

D. Confrontatie vraag en aanbod overige kantoorlocaties

Op basis van de confrontatie van vraag en aanbod geven we in de tabel hieronder een indicatieve toekomststrategie per locatie(type) weer. Daarbij adviseren we voor:

- locaties met een behoefte > 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) te overwegen plancapaciteit toe te voegen.
- Locaties met een behoefte van 0 tot 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) krijgen advies om kantoorruimte zoveel mogelijk in balans te houden én mogelijk op lange termijn, na 2025, te overwegen om beperkt plancapaciteit toe te voegen of te herbestemmen, indien nodig.
- Locaties met meer plancapaciteit dan behoefte krijgen advies om plancapaciteit te reduceren.
- Locaties met een negatieve behoefte krijgen advies om kantoorruimte te onttrekken (herbestemming) en indien plancapaciteit beschikbaar, deze te schrappen.

Ook combinaties van bovenstaande strategieën zijn mogelijk, bijvoorbeeld voor een locatie met een negatieve behoefte op basis van het minimale scenario, maar een positieve behoefte op basis van het maximale scenario.

Tabel 25: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Holland Rijnland

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	15%	1 tot 5	0	1 tot 5
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25%	2 tot 8	3	-1 tot 6
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	2%	1 tot 3	3	-2 tot 1
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	1%	0 tot 2	0	0 tot 2
Leiden	Leiden Centraal	60%	18 tot 94	8	10 tot 87
Leiden	Binnenstad Leiden	20%	6 tot 31	4	2 tot 28
Leiden / Oegstgeest	Bio Science Park	-	90 - 300	0	90 - 300 ³⁶
Leiderdorp	Elisabethhof	50%	2 tot 12	7	-5 tot 5
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard				
Noordwijk	Estec-terrein / Space Business ³⁷	-	-	-	-
Zoeterwoude	Grote Polder	5%	0 tot 1	4	-4 tot -3
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	95%	2 tot 10	0	2 tot 10

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	-	1 tot 5	Balans
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25	-1 tot 6	Reductie plancapaciteit
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	-	-2 tot 1	Herbestemming / balans
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	-	0 tot 2	Balans
Leiden	Leiden Centraal	18	10 tot 87	Toevoegen plancapaciteit
Leiden	Binnenstad Leiden	-	2 tot 28	Toevoegen plancapaciteit
Leiden / Oegstgeest	Bio Science Park	-	90 - 300 ³⁸	Toevoegen plancapaciteit
Leiderdorp	Elisabethhof	10	-5 tot 5	Reductie plancapaciteit
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard			
Noordwijk	Estec-terrein / Space Business	-	-	-
Zoeterwoude	Grote Polder	7	-4 tot -3	Herbestemming
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	34	2 tot 10	Reduceren plancapaciteit

³⁶ Behoefteraming voor life sciences & health

³⁷ Estec terrein en Space Business Park zijn geen reguliere kantoorlocaties en hebben eigen dynamiek

³⁸ Behoefteraming voor life sciences & health

Tabel 26: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Midden Holland

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	80%	2 tot 6	7	-5 tot -1
Gouda	Binnenstad Gouda	10%	4 tot 13	4	0 tot 9
Gouda	Goudse Poort	50%	20 tot 67	69	-49 tot -2
Gouda	Spoorzone Gouda	10%	4 tot 13	0	4 tot 13
Waddinxveen	Limaweg	55% ³⁹	1 tot 2	2	-1 tot 1

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	-	-5 tot -1	Herbestemming
Gouda	Binnenstad Gouda	-	0 tot 9	Balans
Gouda	Goudse Poort	-	-49 tot -2	Herbestemming
Gouda	Spoorzone Gouda	7	4 tot 13	Balans
Waddinxveen	Limaweg	-	-1 tot 1	Balans

Bron: Stec Groep, 2018

³⁹ Op basis van een inschatting dat iets meer dan de helft van de kantoorgebruikers in Waddinxveen voorkeur heeft voor een locatie nabij het (nieuwe) station en/of centrum/kern van gemeente

