

BEHOEFTERAMING KANTOREN PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Rapportage

MEI 2023



provincie
Zuid-Holland



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Inleiding (1/2)

CONTEXT

De laatste behoefte­raming dateert uit 2018, daarom heeft de provincie behoefte aan de actualisering en nadere uitwerking van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag-aanbod confrontaties voor kantoren. De huidige regionale kantorenvisies heeft de provincie aanvaard tot juli 2024. Voor dat tijdstip is het gewenst dat er nieuwe door de provincie te aanvaarden regionale visies opgesteld zijn. Hiervoor is het opstellen van een nieuwe Behoeft­raming Kantoren noodzakelijk.

DOEL

Doel van deze opdracht is het opstellen van een intern en extern goed afgestemd en breed gedragen provinciale Behoeft­raming Kantoren waarbij zowel de totale vraag – bestaande uit de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag – als aanbod in beeld wordt gebracht. Deze zijn onderverdeeld naar de vier regio's¹ die met betrekking tot kantoren worden onderscheiden: Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) met een onderverdeling in de Haagse en Rotterdamse kantorenregio, Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid. Daarbij is per bestuurlijke regio bepaald wat de te verwachten vraag naar kantoren is en welk aanbod hier tegenover staat. De cijfers die uit deze behoefte­raming naar voren komen, worden uiteindelijk als input meegenomen om het huidige provinciale beleid waar nodig te actualiseren, net als de door de regio's (op vrijwillige basis) op te stellen kantorenvisies.

Daartoe bevat bijgaand (advies)rapport:

- De kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking van de behoefte­raming;
- Diverse aanbevelingen t.a.v. het provinciale kantorenbeleid en de -structuur, net als de op te stellen regionale kantorenvisies

¹ Zie [Bijlage I](#) voor een overzicht van de regio-indeling naar gemeenten.

² Zie [Bijlage II](#) voor een overzicht van de diverse contactmomenten met interne en externe stakeholders.

³ Zie [Bijlage III](#) voor meer informatie betreffende de LQR en onderliggende Asset Quality Rating methodiek.

AANPAK

Cushman & Wakefield's kwalitatieve en kwantitatieve marktinzichten staan aan de basis van bijgaande behoefte­raming. Om draagvlak en kwaliteit van onderzoek en resultaten te borgen, zijn zowel externe experts als interne – provinciale, regionale en gemeentelijke – ambtelijke en bestuurlijke organen nauw betrokken bij de totstandkoming van de Behoeft­raming Kantoren².

De kwaliteit van de huidige kantorenvoorraad vormt een belangrijk component in de uitwerking van bijgaande behoefte­raming. Om deze kwaliteit te duiden – en de kwaliteit van individuele kantoren onderling met elkaar te vergelijken – maakt Cushman & Wakefield gebruik van een zelf ontwikkelde kwantitatieve modelering genaamd Asset Quality Rating (AQR). AQR is een methodologie welke op basis van 30 kwantificeerbare variabelen de markt-, locatie-, en pandkwaliteit van een kantoorgebouw uitdrukt in een score van 0-100. binnen dit onderzoek is met name inzicht geboden in de locatiekwaliteit (LQR)³ van de provinciale kantorenvoorraad.

Inleiding (2/2)

LEESWIJZER

De bijgaande Behoefteraming Kantoren is als volgt opgebouwd:

1. MANAGEMENT SAMENVATTING

Samenvatting van de belangrijkste inzichten, resultaten en aanbevelingen van de behoefteraming, net als een verwijzing naar de bijpassende verdiepende hoofdstukken of secties.

2. TRENDS & ONTWIKKELINGEN

Overzicht van de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de (toekomstige) behoefte naar kantoren.

3. PROFIELSCHETS

Analyse van de huidige – kwaliteit van de – regionale kantorenmarkt en kantorenvorraad. Biedt tevens inzicht in de vigerende regionale kantorenvizies, kwaliteit van de diverse kantorenlocaties, belangrijke sectoren en het door de regio's geïdentificeerde onderscheidend vermogen.

4. BEHOEFTERAMING

Kwantitatieve vertaling van eerdere inzichten en analyses naar een concrete ruimtebehoefte op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Biedt hiermee inzicht in de (lokale) ontwikkelruimte.

5. AANBEVELINGEN

Uit de behoefteraming voortvloeiende aanbevelingen t.a.v. het provinciale, regionale en gemeentelijke kantorenbeleid.

6. VERVOLG

Uit de behoefteraming voortvloeiende aanbevelingen t.a.v. de opzet van de op te stellen regionale kantorenvizies.

4

10

16

33

48

54

BIJLAGE

56

De bijlagen bevatten nadere onderbouwing en toelichting:

- [Bijlage I](#) Regio-indeling naar gemeenten
- [Bijlage II](#) Overzicht contactmomenten
- [Bijlage III](#) Methodologie Asset Quality Rating
- [Bijlage IV](#) Begrippenlijst
- [Bijlage V](#) Methodologie sector-analyse
- [Bijlage VI](#) Vigerende regionale kantorenvizies
- [Bijlage VII](#) Methodologie uitbreidingsvraag en vervangingsvraag
- [Bijlage VIII](#) Gedetailleerde ruimtebehoefte Zuid-Holland
- [Bijlage IX](#) Gedetailleerde ruimtebehoefte Holland-Rijnland
- [Bijlage X](#) Gedetailleerde ruimtebehoefte Midden Holland
- [Bijlage XI](#) Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio
- [Bijlage XII](#) Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio
- [Bijlage XIII](#) Gedetailleerde ruimtebehoefte Zuid-Holland Zuid
- [Bijlage XIV](#) Reflectie Hoofdstructuur Kantoren provincie Zuid-Holland

Deze PDF bevat digitale koppelingen waarmee u middels titels, bladwijzers en verwijzingen naar bijlagen, direct naar de betreffende hoofdstukken, secties of bladzijden wordt gebracht.



01

MANAGEMENT SAMENVATTING



CUSHMAN &
WAKEFIELD

De provincie Zuid-Holland heeft Cushman & Wakefield gevraagd om de toekomstige vraag naar kantoren te duiden in de vorm van een provinciale behoefteraming.

CONTEXT

De laatste behoefteraming dateert uit 2018, daarom heeft de provincie behoefte aan de actualisering en nadere uitwerking van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag-aanbod confrontaties voor kantoren. De huidige regionale kantorenvisies heeft de provincie aanvaard tot juli 2024. Voor dat tijdstip is het gewenst dat er nieuwe door de provincie te aanvaarden regionale visies opgesteld zijn. Hiervoor is het opstellen van een nieuwe Behoefteraming Kantoren noodzakelijk.

DOEL

Doel van deze opdracht is het opstellen van een intern en extern goed afgestemd en breed gedragen provinciale Behoefteraming Kantoren waarbij zowel de totale vraag – bestaande uit de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag – als aanbod in beeld wordt gebracht. Deze zijn onderverdeeld naar de vier regio's die met betrekking tot kantoren worden onderscheiden: Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) met een onderverdeling in de Haagse en Rotterdamse kantorenregio, Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid. Daarbij is per bestuurlijke regio bepaald wat de te verwachten vraag naar kantoren is en welk aanbod hier tegenover staat. De cijfers die uit deze behoefteraming naar voren komen, worden uiteindelijk als input meegenomen om het huidige provinciale beleid waar nodig te actualiseren, net als de door de regio's (op vrijwillige basis) op te stellen kantorenvisies.

Daartoe bevat bijgaand (advies)rapport:

- De kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking van de behoefteraming;
- Diverse aanbevelingen t.a.v. het provinciale kantorenbeleid en de -structuur, net als de op te stellen regionale kantorenvisies

METHODOLOGIE

Voor de [behoefteraming](#) is een viertal stappen ingezet waarmee de geprognostiseerde landelijke kantorenmarktvraag is vertaald naar een gemeentelijke ruimtebehoefte:

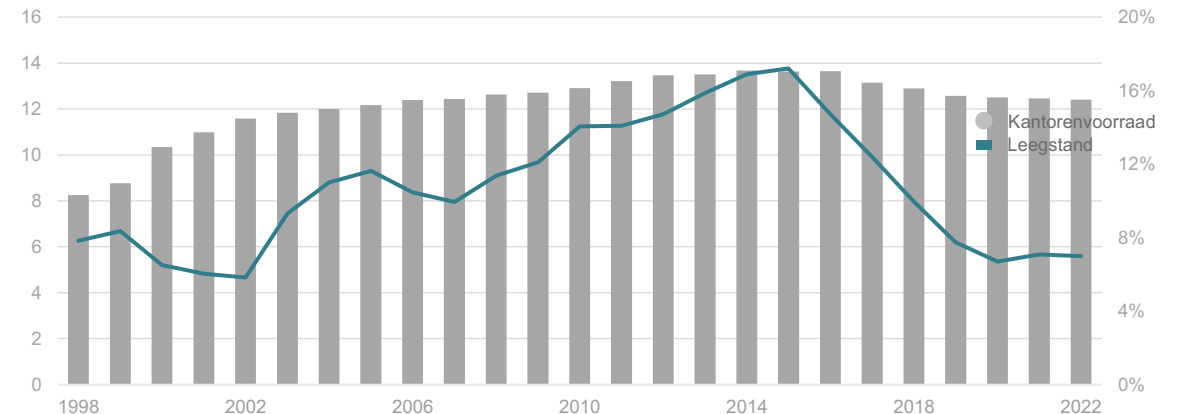
1. Forecasting van de landelijke kantorenmarktvraag tot 2040 d.m.v. een regressiemodel gestoeld op vier variabelen: de historische kantorenmarktdynamiek, het Bruto Binnenlands Product, de werkloosheid en de ontwikkeling van kantoorbanen.
2. Vertaling van de geprognostiseerde landelijke kantorenmarktvraag naar provinciaal en regionaal niveau, rekening houdend met de regio-specifieke sectorale groei en de waarneembare concentratiebeweging.
3. Vertaling van de geprognostiseerde regionale kantorenmarktvraag naar gemeentelijk niveau, rekening houdend met de waarneembare concentratiebeweging.
4. Duiden van de gewenste gemeentelijke voorraadontwikkeling, gebaseerd op de:
 - A. Lokale uitbreidingsvraag (toevoeging of onttrekking), gestoeld op de geprognostiseerde opname en bijhorende leegstands-ontwikkeling. Daarbij wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, welke gebruikersbewegingen en evt. groei faciliteert.
 - B. Vervangingsvraag, tot stand gekomen door een toetsing van de kwaliteit van de huidige voorraad op de gebruikersvraag (gemiddelde locatiekwaliteit van de opname) naar kwaliteit.

De kantorenmarkt van de provincie Zuid-Holland heeft zich van een ruime markt met kwantitatief overaanbod bewogen naar een krappe markt met kwalitatieve schaarste.

- De [structurele trends en ontwikkelingen](#) die van invloed zijn op de toekomstige behoefte naar kantoren, zijn samen te vatten in vier thema's; digitalisering (vierde industriële revolutie), een weerbare economie en samenleving, schaarste economie, en de institutionalisering van duurzaamheid.
- Hoewel 2023 omgeven is door grote conjuncturele onzekerheid, zijn de structurele processen die de dynamiek op de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt verklaren, onveranderd gebleven. De afgelopen jaren – met de coronapandemie in het bijzonder – zijn daarmee eerder een versneller, dan aanjager geweest van al gaande trends in economie en maatschappij.
- Met een areaal van [circa 12,4 miljoen m²](#) maakt de Zuid-Hollandse kantorenmarkt¹ integraal onderdeel uit van de Nederlandse kantorenvoorraad die momenteel circa 46 miljoen m² omvat. Trends en ontwikkelingen die de Nederlandse markt vormgeven, zijn daarmee onverkort van toepassing op de kantoren in de provincie Zuid-Holland.
- Sinds 2015 is er sprake van een dalende leegstand in de provincie: dit komt mede door het onttrekken van leegstaande kantoren waardoor de totale omvang van de kantoorvoorraad van de provincie Zuid-Holland met circa 8,9% is afgenomen.
- Ultimo 2022 komt het provinciale leegstandspercentage uit op 6,6%, onder het Nederlandse niveau van 8,2%. In sommige gemeenten en deelgebieden ligt het huidige leegstandsniveau zelfs onder de frictieleegstand van 5%, waarmee het kantoorgebruikers ontbreekt aan voldoende ruimte om te bewegen en/of te groeien. Hiermee is op sommige locaties sprake van een te krappe marktsituatie. Echter, de provincie heeft tegelijkertijd nog steeds locaties waar sprake is van een [hogere leegstand](#).

