

Contact



Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-851425564
DOS-2018-0001432

Uw kenmerk
N.v.t.

Bijlagen
4

Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

Onderwerp

Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie

Geachte heer Spoon en mevrouw Bruines,

De provincie werkt aan een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties.

Om dit te kunnen realiseren wil de provincie, gezamenlijk met de regio, binnenstedelijke kantorenplannen mogelijk maken en monitoren middels een actualisering van de regionale kantorenvisie. Hiermee kunnen wij, samen met u, tijdig op nieuwe ontwikkelingen inspelen. De actualisatie van de kantorenvisie wordt aanvaard tot 1 juli 2030, waarbij de programmering (waaronder planlijst¹) jaarlijks geactualiseerd kan worden. De onderdelen, bestaande uit een (geactualiseerde) visie en programma, worden later in deze brief behandeld.

Achtergrond

Op 1 juli 2025 loopt de termijn van onze aanvaarding van de regionale kantorenvisie voor Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) af. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (hierna: behoefteraming, zie bijlage) laten uitvoeren in 2023. Hiervoor heeft de MRDH via een klankbordgroep en ambtelijke en bestuurlijk overleggen input geleverd. Daarnaast stelt de provincie jaarlijks een trendrapportage op om de laatste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt te monitoren. De meest actuele trendrapportage (opgesteld in 2024) is ook ter kennisname toegevoegd in de bijlage.

Aan de hand van de nieuwste behoefteraming worden er kleine wijzigingen voorgesteld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (artikel 7.50 & 7.51 kantoren). Deze wijzigingen worden later formeel bekrachtigd in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid.

¹ Bestaande uit harde planvoorraad, zachte planvoorraad en onttrekking voorraad. Zie pagina 4 voor meer informatie.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn (i) het beperkt toevoegen van groeilocaties in de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland op goed bereikbare centrumlocaties. Deze locaties zijn benoemd in bijlage 2. Daarnaast wordt (ii) de hoofdstructuur direct gekoppeld aan de behoefte zoals weergegeven in de behoefte­raming. Alleen als er ruimte is in de behoefte­raming, zie Bijlage 1, kunnen er kantormeters worden toegevoegd op deze locaties. De doorlooptijd van de kantorenvisie blijft 5 jaar en loopt dus bij een nieuwe aanvaarding tot 1 juli 2030.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het hiernavolgende handelingskader en de daar bijbehorende onderdelen van de regionale kantorenvisie. Wij ontvangen graag uw ambtelijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie voor 31 december 2024. Uw bestuurlijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie ontvangen wij graag voor 28 februari 2025. De provincie ontvangt graag een overzicht van de exacte wijzigingen indien er een verschil bestaat tussen de ambtelijke en bestuurlijke versie.

Onderdelen Actualisering Regionale Kantorenvisie

De volgende 5 onderdelen willen wij graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de MRDH. Uitgangspositie hierbij is de periode tot 2030 met een doorkijk tot 2035 voor de programmering. Voor de programmering kunt u de kantorencijfers uit de behoefte­raming gebruiken.

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties en (ii) waar de transformatie van incurante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is;
2. Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoeft­raming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023);
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
4. Visie op duurzaamheid;
5. Monitoring.

In de huidige regionale kantorenvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen de Rotterdamse en Haagse regio. We willen graag een overzicht per kantorenlocatie, en een onderscheid tussen de kantorenmarkten van de Haagse en Rotterdamse regio. In Bijlage 1 is te zien dat binnen de Haagse regio en de Rotterdamse regio de steden Den Haag en Rotterdam een groot aandeel hebben. Deze verhouding willen we ook graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de MRDH.

Hieronder vindt u een toelichting op de eerder genoemde onderdelen waaruit de geactualiseerde kantorenvisie moet bestaan.

