6,5%	Stijging voorraad (3,5%), stijging leegstaande meters (+7,4%)
Zuid-Holland Zuid	835.195 m ² 4,9%	1.064.034 m ² 3,1%	Stijging voorraad (27,4%), daling leegstaande meters (-20,2%)

Bron: Voorraad door Locatus, 2023 en Leegstand door Cushman & Wakefield, 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, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren te zijn gegroeid. Opvallend daarbij is dat het aandeel kantoormetrage dat energielabel D of lager heeft of waarvan het energielabel onbekend is, is afgenomen en het percentage aan kantoorimeters dat label B of C heeft, gelijk is gebleven. 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. Het aandeel kantoormetrage met een energielabel A of hoger is dan ook gegroeid van 53% naar 57%. Op basis van het aantal kantoren is een vergelijkbare beweging te zien.

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



Bron: Koppeling van EP-online gegevens aan de Voorraad van Locatus, 2023



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In 2023 zijn drie duidelijke structurele trends voor de vastgoedmarkt zichtbaar en als volgt te duiden:

- 1 Concentratiebeweging naar stedelijke gebieden**
- 2 Huurverlengingen**
- 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 een 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 intercystations. In totaal bevond circa 55% van de in 2023 verhuurde vierkante kantoormeters zich in de G5. Deze ontwikkeling is ook specifiek in provincie Zuid-Holland waarneembaar. In 2023 werd in provincie Zuid-Holland 189.200 m² aan kantooruimte opgenomen.

Kantoorhoudende organisaties verhuizen alleen wanneer zij een kwaliteitsslag kunnen maken. Dit zorgt voor een concurrentieslag om de beste kantooruimte. De hoogwaardige kantooruimte waarmee een kwaliteitsslag kan worden gemaakt wordt momenteel maar beperkt aangeboden als gevolg van beperkte nieuwbouw en doordat gebruikers die een plek hebben bemachtigd op de toplocaties daar niet zo snel vertrekken. Op locaties waar veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar zijn gekomen, is een grote interesse van potentiële gebruikers. Echter, kantoren die niet aan deze hoge norm voldoen worden tot nu toe niet serieus overwogen. Hierdoor zijn veel organisaties met een huisvestingsvraagstuk geneigd om bestaande huurovereenkomsten, die toentertijd tegen gunstige voorwaarden zijn afgesloten, te verlengen. 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 kantooruimte ten behoeve van de woningbouwopgave te transformeren, terwijl het behoud van kantoren van belang is voor een diverse kantorenportfolio en daarmee een gezonde kantorenmarkt.

Naast de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt, wordt de beleggingsmarkt van kantoren momenteel gekenmerkt door een hoge mate van volatiliteit. Waar economische groei werd gestimuleerd door de lage rentestand en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, werden in 2023 de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten nauwlettend gevolgd. De vastgoedmarkt bevond zich in 2023 op relatief onbekend terrein: een jaar waar door middel van (boek)waardecorrecties een nieuwe balans tussen liquiditeit (financiële waarde) en fundament (intrinsieke waarde) van commercieel vastgoed gevonden moest worden.



RUIMTELIJKE VERTALING PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Met behulp van de Hoofdstructuur Kantorenlocaties werd er gericht gewerkt aan de versterking van twee grootstedelijke toplocaties, namelijk Rotterdam CBD (Centrum en Blaak) en Den Haag Central Innovation District (CID), waar ruimte was voor uitbreiding van de kantorenvoorraad. In de kleinere concentratiegebieden werd gestreefd naar beperkte groei of het in balans brengen (lees: verminderen) van de beschikbare plancapaciteit. De combinatie van een sterke focus op het verminderen van leegstand in kantoorruimte (met name op minder gewilde locaties), de woningcrisis die heeft geleid tot een nadruk op transformatie (soms op locaties van hoge kwaliteit), en een reeds bestaand gebrek aan aanbod op locaties nabij openbaar vervoer en in stadscentra resulteert erin dat in sommige middelgrote steden niet goed in de vraag naar kantoorruimte kan worden voorzien. Over de afgelopen jaren vervaagde daardoor het aangebrachte onderscheid tussen de grootstedelijke toplocaties en de provinciale knooppuntlocaties met betrekking tot de gevonden leegstand. De dynamiek op basis van opname en aanbod is op de provinciale knooppuntlocaties nauwelijks te analyseren gezien het incidentele karakter van de markt. De beschikbare kantoorruimte is vaak beperkt tot enkele gebouwen waar huurders zich langdurig hebben gevestigd, wat weinig veranderingen in het gebruik met zich meebrengt. Bovendien komen nieuwe kantoorontwikkelingen hier zelden van de grond, omdat projectontwikkelaars en beleggers zich meestal richten op lucratievere (grootstedelijke) locaties. Wanneer er wel aanbod is, maar dit nog te bouwen nieuwbouw betreft zijn gebruikers meer terughoudend geworden om zich te committeren vanwege de lange doorlooptijden en geven vaker de voorkeur aan direct beschikbare oplossingen voor hun huisvestingsbehoeften. In deze onzekere tijden is maximale flexibiliteit het credo. Deze relatief statische markt staat in schril contrast met de dynamische transacties op de grootstedelijke toplocaties, die mede mogelijk worden gemaakt door een ruimer aanbod. Met andere woorden, een goed functionerende kantorenmarkt kan alleen worden bereikt door voldoende aanbod: frictieleegstand is noodzakelijk voor een goed functionerende kantorenmarkt. Met frictieleegstand en te huur staande kantoorpanden kan vraag uiteindelijk worden omgezet in de gebruikerstransacties.



Beleid zou in grotere mate moeten sturen op het toevoegen en behouden van voldoende kwalitatief kantorenaanbod ten gunstige van de regionale economie. Dit kan door enerzijds ruimte toevoegen op locaties waar momenteel sprake is van een zeer lage leegstand. Anderzijds dient ook de bestaande kantoorruimte op locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV-/intercity)bereikbaarheid behouden te blijven.

In de strijd om de ruimte is het behouden van kantoorruimte op regionale knooppuntlocaties een grote uitdaging voor de lokale overheid, zeker wanneer de kantorendynamiek door vaak lage leegstand en beperkt (nog te bouwen) aanbod meer incidenteel van aard is. In de strijd om de ruimte is het des te belangrijker inzicht te geven in welke locaties binnen een gemeente in meer of mindere mate toekomstpotentie hebben en daarmee bijdragen aan de regionale economie. Ook het monitoren van de leegstand en met name ook waar deze leegstand zich bevindt, biedt op lokaal niveau handvatten om een gebouw- of gebiedsgedreven transformatiestrategie te hanteren.

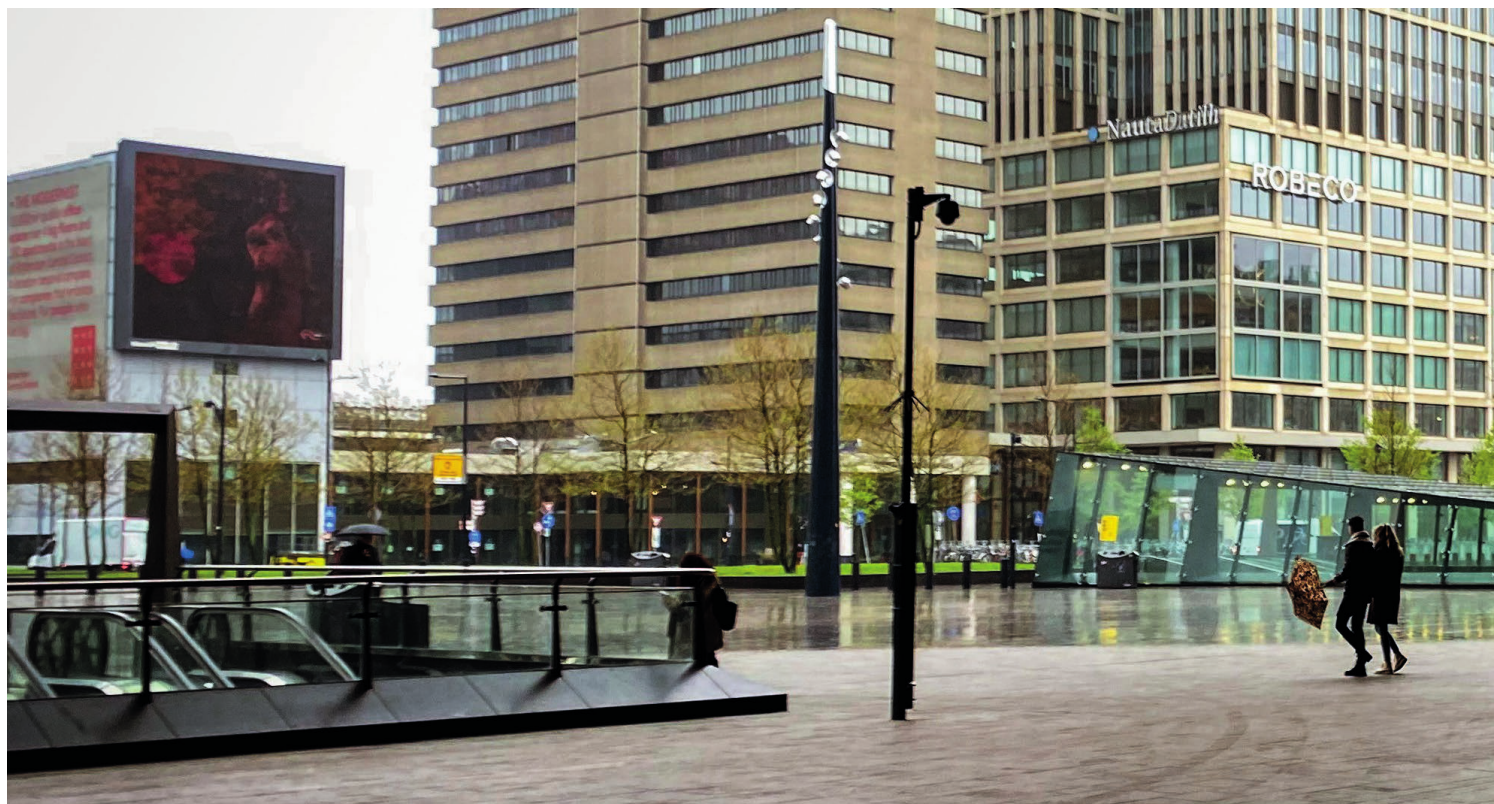
Voor de provinciale knooppunt locaties is het raadzaam het kantorenprogramma toe te snijden op de behoefte van de lokale gebruikers, ontwikkelaars en investeerders. Zo is de tijd van grote solitaire single-tenant kantoorgebouwen op provinciale centrum knooppuntlocaties voorbij. Voor multi-tenant, mixed-use gebouwen met een formaat passend bij (lokale) kantoorgebruikers is wel toekomst. Vanuit het ontwikkel- en investeringsperspectief dient de haalbaarheid en schaalbaarheid niet uit het oog verloren te worden.

////////

INHOUDSOPGAVE

////////

MANAGEMENT SAMENVATTING	3
LEEGSTANDSONTWIKKELING	3
TOEKOMSTBESTENDIGHEID KANTORENMARKT	5
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	7
RUIMTELIJKE VERTALING PROVINCIE ZUID-HOLLAND	8
INLEIDING	12
1. ECONOMIE & STRUCTURELE TRENDS	15
1.1 ECONOMIE	15
1.2 STRUCTURELE TRENDS	16
2. KANTORENMARKT NEDERLAND & G5	19
2.1 STRUCTURELE TRENDS OP DE GEBRUIKERSMARKT	19
2.2 DUURZAME KWALITEIT KANTORENMARKT	21
3. KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND	25
3.1 KANTORENSTRUCTUUR PROVINCIAAL BELEID	25
3.2 KANTORENMARKT PROVINCIE ZUID-HOLLAND	30
4. RUIMTELIJKE VERTALING	47
4.1 PLANCAPACITEIT EN VOORRAAD IN RELATIE TOT DE HUIDIGE MARKTDYNAMIEK	47
4.2 BELEIDSAANBEVELINGEN	49
BIJLAGE I GEBIEDSPROFIELEN	53
BIJLAGE II BEGRIPPENLIJST	58
BIJLAGE III RAPPORTERING OMTRENT DUURZAAMHEID	60
BIJLAGE IV LEEGSTAND IN PERCENTAGES EN VIERKANTE METERS	61
BIJLAGE V VASTGOEDMARKT KANTOORREGIO'S	62



INLEIDING

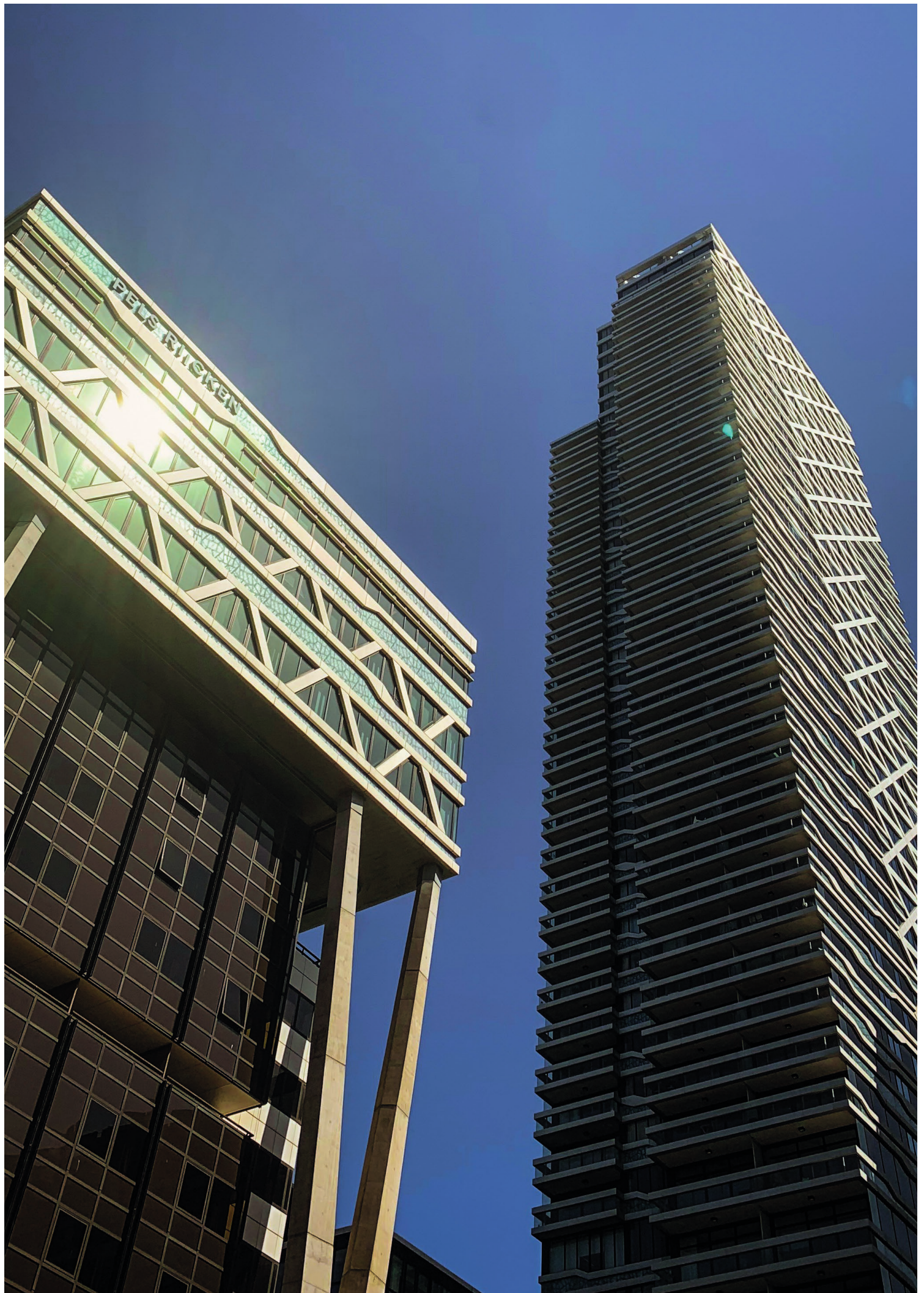
Voor u ligt de vijfde kwalitatieve rapportage over de kantorenmarkten van Zuid-Holland met daarin een duiding van de cijfers zoals deze uit het dashboard zijn te herleiden. Zowel de kwalitatieve rapportage als het dashboard wordt in opdracht van de Provincie Zuid-Holland door Cushman & Wakefield jaarlijks 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 door middel van 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 ondersteunende kwalitatieve rapportage bieden inzichten welke kunnen worden gebruikt bij het formuleren een kantorenbeleid, om zo – door middel van een goed functionerende kantorenmarkt, en het juiste kantoor op de juiste locatie – te werken aan deze sterke economie.