- De verwachting is dat de kantorenopname in de provincie Zuid-Holland groeit naar [circa 356.000 m² in 2030](#), ten opzichte van bijna 261.000 m² in 2022. Echter, kan deze opnamegroei alleen plaats vinden wanneer er voldoende kwalitatieve kantoorruimte wordt aangeboden, iets wat momenteel niet altijd het geval is. Tegelijkertijd, moet er op andere locaties voorraad [onttrokken](#) worden om structurele leegstand tegen te gaan.
- Het bewerkstelligen van een evenwichtige marktsituatie met voldoende bewegingsruimte en beperkte structurele leegstand, vormt de basis van de uitbreidingsvraag binnen de [behoefteraming](#).

Figuur A: Voorraad en leegstand provincie Zuid-Holland
in mln. m² v.v.o. >500 m²



¹Voor de voorraad is uitgegaan van – een bewerking van – de bron Locatus (2022). Deze kantorenvoorraad bestaat uit kantoorobjecten met een minimaal verhuurbaar vloeroppervlak van 500 m².

De kwaliteit van de Zuid-Hollandse kantorenvoorraad voldoet niet altijd aan de vraag van de (toekomstige) kantoorgebruiker.

- De [locatiekwaliteit](#) van de bestaande Zuid-Hollandse kantorenvoorraad is geanalyseerd, net als die van de kantorenopname. Hieruit blijkt een mismatch tussen de gewenste locatiekwaliteit van kantoorgebruikers en de gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad. Dit betekent dat niet elke locatie in Zuid-Holland voldoet aan de vestigingseisen van (toekomstige) kantoorgebruikers.
- Ook voor de [verschillende bestuurlijke regio's](#) blijkt dat de vraag naar kwaliteit veelal hoger is dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Alleen in de regio Midden-Holland kent de opname een lagere locatiekwaliteit dan die van de voorraad.
- Uit de [sector-analyse](#) blijkt dat Zuid-Holland een sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Groot- en detailhandel (G), Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening (N), Openbaar bestuur (O) en Gezondheids- en welzijnszorg (Q).
- Van de sterk vertegenwoordigde sectoren laten de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Openbaar bestuur (O), Gezondheids- en welzijnszorg (Q) en Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening (N) een voorkeur zien voor kantoren op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad in de provincie gemiddeld voorziet.
- Wanneer de locatievoorkeur (o.b.v. kantorenopname) van alle sectoren wordt bekeken, blijken 13 van de 17 aanwezige sectoren in Zuid-Holland gemiddeld gezien voorkeur hebben voor kantoorruimte met een hoge locatiekwaliteit. Daarmee zal de druk op de beste kantorenlocaties in Zuid-Holland verder toenemen.
- Het beter afstemmen van de kwaliteit van de voorraad op de – voor die regio en aanwezige sectoren – geldende vraag naar kwaliteit, vormt de basis van de vervangingsvraag binnen de [behoefteraming](#).

Tabel A: Voorraad en opname naar locatiekwaliteit (LQR)

	VOORRAAD (2022) <i>In m²</i>	GEMIDDELDE LQR VOORRAAD	OPNAME (2018-2022) <i>In m²</i>	GEMIDDELDE LQR OPNAME
Zuid-Holland	12.430.400	60	1.455.300	65
Holland Rijnland	1.033.900	59	181.800	62
Midden-Holland	439.900	55	33.800	53
Haagse Regio	5.698.400	64	502.300	68
Rotterdamse Regio	4.420.800	60	675.400	66
Zuid-Holland Zuid	837.400	49	62.000	54

Uit de behoefteraming blijkt voor de provincie Zuid-Holland tot 2030 een uitbreidingsvraag van 252.000 tot 328.400 m² en een vervangingsvraag van maximaal 811.900 m².

- De brede groep aan kantoorgebruikers in Zuid-Holland wensen kantoren met een gemiddeld hogere locatiewaarde dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet.
- 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 (locaties met een hoog voorzieningsniveau, 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 voorraad die hier wél aan voldoet.
- Tot 2030 kent de provincie Zuid-Holland een uitbreidingsvraag tussen de 252.000 en 328.400 m². De vervangingsvraag bedraagt maximaal 811.900 m². Voor 2035 geldt een uitbreidingsvraag tussen de 421.900 en 551.700 m². De vervangingsvraag bedraagt maximaal 1.284.600 m².
- Per regio zijn verschillen waarneembaar, afhankelijk van de kwaliteit van de voorraad en het economisch profiel van de regio. Wanneer een regio een groot aantal kantoorhoudende sectoren kent met een sterke voorkeur voor kantoren op hoogwaardige locaties, terwijl de voorraad daar in mindere mate aan voldoet, zal er een grotere vervangingsopgave zijn om aan de toekomstige toenemende vraag te voldoen, ten opzichte van regio's waarin dit minder het geval is.

Tabel B: Ruimtebehoefte provincie en regio's¹

RUIMTEBEHOEFTE ²	JAAR	OPNAME	UITBREIDING		VERVANGING
			Min	Max	
Zuid-Holland	2030	355.600	252.200	328.400	811.900
	2035	370.900	421.900	551.700	1.284.600
	2040	391.500	493.100	645.500	1.750.900
Holland-Rijnland	2030	40.400	39.200	49.300	83.200
	2035	42.200	58.600	74.500	130.900
	2040	44.400	67.000	85.200	177.100
Midden Holland	2030	9.800	11.200	13.700	30.600
	2035	10.200	15.800	19.800	49.300
	2040	10.800	17.800	22.500	68.500
MRDH	2030	290.500	178.800	238.200	655.200
	2035	303.000	316.900	421.300	1.037.500
	2040	320.000	374.800	497.900	1.413.600
<i>Haagse regio</i>	<i>2030</i>	<i>128.800</i>	<i>99.900</i>	<i>127.300</i>	<i>325.500</i>
	2035	134.300	161.000	208.400	524.100
	2040	141.900	186.800	242.400	725.000
<i>Rotterdamse regio</i>	<i>2030</i>	<i>161.700</i>	<i>78.900</i>	<i>110.900</i>	<i>329.700</i>
	2035	168.700	155.900	212.900	513.400
	2040	178.100	188.000	255.500	688.600
Zuid-Holland-Zuid	2030	14.900	23.000	27.200	42.900
	2035	15.500	30.600	36.100	66.900
	2040	16.300	33.500	39.900	91.700

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage VIII](#).

Daarnaast zijn diverse aanbevelingen gedaan t.b.v. een vitale kantorenmarkt die bijdraagt aan haar omgeving.

1. BELEID ZOU IN GROTERE MATE MOETEN STUREN OP HET TOEVOEGEN EN BEHOUDEN VAN VOLDOENDE KWALITATIEF KANTORENAANBOD

Beleid zou in grotere mate moeten sturen op het toevoegen en behouden van voldoende kwalitatief kantorenaanbod ten gunste van bedrijvigheid, in lijn met de geboden ontwikkelruimte. Dat kan door enerzijds ruimte toe te voegen op locaties waar de leegstand laag is. Anderzijds dient ook bestaande kantoorruimte op kwalitatief hoogwaardige locaties – met een hoog voorzieningenniveau, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid – behouden te blijven. Gebeurt dit niet, dan zal dit afdoen aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het stedelijk weefsel en daarmee de provincie als vestigingsplaats in zijn geheel.

2. KANTOREN DRAGEN BIJ AAN BREDE WELVAART: CREËER DAAROM ATTRACTIEVE WOON-WERK MILIEUS

De verbinding tussen het kantoor met het omliggende stedelijke weefsel blijft een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Omgevingen die mensen en economische activiteiten met elkaar verbinden bieden toegevoegde waarde: lang werd gedacht dat mensen naar het werk verhuizen, maar de werkelijkheid is veel meer wederkerig van aard. Investerings in de publieke ruimte en met name het creëren van dynamische wijken met een hoge mate aan functiemenging (wonen/werken/verblijven) blijken de sleutel voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid.

3. WEES BEDACHTZAAM IN DE BELEIDSVOERING: ZET (ONTWIKKEL)RUIMTE DOELMATIG OM IN GEREALISEERDE KANTOORRUIMTE

Zet voor nieuwe ontwikkelingen vooral in op locaties waar de locatiekwaliteit het hoogst is, met een hoog voorzieningenniveau, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid. Leg waar mogelijk niet alle ontwikkelruimte onmiddellijk vast in de bestemmingsplannen – maar reserveer ook ruimte om in te spelen op mogelijke toekomstige, veranderende behoeften. Een strategisch grondbeleid en/of duidelijke verankerde gebiedsvisies kunnen helpen om de kantoorfunctie te behouden, zelfs als de onmiddellijke behoefte zich op andere functies richt.

4. MAAK ONTWIKKELINGEN BUITEN DE GROOTSTEDELIJKE LOCATIES MOGELIJK: ONTWIKKEL OP DE BEHOEFTE VAN DE LOKALE GEBRUIKER

Het strekt tot aanbeveling de huidige Hoofdstructuur Kantoorlocaties op onderdelen te herzien en naast de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, ook groei te voorzien voor de provinciale centrum- en knooppuntlocaties, mits in lijn met de geboden ontwikkelruimte zoals opgenomen in deze behoefteanalyse. Houd bij deze kantoorlocaties echter wel rekening met de behoefte van de lokale gebruiker, ontwikkelaar en/of investeerder. Vooral de haalbaarheid en schaalbaarheid zou daarbij niet uit het oog verloren moeten worden: de tijd van grote solitaire single-tenant kantoorgebouwen op dergelijke locaties is voorbij. Voor multi-tenant gebouwen met een formaat passend bij lokale realisatie, is echter wel toekomst. Gezien al het bovenstaande, ontstaat een belangrijke opgave voor de gemeente. Het is aan haar als lokale overheid om in goede onderlinge afstemming met de kantorenregio zorg te dragen voor het aanbieden van een passend werkmilieu. Bepaal wie de relevante marktpartijen zijn – grote eindbeleggers of de kleine kantoorgebruiker – en pas het programma en het proces daarop aan.

5. STEM REGIONALE KANTORENVRAAG AF OP BASIS VAN SECTORDYNAMIEK

Het benutten van sectorgroei en de kansen die het biedt voor de doorontwikkeling van de economie, vraagt om een holistische, gemeentegrens-overschrijdende aanpak. Meer dan ooit blijkt niet de vestigingsplaats zelf de doorslaggevende factor voor bedrijvigheid, maar vooral de toegevoegde waarde – aantrekken van talent, imago building – die de locatie de gebruiker biedt. Het is daarom aan regionale overheden om de toekomstige kantorenvraag af te stemmen op basis van de maximalisatie van agglomeratievoordelen. Let er op dat het gemeentegrens-overschrijdend afstemmen van behoefte niet alleen draait om kantoorruimte, maar ook om alle andere soorten (commercieel) vastgoed, die evenzo belangrijk zijn voor de provincie.



02

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

ARCHITECT



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Kantorenmarkt (1/2)



ACHTERGROND

De ontwikkeling van de Nederlandse kantorenvoorraad en -markt is een complex samenspel van structurele en conjuncturele factoren. Structureel omdat voortdurende veranderingen in economie en maatschappij richtinggevend zijn voor de manier hoe mensen met elkaar samenwerken. Conjunctureel omdat de behoefte aan kantoorruimte door kantoorhoudende organisaties wordt beïnvloed door cyclische factoren zoals economische groei en de situatie op de arbeidsmarkt.