1. In de visie op uw regionale kantorenmarkt verwachten wij dat u ingaat op de volgende zaken:
 - Een terugblik op de huidige kantorenvisie. Wat is er gerealiseerd, wat is veranderd in de tussentijd en tegen welke zaken loopt u aan bij transformatie van kantoren;
 - Een overzicht van de huidige trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt op regionaal niveau;
 - Hoe het huidige aanbod eruit ziet;

- Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik, inclusief efficiënt ruimtegebruik zoals functiemenging. We willen hierbij graag een visie hoe gemeenten omgaan met leegstand en behoud van kantoren op goede centrumlocaties;
 - Op welke kantorenlocaties kantoorruimte wordt onttrokken (sloop en transformatie) en op welke locaties planaanbod wordt geschrapt. Hierbij willen we graag een overzicht met gerealiseerde en verwachte toekomstige onttrekkingen. Daarnaast ontvangen we graag een overzicht op welke kantorenlocaties transformatie van incurante leegstaande kantoren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen) mogelijk kan worden gemaakt. Het aanvaarden van de visie door GS betekent overigens niet dat er daarmee ook een akkoord is voor de toekomstige transformaties. Een integrale beoordeling dient alsnog te worden gemaakt, conform provinciale richtlijnen, bij beoordeling van het omgevingsplan. In de aanvaardingsbrief zullen we expliciet aangeven welke planvoorraad, sloop en transformaties we accepteren;
2. In de uitwerking van de visie op de bestaande voorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad verwachten we dat u, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (zie Bijlage 1) ingaat op de volgende zaken:
- Zorgen voor het realiseren van voldoende kwaliteit en kwantiteit op voornamelijk grootstedelijke toplocaties uit de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland;
 - Waar in de regio nog planvoorraad behouden moet blijven, gekoppeld aan behoefteraming, toekomststrategieën en locatietypen uit de behoefteraming;
 - Inbouwen flexibiliteit en adaptiviteit om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen, binnen de grenzen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bijv. door monitoring en/of onderprogrammering).

Het kwantitatieve kader houdt o.a. in:

- In de bijgevoegde Bijlage 1 van de behoefteraming vindt u de gewenste voorraad t/m 2035 per gemeente. Voor uitleg ten aanzien van een negatieve of positieve uitbreidingsvraag, verwijzen wij u naar Bijlage VII van de behoefteraming. Wij gaan uit van het **minimumscenario per gemeente**². Wij willen graag in uw plannen terugzien dat de invulling van het aantal kantoren en de benodigde planvoorraad aansluit bij de strategieën die u terugvindt in Bijlage 2. Deze strategieën zijn ook gebonden aan de bandbreedte per gemeente (Bijlage 1). Voor de MRDH betekent dit voor 2035 geaggregeerd een uitbreidingsbehoefte van 316.900 m² (= minimumscenario) met een vervangingsbehoefte van 1.037.500 m² om tot een gewenste kantorenvorraad te komen. Bij de vervangingsbehoefte graag aandacht voor efficiënt ruimtegebruik. De splitsing tussen de Haagse en Rotterdams regio vindt u in Bijlage VIII van de behoefteraming. We ontvangen graag een planlijst met peiljaar 2035, waarin minimaal

² Er is gekozen voor het minimumscenario, omdat dit scenario het meest realistisch wordt geacht in de behoefteraming. De bandbreedte volgt namelijk uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minde ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was.

onderscheid wordt gemaakt in: harde planvoorraad³, zachte planvoorraad⁴ en onttrekking voorraad⁵. Plannen die reeds zijn gerealiseerd hoeven hier dus niet in opgenomen te worden: deze zijn al zichtbaar in de voorraad zoals weergegeven in de behoefte-raming.