Na de inleiding volgt een update over de economie en een overzicht van de structurele trends die in 2023 de dynamiek op de kantorenmarkt verklaren. Deze structurele trends worden geprojecteerd op de marktdynamiek van de Nederlandse kantorenmarkt en de kantorenmarkt in de G5. Hierna volgt 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 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 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 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 kan provincie Zuid-Holland 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. Het bovenstaande vormt uiteindelijk input voor 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. Waar economische groei werd gestimuleerd door de lage rentestand en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, werden in 2023 de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten nauwlettend gevolgd. De vastgoedmarkt bevond zich in 2023 op relatief onbekend terrein: een jaar waar door middel van (boek)waardecorrecties een nieuwe balans tussen liquiditeit (financiële waarde) en fundament (intrinsieke waarde) van commercieel vastgoed gevonden moest worden.

Het vooruitzicht op stabiel lagere rentetarieven biedt de vastgoedmarkt toch weer nieuwe perspectieven op groei. Waar tien opwaartse rentestappen zijn gemaakt, wat kenmerkend is voor de agressieve aanpak van de ECB om de inflatie te beteugelen, staat de beleidsrente sinds september 2023 op 4,0% en heeft de markt in het laatste kwartaal al geanticipeerd op mogelijke rentedalingen door de centrale banken vanaf medio 2024, wat zichtbaar is geworden in de markrentetarieven.

Volgens de Nederlandse Bank (DNB) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is de economische groei over geheel 2023 (jaar-op-jaar) uitgekomen op 0,1%. De Nederlandse economie bevond zich een groot deel van 2023 in recessie doordat de drie eerste opeenvolgende kwartalen een negatieve groei lieten zien. Het vierde kwartaal zorgde voor een kentering met een groei van 0,3%. In het laatste kwartaal gaven huishoudens bijna 2% meer uit dan daarvoor. Een forse stijging die te danken is aan de krappe situatie op de arbeidsmarkt en de daarmee verband houdende stijgende lonen.

Desondanks hebben de economische consequenties van de structureel hogere inflatie en de daarmee samenhangende renteverhogingen zich doen gelden. Over geheel 2023 is de koopkracht gedaald en zijn consumptieve bestedingen beperkt als gevolg van hoge energieprijzen. Ook de industriële productie nam met maar liefst 6,0% af. De bijdrage aan de economische groei door export en door investeringen van bedrijven in Nederland wordt gedempt door een afgekoelde wereldhandel, sterk opgelopen rentes en aanhoudende geopolitieke spanningen. De inflatie is zoals verwacht gedaald en komt voor geheel 2023 uit op 3,8%. Wel bleef in 2023 de kerninflatie (exclusief energie en voedingsmiddelen) met 6,1% hardnekkig hoog, voornamelijk als gevolg van opwaartse druk op de loonontwikkeling als gevolg van de lage werkloosheid. 2024 zal een beroep doen op de bewezen veerkracht en weerbaarheid van de economie. Enerzijds is sprake van aanhoudend gedempte economische groei en een gapend gat tussen bied- en laatprijzen op de commerciële vastgoedmarkten, anderzijds is er sprake van een historische lage werkloosheid, een sterk positieve ontwikkeling van de (cao-)lonen en kwamen er dit jaar 173.000 nieuwe banen bij.

De economische krimp zal volgens De Nederlandse Bank van korte duur zijn. Vanaf de tweede helft van 2024 zal de Nederlandse economie structureel de weg naar boven weten te vinden, zij het op een fundamenteel lager tempo dan dat we de afgelopen jaren gewend waren te zien. Dit zou positief voor de vastgoedmarkt zijn om (iets) meer stabiliteit en een betere financierbaarheid te kunnen realiseren. Zo wordt voor 2025 de economische groei geraamd op 1,0%.

1.2 STRUCTURELE TRENDS

In 2023 zijn drie duidelijke structurele trends voor de vastgoedmarkt zichtbaar en als volgt te duiden:

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



Concentratiebeweging naar stedelijke gebieden

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, maar in combinatie met, de thuiswerkplek. Dit is ook een belangrijke aanjager in de 'War for Talent'. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe arbeidsmarkt aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden. De post-corona huisvestigingsvoorwaarden tonen vooral de behoefte aan een centrale ontmoetingsplek. De nieuwe generatie werknemers geeft de voorkeur aan een bruisende, levendige en stedelijke werkomgeving. Er is een duidelijke vraag naar specifieke soorten kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale goedbereikbare 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. Kantoorhoudende organisaties verhuizen alleen wanneer zij een kwaliteitsslag kunnen maken. Dit zorgt voor een concurrentieslag om de beste kantoorruimte. Niet elk(e) kantoor(locatie) kan voldoen aan deze hedendaagse gebruikerseisen. Dit geldt zowel op landelijk niveau als binnen regio's en gemeenten. Wanneer kantoorhoudende organisaties een kwaliteitsslag kunnen maken en door vrijgekomen ruimte naar een naar de hoogwaardige toplocaties kunnen verhuizen, nemen zij veelal minder kantoorruimte in gebruik dan dat zij achterlaten. Er vindt een consolidatieslag plaats doordat de kantoorinrichting rekening houdt met hybride werken.



Huurverlengingen

Die hoogwaardige kantoorruimte wordt momenteel maar beperkt aangeboden als gevolg van beperkte nieuwbouw en doordat gebruikers die een plek hebben bemachtigd op de toplocaties daar niet zo snel vertrekken. Op locaties waar veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar zijn gekomen, is een grote interesse van potentiële gebruikers. Dit verklaart de huidige dominantie van de vijf grootste steden in de nationale kantorenopname, waar relatief veel hoogwaardige gebouwen te vinden zijn. Echter, kantoren die niet aan deze hoge norm voldoen worden tot nu toe niet serieus overwogen. Hierdoor zijn veel organisaties met een huisvestingsvraagstuk geneigd om bestaande huurovereenkomsten, die toentertijd tegen gunstige voorwaarden zijn afgesloten, te verlengen. Voorspellingen over het massaal teruggeven van kantoorruimte blijken voorlopig onjuist, aangezien zittende huurders terughoudend zijn om veel ruimte terug te geven als een huurovereenkomst wordt verlengd. Die terughoudendheid van huurders om te verplaatsen heeft geleid tot polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij de huurprijzen op het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Wanneer kantoorhoudende organisaties, zoals bovenstaand beschreven, wel een kwaliteitsslag kunnen maken wordt er doorgaans minder kantoorruimte opgenomen dan wordt achtergelaten. Dit is dan ook terug te zien in de opnamedynamiek.



Strijd om de ruimte

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 diverse kantorenportfolio en daarmee een gezonde kantorenmarkt. Hiermee kan namelijk worden voorzien in de (latente) lokale en regionale kantoorbehoefte. Deze behoefte is momenteel door het gebrek aan aanbod op bijvoorbeeld regionale intercystations niet altijd direct in opnamedynamiek waarneembaar.



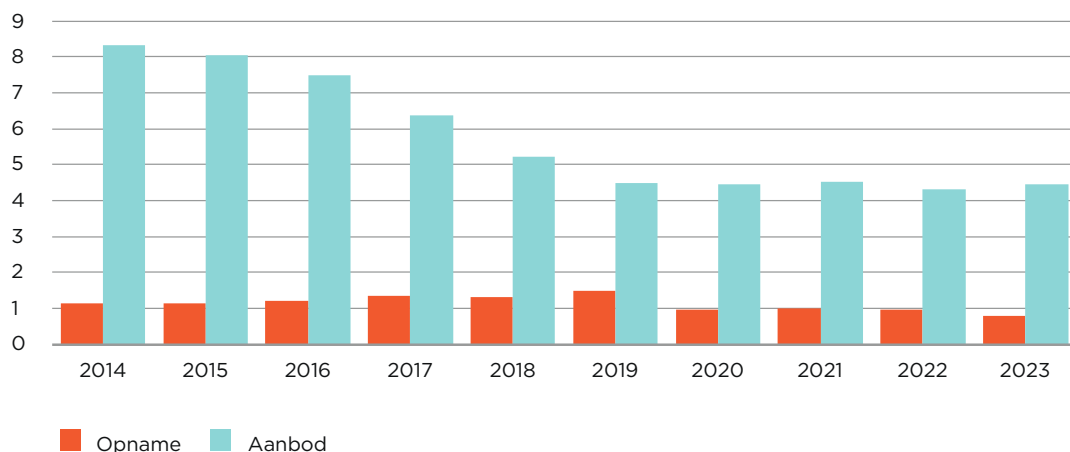
2. KANTORENMARKT NEDERLAND & G5

2.1 STRUCTURELE TRENDS OP DE GEBRUIKERSMARKT

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

De opname van kantoorruimte is in 2023 uitgekomen op 780.000 m². Dit is een daling van 19% ten opzichte van vorig jaar. Deze daling wordt grotendeels veroorzaakt door de schaarste van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimtes. Kantoorhoudende organisaties verhuizen alleen wanneer zij een kwaliteitsslag kunnen maken, wat in 2023 leidt tot een beperktere opnamedynamiek. In vergelijking met de pre-coronajaren 2018 en 2019 ligt de geëffectueerde vraag naar kantoorruimte dit jaar circa 40% onder het niveau van de jaren 2018 en 2019 en circa 20% tot 25% onder het niveau van de (post)coronajaren tussen 2020 en 2022.

*Figuur 3: Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte
Opname, aanbod (x 1 mln. v.v.o. m²)*



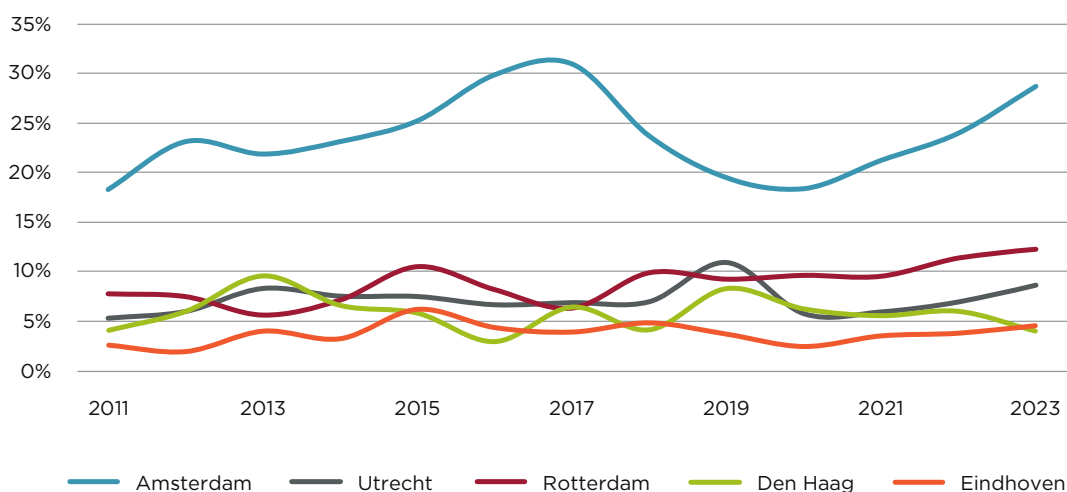
Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Tegelijkertijd nam het aanbod van kantoren licht toe met 3,5%. Op dit moment bedraagt het beschikbare kantoorruimte-aanbod in Nederland 4,4 miljoen m², waarvan 3,9 miljoen m² in fysiek lege staat wordt aangeboden. Resultaat is een landelijk leegstandspercentage van 8,4%. Dit percentage blijft in lijn met het langjarig gemiddelde over de laatste vijf jaar, dat sinds de pandemie schommelt tussen 8,1% en 8,4%. Tegelijkertijd worden er recordhuurprijzen bereikt voor hoogwaardige duurzame gebouwen op toplocaties. In de 'War for Talent' moeten bedrijven zich presenteren als een aantrekkelijke werkgever om succesvol te zijn. Hierin speelt een aantrekkelijk kantoor op een levendige (stations) locatie een grote rol. Dit wordt versterkt doordat de werkloosheid in Nederland zich in begin 2024 op 3,7% bevond. Daarnaast worden organisaties voor harde eisen gesteld omtrent duurzaamheid. Het zijn dan ook deze transacties die de kantorenopname dit jaar hebben gestut. Dit ligt in lijn met de structurele concentratiebeweging waarmee de hoogwaardige toplocaties van Nederland een groot aandeel van de opnamedynamiek aan zich weten te binden.

Circa 55% van de in 2023 verhuurde vierkante kantorenmeters bevond zich in de vijf grootste steden, waarbij Amsterdam een absolute koploper was met een opname van 211.000 m². Dit vertegenwoordigt maar liefst 30% van de totale Nederlandse transactiedynamiek. Dit relatief hoge opnamecijfer kan voornamelijk worden toegeschreven aan de gelijktijdige beschikbaarheid van nieuwe, hoogwaardige kantoorruimte op strategische locaties binnen de stad zoals de Zuidas. Het is daarbij opvallend dat veel organisaties die in 2023 besloten te verhuizen naar een kantoorlocatie in Amsterdam al in de stad waren gevestigd: verplaatsingsdynamiek van buiten de stad is daarbij minimaal. Utrecht en Den Haag kennen de krapste kantorenmarkten met leegstandpercentages van respectievelijk 4,2% en 4,3%, terwijl er meer kantoorruimte leegstaat in Amsterdam (7,6%) en Rotterdam (7,5%). 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 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 krappe marktsituatie op toplocaties, de realisatie van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en een indexatie van het CPI zorgen voor verdere opwaartse druk op de tophuurprijzen. In Amsterdam ligt dit op EUR 580,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 305,-), Rotterdam (EUR 300,-), Den Haag (EUR 260,-) en Eindhoven (EUR 240,-). 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 2024. Een gevolg hiervan is de toename in huurverlengingen. Wanneer men zich niet kan verplaatsen door de krapte op de kantorenmarkt, zullen ze hun huurovereenkomst tegen gunstige voorwaarden verlengen.

*Figuur 4: Opname kantoorruimte 5 grote steden
Als percentage van de landelijke opname*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

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.

Ook wordt steeds meer bestaand vastgoed incurant en worden alternatieve toepassingen overwogen, zoals transformatie. Dit wordt gedreven door wet- en regelgeving, maar ook doordat huurders steeds hogere eisen stellen aan het vastgoed dat zij gebruiken. Als nieuwbouw wel voldoet aan steeds hogere eisen en aan nieuwe wet- en regelgeving, beschermt dit het vastgoed voor afwaarderingen, en staat dit dus sterker in de markt.

Investeerders hebben 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

Waar voorheen certificaten voldoende doeltreffend waren om de duurzaamheid van een gebouw uit te drukken, zijn kantoorgebruikers 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 op het gebied van ESG significant verschillen. Dat heeft onder andere te maken met hoe vergaand hun eigen ambitie is. Zo kan de ene kantoorgebruiker zich focussen op nul uitstoot in 2030, terwijl de andere kantoorgebruiker zich met name bezighoudt met het besparen van kosten door energie-efficiëntie. Ook de bereidheid om meer te betalen voor een duurzamer gebouw verschilt van gebruiker tot gebruiker, vaak voortvloeiend uit het ambitieniveau van de gestelde doelen. Bij veel van die partijen worden de ESG ambities niet gedreven vanuit een branding perspectief, maar blijkt vooral de plicht om goed te rapporteren over ESG de drijvende kracht. Vastgoed dat voldoet aan de nieuwste ESG rapportage richtlijnen 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.

Ook CO² beprijzing zal een grote impact hebben op de vastgoedmarkt. Aan de operationele kant zijn eigenaren en gebruikers er nog meer bij gebaat om de uitstoot van de door hen gebruikte gebouwen te minimaliseren. Aan de bouwzijde zullen 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).

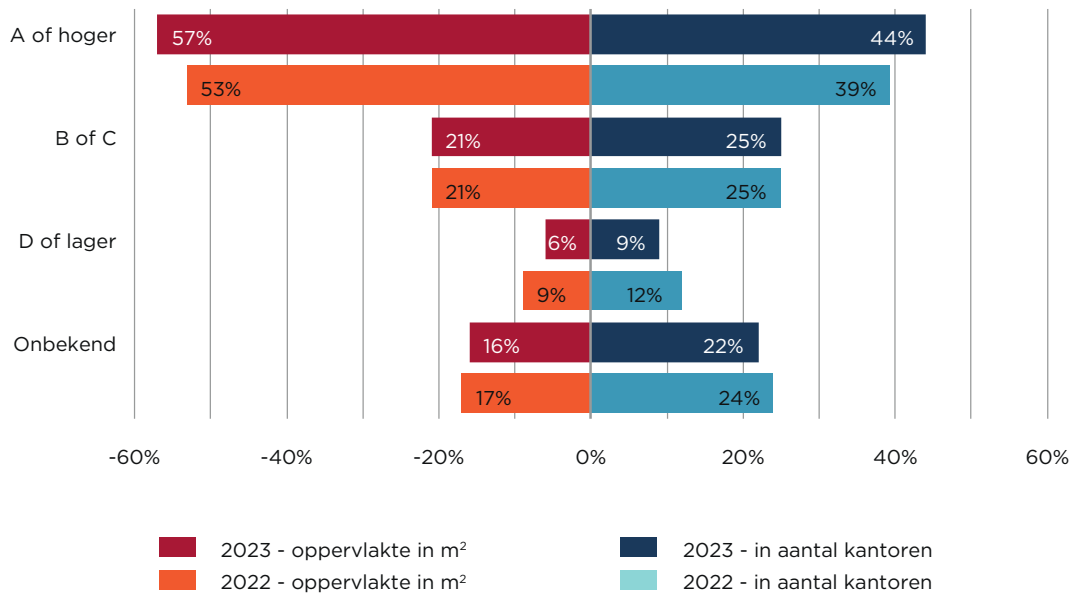
Naast de bovengenoemde beleidsinstrumenten heeft de Europese Unie een richtlijn opgesteld waarbij zij verbetering in de energieprestatie van gebouwen wil stimuleren: De European Energy Performance of Building Directive (EPBD). Deze richtlijn is voor zowel de belegger als de gebruiker van belang. Iedereen 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 nu bewust van hun verplichtingen met betrekking tot rapportage. Gebruikers richten zich op hoogwaardige kantoorlocaties. 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.