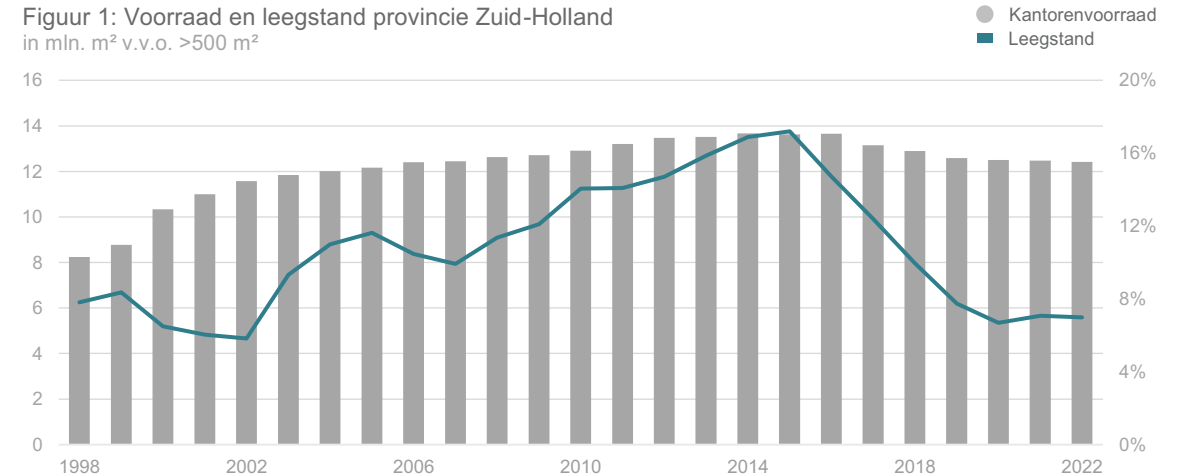
Met een areaal¹ van circa 12,4 miljoen m² maakt de Zuid-Hollandse kantorenmarkt integraal onderdeel uit van de Nederlandse kantorenvoorraad die momenteel circa 46 miljoen m² omvat. Trends en ontwikkelingen die de Nederlandse markt vormgeven, zijn daarmee onverkort van toepassing op de kantoren in de provincie Zuid-Holland.

De ontwikkeling van de Nederlandse kantorenvoorraad kent verschillende fases: grote tekorten en weinig leegstand tot 2003, sterke voorraadgroei met een hoge opname en tegelijkertijd toenemende leegstand (2002-2008), weinig opname en hoge leegstand (2009-2016) en de jongste periode van licht toegenomen opname en snel dalende leegstand door transformatiedruk (2017-2022). Veel leegstaande kantoorruimte is uiteindelijk onttrokken aan de voorraad. Zo had dit in de provincie Zuid-Holland over de afgelopen 10 jaar betrekking op 2,17 miljoen m² bij een toevoeging van 582.000 m², ofwel een netto afname van 1,6 miljoen m².

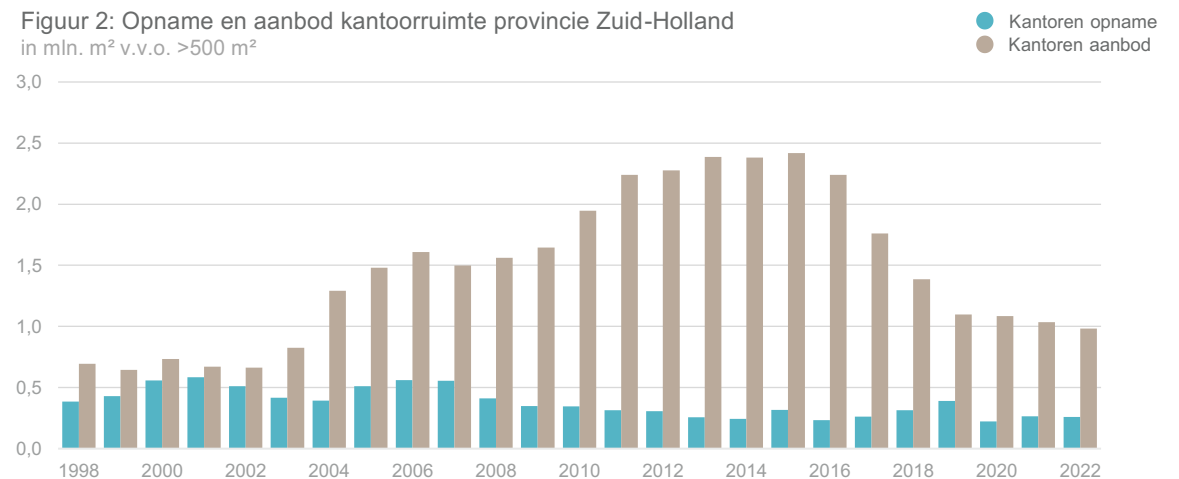
Het fundament onder de huidige kantorenvoorraad in Nederland dateert uit de jaren '90. Aanvankelijk maakte de Nederlandse economie een moeilijk transformatieproces door van een industriële naar een diensteneconomie. Recessie en het verlies van werkgelegenheid was het gevolg, maar niet voor lang aangezien dit in de tweede helft van die periode de opmaat bleek naar een ongekende groeiperiode die mede mogelijk werd gemaakt door de I(C)T revolutie. Dit leidde in relatief korte tijd tot een grote vraag naar kantoorruimte, waardoor kantoorgebruikers rond de millenniumwisseling met acute tekorten aan kantoorruimte werden geconfronteerd.

¹Voor de voorraad is uitgegaan van – een bewerking van – de bron Locatus (2022). Deze kantorenvoorraad bestaat uit kantoorobjecten met een minimaal verhuurbaar vloeroppervlak van 500 m².

Figuur 1: Voorraad en leegstand provincie Zuid-Holland
in mln. m² v.v.o. >500 m²



Figuur 2: Opname en aanbod kantoorruimte provincie Zuid-Holland
in mln. m² v.v.o. >500 m²



Bouwers en ontwikkelaars anticipeerden weliswaar snel door – waar mogelijk – nieuwe kantoorruimte toe te voegen, alleen werden deze nieuwe kantoorgebouwen pas vanaf de jaren 2003-2004 aan de voorraad toegevoegd, terwijl de vraag naar nieuwe kantoorruimte al in 2001 abrupt aan zijn eind kwam. Een klassieke Varkenscyclus – zijnde een snelle afwisseling van product overschotten en tekorten – was een feit en zette de toon voor een kantorenmarkt die nog lang gekenmerkt zou worden door ruime marktcondities.

Nieuw opgeleverde kantoren bleven vooralsnog leegstaan, maar de appetite om nieuwe kantoren te blijven ontwikkelen nam geenszins af. Door een gebrek aan centrale regie die het gevolg was van minder bemoeienis op Rijksniveau (Nota op de Ruimtelijke Ordening werd Nota Ruimte in 2004) kon een ongebreidelde ontwikkeling van kantoorgebouwen plaatsvinden. Als een overblijfsel van de mindset uit de jaren 90 werden potentiële gebruikers van kantoorruimte beschouwd als generiek en overvloedig aanwezig. Ontwikkelde kantoren werden daardoor een op beleggers georiënteerd financieel product, in plaats van een op de kantoorgebruiker georiënteerd gebouw. Dit leidde tot de ontwikkeling van monofunctionele kantorenparken, veelal gesitueerd langs snelwegen en bovendien slecht verbonden met de stedelijke omgeving.

Tot aan de financiële crisis in 2008 werd in het eerste decennium van de jaren 2000 jaarlijks meer dan een miljoen vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd. Daarna viel de kantorenopname sterk terug en de toch al hoge leegstand nam in de jaren daarop verder toe. In de provincie Zuid-Holland manifesteerde zichtbare leegstand op diverse plaatsen. In de loop van de tijd zijn er op diverse locaties leegstandspercentages van meer dan 25% gemeten.

Om de problematiek van de leegstaande kantoren tegen te gaan, werd in juni 2012 het 'Convenant aanpak leegstand kantoren' gesloten. In het Convenant is de rol van de provincie als volgt omschreven: “ dat het succes van een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand de verantwoordelijkheid is van marktpartijen en overheden op regionaal en lokaal niveau en dat de regie over de aanpak een verantwoordelijkheid is van provincies”. Hieronder valt het maken van afspraken binnen kantorenregio's, het benutten van begrippenkaders, het formuleren van een kantorenbeleid en de vertaling daarvan in een ruimtelijk instrumentarium. De behoefteeraming maakt hierin een belangrijke rol.

Hoewel kantorenleegstand als gevolg van economisch herstel en toegenomen transformatiedruk vanuit de woningmarkt al sinds 2015 begon te dalen, lag de focus de afgelopen periode op de reductie van de provinciale plancapaciteit en het schrappen van incurante voorraad volgens een sterk hiërarchisch model dat uitging van concentratie van kantoren op grootstedelijke toplocaties en reductie van plancapaciteit op overige kleinere locaties.

Als gevolg van sterke economische groei en een crisissituatie op de woningmarkt zijn leegstandspercentages op vrijwel alle kantoorlocaties in de provincie Zuid-Holland scherp gedaald. Door de grote vraag naar woningen worden incurante kantoorgebouwen omgebouwd naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren wordt steeds vaker afgezien ten behoeve van woningbouw. De woningmarkt heeft daarmee bijgedragen aan het oplossen van de kantorenleegstand, die zich op de grotere kantorenlocaties inmiddels rondom het frictieniveau bevindt (tussen de 4,9% en 5,3%). Daarmee is er op de Zuid-Hollandse kantorenmarkt sprake van zeer krappe marktomstandigheden die op termijn tot ongewenste situaties kunnen leiden, zoals het vertrek van kantoorhoudende organisaties uit gemeenten en/of scherpe huurprijsstijgingen op gewilde locaties.

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

Kantoren die momenteel worden aangeboden staan voor gebruikers veelal op de verkeerde plaats of het pand voldoet bouwtechnisch niet aan de gestelde eisen. Huisvestingsvoorkeuren van kantoorhoudende organisaties zijn aan veranderingen onderhevig. De manier hoe we met elkaar wonen, werken en leven verandert continu en vergt aanpassing door kantoorgebruikers, willen zij in staat zijn en blijven talent aan hun organisatie te binden. Hoewel de gebouwde omgeving zelf slechts langzaam kan anticiperen op de voortdurende veranderingen in economie en maatschappij doordat een gebouw minimaal 50 jaar op zijn plek staat, kan de programma configuratie per gebouw wel een dynamische factor zijn.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP DE KANTORENMARKT

Er is sprake van een paradoxale ontwikkeling op de kantorenmarkt. Hoewel werknemers de laatste jaren steeds meer en vaker 'op afstand' zijn gaan werken, is er toch sprake van een zichtbare concentratiebeweging van kantoorhoudende organisaties naar hoogwaardige kantoren nabij Intercity stations. Dit komt doordat de aard van het kantoorwerk zelf verandert als gevolg van automatisering en digitalisering en dat gaat ten koste van veel traditionele kantoorwerkzaamheden met een hoog repetitief karakter. Zo krimpt het personeelsbestand van banken, verzekeraars en administratiekantoren al jaren, terwijl er andersoortige banen voor terug zijn gekomen. Denk hierbij aan de IT sector of aan de creatieve bedrijvigheid die ook als gebruikers van kantoorruimte steeds belangrijker worden. Deze andersoortige kantoorbanen komen echter niet per se op de dezelfde plek terug, omdat elke sector zijn eigen set aan vestigingsplaatsvoorkeuren met zich meebrengt.

Daarmee zijn de nieuwe kantoorwerkzaamheden veel creatiever van aard geworden en dat gaat gepaard met andere werkwijzen. Steeds meer en vaker werken collega's in multidisciplinaire groepen in de sterkst mogelijke opstelling. Werken in een vaste organisatiestructuur van maandag tot vrijdag is niet langer vanzelfsprekend. Preferenties voor bepaalde 'kantoordagen' leidt sinds corona tot een dikwijls lagere bezettingsgraad van de werkvloer. Werken wordt ontmoeten en vraagt om een nieuwe indeling van de kantoorvloer (meer vergaderruimte ten koste van de werkplek) om dat te ondersteunen. Naar verwachting zal dit op de korte en middellange termijn niet zozeer een vermindering van het in gebruik zijnde kantooroppervlak tot gevolg hebben, maar wordt de beschikbare ruimte op een andere wijze ingezet. Dit verklaart de preferentie voor een hoogwaardig kantoor op een toplocatie voor een groot deel. De 'War for talent' doet de rest: het bieden van een inspirerende werkomgeving, die het delen van kennis en het bewaken van de organisatiecultuur faciliteert, is voor steeds meer bedrijven een belangrijke vestigingsplaatsfactor.