- Dat de kantorenlocaties met een (inter)nationale reikwijdte, zie Bijlage 2, de hoogste groeipotentie hebben, en dat de kantorenlocaties met een provinciale reikwijdte een beperkte groei of afname van het planaanbod hebben;
- Dat er voor de kantorenlocaties met regionale reikwijdte, zie Bijlage 2, geen extra planvoorraad mag worden toegevoegd. Hier ligt een opgave om fors te verdunnen, zowel planaanbod als bestaand aanbod. Hiervoor willen we graag terugzien welke stappen (hoe en hoeveel m²) per kantorenlocatie er worden genomen om dit te realiseren;
- Kleine kantoren (kleiner dan 1.000 m²) zijn mogelijk indien dit conform artikel 7.51 is van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Dit betreft dus kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000m² per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. We willen in deze kantorenvisie in kaart gebracht hebben welke omgevingsplannen al kleine kantoren mogelijk maken.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid

Hierbij maken we onderscheid tussen bedrijfsgebonden kantoren, functiegebonden kantoren⁶, speciale clusters en science locaties⁷.

In de kantorenvisie verwachten we een visie waarin wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met deze speciale kantoren. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen en in hoeverre dit past binnen uw kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Een algemeen kantoor op een bedrijventerrein is niet altijd geschikt. Aan de andere kant willen we graag de ongewenste leegstand van bedrijfsgebonden kantoren verminderen. Als er bedrijfsgebonden kantoren te transformeren zijn naar algemene kantoren moet dit passen op het bedrijventerrein, onder andere qua vervoersbewegingen en de milieucategorie op het bedrijventerrein. Daarnaast mag het niet ten koste gaan van de behoefte aan reguliere kantorenlocaties.

4. Visie duurzaamheid

De provincie Zuid-Holland heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, onder andere op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulair. Per 1 januari 2023 is de wettelijke toepassing inzake Energielabel C van kracht voor de meeste kantoren. We zien graag uw visie en welke actie, waaronder handhavingsstrategie, u als regio onderneemt om te voldoen aan deze verplichting. Daarnaast zien we graag uw visie ten aanzien van Energielabel A,

³ Plannen waarvoor een bouwvergunning is afgeleverd, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen (definitie: Neprom).

⁴ Plannen waarvoor nog geen bouwvergunning is afgeleverd. Deze plannen verkeren in de ideefase of in de planfase (definitie: Neprom).

⁵ Voorgenomen onttrekking van kantorenvorraad, ofwel door sloop ofwel door transformatie.

⁶ Functie gebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.

⁷ De volgende locaties in Zuid-Holland zijn aangeduid als speciale clusters en science locaties: Bio Science Park (Leiden), TU Delft Campus Zuid (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti Center (Westland).

klimaatadaptief bouwen en/of minimaliseren woon-werkverkeer.

Graag zien wij een visie op het verduurzamen van het kantorenaanbod in uw regio en hoe u dit, met inachtneming van de bevoegdheden en rollen van de verschillende betrokken partijen, wilt realiseren. Wij nodigen u uit om in de visie (niet op pandniveau) alvast een doorkijk te maken hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 klimaatneutraal zijn.

5. Monitoring

Monitoring is essentieel om goed te kunnen blijven sturen op de programmering. Wij zien graag een manier waarop de zachte en harde planvoorraad inclusief sloop en transformatie wordt gemonitord. De provincie wil daarbij betrokken en geïnformeerd worden. Op welke wijze kan de regio toewerken naar een gezamenlijke monitoring op provinciaal schaalniveau? Wij zijn benieuwd welke procesafspraken wij met u kunnen maken over bijvoorbeeld de jaarlijkse trendrapportage kantoren inclusief dashboard van de provincie Zuid-Holland.

Aandachtspunten

We vragen u bij het opstellen van de regionale kantorenvisie ook aandacht te hebben voor de relatie met andere opgaven zoals wonen en mobiliteit. Daarnaast is het Ruimtelijk Voorstel vastgesteld door Provinciale Staten in maart 2024. Het is belangrijk dat de visie en programmering in lijn is met het Ruimtelijk Voorstel.