2.2.2. 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 5: Provincie Zuid-Holland | Kantorenvoorraad
Energietabels in aantal vierkante meters vs aantal kantoorobjecten*



Bron: Koppeling van EP-online gegevens aan de Voorraad van Locatus, 2023

Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren te zijn gegroeid. Naast de beleidsmatige druk, ervaren gebouweigenaren ook stimulans vanuit de sterk stijgende energieprijzen en de veranderende gebruikersvraag. Waar in 2022 74% van het kantooroppervlakte beschikte over minimaal energielabel C, beschikte in 2023 78% over minimaal energielabel C. Opvallend daarbij is dat het aandeel kantooroppervlakte dat energielabel D of lager heeft of waarvan het energielabel onbekend is, is afgenomen en het percentage aan kantooroppervlakte dat label B of C heeft, gelijk is gebleven. 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. Het aandeel kantooroppervlakte met een energielabel A of hoger is dan ook gegroeid van 53% naar 57%. 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 12% naar 9% en van 24% naar 22%. Het aandeel van label B of C is gelijk gebleven terwijl het aandeel van energielabel A of hoger is toegenomen van 39% in 2022 naar 44% in 2023.

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 15% van de leegstaande kantoorpanden geen energielabel kent in 2023, waarvan 6% langer dan drie jaar leegstand kent. Deze 6% leegstand is in absolute aantallen (50.200 m²) een zeer beperkt deel van 16% van de voorraad waarvan het energielabel onbekend is.



Figuur 6: Energielabel A of hoger - 2023



Figuur 7: Energielabel B of C - 2023



Figuur 8: Energielabel D of lager - 2023



Figuur 9: Energielabel Onbekend - 2023

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. Middels 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 kantorencusters 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 verschillende locaties met alle hun eigen kenmerken. Naar aanleiding van de behoefteraming uit 2023 is voorgesteld de strategie te actualiseren in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid in Zuid-Holland. Er is voorgesteld dat de groei altijd binnen de gestelde kaders moet zijn van de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023. 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 10:

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.

Op basis van deze Hoofdstructuur hebben de verschillende regio's binnen provincie Zuid-Holland in 2019 de regionale kantorenvisie geactualiseerd. In de regio's Holland Rijnland, Midden-Holland, Zuid-Holland Zuid heeft het beleid niet geleid tot meer kantorenvorraad. Het beleid aldaar heeft voornamelijk ingezet op vervangingsvraag, waarbij nieuwbouw enkel mogelijk was op locaties met toekomstpotentie zoals Leiden Stationsgebied en de Goudse Spoorzone. Deze nieuwbouw leidt niet tot een toename van de voorraad, gezien er tevens werd ingezet op transformatie. In de MRDH heeft op de toplocaties met (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus uitbreiding kunnen plaatsvinden, terwijl op snelweglocaties werd ingezet op reductie en transformatie. Deze huidige regionale kantorenvisies heeft de provincie aanvaard tot juli 2025.

Om tot nieuwe regionale kantorenvisies te komen, heeft provincie Zuid-Holland Cushman & Wakefield gevraagd de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland in 2023 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 huidige kantorenvorraad en de kwaliteit van de vraag zijn belangrijke componenten in de uitwerking van de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023.

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. Om de kantorenmarkt in Zuid-Holland gezond te houden, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden.

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/intercity)bereikbaarheid, 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.

Tot 2030 resulteert dit voor provincie Zuid-Holland in een uitbreidingsvraag tussen de 252.000 en 328.400 m². De vervangingsvraag bedraagt maximaal 811.900 m². Per regio zijn verschillen waarneembaar, afhankelijk van de kwaliteit van de voorraad en het economisch profiel van deze regio.

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. Middels 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.



*Figuur 11: Tabel Kantorenmarkt kantorenregio's
Leegstand, opname en aanbod betreft kantoorruimte vanaf 500 m² v.v.o.*

Bron: Voorraad door Bak (2021, 2022) en Locatus (2023). Overige gegevens door Cushman & Wakefield. Door mutaties en na-meldingen kunnen cijfers van 2021 en 2022 iets afwijken van voorgaande Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.

Kantorenregio	Variabele	2021	2022	2023
Rotterdamse regio	Voorraad	4.448.600	4.420.800	4.419.100
	Leegstand	8,9%	7,3%	7,4%
	Opname	122.600	124.900	112.200
	Aanbod	448.300	354.800	403.100
	<i>Kansrijk</i>	21%	56%	23%
	<i>Kanshebbend</i>	33%	49%	18%
	<i>Kansarm</i>	26%	60%	14%
	Aanbod-opnameratio	3,7:1	2,8:1	3,6:1
Haagse regio	Voorraad	5.747.600	5.696.600	5.859.500
	Leegstand	6,0%	6,6%	6,1%
	Opname	78.600	96.000	55.200
	Aanbod	407.800	458.900	411.900
	<i>Kansrijk</i>	45%	42%	13%
	<i>Kanshebbend</i>	38%	47%	16%
	<i>Kansarm</i>	31%	52%	17%
	Aanbod-opnameratio	5,2:1	4,8:1	7,5:1
Midden-Holland	Voorraad	439.900	439.900	455.400
	Leegstand	7,8%	6,2%	6,5%
	Opname	5.500	5.500	600
	Aanbod	39.500	27.500	29.500
	<i>Kansrijk</i>	4%	58%	38%
	<i>Kanshebbend</i>	4%	52%	44%
	<i>Kansarm</i>	5%	39%	56%
	Aanbod-opnameratio	7,2:1	5,0:1	51,1:1
Holland Rijnland	Voorraad	1.046.400	1.036.100	1.141.500
	Leegstand	5,6%	5,7%	7,9%
	Opname	34.000	25.400	9.500
	Aanbod	90.000	73.000	104.300
	<i>Kansrijk</i>	32%	25%	44%
	<i>Kanshebbend</i>	36%	27%	37%
	<i>Kansarm</i>	25%	30%	44%
	Aanbod-opnameratio	2,7:1	2,9:1	11,0:1
Zuid-Holland Zuid	Voorraad	829.400	835.200	1.064.000
	Leegstand	5,4%	4,9%	3,1%
	Opname	23.900	9.800	11.600
	Aanbod	50.700	47.500	47.700
	<i>Kansrijk</i>	0%	52%	48%
	<i>Kanshebbend</i>	16%	55%	29%
	<i>Kansarm</i>	9%	49%	42%
	Aanbod-opnameratio	2,1:1	4,8:1	4,1:1

3.2 KANTORENMARKT PROVINCIE 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 2023 telde de provincie Zuid-Holland een kantorenvorraad van circa 12,9 miljoen m², wat neerkomt op circa 28% van de in Nederland aanwezige als 'kantoor' aangemerkte ruimte. Deze kantoren bieden gezamenlijk ruimte aan circa 593.600 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 voltijd banen per 2022.

3.2.1. Rotterdamse regio

De Rotterdamse regio telde in 2023 een kantorenvorraad van circa 4,4 miljoen m². Met deze voorraad kent de Rotterdamse regio een aandeel van 34% binnen de totale provinciale kantorenvorraad in 2023 en huisvest de regio 215.300 banen van kantoorhoudende organisaties.

Met een kantorenvorraad van 4,4 miljoen m² weet de Rotterdamse regio het grootste aandeel van de opname binnen de provincie aan zich te binden. In 2023 heeft de Rotterdamse regio een opname van circa 112.200 m² geregistreerd, wat neerkomt op een aandeel van 59% binnen de totale provinciale opname. Daarmee is het aandeel van de regio sterk gestegen ten opzichte van een jaar eerder, toen de regio kon rekenen op een aandeel van 48% binnen de totale provinciale opname. Het absolute aantal vierkante meters dat is opgenomen is echter afgenomen van 124.900 m² naar 112.200 m². Dat het aandeel binnen de totale opname wel is toegenomen is een gevolg van de concentratiebeweging naar de grotere stedelijke gebieden. Deze concentratiebeweging moet echter wel gefaciliteerd kunnen worden middels beschikbaar aanbod. Een van de redenen dat de Rotterdamse regio ook een groter deel van de opname aan zich weet te binden is doordat het aanbod in Rotterdam een stuk hoger ligt (290.000 m²) dan in Den Haag (198.800 m²).

Het aandeel van de Rotterdamse regio binnen het totale aanbod in de provincie Zuid-Holland is toegenomen van 37% in 2022 naar 40% in 2023. In 2023 telde de Rotterdamse regio een aanbod van 403.100 m², 14% meer dan een jaar eerder toen er 354.800 m² in aanbod stond. In 2023 is 26% 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. Het grootste deel van het aanbod in de Rotterdamse regio is bestempeld als kanshebbend (60%). In het kanshebbende aanbod bevindt zich ook het grootste deel van de leegstand (50%). Voor dit deel van het aanbod is het wenselijk dat geïnventariseerd wordt of het gebouw en gebied kan worden verbeterd middels gebieds- en/of gebouwimpulsen zodat het aanbod beter aansluit de kwalitatieve vraag vanuit kantoorgebruikers. 14% van het aanbod in Rotterdam is bestempeld als kansarm. Wanneer een leegstaand metrage 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. Daarbij moet echter, zoals ook in de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 wordt aanbevolen, worden gekeken naar het feit of het geen hoogwaardige kantoorlocatie betreft. Mocht het leegstaande pand wél op een

hoogwaardige kantoorlocatie staan, kan aangestuurd worden op het verbeteren van de kwaliteit van het kantoorgebouw.

Tussen 2021 en 2023 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 3,7:1 in 2021, naar 2,8:1 in 2022 en naar 3,6:1 in 2023. In 2022 daalde de aanbod-opnameratio door een toename van de opname (+2%) en een afname van het aanbod (-21%). De verruiming in 2023 is een gevolg van de afname van de opname (-10%) en een toename van het aanbod (+14%).

Het leegstandspercentage in de Rotterdamse regio bedroeg eind 2023 7,4%. Leegstandscijfers op deelgebiedniveau tonen meer inzicht ruimte of krapte op de kantorenmarkt. Zo kent Rotterdam Alexander een leegstandspercentage van 4,4%, wat onder frictieleegstand ligt. Het CBD in Rotterdam heeft een ruimere markt met een leegstandspercentage van 6,5%. De leegstand in Rotterdam Alexander is met 1,7%-punt toegenomen als gevolg van meer geregistreerde leegstaande metrages. Binnen het CBD is het leegstandspercentage met 1,1%-punt afgenomen, wat voornamelijk een gevolg is van de toename van de voorraad in dit deelgebied (+5,2%).

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 2023 een kantorenvorraad van circa 5,9 miljoen m². Daarmee heeft de regio ten opzichte van de andere regio's de meest omvangrijke kantorenvorraad: 45% van de provinciale kantorenvorraad is gelegen in de Haagse regio. Met deze kantorenvorraad huisvest de Haagse regio circa 228.500 kantoorhoudende banen.

Hoewel de Haagse regio het grootste aandeel binnen de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland kent, is in deze regio niet de meeste kantoorruimte in gebruik genomen. In 2023 werd er circa 55.200 m² aan kantoorruimte opgenomen in de Haagse regio, wat neerkomt op een aandeel van 29% binnen de provinciale opname. Daarmee ligt het aandeel van de Haagse regio binnen de totale opname 20%-punt lager dan het aandeel van de Rotterdamse regio (59%). De opnamedynamiek in de Haagse regio is het afgelopen jaar met 42% sterk afgenomen. In 2022 werd er nog circa 96.000 m² aan kantooropname geregistreerd, terwijl in 2023 nog enkel 55.200 m² aan kantooropname werd geregistreerd. Vooral in Den Haag is de kantooropname met 50% sterk afgenomen.

Dat het aandeel van de Haagse regio lager ligt dan het aandeel van de Rotterdamse regio heeft te maken met de aanbodsituatie 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. De Rotterdamse regio kende de afgelopen

jaren meer ruimte op de kantorenmarkt, waardoor kantoorhoudende organisaties gemakkelijker passende kantoorruimte in gebruik konden nemen, resulterend in een groter aandeel in de afgelopen drie jaar.

Het aandeel van de Haagse regio binnen het totale aanbod in de provincie Zuid-Holland is afgenomen van 48% in 2022 naar 41% in 2023. In 2023 telde de Haagse regio 411.900 m² in aanbod, een afname van 10% ten opzichte van 2022 toen er 458.900 m² in aanbod stond. De afname van het aanbod heeft voornamelijk plaatsgevonden bij metrages tussen de 5.000 en 10.000 m². Ten opzichte van 2022 werd in deze grootteklasse 28% minder kantoorruimte aangeboden. Van het aanbod in de Haagse regio is 31% 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 2023 is 52% bestempeld als kanshebbend. In deze klasse ligt ook het grootste deel (46%) 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. 17% van het aanbod is bestempeld als kansarm. Wanneer het kansarme aanbod voor een langdurige periode leegstand, 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 Zuid-Holland 2023, dan leidt een verbetering van de pandkwaliteit mogelijk tot het verbeteren van de kwaliteit.

Tussen 2021 en 2023 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 5,2:1 in 2021, naar 4,8:1 in 2022 naar 7,5:1 in 2023. Daarmee laat de aanbod-opnameratio in de Haagse regio een verruiming zien die met name te wijten valt aan de achterblijvende opname in de regio. Het opnamevolume is met -42% harder afgenomen dan het aanbod (-10%), met een marktverruiming tot gevolg.

Hoewel de markt in de Haagse regio ruimer is geworden, is de leegstand niet toegenomen. Dit is in lijn met de landelijke trend, waarbij de aanbodsituatie wel ietwat is verruimd, maar de leegstand in de afgelopen jaren redelijk stabiel is. Het regionale leegstandspercentage betreft 6,1%, wat lager is ten opzichte van 2022 toen de leegstand 6,6% van de voorraad bedroeg. Het leegstandspercentage ligt in gemeente Den Haag met 4,3% onder het regionale gemiddelde en onder frictieniveau. Ook het CID laat met een leegstandspercentage van 5,2% een relatief krappe marktsituatie zien. Gemeenten zoals Rijswijk en Zoetermeer kennen met een leegstand van 12,5% en 8,7% een ruimere marktsituatie. Hoewel de toename in de aanbod-opnameratio's wellicht een ruimere kantorenmarkt doen suggereren in de Haagse regio is het noodzakelijk om rekening te houden met verschillen tussen (deel)gebieden om op elke locatie in te spelen op een gezonde balans tussen vraag en aanbod.

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 2023 een kantorenvoorraad van 1,14 miljoen m², wat neerkomt op een aandeel van 9% binnen de totale provinciale voorraad. Met deze kantorenvoorraad huisvest Holland Rijnland circa 65.900 banen van kantoorhoudende organisaties.

In 2023 werd er circa 9.500 m² aan kantoorruimte opgenomen binnen Holland Rijnland. Daarmee ligt de kantorenopname in 2023 ruim 63% lager dan in 2022, toen er 25.400 m² aan kantoorruimte in gebruik werd genomen. Daarmee is ook het aandeel van Holland Rijnland binnen de totale provinciale opname afgenomen van 10% in 2022 naar 5% in 2023. Dit is een gevolg van een afname van de kantorenopname in gemeente Leiden. Waar in 2022 nog ruim 19.000 m² in gebruik werd genomen in Leiden, werd in 2023 enkel 2.800 m² aan kantoorruimte opgenomen. Daarmee is het aandeel van Leiden in de regionale opname gedaald naar 30% in 2023, terwijl het aandeel in 2021 en 2022 respectievelijk 67% en 75% bedroeg. Mogelijk kan latente behoefte nog niet geconcretiseerd worden in het Leidse stationsgebied gezien een groot deel van het aanbod (19.000 m² in het Lorentzgebouw) nog gebouwd moet worden en daarmee nog niet concreet op de markt wordt aangeboden. Gebruikers zijn meer terughoudend geworden om zich te committeren aan nieuwbouw vanwege de lange doorlooptijden en geven de voorkeur aan direct beschikbare oplossingen voor hun huisvestingsbehoeften.