Tabel 27: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Regio Rotterdam

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefteschatting t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Albrandswaard	Metro Rhooen Overhoeken	90%	3 tot 5	6	-4 tot -1
Albrandswaard	Metro Poortugaal				
Barendrecht	Barendrecht NS-station	15%	2 tot 5	3	-1 tot 2
Barendrecht	Vaanpark	15%	2 tot 5	8	-6 tot -3
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	2%	1 tot 3	2	-1 tot 1
Capelle aan den IJssel	Rivium	90%	64 tot 145	145	-80 tot 0
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-Noord				
Capelle aan den IJssel	Fascinatio				
Capelle aan den IJssel	Capelle Office park				
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel				
Lansingerland	Spoorhaven	15%	1 tot 3	1	0 tot 2
Nissewaard	Metro-Centrum	30%	3 tot 6	6	-4 tot -1
Ridderkerk	Kastanjelaan	15%	1 tot 3	0	1 tot 3
Ridderkerk	Ridderpoort	20%	2 tot 4	1	1 tot 3
Rotterdam	Brainpark I, II en III	5%	25 tot 56	50	-25 tot 6
Rotterdam	Erasmuspark				
Rotterdam	Victoriapark				
Rotterdam	EUR Woudestein				
Rotterdam	Gadering Kodde	15%	75 tot 170	183	-108 tot -14
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	1%	5 tot 11	1	4 tot 10
Rotterdam	Rotterdam Central District	20%	100 tot 225	51	49 tot 174
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	1%	3 tot 6	10	-7 tot -4
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	15%	75 tot 170	183	-108 tot -14
Rotterdam	Erasmus Hoboken	35%	175 tot 394	146	0 tot 1 24 tot 202 5 tot 45
Rotterdam	Binnenstad + Blaak				
Rotterdam	Kop van Zuid				
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	5%	25 tot 56	38	-13 tot 18
Rotterdam	Waalhaven Port City				
Rotterdam	Waalhavens overig				
Rotterdam	Rotterdam Alexander	5%	25 tot 56	31	-6 tot 26
Schiedam	Schieveste	40%	9 tot 19	8	0 tot 11
Schiedam	's Graveland	5%	1 tot 2	9	-7 tot -6
Schiedam	Havens Schiedam	15%	3 tot 7	5	-2 tot 2
Vlaardingen	Vijfsluizen	20%	1 tot 2	0	1 tot 2

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefteschatting t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Albrandswaard	Metro Rhooen Overhoeken	3	-4 tot -1	Herbestemming
Albrandswaard	Metro Poortugaal	7		
Barendrecht	Barendrecht NS-station	5	-1 tot 2	Reductie plancapaciteit
Barendrecht	Vaanpark	5	-6 tot -3	Herbestemming
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	-	-1 tot 1	Herbestemming / Balans
Capelle aan den IJssel	Rivium	-	-80 tot 0	Herbestemming
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-Noord	-		
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	26		
Capelle aan den IJssel	Capelle Office park	-		
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel	-		

Lansingerland	Spoorhaven	-	0 tot 2	Balans
Nissewaard	Metro-Centrum	-	-4 tot -1	Herbestemming
Ridderkerk	Kastanjelaan	-	1 tot 3	Balans
Ridderkerk	Ridderpoort	-	1 tot 3	Balans
Rotterdam	Brainpark I, II en III	45		
Rotterdam	Erasmuspark	-	- 25 tot 6	Reduceren plancapaciteit / herbestemming
Rotterdam	Victoriapark	-		
Rotterdam	EUR Woudestein	14		
Rotterdam	Gadering Kodde	-	-108 tot -14	Herbestemming
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	18	4 tot 10	Reduceren plancapaciteit
Rotterdam	Rotterdam Central District	17	49 tot 174	Toevoegen plancapaciteit
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	-	-7 tot -4	Herbestemming
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	-	-108 tot -14	Herbestemming
Rotterdam	Erasmus Hoboken	8	-7 tot -8 24 tot 202	Reduceren plancapaciteit / Balans ⁴⁰
Rotterdam	Binnenstad + Blaak	7	5 tot 45	Toevoegen plancapaciteit
Rotterdam	Kop van Zuid	46		Balans
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	0		
Rotterdam	Waalhaven Port City	7	-13 tot 18	Reduceren plancapaciteit
Rotterdam	Waalhavens overig	40		
Rotterdam	Rotterdam Alexander	21	-6 tot 26	Herbestemming / Balans
Schiedam	Schieveste	55	4 tot 15	Reduceren plancapaciteit
Schiedam	's Graveland	0	-7 tot -6	Herbestemming
Schiedam	Havens Schiedam	13	-2 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Vlaardingen	Vijfsluizen	68	1 tot 2	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming

Bron: Stec Groep, 2018

⁴⁰ Uitzonderingskantoren medisch cluster. Dit soort specifieke clusters hebben vaak eigen marktdynamiek. De behoefte aan kantoorruimte voor Erasmus Hoboken hebben we nu berekend op basis van het bestaande (beperkte) marktaandeel.