Het heeft tevens gezorgd voor een hele nieuwe set van eisen zoals een inclusieve, diverse mixed-use omgeving waar je goed kunt werken, wonen én verblijven. Dat blijkt onder andere uit het feit dat al langere tijd vestigingsplaatsfactoren van verschillende typen vastgoed convergeren. De steden die in de afgelopen jaren de werkgelegenheid sterk hebben zien toenemen, beschikken over deze inclusieve, dynamische omgevingen. Concentratie van kantoorhoudende bedrijvigheid is daarmee tevens het resultaat van een grotere maatschappelijke betrokkenheid van kantoorhoudende organisaties. Niet langer verstopt in een park langs de snelweg, maar midden in de samenleving, dikwijls met een semiopenbare publieke functie zoals een ontmoetingsplaats, lunch- of expositieruimte op de begane grond.

Hoogwaardige kantoren bieden ook op het gebied van welzijn het beste alternatief. De werkomgeving moet een sociaal veilige, gezonde en inclusieve ruimte zijn voor alle werknemers. Naast het streven naar gezonde en inclusieve werkomgevingen spelen duurzaamheidsoverwegingen een steeds belangrijkere rol. Er wordt anders gedacht over persoonlijke mobiliteit in relatie tot toekomstige locatiekeuzes, die de nabijheid van OV knooppunten belangrijker maakt.

Kortom, het kantoor speelt een bepalende en verbindende rol van de organisatie. En hoewel het kantoorgebouw niet langer essentieel is voor de uitvoering van het werk, vervult zij wel degelijk een essentiële functie in het samenbrengen van collega's, klanten, kennis, sociaal contact en gemeenschappelijk gedragen waarden. Strategische overwegingen omtrent de rol van de (kantoor)werkplek sluiten hiermee nadrukkelijk aan op het concept van de brede welvaart: wat vinden professionals naast hun inkomen van grote (immateriële) waarde in hun werkomgeving?

Ook richting de nabije toekomst blijft de manier hoe we met elkaar wonen, werken en tijd doorbrengen aan verandering onderhevig zijn door ontwikkelingen in onze samenleving.

Kwalitatieve onderbouwing (2/3)

De snelheid waarmee onze wereld verandert door digitalisering neemt toe. Het digitaliseringsvraagstuk heeft daarmee ook invloed op de invulling van vastgoed op de langere termijn. Door digitalisering zal veel werk in de toekomst worden overgenomen door zelfstandig functionerende computers en machines, waardoor er wellicht een arbeidsreserve gaat ontstaan waarvoor niet direct werk is. Organisaties moeten nadenken over nieuwe beroepen en vanuit welke gebouwen zij zullen opereren. Of over alternatieve arrangementen met betrekking tot bestaanszekerheid, zoals de invoering van een basisinkomen. Bovenal kan het geen kwaad regelmatig de vraag te stellen welke vaardigheden een medewerker nodig heeft om in de toekomst te functioneren. Wat moeten kinderen nú leren in de wetenschap dat veel van de kennis die zij opdoen tegen 2040 alweer achterhaald zal zijn? Investeren in permanent onderwijs, in het kunnen omgaan met stressvolle situaties door permanente onzekerheid en het investeren in EQ (invoelen, luisteren, het zich kunnen verplaatsen in een ander), worden belangrijke competenties.

Naast digitalisering spelen maatschappelijke veranderingen een grote rol in de manier hoe we als mens samenleven en samenwerken. Een beknopt overzicht van relevante socio-maatschappelijke ontwikkelingen zijn weergegeven in Figuur 3. Productiemiddelen zoals grondstoffen en arbeid zijn schaars en duur, de samenleving steeds individualistischer. Tijdens de coronamaatregelen bleken we als mensen kwetsbaar doordat sociale verbanden tijdelijk onderbroken werden.

De pandemie heeft bij veel mensen versneld tot inzichten geleid die ze zich tijdens business-as-usual wellicht minder snel of helemaal niet gerealiseerd zouden hebben. Om personeel te behouden worden betere secundaire arbeidsvoorwaarden geboden, zoals meer regie over werktijden en een inspirerende werkomgeving. Bedrijven die hier niet in weten te voorzien, zullen de slag om de werknemer verliezen. De werkloosheid is historisch laag en vergrijzing van de beroepsbevolking zorgt voor structurele tekorten aan (geschoolde) arbeidskrachten. Bovendien brengen de Genzees (Generatie Z) als opvolgers van de Millennials (Generatie Y) een nieuw eisenpakket mee dat neerkomt op veel meer ruimte voor persoonlijke ontwikkeling zowel op beroepsmatig als persoonlijk vlak.

Figuur 3: Structurele trends & ontwikkelingen

Digitalisering / 4IR

- Naar een nieuwe relatie tussen mens, machine en maatschappij door gelijktijdige revoluties op het gebied van informatietechnologie en biotechnologie
- Zichzelf versterkende en versnellende innovaties door toepassing neurale netwerken en slimme algoritmes
- Toepassing van kunstmatige intelligentie en robotisering leidt tot drastische verandering van het economisch model: de Vierde Industriële Revolutie

Weerbare economie en samenleving

- Sterk toegenomen bewustzijn van systeemkwetsbaarheid in economie en samenleving
- Mondiale goederendistributieketens bleken kwetsbaar door schoksgewijze vraag- en aanboduitval en gevoelig voor incidenten
- Coronamaatregelen brachten maatschappelijke problemen aan het licht zoals eenzaamheid in onze geïndividualiseerde samenlevingen
- Westerse democratieën onder druk van buitenaf en binnenuit: van geopolitieke spanningen tot wantrouwen jegens eigen overheid door virusbestrijding

Schaarste-economie

- Vergrijzende economie zorgt voor tekort aan arbeidskrachten
- Werkloosheid historisch laag niveau
- Vaste organisatieverbanden niet langer nodig om goed te kunnen werken: The Great Resignation
- De factor arbeid is door digitalisering vaker plaats onafhankelijk geworden
- Schaarste werkt ongelijkheid in de hand
- Economische welvaart komt terecht bij een steeds kleiner deel van de samenleving

Institutionalisering van duurzaamheid

- Door digitalisering van economie en maatschappij is het steeds moeilijker wegstijgen van door mens veroorzaakte klimaatverandering
- Pressiegroepen en activistische aandeelhouders succesvol met doorvoeren systeemveranderingen van binnenuit
- EU pakt leidende rol door Green Deal met de invoering van de EU Taxonomie en zet de financiële sector in het hart van duurzaam en inclusief economisch herstel
- Energieverplichtingen label C en A

Kwalitatieve onderbouwing (3/3)

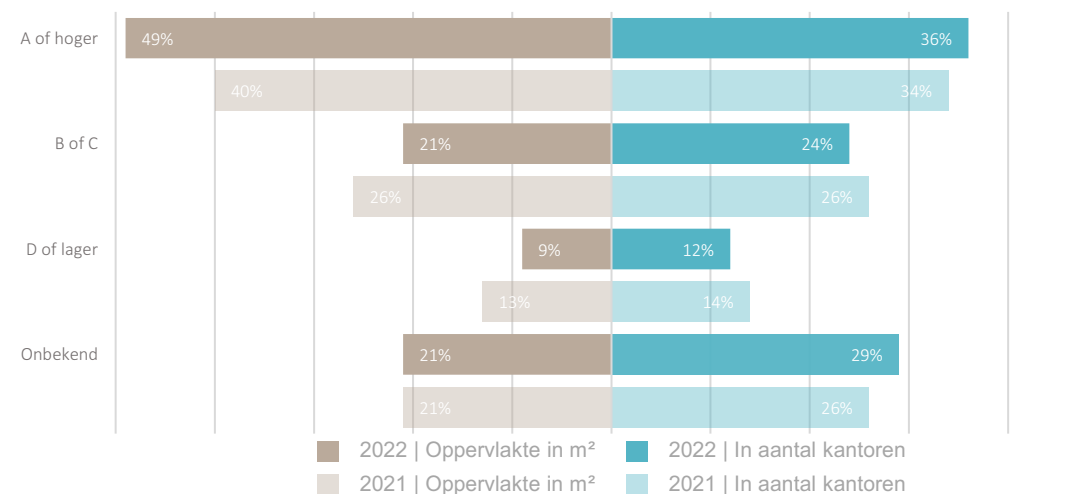
Ten slotte speelt duurzaamheid een steeds grotere rol. Klimaatschade door rampen, overstromingen en hitte-stress loopt sterk op, maar het blijft lastig een business case op te stellen waarbij proactief wordt geïnvesteerd in de bescherming van kantoren als aanvulling op maatregelen die de overheid neemt via bijvoorbeeld de waterschappen en de dekking van verzekeraars. Er zijn daarentegen recent internationale en nationale beleidsinstrumenten ingevoerd om klimaatverandering te verminderen. Zo pakt de EU een leidende rol door de Green Deal met de invoering van EU Sustainable Finance Action Plan waarmee heroriëntatie van kapitaalstromen in de richting van duurzame investeringen en inclusieve groei wordt bewerkstelligd (SFDR), financiële risico's als gevolg van de klimaatverandering, de uitputting van hulpbronnen, de aantasting van het milieu en sociale kwesties worden beheerd (EU Taxonomy) en waarbij transparantie en langetermijndenken bij financiële en economische activiteiten worden gestimuleerd (CSRD).

Een van de (nationale) instrumenten die de Nederlandse overheid heeft ingevoerd om klimaatverandering tegen te gaan is het verplicht stellen van minimaal energielabel C per 1 januari 2023. De helft van alle kantoorruimte in Nederland beschikt hier nog niet over. De provincie Zuid-Holland staat er beter voor, waar dit maar voor 30% van de kantoorruimte het geval is: 9% van de provinciale voorraad heeft een label D of slechter, terwijl van 21% nog geen label is geregistreerd (Figuur 4). Met het verplicht stellen van minimaal energielabel C, lijkt de aandacht voor verduurzaming bij gebouweigenaren in provincie Zuid-Holland te zijn gegroeid.

Gegeven het feit dat veel nieuwbouw sinds 2010 op hoogwaardige kantoorlocaties is gerealiseerd en over minimaal label C beschikt, ligt het grootste deel van de verduurzamingsopgave in het value-add segment. Hierdoor zijn significante investeringen noodzakelijk, terwijl bouwkosten blijven stijgen en financiering steeds moeilijker wordt. Overheden zijn ondertussen zoekende in de manier waarop zij gebouweigenaren op hun verplichtingen kunnen wijzen, terwijl vanuit maatschappelijke pressiegroepen druk komt te staan op het nakomen van de verplichting. Gezien de noodzaak van de verduurzaming en de toenemende druk op de handhaving, staat de waarde van kantoorgebouwen zonder energielabel C onder grote druk. Dit kan leiden tot een uitvergroting van de al bestaande selectieve vraagdruk naar kantoorruimte op toplocaties, zowel vanuit beleggers als gebruikers.

Figuur 4: Voorraad naar energielabels provincie Zuid-Holland¹

Energielabels in aantal vierkante meters vs aantal kantoorobjecten



¹Dat het aandeel onbekend gelijk is gebleven o.b.v het oppervlakte en is gegroeid o.b.v het aantal kantoren kan mogelijk te maken hebben met administratieve beperkingen, zoals missende gegevens of een later moment van registratie.

A photograph of a modern glass skyscraper facade, featuring a grid of windows reflecting the sky and surrounding environment. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the number '03' and a large white diagonal slash. The text 'PROFIELSCHETS' is positioned to the right of the box.