Waar de opname in de regio Holland Rijnland is gedaald, laat het aanbod een toename zien. In 2023 telde Holland Rijnland circa 104.300 m² aan aanbod, in 2022 bedroeg dit nog 73.000 m². Daarmee is het aantal aangeboden kantoorruimtes met 43% gestegen. Door de stijging van het aanbod is ook het aandeel van Holland Rijnland toegenomen van 8% in 2022 naar 10% in 2023. Het aanbod is voornamelijk toegenomen in de gemeenten Leiden en Alphen aan den Rijn. 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 en 5.200 m² en de Dellaertweg van 5.300 m². Van het regionale aanbod bevindt 25% zich in de klasse kansrijk. Het meeste aanbod (44%) is bestempeld als kansarm. In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (44%). Dit aanbod kan in de toekomst mogelijk op minder interesse vanuit kantoorgebruikers rekenen omdat het niet meer voldoet aan de hedendaagse gebruikerseisen, zeker gezien de aanbodsituatie is verruimd met nieuwbouw. 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. Daarbij moet echter, zoals ook in de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 wordt aanbevolen, worden gekeken naar het feit of het geen hoogwaardige kantoorlocatie betreft. Mocht het leegstaande pand wél op een hoogwaardige kantoorlocatie staan, kan aangestuurd worden op het verbeteren van de kwaliteit van het kantoorgebouw om de aantrekkelijkheid voor wederverhuur te vergroten. 30% van het aanbod is bestempeld als kanshebbend. Voor dit aanbod is het wenselijk dat er naar gebieds- of gebouwimpulsen wordt gekeken om zo aantrekkelijk te blijven voor kantoorgebruikers.

In 2021 en 2022 lag de aanbod-opnameratio in Holland Rijnland tussen 2,7:1 en 2,9:1. In 2023 is de aanbod-opnameratio aanzienlijk verruimd naar 11,0:1. Dit komt doordat het aanbod in de regio met 43% sterk is toegenomen, terwijl de opname met -63% sterk is afgenomen. Naast de ruimere aanbodsituatie is de leegstand in regio Holland Rijnland met 2,1%-punt toegenomen naar 7,9%. In Leiden betrof de leegstand eind 2023 7,4%, wat 4,4%-punt hoger is dan de leegstand in 2022. Door de stijging in het (leegstaande) aanbod is het leegstandspercentage op het Leiden Bio Science Park toegenomen met 7,9%-punt naar 10,4%. De voorraad in dit deelgebied is ten opzichte van 2022 met 2,9% toegenomen. De leegstand is echter sterker gestegen van 5.300 m² naar 22.700 m², waardoor het leegstandspercentage is gestegen.

Ook het Stationsgebied in Leiden kent een toename in het leegstandspercentage met 6,4%-punt naar 11,3%. Deze toename komt doordat de voorraad in 2023 met 2,3% is afgenomen, terwijl de leegstand in het deelgebied met 125% is toegenomen.

3.2.4. Midden-Holland

Midden-Holland kende in 2023 een kantorenvorraad van circa 455.400 m². Midden-Holland heeft met een aandeel van 4% de kleinste voorraad in de provincie Zuid-Holland. De regio huisvest circa 27.900 kantoorhoudende banen.

Vanwege de beperkte omvang van de kantorenvorraad kent de regio een beperkt aandeel van 0,3% binnen de provinciale opname. Het aandeel van de regio binnen de totale provinciale opname is ten opzichte van 2021 en 2022, toen het aandeel nog 2% bedroeg, afgenomen. In 2023 werd enkel 600 m² aan kantoorruimte in de regio opgenomen. Dit is ruim 89% lager ten opzichte van 2022, toen er 5.500 m² aan kantoorruimte werd opgenomen. De afname van de opname is een gevolg van de achterblijvende opname in gemeente Gouda en de uitblijvende opname in de kleinere gemeenten in Midden-Holland. Zo vond in Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard en Zuidplas geen kantorenopname plaats. Enkel gemeente Gouda heeft opname (600 m²) laten zien in 2023.

Het aandeel van regio Midden-Holland binnen het totale provinciale aanbod is met 3% in 2023 gelijk gebleven aan 2022. In 2023 stond er 29.500 m² aan kantoorruimte in aanbod, wat circa 7% meer is ten opzichte van 2022 toen er 27.500 m² aan kantoorruimte in aanbod stond. Van het aanbod is enkel 5% bestempeld als kansrijk. Dit betreft kantoorruimte in het Centrum van Gouda. Daarmee sluit enkel een zeer klein deel van het aanbod aan op de wensen en eisen van een brede groep aan kantoorgebruikers. Het zwaartepunt van het aanbod (56%) is bestempeld als kansarm. Omdat al deze aangeboden kantoorruimtes ook fysiek leegstaan, valt het grootste deel van de leegstand eveneens in de categorie kansarm. Wanneer een leegstaand metrage 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. Daarbij moet echter, zoals ook in de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 wordt aanbevolen, worden gekeken naar het feit of het geen hoogwaardige kantoorlocatie betreft. Mocht het leegstaande pand wél op een hoogwaardige kantoorlocatie staan, kan aangestuurd worden op het verbeteren van de kwaliteit van het kantoorgebouw ten behoeve van het huisvesten van meer lokale kantoorgebruikers. De categorie kanshebbend kent een aandeel van 39% in het aanbod binnen Midden-Holland.

Tussen 2021 en 2023 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 7,2:1 in 2021, naar 5,0:1 in 2022 naar 51,1:1 in 2023. Ten opzichte van 2022 is de aanbod-opnameratio zeer verruimd. Dit komt doordat de opname met -89% sterk is afgenomen en het aanbod met 7% licht 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 hoogwaardige 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 6,1%, wat onder het provinciale en regionale leegstandspercentage ligt (6,5%). Deze leegstandspercentages laten zien dat er sprake is van krapte op gemeentelijk niveau. Binnen een gemeente zijn eveneens verschillen zicht-

baar. 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 kantorenvoorraad van circa 1,06 miljoen m² in 2023, de op een-na-kleinste kantorenvoorraad in de provincie Zuid-Holland. Met deze omvang kent Zuid-Holland Zuid een aandeel van circa 8% binnen de totale kantorenvoorraad en huisvest daarmee 56.100 kantoorhoudende banen.

Vanwege de beperkte omvang van de kantorenvoorraad heeft Zuid-Holland Zuid een beperkt aandeel van 6% binnen de provinciale kantorenopname. In 2023 werd er circa 11.600 m² aan kantoorruimte opgenomen. Daarmee was Zuid-Holland Zuid de enige regio die een stijging (+19%) noteerde ten opzichte van 2022, toen er 9.800 m² aan kantoorruimte werd opgenomen. Daarmee steeg het aandeel van de regio ook met 2%-punt binnen de totale provinciale opname. Het zwaartepunt van de opname valt in Dordrecht, waar in 2023 circa 4.900 m² is opgenomen. Dit is echter een afname van 20% ten opzichte van 2022, toen er 6.200 m² aan kantooropname werd geregistreerd. In Hoeksche Waard heeft ten opzichte van 2022 (0 m²) meer opname plaatsgevonden. Zo werd in 2023 een opname van circa 3.500 m² geregistreerd.

Het aandeel van de regio Zuid-Holland Zuid is binnen het provinciale aanbod met 5% in 2023 gelijk aan het aandeel in 2022 en 2021. Het aanbod is in 2022 en 2023 min of meer gelijk aan elkaar. Per ultimo 2023 werd 47.700 m² aan kantoorruimte aangeboden, ten opzichte van 47.500 m² eind 2022. Van het huidige aanbod is 9% 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 (49%) is als kanshebbend bestempeld. In deze klasse ligt ook het grootste deel van de leegstand (36%). 42% van het aanbod is bestempeld als kansarm. Ook in deze categorie ligt een groot deel (33%) van de leegstand. Wanneer een leegstaand metrage 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. Daarbij moet echter, zoals ook in de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 wordt aanbevolen, worden gekeken naar het feit of het geen hoogwaardige kantoorlocatie betreft. Mocht het leegstaande pand wél op een hoogwaardige kantoorlocatie staan, kan aangestuurd worden op het verbeteren van de kwaliteit van het kantoorgebouw.

Tussen 2021 en 2023 fluctueert de aanbod-opnameratio tussen 2,1:1 in 2021, naar 4,8:1 in 2022 en 4,1:1 in 2023. De verkrapping van de aanbod-opnameratio in 2023 is een gevolg van min of meer gelijkblijvend aanbod (+0,4%) maar een stijging van de opname (+19%). Ondanks dat de kantorenmarkt van Zuid-Holland Zuid in het licht van de aanbod-opnameratio ruim lijkt, kent de regio een leegstandspercentage van 3,1%. Gemeente Dordrecht en het centrum van Dordrecht kennen een leegstandspercentage 3,9% en 5,3%. 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, zoals opname kan plaatsvinden.

3.3 LEEGSTAND

In 2023 bedroeg het leegstandspercentage in de provincie Zuid-Holland 6,5%. Daarmee is het leegstandspercentage 0,1%-punt lager dan het leegstandspercentage in 2022 (6,6%). De voorraad in de provincie Zuid-Holland is ten opzichte van 2022 met 4,1% licht gegroeid. In 2022 bedroeg de voorraad 12,4 miljoen m², in 2023 groeide de voorraad naar 12,9 miljoen m². Tegelijkertijd namen het aantal leegstaande meters met 1,8% minder hard toe van 823.100 m² naar 838.200 m². Dit leidt tot een lichte daling van het leegstandspercentage met 0,1%. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de benoemde voorraadgroei mogelijk deels te wijten is aan een verandering in bron (van BAK naar Locatus). Dit kan van invloed zijn op het leegstandscijfer door het noemer-effect. Wanneer de voorraad stijgt (noemer) en de leegstand gelijk blijft (teller), daalt immers het leegstandspercentage.

Wanneer de vijf kantorenregio's met elkaar vergeleken worden, blijkt dat Holland Rijnland met 7,9% het hoogste leegstandspercentage kent. De leegstand is in Holland Rijnland met 2,1%-punt toegenomen ten opzichte van 2022, als gevolg van een toename van het aantal leegstaande kantoormeters. Het aantal leegstaande kantoormeters is met 51% gegroeid van 59.500 m² in 2022 naar 89.900 m² in 2023. De voorraad is gegroeid van 1,03 miljoen m² in 2022 naar 1,14 miljoen m² in 2023, wat neerkomt op een groei van 10,2%. Doordat het aantal leegstaande meters harder is gegroeid dan de voorraad, is het leegstandspercentage in Holland Rijnland in 2023 toegenomen. Binnen Holland Rijnland hebben de gemeenten Leiden met (40.700 m²) en Alphen aan den Rijn (10.900 m²) de meeste leegstaande kantoormeters.

Na Holland Rijnland kent de Rotterdamse regio het hoogste leegstandspercentage met 7,4%. Ten opzichte van 2022 is het leegstandspercentage in de Rotterdamse regio met 0,1%-punt toegenomen. In 2022 bedroeg de leegstand nog 7,3%. Een toename van het leegstandspercentage is een gevolg van een (min of meer) gelijkblijvende voorraad terwijl het leegstaande metrage is toegenomen van 321.600 m² naar 326.000 m² (+1,4%) is toegenomen. Kortom, met een gelijkblijvende noemer (voorraad) en een toegenomen teller (leegstand), neemt het leegstandspercentage toe. Binnen de Rotterdamse regio staan de meeste kantoormeters leeg in gemeente Rotterdam (229.300 m²) en Capelle aan den IJssel (63.500 m²).

Midden-Holland kent een leegstandspercentage van 6,5%. Daarmee is het leegstandspercentage licht toegenomen ten opzichte van 2022 toen het leegstandspercentage in de regio 6,2% bedroeg. De stijging is verklaarbaar doordat het aantal leegstaande meters met 7,4% harder is gegroeid dan dat de voorraad is gegroeid (+3,5%). In absolute aantallen is de leegstand beperkt toegenomen: in 2022 stond 27.500 m² aan kantooruimte leeg, in 2023 bedroeg het aantal leegstaande kantoormeters 29.500 m². Gemeenten Gouda en Bodegraven-Reeuwijk kennen binnen deze regio met 16.200 m² en 9.300 m² de meeste leegstaande kantoormeters.

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 6,1%. Daarmee is de leegstand binnen deze regio gedaald ten opzichte van 2022, toen het leegstandspercentage 6,6% bedroeg. De daling van de leegstand binnen de Haagse regio is een gevolg van een afname (-3,6%) van het aantal leegstaande meters terwijl de voorraad met 2,9% is toegenomen. In absolute aantallen nam het aantal leegstaande meters binnen de Haagse regio af van 373.500 m² in 2022 naar 360.000 m² in 2023. De voorraad nam toe van 5,6 miljoen m² naar 5,8 miljoen m². Kortom, de noemer wordt ruimer en de teller wordt kleiner, waardoor het leegstandspercentage binnen de regio afneemt. Binnen de Haagse regio staan met 156.300 m² en 101.000 m² de meeste kantoormeters leeg in de gemeenten Den Haag en Rijswijk.

Zuid-Holland Zuid kent met 3,1% het laagste leegstandspercentage. Ten opzichte van 2022 is het leegstandspercentage met 1,8%-punt afgenomen, in 2022 bedroeg de leegstand in deze regio namelijk nog 4,9%. De sterke daling van het leegstandspercentage valt toe te schrijven aan een sterke toename van de voorraad. De voorraad groeide tussen 2022 en 2023 van 835.200 m² naar 1,06 miljoen m², wat neerkomt op een stijging van 27%. Dit heeft voornamelijk te maken hebben met een administratieve wijziging. Het aantal leegstaande kantoormeters nam gedurende deze periode sterk af met 20%, van 41.000 m² in 2022 naar 32.800 m² in 2023. Binnen de regio zijn de meeste leegstaande kantoormeters geregistreerd in Dordrecht (15.300 m²) en Sliedrecht (6.600 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 – middels 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 kantooruimte 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 kantooruimte gebruikt zal worden.

Figuur 12: 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	2021	2022	2023
Rotterdamse regio				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	23.500 (6%)	29.200 (9%)	31.600 (10%)
	> 1.000 m ²	152.300 (39%)	167.900 (52%)	195.500 (60%)
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	<1.000 m ²	17.300 (4%)	12.900 (4%)	8.300 (3%)
	>1.000 m ²	107.600 (27%)	46.900 (15%)	44.700 (14%)
Langer dan 5 jaar in aanbod	<1.000 m ²	6.400 (2%)	7.300 (2%)	4.100 (1%)
	>1.000 m ²	87.300 (22%)	57.600 (18%)	41.700 (13%)
Aantal panden		189	174	169
Haagse regio				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	10.500 (3%)	24.500 (7%)	27.600 (8%)
	> 1.000 m ²	153.200 (44%)	190.600 (51%)	143.500 (40%)
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	9.500 (3%)	6.800 (2%)	10.800 (3%)
	> 1.000 m ²	43.800 (13%)	49.100 (13%)	102.900 (29%)
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	5.100 (1%)	6.800 (2%)	6.500 (2%)
	> 1.000 m ²	122.300 (36%)	95.700 (26%)	68.900 (19%)
Aantal panden		113	150	146

Midden-Holland				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	1.600 (5%)	4.400 (16%)	3.100 (10%)
	> 1.000 m ²	10.700 (31%)	7.400 (27%)	14.300 (49%)
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	700 (2%)	500 (2%)	- (0%)
	> 1.000 m ²	11.100 (32%)	6.900 (25%)	1.100 (4%)
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	600 (2%)	1.100 (4%)	600 (2%)
	> 1.000 m ²	9.800 (28%)	7.200 (26%)	10.400 (35%)
Aantal panden		12	19	16
Holland Rijnland				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	1.800 (3%)	7.100 (12%)	11.300 (13%)
	> 1.000 m ²	31.100 (53%)	27.000 (45%)	48.900 (54%)
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	3.800 (6%)	1.900 (3%)	2.300 (3%)
	> 1.000 m ²	17.100 (29%)	15.200 (26%)	15.900 (18%)
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	500 (1%)	4.500 (8%)	4.500 (5%)
	> 1.000 m ²	4.200 (7%)	3.700 (6%)	7.000 (8%)
Aantal panden		37	44	56
Zuid-Holland Zuid				
Korter dan 3 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	6.000 (13%)	11.300 (28%)	4.600 (14%)
	> 1.000 m ²	6.000 (13%)	11.400 (28%)	12.700 (39%)
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	2.600 (6%)	- (0%)	2.000 (6%)
	> 1.000 m ²	19.300 (43%)	12.500 (30%)	7.000 (21%)
Langer dan 5 jaar in aanbod	< 1.000 m ²	2.900 (6%)	1.400 (3%)	800 (3%)
	> 1.000 m ²	8.400 (19%)	4.500 (11%)	5.700 (17%)
Aantal panden		32	33	23

Bron: Cushman & Wakefield, 2024. Door mutaties en na-meldingen kunnen cijfers van 2021 en 2022 iets afwijken van voorgaande Trendrapportages Kantorenmarkten Zuid-Holland.

3.3.1. Rotterdamse regio

Met een leegstandspercentage van 7,4% kende de Rotterdamse regio in 2023 circa 326.000 m² aan leegstand, verdeeld over 169 panden. Van deze leegstaande kantoor-meters is circa 86% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 107 kantoorpan-den (282.000 m²). Daarvan staat het merendeel (60%) korter dan drie jaar in aanbod, 14% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 13% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat bevindt zich voor een groot deel (60%) in Rotterdam verspreid over de deelgebieden Centrum (13%), Kop van Zuid (11%) en Waalhaven (13%). Ook Capelle aan den IJssel kent een relatief groot aandeel (38%) van de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat. Dit aanbod is binnen deze gemeente verspreid over de gebieden Hoofdweg (12%) en Rivium / Fascinatio (25%).