Procedures regionale kantorenvisie

Als in de kantorenvisie bovenstaande onderdelen voldoende zijn onderbouwd en in lijn zijn met de gegeven kaders in de behoefte-raming (Bijlage 1) en hoofdstructuur kantoren (Bijlage 2), dan kunnen wij de actualisering van de kantorenvisie aanvaarden. Hiermee is, naar ons oordeel, de behoefte aangetoond en regionaal afgestemd voor de Omgevingsplannen die onderdeel zijn van de aanvaarde regionale kantorenvisie. Dit betekent dat deze plannen voldoen aan trede 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Vervolgprocedure

Wij verzoeken u uw ambtelijke versie van de actualisering van de regionale kantorenvisie uiterlijk 31 december 2024 bij ons aan te leveren. Uw bestuurlijke versie ontvangen we uiterlijk 28 februari 2025. De aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie door GS zal voor 1 juli 2025 plaatsvinden. Wij aanvaarden deze visie voor een periode van vijf jaar (tot uiterlijk 1 juli 2030). Het is mogelijk om tussentijds het regionaal programma jaarlijks aan te passen.

Wij willen graag betrokken zijn bij het actualiseren van de regionale kantorenvisie, zodat we tijdig samen met u de goede richting van de nieuwe visie kunnen bespreken. Wij zullen contact met u opnemen om te kijken welke ondersteuning en welke ambtelijke en bestuurlijke overleggen hiervoor geschikt zijn. Daarnaast verzoeken wij u voor de indiening van de regionale visie met ons de conceptversies te bespreken, zodat we het proces van de aanvaarding van de regionale kantorenvisie zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen. Ambtelijk kunt u tussenversies afstemmen met de regio-account Ruimte voor Ondernemen voor uw regio en de beleidsmedewerker kantoren.

Terugvaloptie provincie

Indien er per 1 juli 2025 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zullen wij per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en aan ons provinciaal ruimtelijk beleid.

Wij wensen u veel succes met het actualiseren van de regionale kantorenvisie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA drs. J.N. Baljeu

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen

1. Gedetailleerde ruimtebehoefte Haagse & Rotterdamse regio MRDH (Bron: Bijlage XI en XII Behoefteraming kantoren, 2023)
2. Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland
3. Behoefteraming kantoren 2023 provincie Zuid-Holland
4. Trendrapportage kantoren 2024 provincie Zuid-Holland

Bijlage 1: Gedetailleerde ruimtebehoefte Haagse & Rotterdamse regio MRDH (Bron: Bijlage XI en XII Behoefteraming Kantoren, 2023)

BIJLAGE

Bijlage XI | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio (1/2)

¹ Betreft de (geprognostiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

² Bron: Locatus (2022).

³ Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

⁴ Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulative* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

• De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.

• De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 68 van de kantorenopname voor de Haagse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Haagse regio	2022	96.000	5.698.400	6,6%	64					
	2030	128.800				5.798.300	5.825.700	99.900	127.300	325.500
	2035	134.300				5.859.400	5.906.800	161.000	208.400	524.100
	2040	141.900				5.885.200	5.940.800	186.800	242.400	725.000
Delft	2022	10.200	395.100	8,0%	64					
	2030	9.800				398.000	400.400	2.900	5.300	36.200
	2035	10.200				402.600	406.600	7.500	11.500	58.800
	2040	10.800				404.500	409.200	9.400	14.100	81.300
Den Haag	2022	58.800	3.654.300	4,4%	67					
	2030	89.200				3.806.100	3.822.100	151.800	167.800	180.200
	2035	93.000				3.848.300	3.878.400	194.000	224.100	285.900
	2040	98.200				3.866.100	3.902.000	211.800	247.700	392.800
Leidschendam-Voorburg	2022		148.300	0,8%	66					
	2030	3.600				163.900	165.800	15.600	17.500	7.400
	2035	3.800				165.600	168.100	17.300	19.800	12.600
	2040	4.000				166.400	169.100	18.100	20.800	18.100
Midden-Delfland	2022	-	12.400	-	33					
	2030	-				13.400	13.400	1.000	1.000	-
	2035	-				13.400	13.400	1.000	1.000	100
	2040	-				13.400	13.400	1.000	1.000	100
Pijnacker-Nootdorp	2022	-	31.700	9,7%	48					
	2030	200				30.900	30.900	-800	-800	1.200
	2035	200				31.000	31.000	-700	-700	2.000
	2040	200				31.000	31.100	-700	-600	2.800
Rijswijk	2022	12.400	722.800	17%	60					
	2030	11.700				653.900	656.200	-68.900	-66.600	57.900
	2035	12.200				659.400	663.500	-63.400	-59.300	94.900
	2040	12.900				661.800	666.600	-61.000	-56.200	132.900