03

PROFIELSCHETS

Provincie en regio's | Verdeling huidige kantorenvorraad

VOORRAAD | PROVINCIE

Met behulp van Location Quality Rating (LQR)¹ is de locatiewaarde van de bestaande Zuid-Hollandse kantorenvorraad², in 2022 bestaande uit circa 12,4 miljoen m² kantoorruimte verdeeld over 3.429 panden³, geanalyseerd. Hieruit blijkt dat:

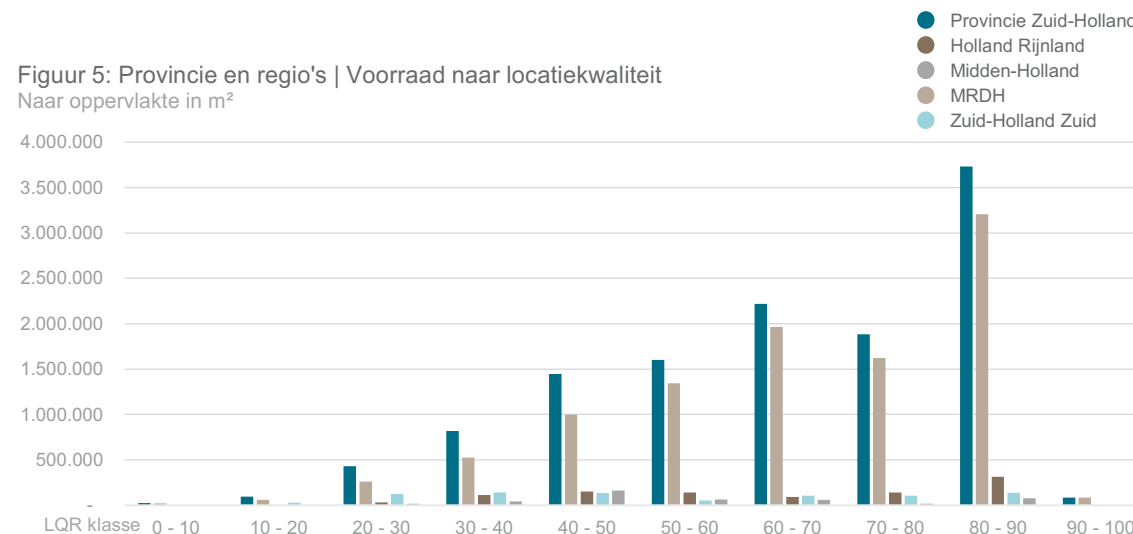
- Het grootste aandeel (30%) van de Zuid-Hollandse kantorenvorraad zich bevindt op hoogwaardige (kantoor)locaties, gezien de concentratie in kwaliteitsklasse 80 - 90. Dit zijn locaties die voldoen aan de hedendaagse vestigingseisen van kantoorgebruikers en beschikken over (o.a.) een veelzijdige functiemix, een goede multimodale bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau in een leefbare, aantrekkelijke en veilige omgeving.
- Het gegeven dat de Zuid-Hollandse kantorenvorraad zich veelal op hoogwaardige kantoorlocaties bevindt, grotendeels valt toe te schrijven aan de MRDH welke enkele toplocaties in de gemeenten Den Haag en Rotterdam omvat en bovendien 81% van de gehele provinciale voorraad representeert.
- Over de gehele provincie Zuid-Holland bezien, de kantorenvorraad een locatiewaarde van gemiddeld 60 heeft. Daarmee is Zuid-Holland als kantoorlocatie aantrekkelijker voor gebruikers dan een gemiddelde kantoorlocatie (51) in Nederland.
- Niet elke locatie in Zuid-Holland een hoogwaardige en geschikte kantoorlocatie is. Zo kent 31% van de kantorenvorraad in Zuid-Holland een lagere gemiddelde locatiewaarde dan het provinciale gemiddelde (<60) en 23% van de kantorenvorraad is gelegen op een locatie met een lagere kwaliteit dan het Nederlands gemiddelde (<51).
- Wanneer de voorraad op regionaal niveau geanalyseerd wordt, verschillen in kwaliteit per regio zichtbaar worden. De regionale voorraad naar locatiewaarde is op de volgende pagina's nader uitgewerkt.

¹ Zie [Bijlage II](#) voor meer informatie betreffende de LQR en onderliggende Asset Quality Rating methodiek.

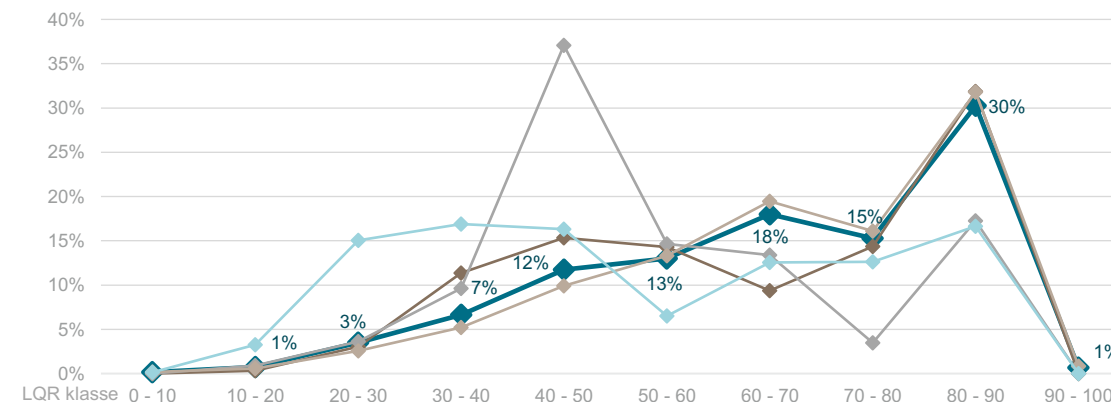
² Bron: Locatus (2022). Zie [Bijlage III](#) voor een begrippenlijst.

³ Op basis van het Locatus bestand bestaat de Zuid-Hollandse kantorenvorraad ultimo 2022 uit 12,4 miljoen m² (3.429 kantoren). Vanwege incorrecte adresgegevens kan de locatiewaarde van 29 Zuid-Hollandse kantoren (98.600 m²) niet geanalyseerd worden.

Figuur 5: Provincie en regio's | Voorraad naar locatiewaarde
Naar oppervlakte in m²



Figuur 6: Provincie en regio's | Voorraad naar locatiewaarde
Verdeling provinciale en regionale voorraad naar locatiewaarde (in %)



Regio | Verdeling huidige kantorenvorraad

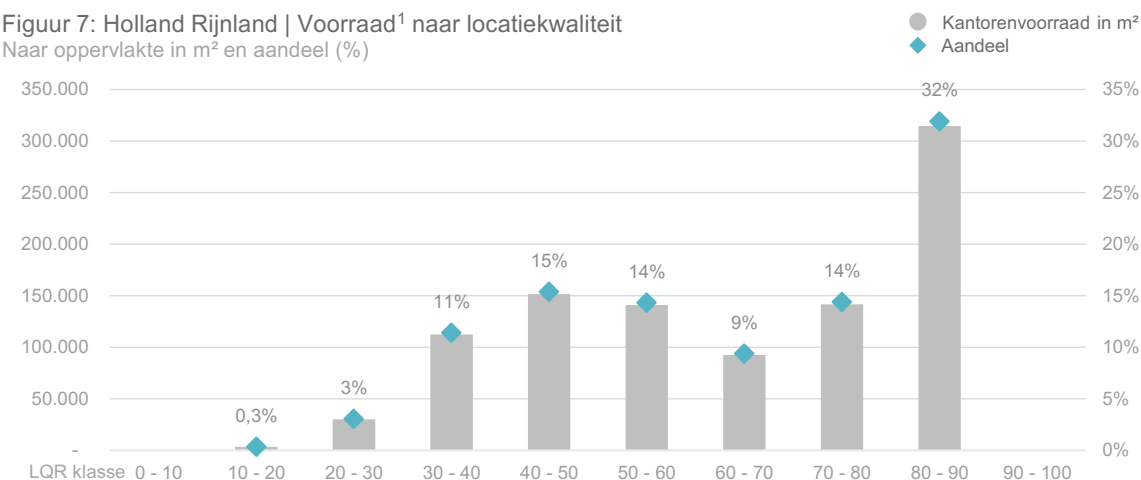
VOORRAAD | HOLLAND RIJNLAND

- Deze regio kent, op de MRDH na, met circa 1,03 miljoen m² (8,3% van de provinciale voorraad) de grootste kantorenvorraad in Zuid-Holland. De gemiddelde locatiekwaliteit van de kantorenvorraad in Holland Rijnland is 59.
- Het merendeel van de kantorenvorraad in Holland Rijnland (55%) bevindt zich op locaties met gelijke of betere kwaliteit dan het provinciale gemiddelde (60). Van deze 55% bevindt 32% van de kantorenvorraad zich op (zeer) hoogwaardige locaties (kwaliteitsklasse 80 - 90), en kan daarmee voldoen aan de hedendaagse vestigingseisen van een groot deel van de kantoorgebruikers.
- De meest hoogwaardige locaties voor kantoorgebruikers bevinden zich binnen Holland Rijnland in Leiden en Alphen aan den Rijn (centrum- en stationslocaties). Onder andere Alphen aan den Rijn, Leiderdorp en Noordwijk omvatten (ook) kantoren op minder hoogwaardige locaties (<50).

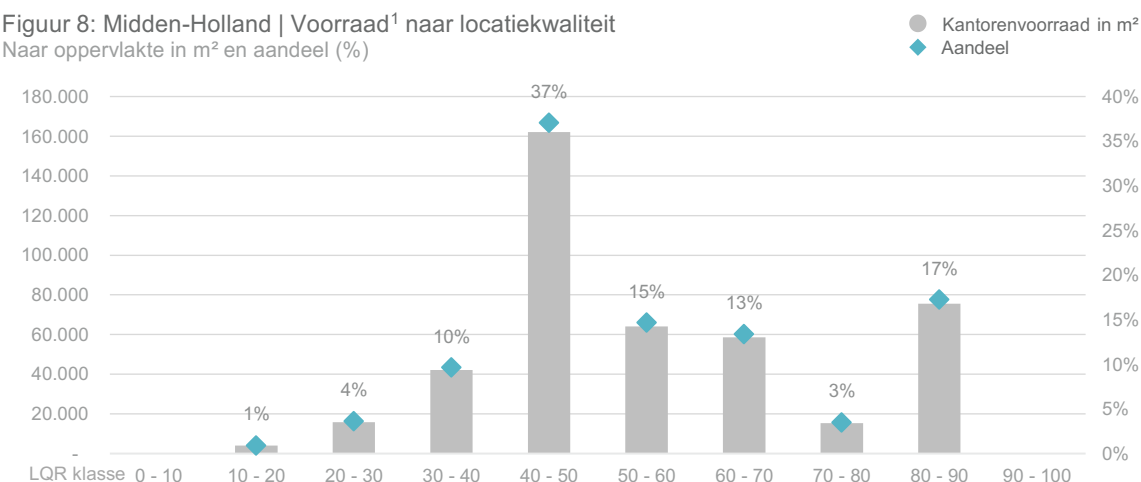
VOORRAAD | MIDDEN-HOLLAND

- Deze regio heeft met een kantorenvorraad van circa 440.000 m² (3,5% van de provinciale voorraad) de kleinste omvang. De gemiddelde locatiekwaliteit van de kantorenvorraad in Midden-Holland is 55.
- Het merendeel van de kantorenvorraad in Midden-Holland (67%) bevindt zich op locaties met een mindere kwaliteit dan het provinciale gemiddelde (<60). Het zwaartepunt van de voorraad (37%) valt in de kwaliteitsklasse 40 - 50. De locaties Goudse Poort en Gouwespoor hebben hier een groot aandeel in. Een groot deel van de voorraad ondervindt daarmee concurrentie van hoogwaardigere kantoorlocaties in Zuid-Holland.
- De meest hoogwaardige locaties voor kantoorgebruikers bevinden zich binnen Midden-Holland in (o.a.) Bodegraven-Reeuwijk en Gouda (centrum en een deel van Goudse Poort).

Figuur 7: Holland Rijnland | Voorraad¹ naar locatiekwaliteit
Naar oppervlakte in m² en aandeel (%)



Figuur 8: Midden-Holland | Voorraad¹ naar locatiekwaliteit
Naar oppervlakte in m² en aandeel (%)



¹ Er zijn kleine verschillen waarneembaar in vierkante meters uit de Locatus en geanalyseerde voorraad i.v.m. incorrecte adresgegevens.