Tussen 2022 en 2023 is de totale leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat met circa 19.100 m² sterk afgenomen (-29%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 15.900 m² (-28%) sterk afgenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is tussen 2022 en 2023 met 6.700 m² (-11%) afgenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de metrages kleiner dan 1.000 m², waar 4.500 m² minder leegstand werd geregistreerd. De leegstand die korter dan drie jaar in aanbod stond is ten opzichte van 2022 met 30.100 m² (+15%) toegenomen. Binnen deze categorie zijn voornamelijk meer kantoor-meters groter dan 1.000 m² leeg komen te staan (27.700 m², +17%). Dit heeft dan ook bijgedragen aan de stij-ging van de leegstand met 0,1%-punt ten opzichte van 2022.

3.3.2. Haagse regio

In de Haagse regio stond in 2023 360.000 m² aan kantoorruimte leeg, verdeeld over 146 panden. Daarmee kent de Haagse regio het meeste leegstaande kantoor-meters. Van deze leegstaande kantoor-meters is circa 88% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 83 kantoorpanden (315.200 m²). Daarvan staat het merendeel (40%) minder dan drie jaar in aanbod. 29% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 19% staat langer dan vijf jaar in aanbod. De leegstand die vijf jaar of langer in aanbod staat bevindt zich grotendeels in Den Haag (31%), verspreid over onder andere de Interna-tionale Zone (9%) en Overig (7%) en Rijswijk (37%) in onder andere de deelgebieden overig (18%) en Hoornwijck (9%). In Zoetermeer stond 32% van de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat. 20% daarvan bevond zich in het deelgebied Afrikaweg.

Tussen 2022 en 2023 is de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat met circa 27.100 m² sterk afgenomen (-26%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 26.800 m² (-28%) sterk afgenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is tussen 2022 en 2023 met 57.700 m² (+103%) toe-genomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de metrages groter dan 1.000 m², waar 53.700 m² meer leegstand werd geregistreerd. De leegstand die korter dan drie jaar in aanbod stond is ten opzichte van 2022 met 44.000 m² (-20%) afgeno-men. Binnen deze categorie staan er vooral minder kantoor-meters groter dan 1.000 m² (-47.100, -25%) leeg. Doordat het aantal leegstaande meters groter dan 1.000 m² binnen de categorieën korter dan drie 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 2023 circa 29.500 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 88% groter dan 1.000 m². In totaal betreft dit 10 kantoorpanden (25.900 m²). Hiervan staat het merendeel (49%) korter dan drie jaar in aanbod. 4% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 35% staat langer dan vijf jaar in aanbod. Deze leegstand bevindt zich met name in Bodegraven-Reeuwijk met 28% en in Gouda, binnen Goudse Poort (72%). Dit betreft respectievelijk 3.500 m² en 7.400 m².

Tussen 2022 en 2023 is de leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat met circa 6.300 m² sterk afgenomen (-85%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 5.800 m² sterk afgenomen (-84%). De leegstand die korter dan drie jaar in aanbod staat is met 5.600 m² (+48%) toegenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand groter dan 1.000 m² dat met 6.900 m² (+93%) is toegenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 1.300 m² (-29%) juist afgenomen. Ook de leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat is toegenomen met 2.700 m² (+33%). Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is met 3.200 m² (+45%) toegenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² is met 500 m² (-47%) afgenomen. Opvallend is dat vooral de metrages onder 1.000 m² aan afname hebben laten zien binnen de leegstand, terwijl de leegstaande metrages groter dan 1.000 m² zijn toegenomen.

3.3.4. Holland Rijnland

Holland Rijnland kende eind 2023 circa 89.900 m² aan leegstaande kantoorruimte, verdeeld over 56 panden. Van deze leegstaande kantoorruimtes is 80% groter dan 1.000 m². In totaal komt dit neer op 31 panden (71.800 m²). Hiervan staat het merendeel (54%) korter dan drie jaar in aanbod. 18% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 8% staat langer dan vijf jaar in aanbod. Deze leegstand bevindt zich met name in Zoeterwoude (43%), Leiden (24%), Oegstgeest (19%) en Alphen aan den Rijn (15%).

Tussen 2022 en 2023 is de leegstand die korter dan drie jaar in aanbod staat met circa 26.100 m² (+77%) sterk toegenomen. Vooral de leegstand groter dan 1.000 m² is binnen deze categorie met 22.000 m² (+81%) sterk toegenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is met 1.100 m² (+6%) toegenomen. De leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat is met 3.200 m² (+39%) toegenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand groter dan 1.000 m² die met 3.300 m² (+88%) is toegenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod daalde met 100 m².

3.3.5. Zuid-Holland Zuid

Zuid-Holland Zuid telde eind 2023 32.800 m² aan leegstaande kantoorruimtes. Daarmee kende Zuid-Holland Zuid het laagste leegstandspercentage (3,1%) binnen de provincie Zuid-Holland. Van deze leegstand betreft 77% metrages groter dan 1.000 m², verspreid over 10 panden (25.400 m²). Hiervan staat het merendeel (39%) korter dan drie jaar in aanbod. 21% staat tussen de drie en vijf jaar in aanbod en 17% staat langer dan vijf jaar in aanbod. Deze leegstand bevindt zich met name in Gorinchem (48%), Hoeksche Waard (30%) en in Zwijndrecht (22%).

Tussen 2022 en 2023 is de leegstand die korter dan drie jaar in aanbod staat met circa 5.500 m² (-24%) afgenomen. Vooral de leegstand kleiner dan 1.000 m² is binnen

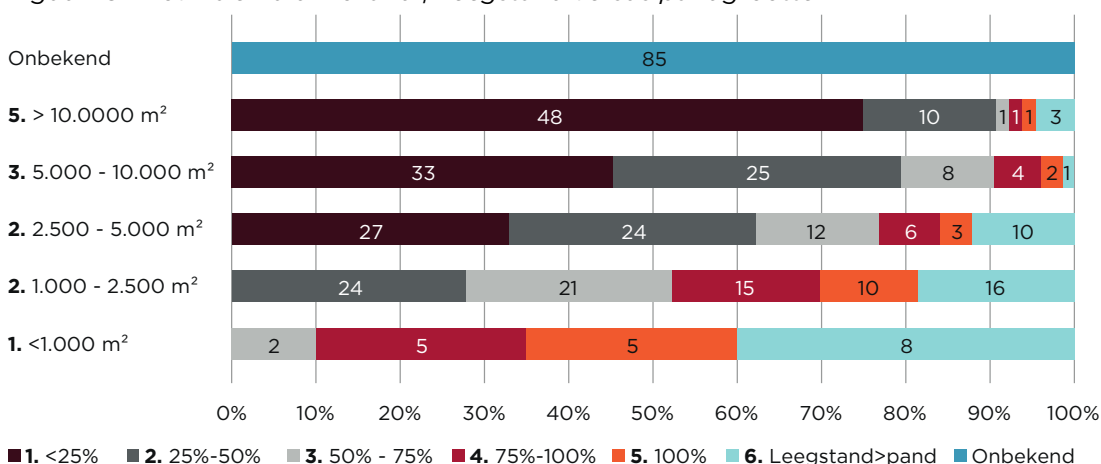
deze categorie met 6.800 m² (-60%) afgenomen. De leegstand die tussen de drie en vijf jaar in aanbod staat is met 3.400 m² (-27%) afgenomen. Binnen deze categorie is de leegstand kleiner dan 1.000 m² toegenomen met 2.000 m². In 2022 was er geen leegstand kleiner dan 1.000 m² die tussen de drie en vijf jaar in aanbod stond. De leegstand groter dan 1.000 m² is juist met 5.400 m² (-44%) afgenomen. De leegstand die langer dan vijf jaar in aanbod staat is met 700 m² (+11%) toegenomen. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand groter dan 1.000 m² die met 1.200 m² (+27%) is toegenomen. De leegstand kleiner dan 1.000 m² en langer dan vijf jaar in aanbod daalde met 500 m² (-39%).

Verdieping: Leegstand versus voorraad

Deze verdiepende analyse geeft inzicht in hoeverre de leegstand in een kantoorpand een volledig pand betreft. Met deze analyse kan provincie Zuid-Holland gericht(er) sturen op eventuele transformatie naar alternatieve aanwendbaarheden zoals wonen, net als op de vervangingsvraag die is gekwantificeerd in de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023. Wanneer de leegstand in een pand gelijk is aan de totale oppervlakte is het van belang in ogenschouw te nemen of het pand van lage kwaliteit is en of de locatie beperkt toekomst biedt voor de bredere kantorenmarkt.

In hoeverre de oppervlakte van de leegstand gelijk is aan de totale gebouw grootte, wordt geanalyseerd door het leegstaande metrage te delen door het oppervlakte van een kantoorpand. Zo wordt inzicht verkregen in de verhouding tussen de leegstand en het pandoppervlakte. Ten behoeve van deze analyse zijn de panden vervolgens ingedeeld in grootteklassen. Zo wordt meer inzicht verkregen in hoeveel procent leeg staat in bepaalde gebouw groottes. Hiermee kan provincie Zuid-Holland gericht(er) sturen. 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. Het komt voor dat leegstaande meters die genoteerd zijn door Cushman & Wakefield, niet vallen binnen een kantoor wat volgens Locatus tot de kantorenvorraad van Zuid-Holland behoort. De metrages die niet aan de voorraad gekoppeld kunnen worden zijn niet meegenomen in de analyses. Tevens komt het voor dat het genoteerde leegstandmetrage groter is dan de pandgrootte.

Figuur 13: Provincie Zuid-Holland | Leegstand versus pandgrootte



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

Wanneer de leegstaande metrages worden vergeleken met pandoppervlakte blijkt voor provincie Zuid-Holland dat de meeste leegstand (108 geregistreerde metrages) minder dan 25% van het totale pandoppervlakte betreft. Het grootste deel van deze leegstaande metrages valt in panden groter dan 10.000 m² (48). Hoe groter het pand, hoe kleiner de kans op volledige leegstand. Eveneens betreft een groot deel (83) van de leegstand enkel 25% - 50% van de kantooroppervlakte. Deze leegstand (25) valt grotendeels in panden groter dan 5.000 - 10.000 m². 44 van de geregistreerde leegstaande metrages betreft 50% - 75% van de oppervlakte van het kantoor. Het zwaartepunt (21) 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 de locatie niet meer toekomstbestendig zijn voor de bredere groep aan kantoorgebruikers. De leegstaande metrages (31) die 75% - 100% van het pandoppervlakte betreft voornamelijk leegstaande meters (15) met een oppervlakte tussen de 1.000 - 2.500 m². Van de leegstand waarbij het metrage gelijk is aan het pandoppervlakte, 21 in totaal, valt het zwaartepunt (10) in de klasse 1.000 - 2.500 m². In totaal zijn er 15 metrages tussen de 2.500 - 10.000 m², waarvan de leegstand 75% - 100% van het pandoppervlakte betreft. Leegstand in deze grootte kan zorgwekkend zijn, omdat hele grote kantoormetrages lastiger te transformeren zijn waardoor bijvoorbeeld een woonfunctie minder voor de hand liggend is.

In totaal zijn er 38 leegstaande metrages waarbij het leegstaande metrage groter is dan het pandoppervlakte. Dit duidt op verschillen tussen de notatie van Cushman & Wakefield en Locatus. Tevens kunnen 85 leegstaande metrages niet gekoppeld worden aan de voorraad van Locatus.

Zoals bovenstaand beschreven, geeft deze verdiepende analyse inzicht in hoeverre een leegstaand metrage een volledig pand betreft. Dit is tevens gevisualiseerd in onderstaande tabel. De klassen in de kolommen weergeven welk aandeel het leegstaande metrage kent in de totale pandoppervlakte. De klassen in de kolommen weergeven de grootteklassen van het leegstaande metrage. In de cellen staan het aantal leegstaande metrages in een bepaalde grootteklasse en welk aandeel dit leegstaande metrage binnen de totale pandoppervlakte heeft. Ter illustratie in het lichtgrijs: In de Rotterdamse regio zijn er 20 leegstaande metrages die in de grootteklasse 5.000 - 10.000 m² vallen en waarvan de leegstand minder dan 25% van het pandoppervlakte betreft.



Figuur 14: Tabel leegstaande metrages versus pandgrootte

	<25%	25%- 50%	50%- 75%	75%- 100%	100%	Aan- bod > pand	On- bekend
Prov. Zuid-Holland							
<1.000 m ²			2	5	5	8	
1.000 - 2.500 m ²		24	21	15	10	16	
2.500 - 5.000 m ²	27	24	12	6	3	10	
5.000 - 10.000 m ²	33	25	8	4	2	1	
>10.000 m ²	48	10	1	2	1	3	
Onbekend							85
Rotterdamse regio							
<1.000 m ²			1	3	1	4	
1.000 - 2.500 m ²		12	8	6	1	8	
2.500 - 5.000 m ²	6	12	5	1		7	
5.000 - 10.000 m ²	20	12	4				
>10.000 m ²	23	4	1	1			
Onbekend							29
Haagse regio							
<1.000 m ²				1	2	4	
1.000 - 2.500 m ²		6	6	3	5	2	
2.500 - 5.000 m ²	12	6	5	4	2	3	
5.000 - 10.000 m ²	11	8	1	4	1	1	
>10.000 m ²	21	5			1	3	
Onbekend							29



Holland Rijnland					
<1.000 m ²			1	1	
1.000 - 2.500 m ²		3	3	5	2 3
2.500 - 5.000 m ²	4	5	2	1	1
5.000 - 10.000 m ²	2				1
>10.000 m ²	3				
Onbekend					19
Midden-Holland					
<1.000 m ²					1
1.000 - 2.500 m ²			2	1	3
2.500 - 5.000 m ²	2				2
5.000 - 10.000 m ²		2	2		
>10.000 m ²					
Onbekend					3
Zuid-Holland Zuid					
<1.000 m ²					1
1.000 - 2.500 m ²		3	2	1	1
2.500 - 5.000 m ²	3	1			
5.000 - 10.000 m ²		3	1		
>10.000 m ²	1	1			
Onbekend					5

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

Kwaliteit van de leegstand: duurzaamheid versus energielabel

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

Figuur 15: Tabel leegstand naar aantal jaar in aanbod en naar energielabel

	2021	2022	2023
Korter dan 3 jaar in aanbod			
A of hoger	199.000 23%	275.400 33%	289.000 34%
B of C	97.900 11%	113.100 14%	107.300 13%
D of lager	28.900 3%	32.300 4%	17.800 2%
Onbekend	70.900 8%	59.900 7%	78.900 9%
Tussen 3 en 5 jaar in aanbod			
A of hoger	82.000 9%	59.000 7%	90.400 11%
B of C	64.900 7%	47.100 6%	57.900 7%
D of lager	32.900 4%	19.900 2%	18.000 2%
Onbekend	53.000 6%	26.600 3%	28.700 3%
Langer dan 5 jaar in aanbod			
A of hoger	124.500 14%	106.100 13%	70.200 8%
B of C	54.600 6%	43.900 5%	48.700 6%
D of lager	27.300 3%	18.700 2%	9.800 1%
Onbekend	41.100 5%	21.100 3%	21.500 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, 2023.

4. RUIMTELIJKE VERTALING

4.1 PLANCAPACITEIT EN VOORRAAD IN RELATIE TOT DE HUIDIGE MARKTDYNAMIEK

In 2023 werd in opdracht van de provincie Zuid-Holland de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 tot en met 2040 opgesteld, volgend op een raming uit 2018. In die tijd evolueerde de kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland van een markt met een bovengemiddelde leegstand van 14,9% in 2016 naar een kantorenmarkt waar de leegstand in 2023, met 6,5%, onder het huidige landelijke gemiddelde van 8,4% is komen te liggen. De focus verschoof van beleid dat was gericht op leegstandsreductie naar een beleid dat is gericht op het identificeren van potentieel vruchtbare omgevingen voor mixed-use gebouwen met een kantorenfunctie die bijdragen aan de plaatselijke economie.

In de afgelopen jaren hebben gemeenten en regionale kantorenorganisaties zich ingespannen om het overschot aan geplande kantoorruimte te verminderen. Dit deden ze door enerzijds de hoeveelheid beschikbare plannen te verminderen en anderzijds door te focussen op hergebruik van bestaande kantoorruimte en de mogelijkheden voor herontwikkeling. Op basis van de Hoofdstructuur Kantorenlocaties werd er gericht gewerkt aan de versterking van twee grootstedelijke toplocaties, namelijk Rotterdam CBD (Centrum en Blaak) en Den Haag CID, waar ruimte was voor uitbreiding van de kantorenvorraad. In de kleinere concentratiegebieden werd gestreefd naar beperkte groei of het in balans brengen (lees: verminderen) van de beschikbare planvoorraad. Dit betrof locaties zoals Leiden Centraal en de Kop van Zuid (voor beperkte groei) tot aan de Spoorzones van Delft, Gouda, Schiedam en opnieuw de Kop van Zuid (voor balans). Aangejaagd door een transformatiedruk naar voornamelijk woningbouw, werden diverse leegstaande kantoorpanden getransformeerd tot woningen en werd planvoorraad voor nieuwe kantoren ingewisseld voor planvoorraad voor nieuwe woningen. Op provinciale knooppuntlocaties zoals de Spoorzone van Gouda worden nu huurwoningen praktisch op het intercitystation gerealiseerd.