Tabel 29: Indicatieve confrontatie vraag –(plan)aanbod per locatie in Haaglanden

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Delft	Delftse Poort	40%	16 tot 37	23	-6 tot 14
Delft	Tanthof-West				
Delft	Delftechpark	-	11 tot 45 ⁴¹	3	8 tot 42
Delft	Technopolis				
Delft	Spoorzone Delft Centraal	35%	14 tot 32	7	7 tot 25
Delft	Station-Zuid	5%	2 tot 5	5	-3 tot -1
Den Haag	Kop Forepark	2%	11 tot 25	25	-14 tot 0
Den Haag	Hoorwijk	0,1%	0 tot 1	1	-1 tot 0
Den Haag	Nieuw-Centrum	40%	222 - 499	85	82 tot 249
Den Haag	Nieuw Centraal				-
Den Haag	Utrechtsebaan				8 tot 25
Den Haag	Beatrixkwartier				47 tot 141
Den Haag	Binnenstad Den Haag				-
Den Haag	Congresbuurt World Forum				-
Den Haag	Benoordenhout				10%
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	5%	28 tot 62	57	-30 tot 5
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve				
Den Haag	Binckhorst (ZO)				
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier				
Den Haag	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg	2%	11 tot 25	31	-20 tot -6
Den Haag	Binckhorst Binckhorstlaan/Overig				
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	5%	28 tot 62	20	8 tot 42
Den Haag	Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	-	-	0	-
Lansingerland	Bleizo	50%	4 tot 10	0	4 tot 10
Leidschendam - Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	10%	2 tot 5	7	-5 tot -2
Leidschendam - Voorburg	Overgoo Vlietweg				
Leidschendam - Voorburg	Station Voorburg	30%	7 tot 16	1	6 tot 15
Leidschendam - Voorburg	Centrum Voorburg	30%	7 tot 16	12	-5 tot 4
Leidschendam - Voorburg	Leidschenhage e.o.				
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	95%	2 tot 4	2	0 tot 2
Rijswijk	Broekpolder	20% ⁴²	33 - 74	78	-45 tot -4
Rijswijk	Plaspoelpolder (snelweggebied)				
Rijswijk	Hoorwijk				
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank				
Rijswijk	Plaspoelpolder (bedrijvenzone)	5%	8 tot 18	24	-16 tot -5
Rijswijk	In De Bogaard	1%	2 tot 4	9	-8 tot -6
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	5%	8 tot 18	43	-24 tot -35
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	40%	1 tot 3	2	-1 tot 1
Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	50%	2 tot 4	0	2 tot 4
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	55%	40 - 90	55	-15 tot 34
Zoetermeer	Rokkeveen Campus				
Zoetermeer	Lansinghage-lus (Zilverstraat)	1%	1 tot 2	0	1 tot 2
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	20%	14 - 33	0	14 - 33

Bron: Stec Groep, 2018

⁴¹ Inschatting van de vraag op basis van extrapolatie van de opname van kantoorruimte in de afgelopen vijf en tien jaar