Regio | Verdeling huidige kantorenvoorraad

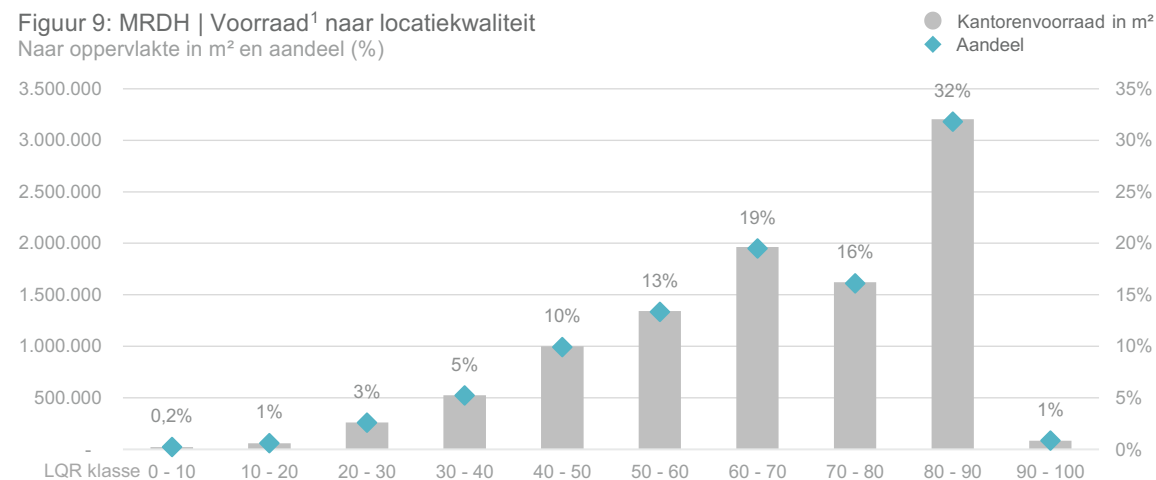
VOORRAAD | MRDH

- Deze regio kent met een kantorenvoorraad van circa 10,1 miljoen m² (81% van de provinciale kantorenvoorraad) de grootste omvang. Daarmee is de (locatie)kwaliteit van de kantorenvoorraad in MRDH grotendeels bepalend voor de voorraad in Zuid-Holland. De gemiddelde locatiekwaliteit van de kantorenvoorraad in de MRDH is 62.
- Het merendeel van de kantorenvoorraad in MRDH (68%) bevindt zich op locaties met een gelijke of betere kwaliteit dan het provinciale gemiddelde (60). Van deze 68% bevindt 32% van de kantorenvoorraad zich op (zeer) hoogwaardige locaties (kwaliteitsklasse 80 - 90). 1% van de voorraad in de MRDH bevindt zich op de beste locatie (kwaliteitsklasse 90 - 100) in de regio én in Zuid-Holland, zijnde Den Haag CID, zeer dichtbij het centraal station.
- De meest hoogwaardige locaties voor kantoorgebruikers bevinden zich binnen de MRDH in Den Haag (CID) en Rotterdam (CBD en Alexandrium). Onder andere Den Haag, Rotterdam, Capelle aan den IJssel omvatten (ook) kantoren op minder hoogwaardige locaties (<50).

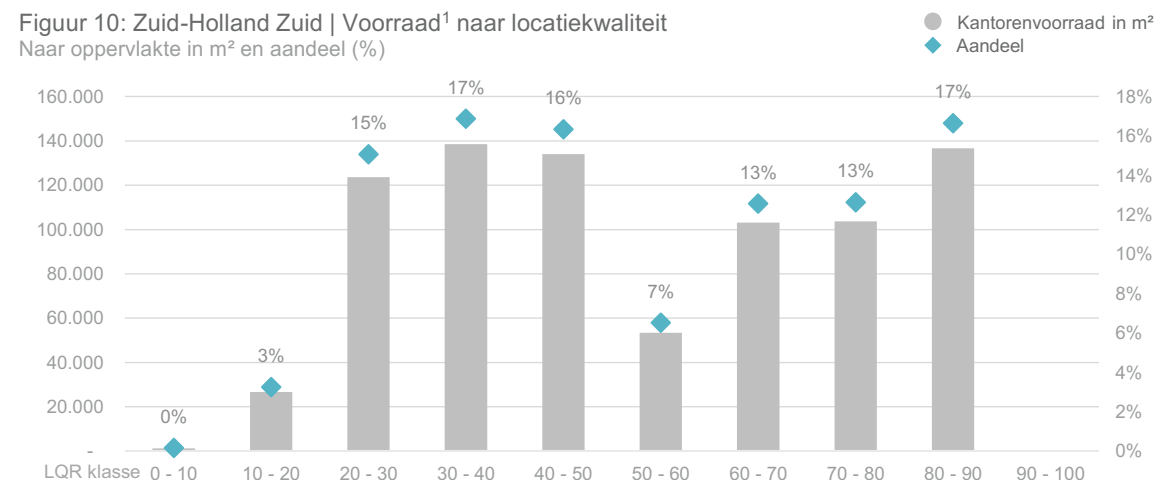
VOORRAAD | ZUID-HOLLAND ZUID

- Deze regio kent een kantorenvoorraad van circa 840.000 m² (6,7% van de provinciale kantorenvoorraad). De gemiddelde locatiekwaliteit van de kantorenvoorraad in Zuid-Holland Zuid is 49 en kent een grote diversiteit aan kwaliteit. Daarmee sluit deze minder aan op de hedendaagse vestigingseisen dan de andere regio's.
- Het merendeel van de kantorenvoorraad in Zuid-Holland Zuid (58%) bevindt zich op locaties met mindere kwaliteit dan het provinciale gemiddelde (60). Het zwaartepunt van de voorraad (17%) bevindt zich in de kwaliteitsklasse 30 - 40. Amstelveen en Gorinchem hebben hierin een groot aandeel.
- De meest hoogwaardige locaties voor kantoorgebruikers bevinden zich binnen Zuid-Holland Zuid (o.a.) in Dordrecht (centrum), Zwijndrecht (stationsomgeving) en delen van Gorinchem (stationsomgeving).

Figuur 9: MRDH | Voorraad¹ naar locatiekwaliteit
Naar oppervlakte in m² en aandeel (%)



Figuur 10: Zuid-Holland Zuid | Voorraad¹ naar locatiekwaliteit
Naar oppervlakte in m² en aandeel (%)



¹ Er zijn kleine verschillen waarneembaar in vierkante meters uit de Locatus en geanalyseerde voorraad i.v.m. incorrecte adresgegevens.

Provincie en regio's | Marktdynamiek naar locatiekwaliteit

MARKTDYNAMIEK | PROVINCIE

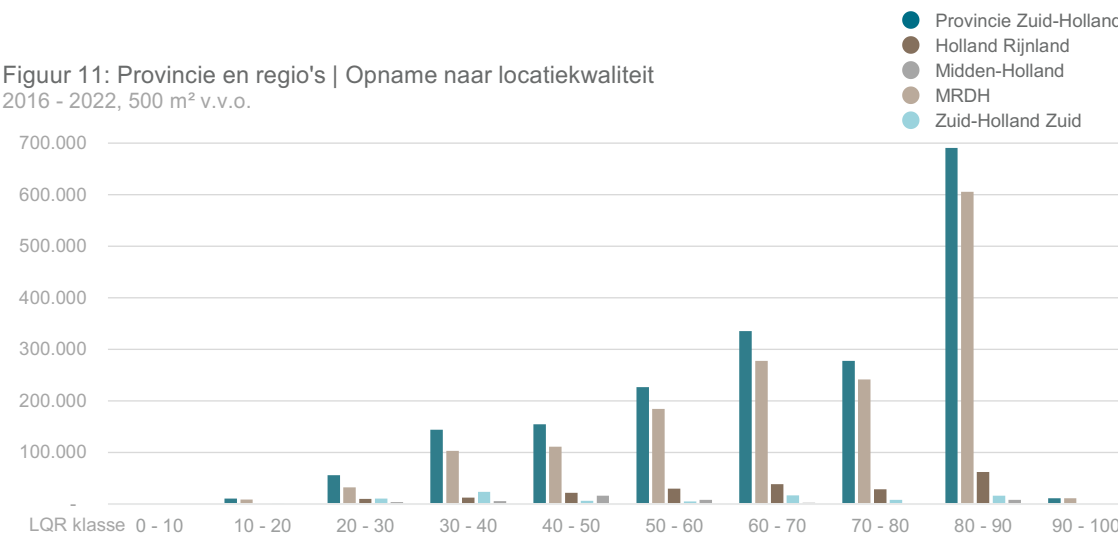
Naast de locatiekwaliteit van de bestaande Zuid-Hollandse kantorenvorraad, is ook de locatiekwaliteit van de kantorenopname¹ met behulp van LQR² geanalyseerd. Hieruit blijkt dat:

- Tussen 2016 en 2022 circa 1,95 miljoen m² aan kantorenopname is gerealiseerd, verdeeld over 1.265 transacties. Op basis van zowel de totale opname als het aantal transacties kende de MRDH met respectievelijk 82% en 80% het grootste aandeel binnen de provincie.
- Het grootste deel (36%) van de kantorenopname heeft plaatsgevonden op een hoogwaardige locatie (kwaliteitsklasse 80 - 90). In deze kwaliteitsklasse valt, zoals eerder beschreven, 30% van de Zuid-Hollandse kantorenvorraad. Dat de Zuid-Hollandse kantorenopname voor het grootste deel heeft plaatsgevonden op hoogwaardige kantoorlocaties, valt toe te schrijven aan het aandeel van de kantorenopname in de MRDH.
- De verdeling van de provinciale kantorenopname de verdeling van de provinciale kantorenvorraad volgt. In beide gevallen ligt het zwaartepunt bij de kwaliteitsklasse 80 - 90, hoewel het aandeel (36%) van de opname groter is dan het aandeel van de voorraad (30%) in deze kwaliteitsklasse. Dit betekent dat een groter deel van de vraag zich concentreert in een relatief kleiner deel van de voorraad.
- De kantorenopname in Zuid-Holland op locaties heeft plaatsgevonden met een gemiddelde kwaliteitsscore van 65. Daarmee is de gewenste locatiekwaliteit van kantoorgebruikers hoger dan de gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (60).
- Dit betekent dat niet elke locatie in Zuid-Holland voldoet aan de (gemiddelde) hedendaagse vestigingseisen van kantoorgebruikers. 44% van de Zuid-Hollandse kantorenvorraad kent een lagere locatiekwaliteit (<65) dan de gemiddelde locatiekwaliteit (65) van de provinciale kantorenopname.

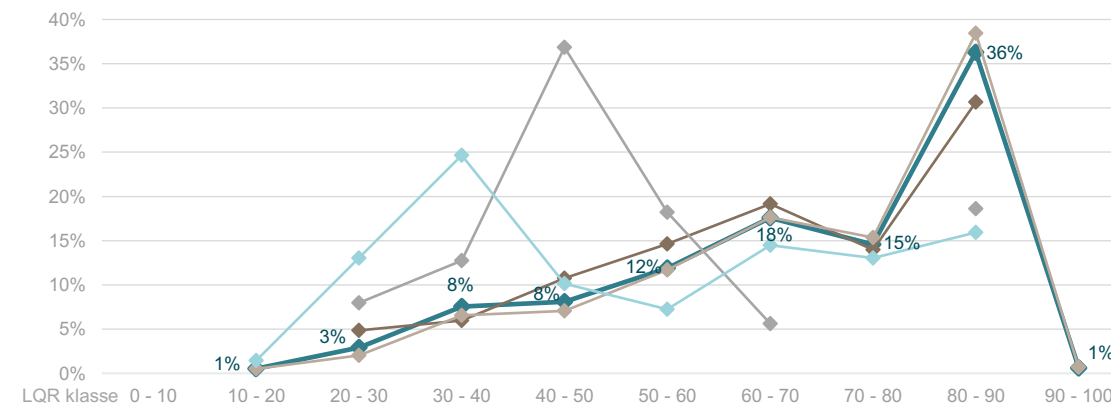
¹ De kantorenopname geanalyseerd naar locatiekwaliteit, wijkt licht af van de totale opname in provincie Zuid-Holland. 43 transacties (circa 47.525 m² v.v.o., tussen 2016 - 2022) verspreid over de regio kunnen niet gekoppeld worden aan de LQR methodiek.

² Zie [Bijlage II](#) voor meer informatie betreft de LQR en onderliggende Asset Quality Rating methodiek.

Figuur 11: Provincie en regio's | Opname naar locatiekwaliteit
2016 - 2022, 500 m² v.v.o.