De combinatie van een sterke focus op het verminderen van leegstand in kantoren (met name op minder gewilde locaties), de woningcrisis die heeft geleid tot een nadruk op transformatie (soms op locaties van hoge kwaliteit), en een reeds bestaand gebrek aan aanbod op locaties nabij openbaar vervoer en in stadscentra resulteert erin dat in sommige middelgrote steden niet goed in de vraag naar kantoorruimte kan worden voorzien. Over de afgelopen jaren vervaagde daardoor het aangebrachte onderscheid tussen de grootstedelijke toplocaties en de provinciale knooppuntlocaties met betrekking tot de gevonden leegstand. De nog altijd vigerende Hoofdstructuur Kantorenlocaties uit 2018 werd daarmee als het ware slachtoffer van zijn eigen succes. De kantorenleegstand nam op diverse knooppuntlocaties af tot onder frictieniveau, waar als vuistregel een leegstand van 5% voor wordt aangehouden. Dit betekende onder meer dat niet voor elke geïnteresseerde gebruiker zonder meer een – passende – plek beschikbaar was, met alle gevolgen voor regionale werkgelegenheid van dien.

Deze vraag naar kantoorruimte op de provinciale knooppuntlocaties is veelal latent van aard: slechts indien aanbod beschikbaar is wordt een vestiging overwogen. Daarom is het lastig te kwantificeren hoeveel werkgelegenheid er is misgelopen doordat de gezochte werkplekken er niet waren. De dynamiek op basis van opname en aanbod is hier nauwelijks te analyseren gezien het incidentele karakter van de markt. De beschikbare kantoorruimte is vaak beperkt tot enkele gebouwen waar huurders zich langdurig hebben gevestigd, wat weinig veranderingen in het gebruik met zich meebrengt. Bovendien komen nieuwe kantoorontwikkelingen hier zelden van de grond, omdat projectontwikkelaars en beleggers zich meestal richten op lucratievere en meer rendabelere (grootstedelijke) locaties, waardoor de realisatie van nieuwe kantoorruimte stopt. In de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid wordt daarom naar aanleiding van de Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland 2023 op enkele locaties meer groei toegestaan, indien dit binnen de gestelde kaders valt ten aanzien van de plancapaciteit. Daarnaast wordt behoud van kantorenruimte ook expliciet genoemd in de strategie.

Deze relatief statische markt staat in schril contrast met de dynamische transacties op de grootstedelijke toplocaties, die mede mogelijk worden gemaakt door een ruimer aanbod. Met andere woorden, een goed functionerende kantorenmarkt kan alleen worden bereikt door voldoende aanbod, zodat de vraag uiteindelijk kan worden omgezet in gebruikstransacties. Een vraag die zich in toenemende mate richt op het hoogwaardige segment van de kantorenmarkt. Dat wil zeggen: moderne en duurzame gebouwen gelegen nabij intercity stations in de zone tussen station en stadscentrum. Een belangrijke overweging voor organisaties om zich te vestigen in hoogwaardige kantoren op toplocaties is de noodzaak om zich te profileren als aantrekkelijke werkgever in de 'War for Talent'. Kantoren met een verouderde uitstraling worden, ondanks een eventueel goede locatie, niet overwogen bij nieuwe huisvestingstrajecten. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol: ongeveer 84% van de kantorenvoorraad op de twee grootstedelijke toplocaties heeft minimaal energielabel C, terwijl 70% van het kantooroppervlak inmiddels een energielabel A heeft behaald. Hoewel dit niet alles zegt over de staat van onderhoud en de flexibiliteit van de vloerindeling, dient het wel als een indicator voor de algemene staat en kwaliteit van de kantoorgebouwen en de huidige aanbodsituatie.

Voor een goed functionerende kantorenmarkt is een zekere mate van leegstand essentieel. Om een gebalanceerde marktsituatie te waarborgen, waarbij er voldoende aanbod is om gebruikersbewegingen en potentiële groei te accommoderen, wordt in de nieuwe Behoefteraming 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.

Op de twee grootstedelijke toplocaties, Rotterdam CBD en Den Haag CID, laat de kantorenleegstand een gedifferentieerd beeld zien. In Rotterdam noteert het CBD een leegstand van 8,8%, terwijl op het CID de kantorenleegstand slechts 5,2% bedroeg. Op beide locaties is er echter sprake van een groot tekort aan kwalitatief aanbod. Dit is echter niet direct zichtbaar in de opnamecijfers over 2023, waarbij de opname in Den Haag CID met 20.100 m² ten opzichte van het aanbod van 63.800 m² relatief hoog uitviel ten opzichte van Rotterdam waar de opname in 2023 met 29.700 m² ten opzichte van een aanbodsituatie van 80.200 m² wat lager uitviel. Voor beide

steden geldt dat als er meer geschikte kantoorruimte beschikbaar zou zijn geweest, de opname in beide gevallen hoger had kunnen uitpakken. Wanneer de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op deze locaties niet kan worden beantwoord, blijven kantoorgebruikers op hun huidige locatie of verhuizen ze naar vergelijkbare grootste-delijke locaties waar de vraag wel kan worden beantwoord.

In Den Haag CID zijn weliswaar nieuwbouwkantoren beschikbaar, maar deze moeten nog worden gebouwd. Gebruikers zijn meer terughoudend geworden om zich te committeren aan nieuwbouw vanwege de lange doorlooptijden en geven de voorkeur aan direct beschikbare oplossingen voor hun huisvestingsbehoeften. In deze onzekere tijden is maximale flexibiliteit het credo. Hierdoor worden de voorverhuureisen niet gehaald, wat resulteert in een klassieke kip-of-ei-situatie. Volgens de regels in Den Haag CID mag een nieuw kantoorgebouw pas worden ontwikkeld als minstens 40% van het te realiseren oppervlak is voorverhuurd aan nieuwe gebruikers. Het niet halen van deze eisen betekent dat nieuwbouw wordt uitgesteld en als een resultante, zoekers naar direct beschikbare ruimte momenteel niet in het gebied terecht kunnen en in de toekomst ook niet. Zonder beschikbare kantoorruimte is er immers geen ruimte voor nieuwe gebruikers.

Bovendien hebben gebouweigenaren in Den Haag vaak een afwachtende houding ten opzichte van snelle wederverhuur wanneer er een relatief groot verhuurbaar oppervlak beschikbaar is. Zij wachten op interesse van mogelijk grote en solvabele huurders, zoals het Rijksvastgoedbedrijf dat ook dit jaar weer veel vraag heeft geeffectueerd in de vorm van transacties op de Haagse markt.

Ook in het Central Business District (CBD) van Rotterdam wordt de hoeveelheid opname van kantoorruimte beïnvloed door de kwaliteit van het aanbod. 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. Veel van deze panden zijn relatief oud en hebben kleine vloervelden (<800 m²), samenhangend met beperkingen zoals een vaste stramienmaat en kolommenplan, waardoor ze moeilijk flexibel en aanpasbaar zijn aan individuele wensen. Bovendien zijn deze kantoren vaak slecht zichtbaar vanaf de openbare weg door een verborgen of klein toegangsportaal. Daarnaast zijn veel van deze gebouwen nog uitgerust met verouderde installaties.

4.2 BELEIDSAANBEVELINGEN

De connectie tussen een kantoor en het omringende stedelijk landschap blijkt een cruciale factor bij het kiezen van een vestigingsplaats voor kantoorhoudende organisaties. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe situatie op de arbeidsmarkt aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden. Kantoorwerk is veel creatiever van aard geworden, wat resulteert in andere vestigingseisen dan voorheen. Collega's en opdrachtgevers werken steeds vaker samen in multidisciplinaire groepen, waarbij de nadruk ligt op optimale samenwerking die gefaciliteerd dient te worden. Het bieden van een inspirerende werkplek is eveneens belangrijk in de 'War for Talent'. Dit tezamen heeft geleid tot een voorkeur voor hoogwaardige kantoren op toplocaties, waar inspiratie kan worden opgedaan om het werk zo goed mogelijk uit te voeren.

Dit wordt onderstreept door het feit dat de vestigingsfactoren van verschillende soorten vastgoed al geruime tijd convergeren. Steden die de afgelopen jaren een



sterke werkgelegenheidsgroei hebben doorgemaakt, beschikken over dergelijke inclusieve en dynamische omgevingen. Op basis van de genoemde context zijn met name de grootstedelijke toplocaties Rotterdam CBD en Den Haag CID aantrekkelijke vestigingsplaatsen geworden voor kantoorhoudende organisaties. Toch zijn er ook elders in de provincie Zuid-Holland goed bereikbare locaties met uitgebreide voorzieningen waar inspirerende werkomgevingen ontstaan, zij het op een andere schaal. Kantoorgebouwen kunnen hierbij een positieve bijdrage leveren aan de publieke ruimte. Ook rondom provinciale knooppuntlocaties worden dergelijke potentieel succesvolle omgevingen aangetroffen.

Desondanks bevindt de kantorenmarkt op deze locaties zich in een moeilijke positie. Hoewel van een functionerende kantorenmarkt door het incidentele karakter bijna geen sprake meer is, worden er ook geen nieuwe kantoren toegevoegd, terwijl het behouden van een divers kantorenportfolio belangrijk is voor de regionale economie. Het probleem is vaak niet zozeer een gebrek aan gebruikers, maar eerder het ontbreken van kwalitatief aanbod dat aansluit op de vraag. Ontwikkelaars en beleggers zijn terughoudend om grote kantoorvolumes te realiseren of te verwerven in middelgrote steden, vanwege de gestegen bouwkosten en strategische overwegingen.

Beleid zou in grotere mate moeten sturen op het toevoegen en behouden van voldoende kwalitatief kantorenaanbod ten gunste van de regionale economie. Dit kan door enerzijds ruimte toevoegen op locaties waar momenteel sprake is van een zeer lage leegstand. Anderzijds dient ook de bestaande kantoorruimte op locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV-/intercity)bereikbaarheid behouden te blijven. In de strijd om de ruimte is het behouden van kantoorruimte op dit type locaties een grote uitdaging voor de lokale overheid, zeker wanneer de kantorendynamiek door vaak lage leegstand en beperkt (nog te bouwen) aanbod meer incidenteel van aard is. In de strijd om de ruimte is het des te belangrijker inzicht te geven in welke locaties binnen een gemeente in meer



of mindere mate toekomstpotentie hebben en daarmee bijdragen aan de regionale economie. Denk bijvoorbeeld aan verschillen tussen een stationslocatie of solitaire kantoren verspreid door de stad. Met het duiden van de verschillen is het belangrijk inzicht te geven in waar de leegstand binnen een gemeente wél potentie biedt voor alternatieve aanwendbaarheden. Staat een kantoorpand bijvoorbeeld al langer dan 5 jaar in zijn totaliteit leeg en staat dit kantoor niet op een toekomstbestendige kantoorlocatie? Dan biedt transformatie mogelijk een uitkomst. Het monitoren van de leegstand en met name ook waar deze leegstand zich bevindt, biedt op lokaal niveau handvatten om een gebouw- of gebieds-gedreven transformatiestrategie te hanteren. Een gebouw- of gebieds-gedreven transformatiestrategie stelt gemeenten in staat strategische en onderbouwde keuzes te maken in welke gebieden of in welke gebouwen transformatie van kantoren naar wonen wél of juist niet is toegestaan. Daar kan vervolgens beleid vanuit kantoren, maar ook vanuit wonen, op worden afgestemd. Voor de provinciale knooppunt locaties is het raadzaam het kantorenprogramma toe te snijden op de behoefte van de lokale gebruikers, ontwikkelaars en investeerders. Zo is de tijd van grote solitaire single-tenant kantoorgebouwen op provinciale centrum knooppunt-locaties voorbij. Voor multi-tenant, mixed-use gebouwen met een formaat passend bij (lokale) kantoorgebruikers is wel toekomst. Vanuit het ontwikkelen investeringsperspectief dient de haalbaarheid en schaalbaarheid niet uit het oog verloren te worden. Gezien al het bovenstaande, ontstaat een belangrijke opgave op gemeentelijk niveau. Het is belangrijk dat de lokale overheid zorgt voor een goede onderlinge afstemming met de kantoorregio om zo een passend werkmilieu te kunnen aan te bieden. Van belang is dat de provincie centrale regie voert om een eenduidige afstemming te faciliteren.

In de strijd om de ruimte moeten deze locaties beschikbaar blijven voor kantoorruimte om op de langere termijn te voorzien in voldoende kwalitatief aanbod en daarmee het behoud van een goede balans tussen vraag en aanbod. Het is daarom goed dat deze aanbeveling al in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid wordt verwerkt.



//// ////

BIJLAGEN

//// ////

BIJLAGE I - GEBIEDSPROFIELEN

ROTTERDAM – CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD)

Binnen de kantorenstrategie van de provincie Zuid-Holland is CBD aangewezen als een grootstedelijke toplocatie. Het CBD bestaat uit een grote Z-vormige contour die Weena, Coolsingel en Blaak omvat. Dankzij het Centraal Station, het intercitystation Blaak, en twee metrostations die zijn aangesloten op het Randstadrailnet voorziet het deelgebied in hoogwaardige OV-bereikbaarheid.

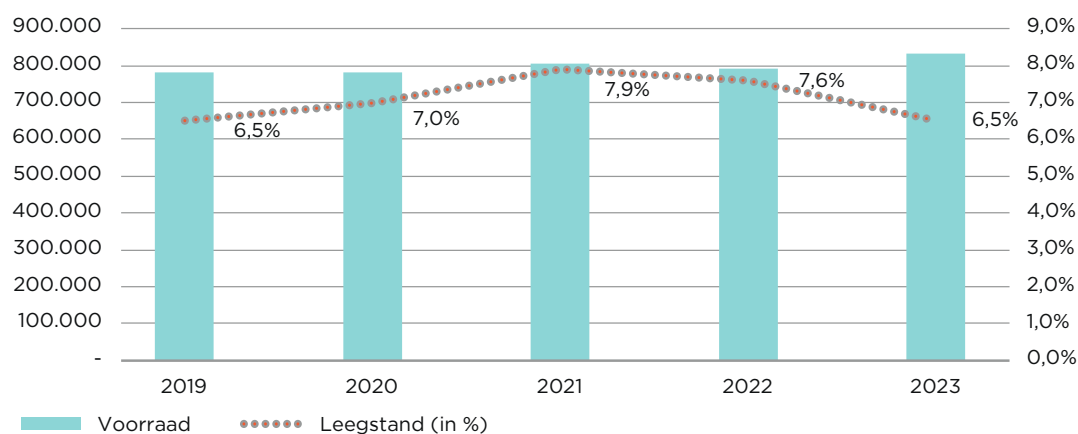
Rotterdam en haar Centrum zijn sterk in ontwikkeling en in uitbreiding. De Kop van Zuid en aangrenzende gebieden krijgen steeds meer een hoogstedelijke invulling waardoor de binnenstad de sprong over de rivier maakt. Daarbij bestaat een sterke focus op de binnenstad als verblijfsgebied. Dit gaat gepaard met spectaculaire nieuwbouw in het Rijnhavenkwartier maar ook in het bestaande stationsgebied zoals Treehouse. Ook stadsontwikkelingen rond Hofplein en de Westblaak dragen bij aan het aantrekkelijk maken van de binnenstad. Ze maken deel uit van de 7 stadsprojecten waar openbare ruimte toegankelijker wordt gemaakt voor voetgangers en fietsers en het autoverkeer beperkt wordt. Het Hofplein (Weena) wordt verbouwd naar een groen en bereikbaar stadsplein. Over twee jaar is de drukke rotonde veranderd in een groen en levendig plein met de fontein als middelpunt. Het stadsplein zal Weena met de Coolsingel verbinden en samenhang in het centrum stimuleren. Daarnaast zal Blaakpark midden in de binnenstad zorgen voor een aantrekkelijke plek om te wonen en werken om zo de functiemenging binnen het gebied te bevorderen.

Zoals eerder benoemd in deze rapportage, is er op de grootstedelijke toplocaties sprake van een tekort aan kwalitatief geschikte kantoorruimte. Dit is ook terug te zien in de voorraad en leegstand cijfers voor het CBD. In 2023 bedroeg de kantorenvorraad op deze locatie circa 832.400 m². De leegstand bedroeg 6,5%, waarmee deze zich boven het Rotterdams gemiddelde van 7,2% bevindt. Deze toename in leegstand valt te verklaren door het feit dat het aanbod niet aansluit op de gebruikersvraag. Met een huidig aanbod van circa 80.200 m² per eind 2023 is er binnen het CBD geen sprake van een kwantitatief tekort aan kantoorruimte, maar speelt een gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod een grote rol. Hoewel de kantoren zich op hoogwaardige locaties begeven, blijkt de pandkwaliteit er nogal eens voor te zorgen dat een leegstand kantoor niet direct een nieuwe huurder vindt. Eigenaren maken inmiddels plannen voor herontwikkeling. De gemeente zet met de Nota Kantoren (2019) dan ook in op een kwaliteitsverbetering van de kantorenvorraad, met een horizon tot 2030.