⁴² Aandeel is exclusief transactie van nieuwe Europese Octrooibureau

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefteschatting t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie	
Delft	Delftse Poort	-	-6 tot 14	Balans ⁴³	
Delft	Tanthof-West	-			
Delft	Delftechpark	-	8 tot 42	-	
Delft	Technopolis				
Delft	Spoorzone Delft Centraal	26	7 tot 25	Balans	
Delft	Station-Zuid	102	-3 tot -1	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming	
Den Haag	Kop Forepark	-	-14 tot 0	Herbestemming / Balans	
Den Haag	Hoornewijk	-	-1 tot 0	Reduceren plancapaciteit	
Den Haag	Nieuw-Centrum / Wijkhavenkwartier	34	82 tot 249	Toevoegen plancapaciteit	
Den Haag	Nieuw Centraal/CS Kwadrant/KJ & Busplatform	-			-
Den Haag	Utrechtsebaan	-	8 tot 25		
Den Haag	Beatrixkwartier/NOI	16	47 tot 141		
Den Haag	Binnenstad Den Haag	-	-		
Den Haag	Congresbuurt World Forum	-	-		
Den Haag	Benoordenhout	-	45 tot 114		
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	-	-30 tot 5		Reduceren plancapaciteit
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve	-			
Den Haag	Binckhorst (ZO)	-			
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	26			
Den Haag	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg	-			
Den Haag	Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	13	-20 tot -6	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming	
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	17	8 tot 42	Balans / Toevoegen plancapaciteit	
Den Haag	Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	-	-	-	
Lansingerland	Bleizo	-	4 tot 10	Balans / Toevoegen plancapaciteit	
Leidschendam - Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	-	-5 tot -2	Herbestemming	
Leidschendam - Voorburg	Overgoo Vlietweg	-			
Leidschendam - Voorburg	Station Voorburg	-			
Leidschendam - Voorburg	Centrum Voorburg	-	-5 tot 4	Balans / Herbestemming	
Leidschendam - Voorburg	Leidschenhage e.o.	-			
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	17	0 tot 2	Reduceren plancapaciteit	
Rijswijk	Broekpolder	-	-45 tot -4	Herbestemming	
Rijswijk	Plaspoelpolder (snelweggebied)	-			
Rijswijk	Hoornewijk	-			
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank	-			
Rijswijk	Plaspoelpolder (bedrijvenzone)	-	-16 tot -5	Herbestemming	
Rijswijk	In De Bogaard	-	-8 tot -6	Herbestemming	
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	21	-24 tot -35	Herbestemming	
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	5	-1 tot 1	Reduceren plancapaciteit	
Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	6	2 tot 4	Balans	
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	94	-15 tot 34	Herbestemming	
Zoetermeer	Rokkeveen Campus	28			
Zoetermeer	Lansinghage-lus (Zilverstraat)	-	1 tot 2	Balans	
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	-	14 - 33	Balans / Toevoegen plancapaciteit ⁴⁴	

⁴³ Op termijn alleen overwegen plancapaciteit toe te voegen wanneer het gaat om eindgebruikers die qua profiel niet passen op Delftechpark of Technopolis.

Tabel 27: Indicatieve confrontatie vraag –(plan)aanbod per locatie in Zuid-Holland Zuid

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Dordrecht	Amstelwijck	15%	2 tot 18	1	1 tot 17
Dordrecht	Centraal Station/Schil-west	45%	6 tot 55	29	-23 tot 26
Dordrecht	Leerpark	3%	1 tot 4	2	-1 tot 2
Gorinchem	Stationsomgeving	20%	0 tot 2	10	-10 tot -8
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn	45% ⁴⁵	0 tot 1	0	0 tot 1
Oud-Beijerland	De Grienden/ Poortwijk	45% ¹⁶	1 tot 5	2	-1 tot 4
Oud-Beijerland	Hoogerwerf Kantoren				
Papendrecht	Land van Matena (oostpolder oost)	45% ¹⁶	0 tot 1	0	0 tot 1
Sliedrecht	Stationspark (II)	30%	1 tot 9	5	-4 tot 5
Zwijndrecht	Stationsomgeving / West Parallelweg	80%	1 tot 6	6	-5 tot 0
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij				

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Dordrecht	Amstelwijck	45	1 tot 17	Reduceren plancapaciteit
Dordrecht	Centraal Station/Schil-west	-	-23 tot 26	Herbestemming / Toevoegen plancapaciteit
Dordrecht	Leerpark	6	-1 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Gorinchem	Stationsomgeving	-	-10 tot -9	Herbestemming
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn	3	0 tot 1	Reduceren plancapaciteit
Oud-Beijerland	De Grienden/ Poortwijk	-	-1 tot 4	Balans
Oud-Beijerland	Hoogerwerf Kantoren	-		
Papendrecht	Land van Matena (Oostpolder Oost)	-	0 tot 1	Balans
Sliedrecht	Stationspark (II)	14	-4 tot 5	Reduceren plancapaciteit
Zwijndrecht	Stationsomgeving / West Parallelweg	16	-5 tot 0	Herbestemming
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij	-		

Bron: Stec Groep, 2018

⁴⁴ Afhankelijk van impact van vertrek AIVD van circa 136.000 m² (en mogelijke nieuwe invulling gebouw)

⁴⁵ Uitgaande van marktaandeel voor locatietype 'overig' in Zuid-Holland Zuid