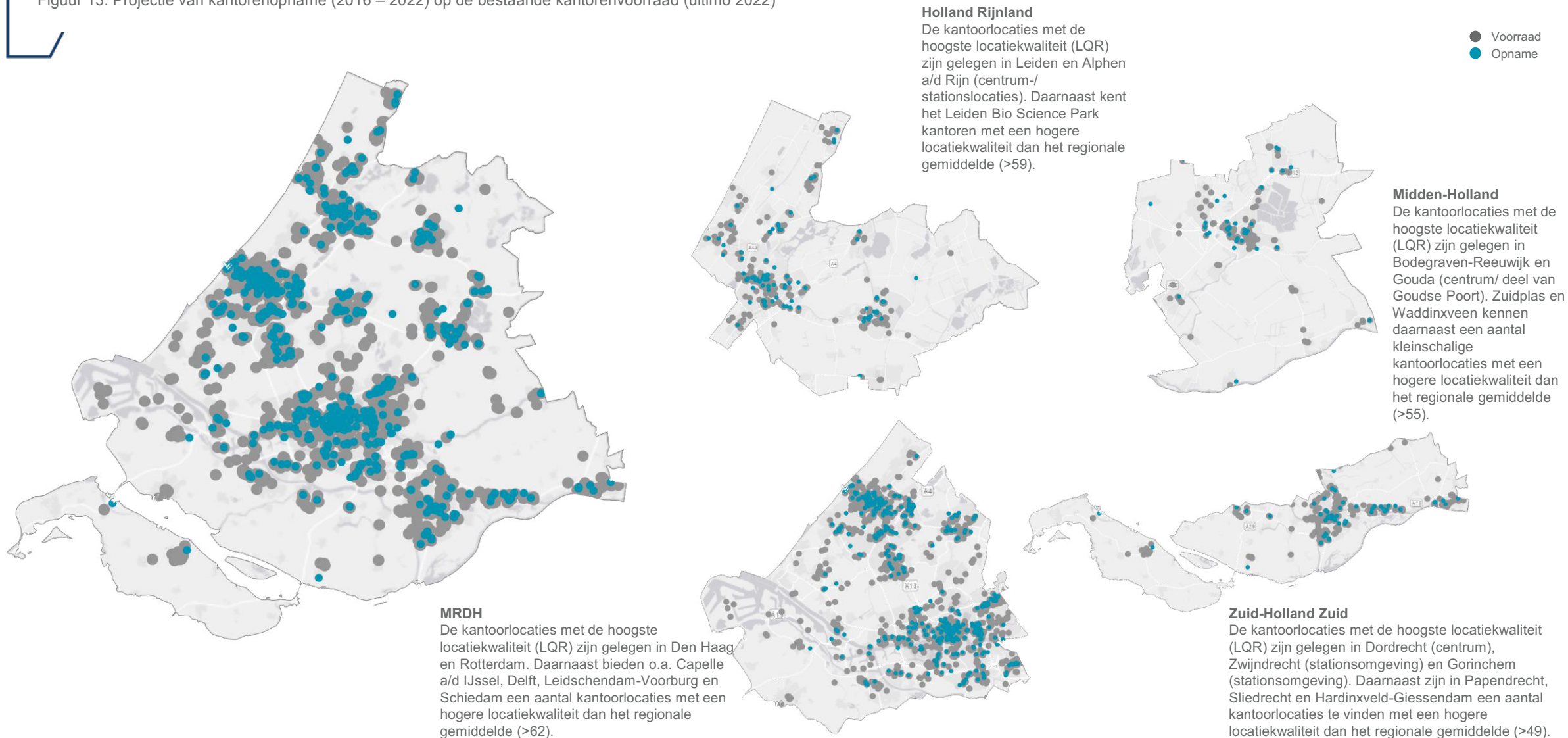


Figuur 12: Provincie en regio's | Opname naar locatiekwaliteit
2016 - 2022, 500 m² v.v.o.



Provincie en regio's | Opname en verdeling voorraad

Figuur 13: Projectie van kantorenopname (2016 – 2022) op de bestaande kantorenvoorraad (ultimo 2022)



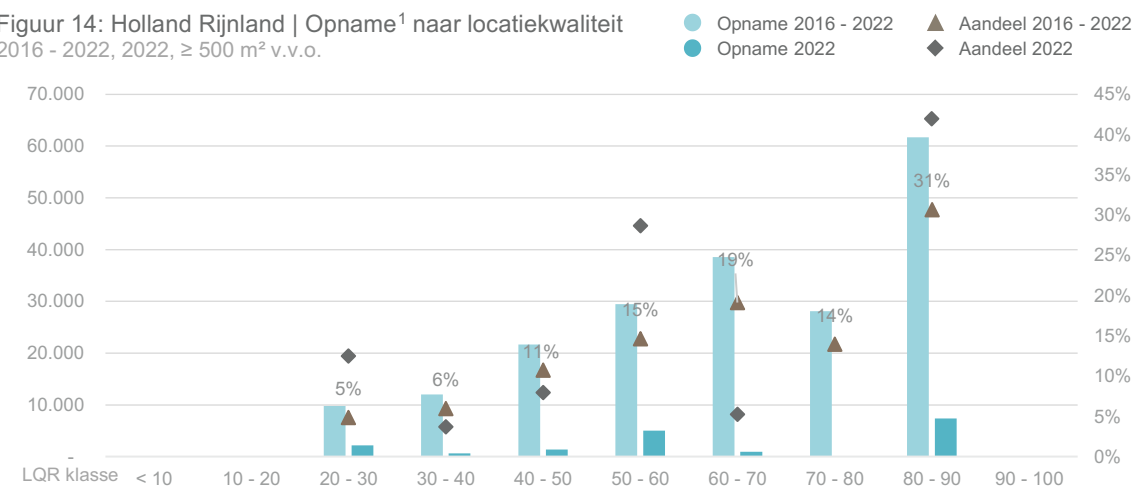
MARKTDYNAMIEK | HOLLAND RIJNLAND

- Tussen 2016 en 2022 werd circa 216.500 m² aan kantooropname geregistreerd, verdeeld over 135 transacties. Daarmee had Holland Rijnland op basis van zowel de opname als het aantal transacties een aandeel van 11% binnen de provincie.
- Het grootste deel (31%) van de opname tussen 2016 en 2022 heeft plaatsgevonden op hoogwaardige locaties, gezien de concentratie in de kwaliteitsklasse 80 - 90. In deze kwaliteitsklasse valt, zoals eerder beschreven, 32% van de kantorenvorraad in de regio.
- De kantorenopname in Holland Rijnland (2016 - 2022) heeft plaatsgevonden op locaties met een gemiddelde locatiekwaliteit van 62. Daarmee is de gewenste locatiekwaliteit van kantoorgebruikers in Holland Rijnland hoger dan de gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (59). 46% van de voorraad kent een locatiekwaliteitsscore lager dan 62, wat mogelijk betekent dat niet elk gebouw meer op (blijvende) interesse kan rekenen.

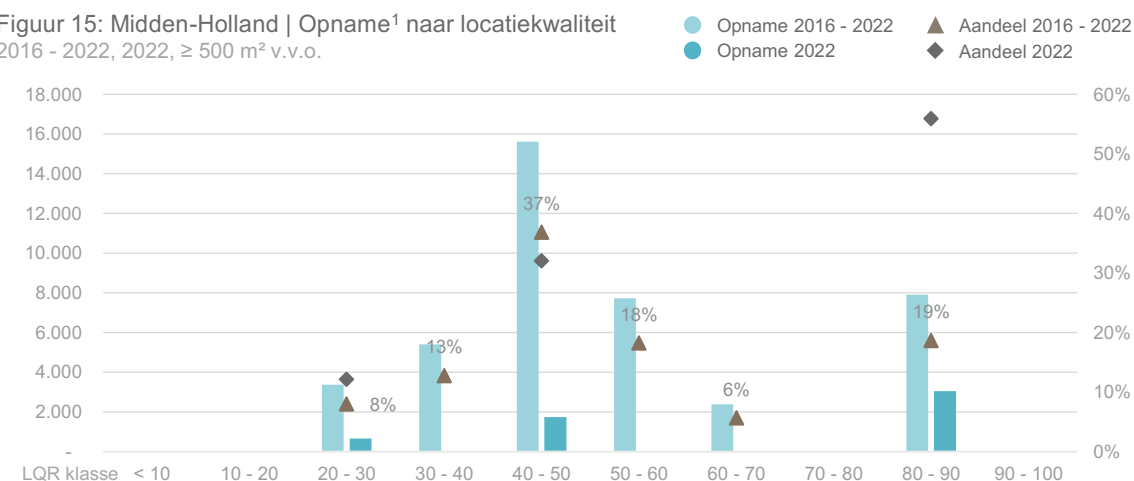
VOORRAAD | MIDDEN-HOLLAND

- Tussen 2016 en 2022 werd circa 44.300 m² aan kantorenopname geregistreerd, verdeeld over 43 transacties. Daarmee had Midden-Holland op basis van de opname en op basis van het aantal transacties een aandeel van respectievelijk 2% en 3% binnen de provincie.
- Het grootste deel (37%) van de opname tussen 2016 - 2022 heeft plaatsgevonden op locaties van beperkte kwaliteit, gezien de concentratie in de kwaliteitsklasse 40 - 50. Daarmee volgt de opname de voorraad die een zelfde aandeel kent (37%).
- De kantorenopname in Midden-Holland (2016 - 2022) heeft plaatsgevonden op locaties met een gemiddelde locatiekwaliteit van 53. Daarmee hebben kantoorgebruikers gemiddeld gezien kantoorruimte opgenomen op minder goede locaties dan waarin de voorraad voorziet (gemiddeld 55). 53% van de voorraad kent echter ook een locatiekwaliteit van lager dan 53, en zal daardoor in de toekomst op minder interesse kunnen rekenen.

Figuur 14: Holland Rijnland | Opname¹ naar locatiekwaliteit
2016 - 2022, 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



Figuur 15: Midden-Holland | Opname¹ naar locatiekwaliteit
2016 - 2022, 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



¹ Voor enkele transacties kon geen LQR bepaald worden. Hierdoor kunnen opname totalen licht afwijken van de kantorenmonitor.

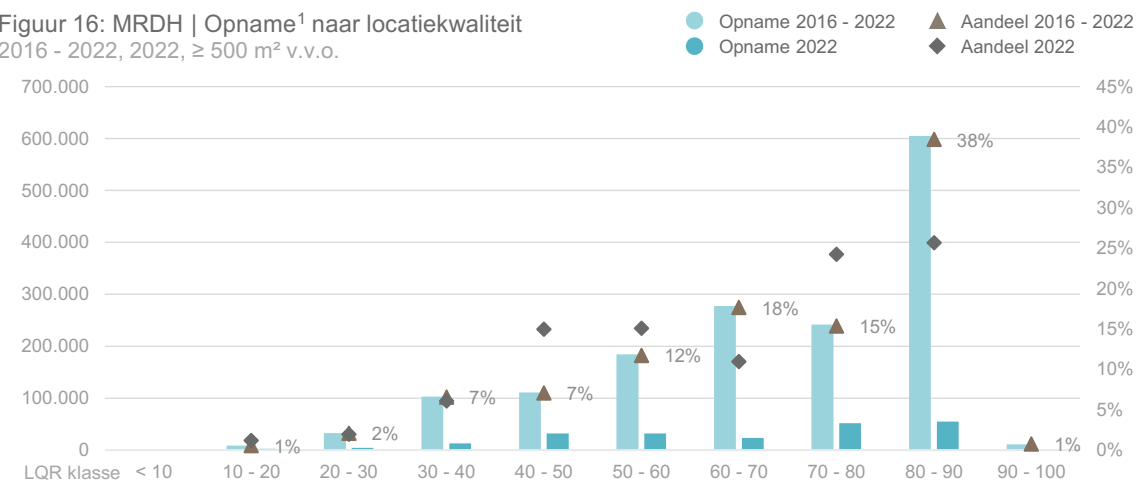
MARKTDYNAMIEK | MRDH

- Tussen 2016 en 2022 werd circa 1,6 miljoen m² aan kantorenopname geregistreerd, verdeeld over 1.011 transacties. Daarmee had de MRDH op basis van de opname en op basis van het aantal transacties een aandeel van respectievelijk 82% en 80% binnen de provincie.
- Het grootste deel (38%) van de opname tussen 2016 en 2022 heeft plaatsgevonden op hoogwaardige locaties, gezien de concentratie in de kwaliteitsklasse 80 - 90. In deze kwaliteitsklasse valt, zoals eerder beschreven, 32% van de kantorenvorraad van de MRDH.
- De kantorenopname in MRDH (2016 - 2022) heeft plaatsgevonden op locaties met een gemiddelde locatiekwaliteit van 67. Daarmee is de gewenste locatiekwaliteit van kantoorgebruikers in de MRDH hoger dan de gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (62). 45% van de voorraad kent een locatiekwaliteitsscore van lager dan 67, wat betekent dat dit deel van de voorraad niet direct aansluit op de wensen van kantoorgebruikers