Terwijl het aanbod per ultimo 2023 met 14% is toegenomen, liet de opname van kantoorruimte binnen het CBD een daling van 25% zien ten opzichte van 2022. Dit is in lijn met de landelijke trend, waarin zichtbaar is dat door marktonzekerheden maar ook door een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod minder kantoorruimte in gebruik is genomen en meer huurverlengingen hebben plaatsgevonden. Als we deze transacties verder duiden, blijkt dat de grote transacties in Rotterdam voornamelijk gerealiseerd zijn door organisaties die al in de plaats of regio actief waren. Zo verhuist de Centrale Bibliotheek naar een nabijgelegen kantoorgebouw met een metrage van 14.500 m². Iets verderop huurt SBM Offshore circa 9.000 m² kantoorruimte in het Groothandelsgebouw naast Rotterdam Centraal.

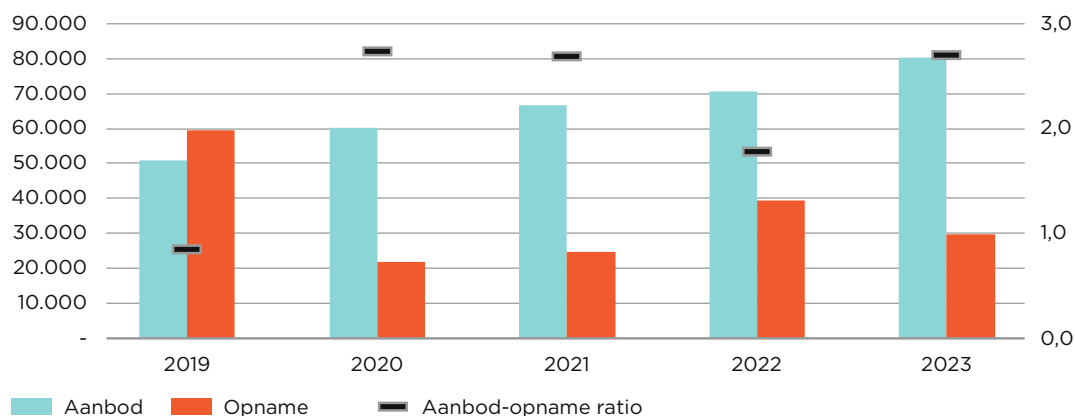
Door de verschillen in kwaliteit van het aanbod, zien we ook een grote verscheidenheid aan gerealiseerde huurprijzen. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in de kantoorgebouwen die het beste aansluiten op de vraag van de kantoorgebruiker. Wanneer er geschikt aanbod op de markt komt, leidt dit vrijwel direct tot een transactie op een hoog huurprijsniveau. In 2023 werden diverse transacties op Weena, Coolsingel en Stationsplein ruim boven de EUR 240 per m² afgesloten. Aangezien de vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen alleen maar toeneemt, is het van belang dat het aanbod hier op aansluit. Dan zal de vraag naar kantoorruimte binnen het CBD in de toekomst alleen maar verder toenemen door de zeer gunstige ligging, hoogwaardige OV-bereikbaarheid en het voorzieningenniveau.

*Figuur 16: Central Business District
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

*Figuur 17: Central Business District
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Dordrecht

Dordrecht, gelegen in de kantorenregio Zuid-Holland-Zuid, heeft een belangrijke functie in het voorzien in de regionale behoefte naar kantoorruimte. In 2023 telde de stad een kantorenvorraad van 393.100 m². Het merendeel van de voorraad is gelegen in het Centrum en in Amstelwijck. Deze twee gebieden kennen ieder een andere identiteit en spreken daarmee ook een andere doelgroep aan kantoorgebruikers aan. Met de huidige en toekomstige ontwikkelingen kan Dordrecht sturing geven aan de allocatie van de verschillende doelgroepen, waardoor vraag en aanbod op de Dordtse kantorenmarkt op elkaar aansluit.

De drukke Burgemeester de Raadsingel bij het centraal station laat zich kenmerken door relatief nieuwe kantoorgebouwen, welke worden afgewisseld met historisch kantoorvilla's. In dit gebied is de afgelopen jaren actief beleid gevoerd om leegstand te verminderen door kantoorruimte te transformeren. Een deel van de onttrokken kantoorruimte is getransformeerd naar woningen, terwijl ook ruimte behouden bleef voor het ontwikkelen van mixed-use ontwikkelingen. Ultimo 2023 heeft dit ertoe geleid dat de leegstand is teruggedrongen tot slechts 3,9% van de voorraad. Het actuele economische beleid zet daarom in op het behoud van ruimte voor werken in het centrum, dus geen verdere transformatie c.q. onttrekking van kantoorruimte.

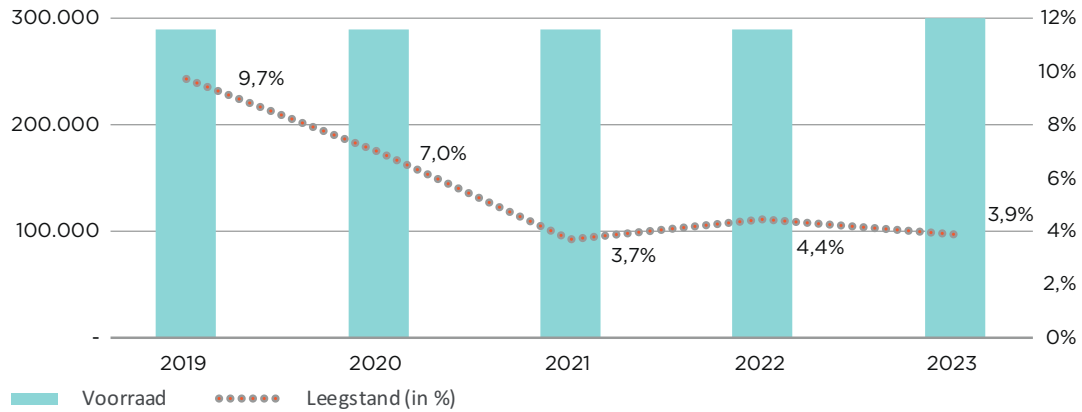
Binnen het Centrumgebied vinden er verschillende ontwikkelingen plaats, zoals rondom de Stadsas, de Spuiboulevard en het stationsgebied. Door de ontwikkeling van de Stadsas zal er straks ruimte geboden worden voor wonen en werken langs het spoor. Zo is in het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 van het Maasterras (december 2023) ook ruimte voor kantoren opgenomen in de nabijheid van het station. De ontwikkeling van de Spuiboulevard moet leiden tot een verbeterde verbinding met de historische binnenstad. Van deze grote gebiedsontwikkeling maakt bijvoorbeeld de bouw van het Huis van de Stad en Regio onderdeel uit. Tevens wordt de Spuiboulevard vernieuwd en wordt het een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en te verblijven. Ook de entree van Dordrecht wordt middels de verdere ontwikkeling van het stationsgebied verder ontwikkeld.

Hoewel Dordrecht, bijvoorbeeld in vergelijking met Rotterdam, geen traditionele kantorenstad is, is er vanuit lokaal en regionaal georiënteerde zakelijke dienstverlening een zekere marktvraag. Deze kantoorhoudende organisaties passen veelal goed binnen het profiel van het Centrum. Het Centrum beschikt namelijk over de juiste ingrediënten van een hoogwaardige kantorenlocatie (Intercity bereikbaarheid, voorzieningen en functiemix). Echter, het behouden en mogelijk vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied is van groot belang voor het aantrekken van deze zakelijke dienstverleners. Wanneer de gemeente Dordrecht erin slaagt om de kantooromgeving van het Centrum aan te laten sluiten op de vraag vanuit deze doelgroep, bestaat de mogelijkheid dat deze zakelijke dienstverleners zich vanuit bijvoorbeeld een Amstelwijck concentreren in het Centrum gebied. Dit zal bijdragen aan een levendige, inclusieve en mixed-use (kantoor)omgeving in het Centrum van Dordrecht. (Het Centrum van) Dordrecht zal hiermee een aantrekkelijke plek worden en mogelijk (nieuwe) bedrijvigheid aantrekken. Ook kunnen door een concentratie aan gebruikers bepaalde voorzieningen uit een kantoorgebouw komen te vervallen. Dit biedt nieuwe kansen voor daghoreca in de plint van het kantoorgebouw, die een diversiteit aan gebruikers bedient. Kantoorgebouwen leveren hiermee een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de publieke ruimte.

Hoewel een concentratiebeweging naar het Centrum van Dordrecht gestimuleerd moet worden door te faciliteren in passend kantooraanbod voor zakelijke dienstverleners, moet aandacht blijven voor het voorzien in kantoorruimte voor een andere (kantoor)gebruikers in Amstelveen. Wanneer zakelijke dienstverleners uit Amstelveen verhuizen, ontstaat mogelijk ruimte voor een andere doelgroep. Zo kan mogelijk ook ingespeeld worden op het tekort aan bedrijfsruimte. Het is daarbij wel raadzaam ook te blijven kijken naar de blijvende groep aan kantoorgebruikers op Amstelveen. In 2023 hebben drie transacties plaatsgevonden in Amstelveen, waarvan twee aan de Calandlaan 41 en één aan de Laan van Londen 100. Voor hen geniet deze locatie de voorkeur wegens haar goede auto-bereikbaarheid. Het gebied is centraal gelegen op een zichtlocatie aan de A16, tussen Rotterdam en Antwerpen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan installatie-/reparatiebedrijven, waarvan het personeel het kantoor meer als aanlandplek gebruikt. Voor de kantorenmarkt van Dordrecht is het tevens van belang dat in de behoefte van deze groep aan gebruikers wordt voorzien. Beleid heeft zich in de afgelopen jaren gericht op het verdunnen en de afname van de planvoorraad én het bestaande aanbod.

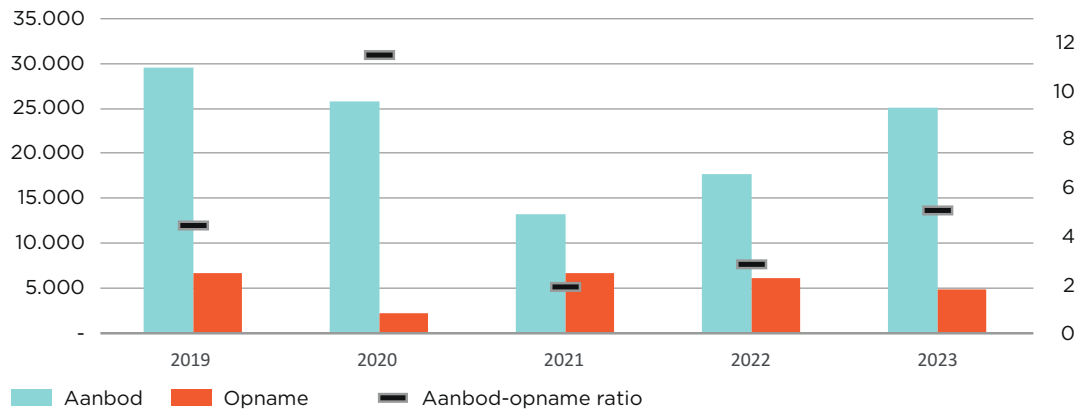
Tussen 2019 en 2023 is de voorraad toegenomen van 289.800 m² naar 394.100 m². Deze groei is voornamelijk een gevolg van een verandering van bron. Tussen 2019 en 2022 noteerde BAK een voorraad van 289.800 m². Locatus, de nieuwe data-leverancier van provincie Zuid-Holland, noteerde in 2023 een voorraad van 394.100 m². Tussen 2019 en 2022 daalde de leegstand van 9,7% naar 4,4%. In 2023 daalde de leegstand verder naar 3,9%. Om in de verschillende kantoorgebieden te voorzien in de (latente) behoefte naar kantoorruimte is het van belang dat er voldoende passende kantoorruimte beschikbaar is. Daartoe is een minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte wenselijk. Eind 2023 stond er circa 25.100 m² in aanbod, waarvan circa 5.600 m² in het Centrum en circa 2.300 m² in Amstelveen. De opname in 2023 is ten opzichte van 2022 met -20% gedaald tot een opname van circa 4.900 m².

*Figuur 18: Dordrecht
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

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



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

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

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

Nieuwbouw

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

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

Onttrekking

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

Oplevering

Toename van de kantorenvoorraad 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.

Planvoorraad

De praktische operationalisatie van de plancapaciteit afkomstig uit de behoefte-teraming. Daarin wordt onderscheid gemaakt in harde planvoorraad en zachte planvoorraad. Harde planvoorraad wordt gedefinieerd als plannen waarvoor een bouwvergunning is afgeleverd, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen. Zachte planvoorraad wordt gedefinieerd als plannen waarvoor nog geen bouwvergunning is afgeleverd.

Deze plannen verkeren in de ideefase of de planfase.

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 kantorenvoorraad wordt uitgedrukt in een oppervlakte kantoorruimte in vierkante meter v.v.o. De kantorenvoorraad gegevens zijn afkomstig van R. Bak.

Vrije Markt

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

v.v.o.

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

Mixed-use

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

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 duurzamere keuzes te maken. Voordat een economische activiteit, zoals beleggen in vastgoed, als duurzaam kan worden beschouwd, moet de activiteit voldoen aan de eisen die de EU Taxonomy stelt. Voor vastgoed geldt dat er bepaalde voorwaarden zijn voordat de belegging als duurzaam kan worden beschouwd. Deze eisen zijn afhankelijk van het feit of het bestaande bouw, in aanbouw of renovatie betreft. De voorwaarden waaraan een activiteit moet voldoen zijn afgestemd op (o.a.) de beperking van klimaatverandering (het verminderen van uitstoot) en de aanpassing aan klimaatverandering (klimaatadaptatie).

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR)

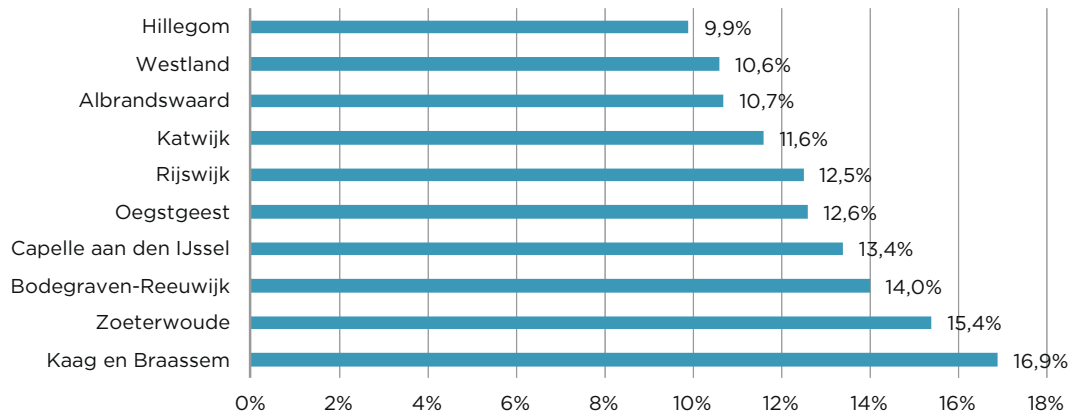
De SFDR vereist dat bepaalde financiële en niet-financiële partijen informatie over hun activiteiten openbaar maken. Voor de vastgoedmarkt geldt dat beleggers nu verplicht zijn te rapporteren over de duurzaamheid van haar activiteiten. In de praktijk betekent dit dat vastgoedfondsen hun mate van duurzaamheid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

CORPORATE SUSTAINABLE REPORTING DIRECTIVE (CSRD)

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

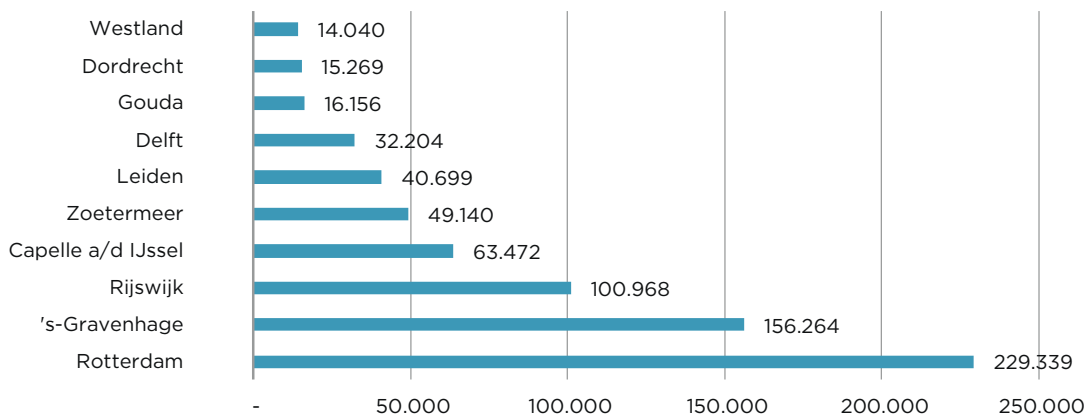
BIJLAGE IV - LEEGSTAND IN PERCENTAGES EN VIERKANTE METERS

Figuur 20: Top 10 gemeenten naar hoogste leegstandspercentage Ultimo 2023



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Figuur 21: Top 10 gemeenten naar hoogste aantal leegstaande kantoormeters Ultimo 2023