BIJLAGE

Bijlage XI | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio (2/2)

¹ Betreft de (geprognostiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

² Bron: Locatus (2022).

³ Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

⁴ Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulative* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

• De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.

• De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 68 van de kantorenopname voor de Haagse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	Max
Wassenaar	2022	-	74.800	5,8%	46					
	2030	100				75.600	75.600	800	800	800
	2035	100				75.700	75.700	900	900	1.300
	2040	100				75.700	75.700	900	900	1.700
Westland	2022	4.400	109.600	3,9%	33					
	2030	1.200				112.000	112.300	2.400	2.700	8.900
	2035	1.300				112.800	112.900	3.200	3.300	14.100
	2040	1.400				113.100	113.100	3.500	3.500	19.200
Zoetermeer	2022	10.200	549.600	10%	62					
	2030	13.000				544.700	549.200	-4.900	-400	32.900
	2035	13.500				550.800	557.400	1.200	7.800	54.400
	2040	14.300				553.400	560.800	3.800	11.200	76.100

BIJLAGE

Bijlage XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio (1/2)

¹ Betreft de (geprognostiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

² Bron: Locatus (2022).

³ Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

⁴ Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulative* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

• De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.

• De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 66 van de kantorenopname voor de Rotterdamse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Rotterdamse regio	2022	125.000	4.420.800	7,3%	60					
	2030	161.700				4.499.700	4.531.700	78.900	110.900	329.700
	2035	168.700				4.576.700	4.633.700	155.900	212.900	513.400
	2040	178.100				4.608.800	4.676.300	188.000	255.500	688.600
Albrandswaard	2022	600	32.100	10%	56					
	2030	700				31.600	31.900	-500	-200	3.700
	2035	800				32.000	32.300	-100	200	6.000
	2040	800				32.100	32.500	-	400	8.400
Barendrecht	2022	1.600	107.400	9,4%	41					
	2030	4.000				104.300	104.400	-3.100	-3.000	25.100
	2035	4.200				106.300	106.800	-1.100	-600	36.900
	2040	4.400				107.100	107.800	-300	400	48.000
Capelle aan den IJssel	2022	7.400	446.600	15%	58					
	2030	12.700				424.000	428.800	-22.600	-17.800	48.300
	2035	13.200				430.000	436.800	-16.600	-9.800	79.400
	2040	14.000				432.500	440.200	-14.100	-6.400	109.800
Krimpen aan den IJssel	2022	-	29.600	2,8%	34					
	2030	300				30.600	30.600	1.000	1.000	2.100
	2035	300				30.700	30.800	1.100	1.200	3.100
	2040	300				30.800	30.800	1.200	1.200	4.200
Lansingerland	2022	-	53.500	1,3%	43					
	2030	800				59.400	60.200	5.900	6.700	2.600
	2035	900				59.800	60.800	6.300	7.300	5.600
	2040	900				59.900	61.000	6.400	7.500	8.900
Maassluis	2022	600	32.100	-	61					
	2030	200				34.300	34.300	2.200	2.200	1.000
	2035	200				34.400	34.400	2.300	2.300	1.500
	2040	200				34.500	34.500	2.400	2.400	2.100

BIJLAGE

Bijlage XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio (2/2)

¹ Betreft de (geprognostiseerde) kantorenpopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

² Bron: Locatus (2022).

³ Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

⁴ Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulative* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

• De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenpopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.

• De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 66 van de kantorenpopname voor de Rotterdamse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	Max
Nissewaard	2022	-	80.500	5,4%	45					
	2030	1.500				83.000	83.300	2.500	2.800	7.300
	2035	1.600				83.700	84.300	3.200	3.800	11.700
	2040	1.700				84.000	84.700	3.500	4.200	16.500
Ridderkerk	2022	2.200	78.900	-	42					
	2030	2.000				84.500	84.600	5.600	5.700	12.700
	2035	2.100				85.500	85.800	6.600	6.900	19.400
	2040	2.200				85.900	86.300	7.000	7.400	26.000
Rotterdam	2022	110.600	3.225.100	6,9%	66					
	2030	132.600				3.301.200	3.325.500	76.100	100.400	203.100
	2035	138.300				3.364.100	3.409.300	139.000	184.200	312.500
	2040	146.100				3.390.400	3.444.500	165.300	219.400	413.400
Schiedam	2022	2.000	220.500	5,0%	61					
	2030	5.600				228.400	229.500	7.900	9.000	20.600
	2035	5.800				231.100	233.100	10.600	12.600	32.400
	2040	6.100				232.200	234.500	11.700	14.000	44.400
Vlaardingen	2022	-	86.900	4,5%	59					
	2030	1.100				88.500	88.700	1.600	1.800	2.100
	2035	1.100				89.100	89.200	2.200	2.300	3.100
	2040	1.200				89.400	89.400	2.500	2.500	4.300
Voorne aan Zee	2022	-	27.500	-	43					
	2030	200				29.800	29.800	2.300	2.300	1.100
	2035	200				29.900	30.000	2.400	2.500	1.800
	2040	200				29.900	30.000	2.400	2.500	2.600

Bijlage 2: Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Strategie (binnen kader meest recente behoeferaming kantoren)
<p>Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties</p> <p>Den Haag CID (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan, Nieuw-Laakhaven HS en binnenstad)</p> <p>Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).</p>	<p><u>(Inter)nationaal:</u> Grootstedelijke toplocaties (eersteklas, moderne kantoorlocaties in het topsegment) aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Hier zijn meerdere (inter)nationale hoofdkantoren te vinden</p> <p>CID Den Haag en CBD Rotterdam zijn zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt qua omvang en opnamevolume. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.</p>	<p>Groei</p>
<p>OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)stationslocaties</p> <p><u>(Beperkte) Groei op:</u> Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Rotterdam Alexander, Kop van Zuid (Rotterdam). Spoorzone Delft (en (deel) binnenstad). Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad)</p> <p><u>Behoud of afname op:</u> Dordrecht stationsomgeving (en (deel) binnenstad), Alphen aan den Rijn stationsomgeving, Schiedam stationsomgeving</p>	<p><u>Provinciaal:</u> Het gaat hier om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg) en multifunctionaliteit (mix van functies, incl. voorzieningen). Daarnaast betreft het centrum/(intercity)stationslocaties in de grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland.</p> <p>Feitelijk gaat het daarmee om locaties, die na de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van deze locaties is dan ook bovengemiddeld.</p>	<p>Afname en/of behoud, én beperkte groei op enkele locaties</p>
<p>Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera.</p>	<p><u>Regionaal:</u> Het gaat om snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Gemiddeld genomen zijn op deze locaties vooral bedrijven met een regionale reikwijdte gevestigd. Daarbij gaat het om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers (vaak in een multi-tenant omgeving).</p> <p>Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvoorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.</p>	<p>Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)</p>
<p>Kleinschalige kantoorruimte (in omgevingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.</p>	<p><u>Lokaal:</u> In deze categorie vinden we vooral kantoorgebruikers met een gemiddeld lokale reikwijdte. Het gaat vaak om kleinere (of middelgrote) eindgebruikers op bedrijventerreinen of in de kleinere kantoorgemeenten.</p>	<p>Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk</p>