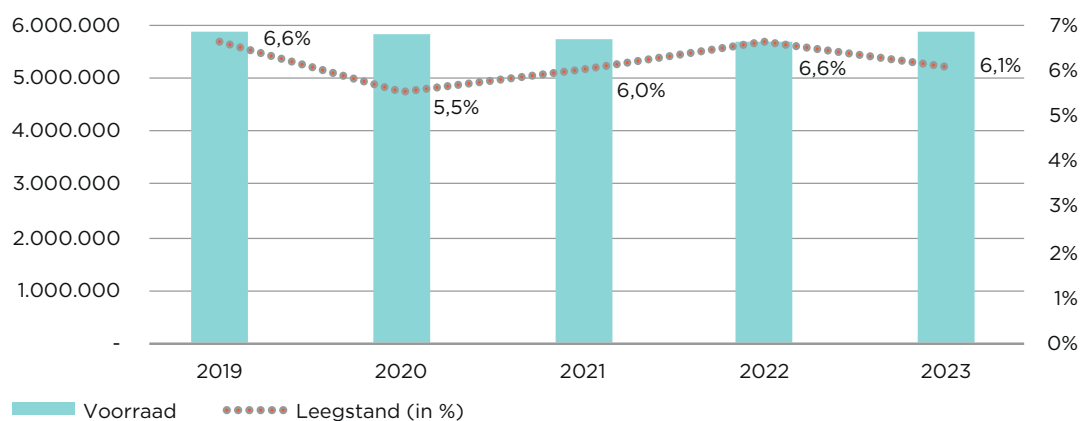


Bron: Cushman & Wakefield, 2024

BIJLAGE V - VASTGOEDMARKT KANTOORREGIO'S

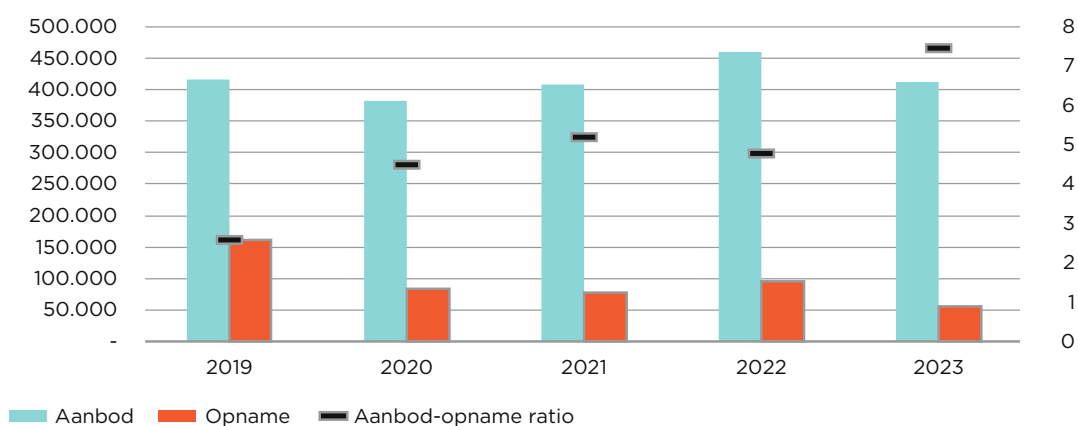
VASTGOEDMARKT HAAGLANDEN

*Figuur 22: Haaglanden
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

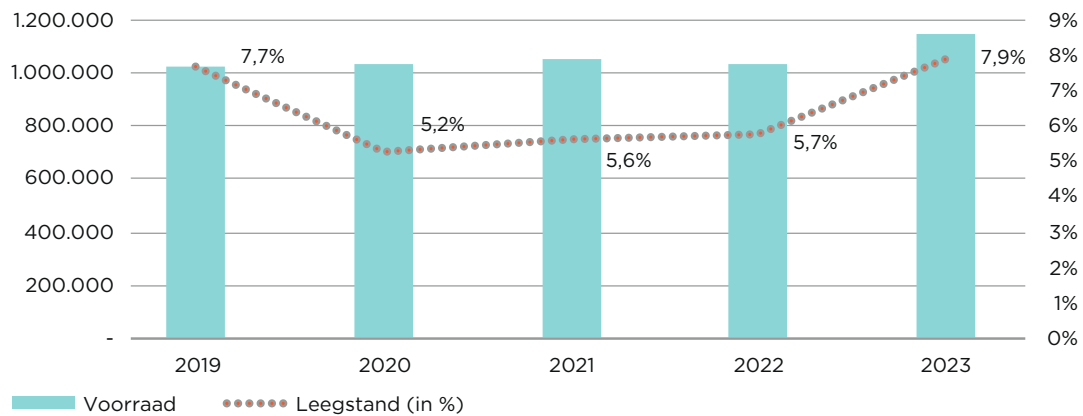
*Figuur 23: Haaglanden
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

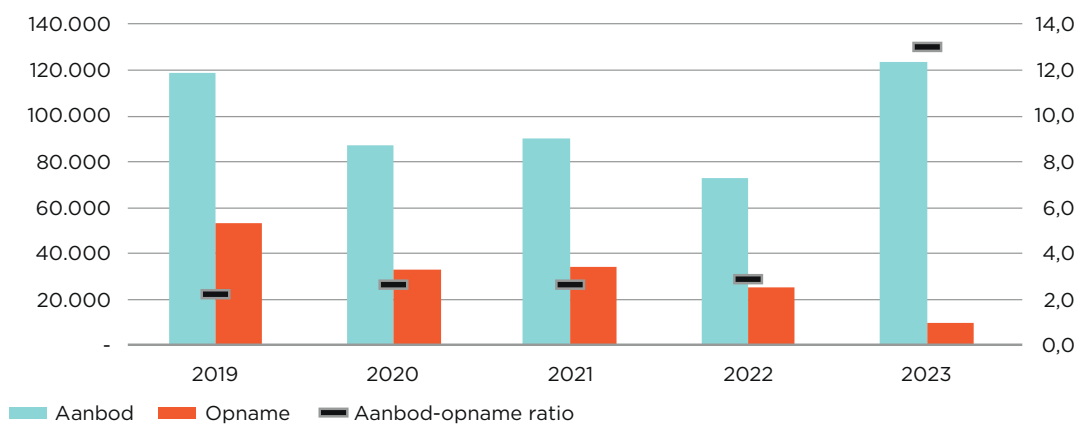
VASTGOEDMARKT HOLLAND RIJNLAND

*Figuur 24: Holland Rijnland
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

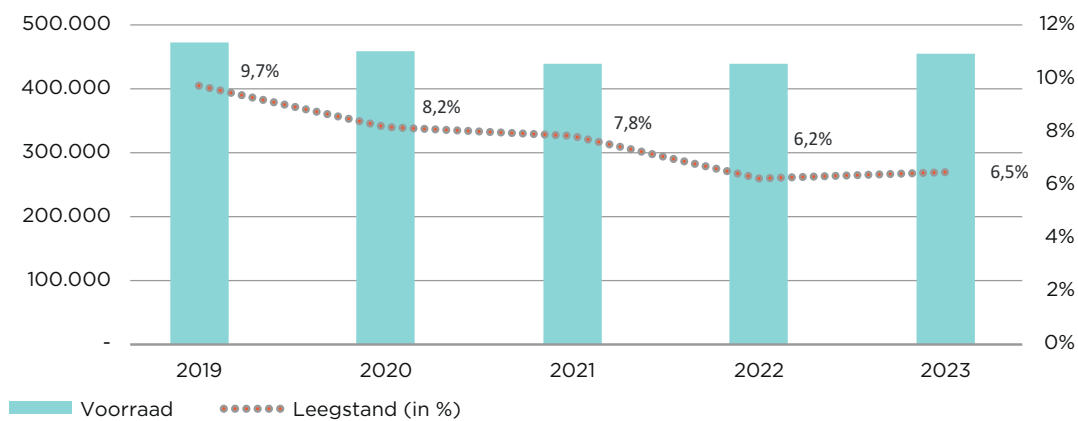
*Figuur 25: Holland Rijnland
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

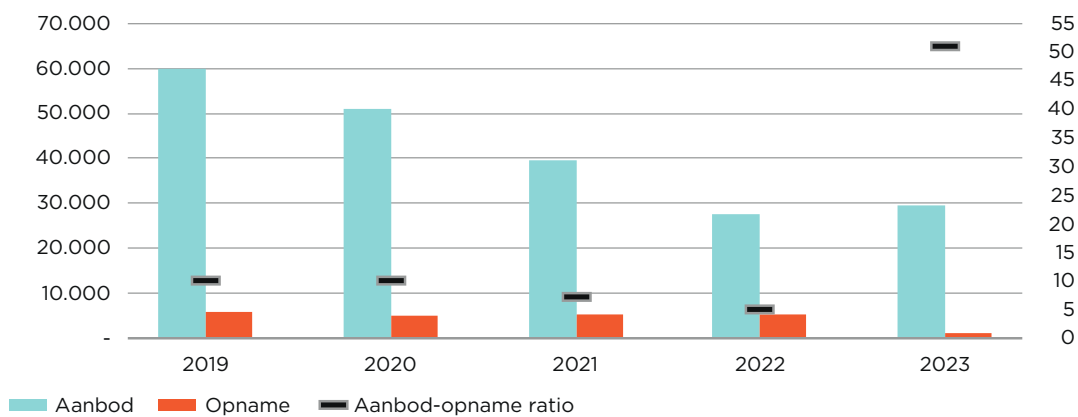
VASTGOEDMARKT MIDDEN-HOLLAND

*Figuur 26: Midden-Holland
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

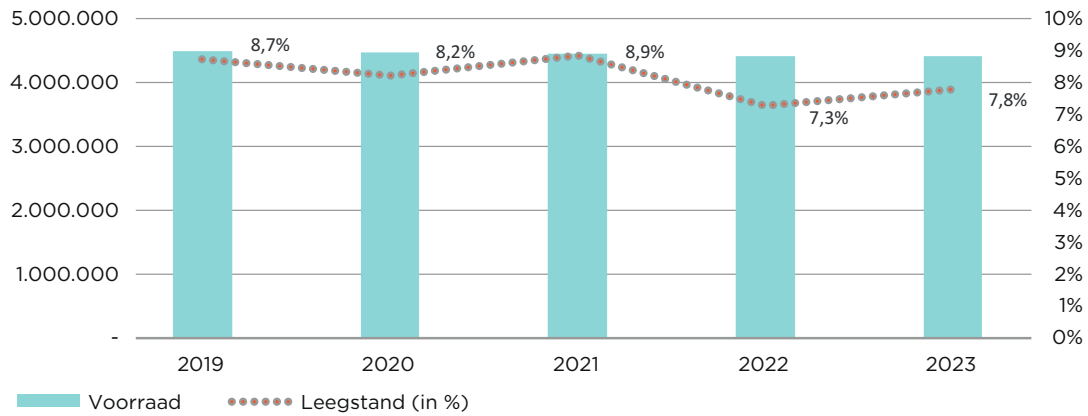
*Figuur 27: Midden-Holland
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

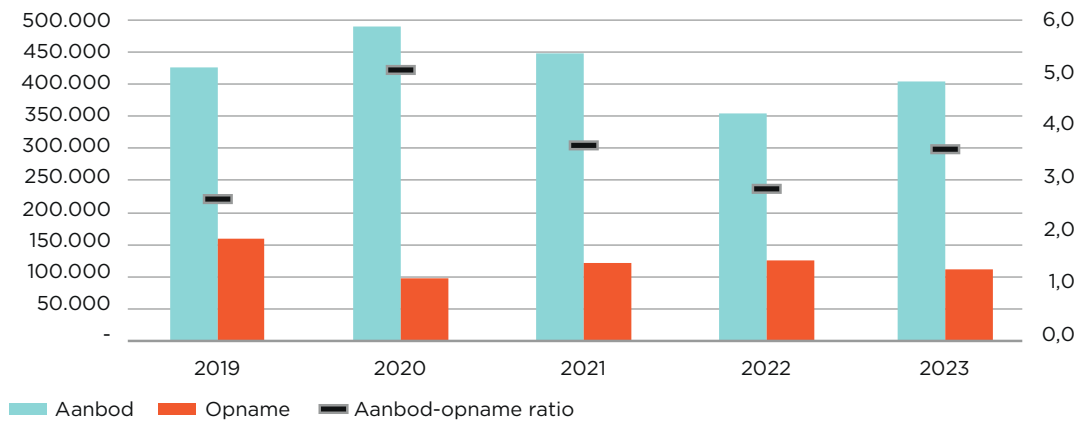
VASTGOEDMARKT REGIO ROTTERDAM

*Figuur 28: Regio Rotterdam
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

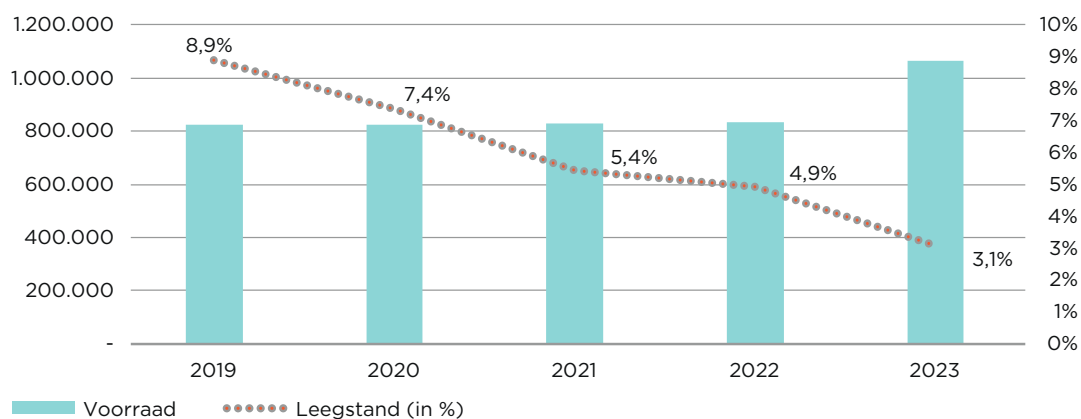
*Figuur 29: Regio Rotterdam
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

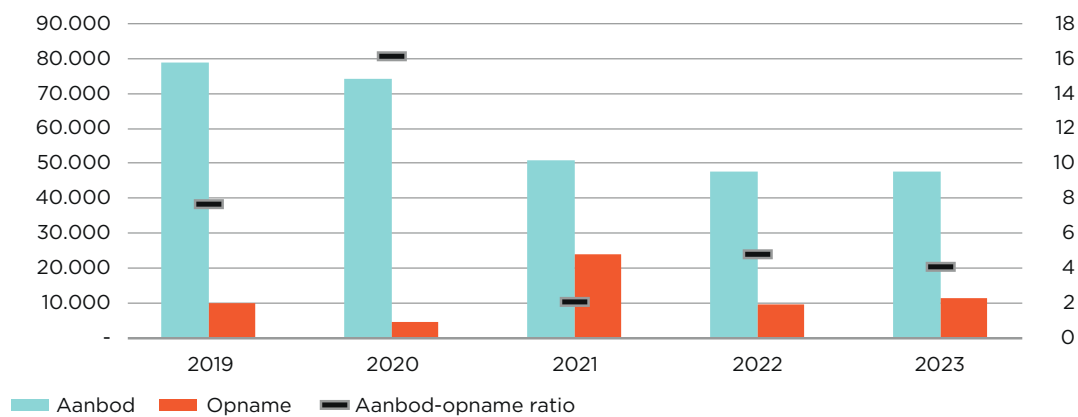
VASTGOEDMARKT ZUID-HOLLAND ZUID

*Figuur 30: Zuid-Holland Zuid
Voorraad & Leegstand (in %)*



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

*Figuur 31: Zuid-Holland Zuid
Aanbod, opname & aanbod-opname ratio (>500 m² v.v.o.)*



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

IN OPDRACHT VAN

Provincie Zuid Holland

UITGEVOERD DOOR

Over Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is wereldwijd toonaangevend adviseur in commercieel vastgoed. De organisatie begeleidt opdrachtgevers in de transformatie van de manier waarop mensen werken, winkelen en leven.

In Nederland is Cushman & Wakefield marktleider en telt 500 medewerkers die vanuit 10 kantoren actief zijn voor banken, institutionele en particuliere beleggers, ontwikkelaars en gebruikers van commercieel vastgoed. Wereldwijd telt de organisatie 45.000 medewerkers in meer dan 70 landen en een omzet van \$6 miljard. De activiteiten bestaan onder meer uit aan- en verhuur en aan- en verkoop van commercieel vastgoed, beheer en asset management, vastgoedbeleggingen, taxaties en waarderingsadvies.

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

VOOR MEER INFORMATIE OVER DIT RAPPORT BELT U MET:

Jos Hesselink
Willemijn van den Hoek

Cushman & Wakefield Research
Tel: 020 - 8 407 266

E-mail:
jos.hesselink@cushwake.com
willemijn.vandendoek@cushwake.com

Kantorenmarkt Zuid-Holland 2023