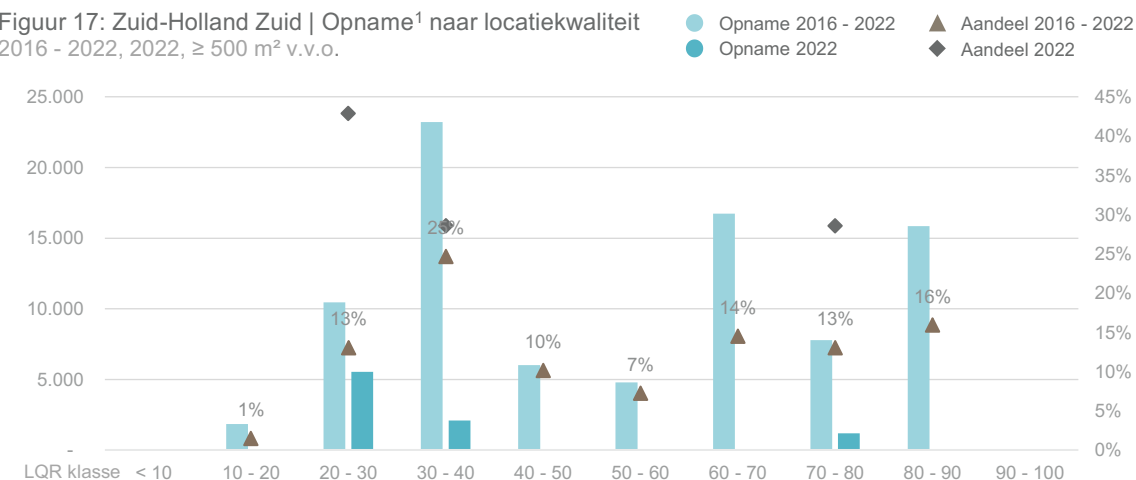
VOORRAAD | ZUID-HOLLAND ZUID

- Tussen 2016 en 2022 werd circa 91.800 m² aan kantorenopname geregistreerd, verdeeld over 76 transacties. Daarmee had Zuid-Holland Zuid op basis van de opname en op basis van het aantal transacties een aandeel van respectievelijk 5% en 6% binnen de provincie.
- Het grootste deel (25%) van de opname tussen 2016 en 2022 heeft plaatsgevonden op locaties van beperkte kwaliteit, gezien de concentratie in de kwaliteitsklasse 30 - 40. 17% van de kantorenvorraad is van deze kwaliteit. Daarnaast concentreert 16% van de opname zich in kwaliteitsklasse 80 - 90, welke 17% bevat van de voorraad.
- De kantorenopname in Zuid-Holland Zuid (2016 - 2022) heeft plaatsgevonden op locaties met een gemiddelde locatiekwaliteit van 54. Daarmee is de gewenste locatiekwaliteit van kantoorgebruikers in Zuid-Holland Zuid hoger dan de gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (49). 55% van de voorraad kent een locatiekwaliteitsscore van lager dan 54.

Figuur 16: MRDH | Opname¹ naar locatiekwaliteit
2016 - 2022, 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



Figuur 17: Zuid-Holland Zuid | Opname¹ naar locatiekwaliteit
2016 - 2022, 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



¹ Voor enkele transacties kon geen LQR bepaald worden. Hierdoor kunnen opname totalen licht afwijken van de kantorenmonitor.

SECTOR-ANALYSE | PROVINCIE

In de sector-analyse is de onder- en oververtegenwoordiging¹ van sectoren en banen in sectoren inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is gekeken naar de voorkeur voor locatiekwaliteit van de aanwezige sectoren. Uit deze analyses blijkt dat Zuid-Holland:

- Een sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Groot- en detailhandel (G), Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening (N), Openbaar bestuur (O) en Gezondheids- en welzijnszorg (Q).
- Een minder sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Productie, distributie en handel in elektriciteit, aardgas en stroom (D), Winning en distributie van water (E), Financiële Instellingen (K) en Overige dienstverlening (S).

Wanneer de dynamiek op de kantorenmarkt en de voorkeur voor locatie in ogenschouw wordt genomen, blijkt dat:

- Van de sterk vertegenwoordigde sectoren, de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Openbaar bestuur (O), Gezondheids- en welzijnszorg (Q) en Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening (N) een voorkeur hebben voor kantoren op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad in de provincie gemiddeld voorziet (60). Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op hoogwaardige locaties, met een gemiddelde locatiekwaliteitsscore van respectievelijk 69, 69 en 66 en 63.
- De sector Groot- en detailhandel (G) een minder sterke voorkeur voor deze locaties heeft. Deze sector heeft kantoorruimte opgenomen op locaties met een kwaliteit van gemiddeld 59.
- Wanneer de locatievoorkeur (o.b.v. kantorenopname) van alle sectoren met de locatiekwaliteit van de voorraad wordt vergeleken, 13 van de 17 aanwezige sectoren in Zuid-Holland gemiddeld gezien voorkeur hebben voor kantoorruimte op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet (60). Daarmee zal de druk op de beste kantorenlocaties in Zuid-Holland toenemen.

Minder sterk vertegenwoordigd Sterk vertegenwoordigd

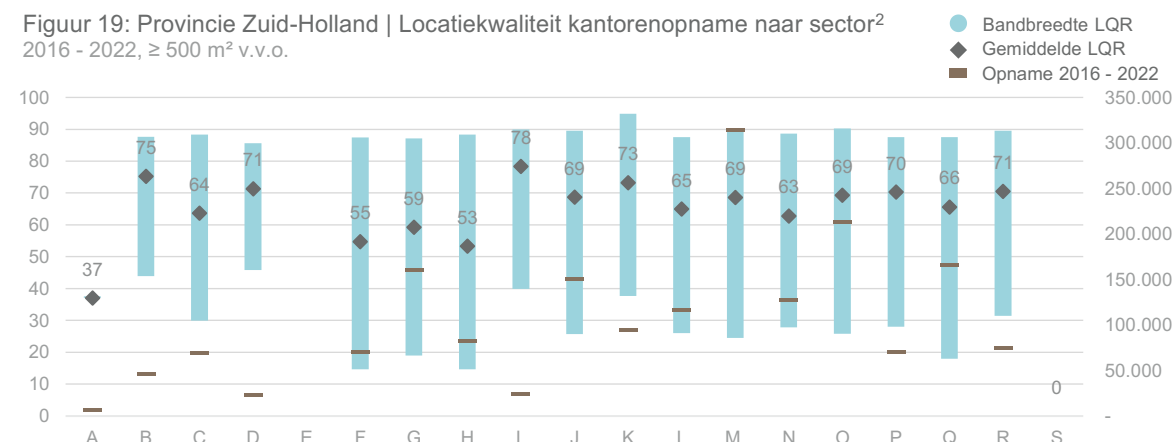
Figuur 18: Provincie Zuid-Holland | Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren

o.b.v. huidige werkgelegenheid, kantorenopname ('16 - '22), toekomstige werkgelegenheid en toekomstige bijdrage BBP.

A. Landbouw, bosbouw en visserij	B. Winning van delfstoffen	C. Industrie	D. Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom, gek. lucht	E. Winning en distributie van water	F. Bouwnijverheid	G. Groot- en detailhandel	H. Vervoer en opslag	I. Logies-, maaltijd- en drankverstreking	J. Informatie en communicatie	K. Financiële instellingen	L. Verhuur van en handel in onroerend goed	M. Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	N. Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	O. Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	P. Onderwijs	Q. Gezondheids- en welzijnszorg	R. Cultuur, sport en recreatie	S. Overige dienstverlening
0,22	0,25	0,23	0,15	0,06	0,28	0,42	0,25	0,21	0,29	0,14	0,20	0,48	0,34	0,42	0,29	0,41	0,20	0,12

Figuur 19: Provincie Zuid-Holland | Locatiekwaliteit kantorenopname naar sector²

2016 - 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



¹ Betreft een benchmark tussen sectoren binnen de provincie of regio. De methodiek achter de scores is terug te vinden in [Bijlage V](#).

² Wanneer de huurder van een kantoortransactie niet bekend is, kan er geen sector aan de kantorenopname worden gekoppeld. Daardoor wijkt de totale opname per sector en de LQR af van de kantorenopname en bijbehorende LQR die is gerealiseerd op basis van de totale opname.

SECTOR-ANALYSE | HOLLAND RIJNLAND

Uit de sector-analyse voor Holland Rijnland blijkt dat:

- Deze regio een sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Gezondheids- en welzijnszorg (Q), Groot- en detailhandel (G), Onderwijs (P) en Industrie (C).
- Deze regio een minder sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Productie, distributie en handel in elektriciteit, aardgas en stroom (D), Winning van delfstoffen (B), Winning en distributie van water (E), Vervoer en opslag (H) en Openbaar bestuur (O).

Wanneer de dynamiek op de kantorenmarkt en de voorkeur voor locatie in ogenschouw wordt genomen, blijkt dat:

- Van de sterk vertegenwoordigde sectoren, de sectoren Industrie (C), Onderwijs (P), Gezondheids- en welzijnszorg (Q) en Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M) een voorkeur hebben voor kantoren met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad van Holland Rijnland gemiddeld voorziet (59). Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op hoogwaardige locaties, met een gemiddelde locatiekwaliteitsscore van respectievelijk 81, 74 en 66 en 66.
- De sector Groot- en detailhandel (G) een minder sterke voorkeur voor een hoogwaardige locatie heeft. Deze sector heeft kantoorruimte opgenomen op locaties met een kwaliteit van gemiddeld 54. Dit kan gerelateerd zijn aan prijsoverwegingen of het feit dat kantoorruimte in combinatie met bedrijfsruimte gehuurd wordt.
- Wanneer de locatievoorkeur (o.b.v. kantorenopname) van alle sectoren met de locatiekwaliteit van de voorraad wordt vergeleken, 7 van de 13 aanwezige sectoren in Holland Rijnland gemiddeld gezien voorkeur hebben voor kantoorruimte op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet (59). Daarmee zal de druk op de beste kantorenlocaties in deze regio toenemen.

Minder sterk vertegenwoordigd ● ● ● Sterk vertegenwoordigd

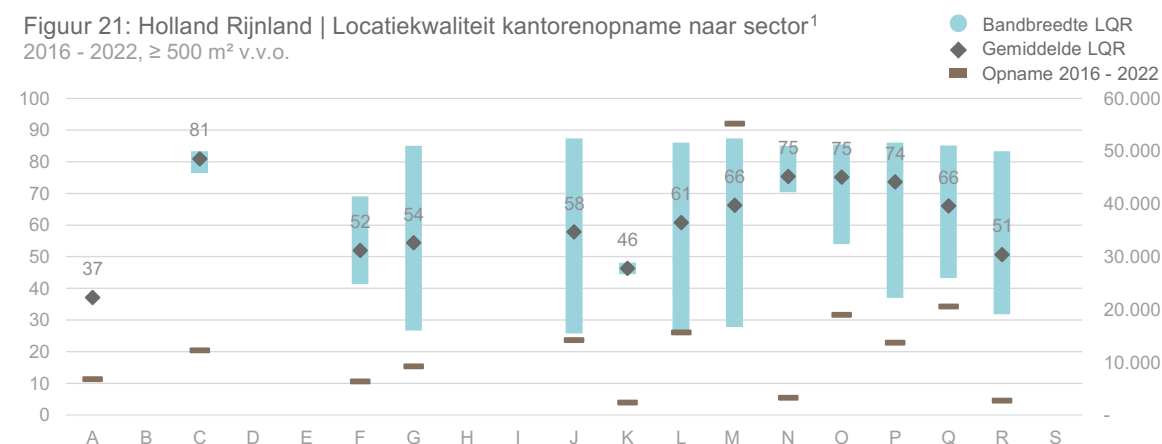
Figuur 20: Holland Rijnland | Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren

o.b.v. huidige werkgelegenheid, kantorenopname ('16 - '22), toekomstige werkgelegenheid en toekomstige bijdrage BBP.

A. Landbouw, bosbouw en visserij	B. Winning van delfstoffen	C. Industrie	D. Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom, gek. lucht	E. Winning en distributie van water	F. Bouwnijverheid	G. Groot- en detailhandel	H. Vervoer en opslag	I. Logies-, maaltijd- en drankverstreking	J. Informatie en communicatie	K. Financiële instellingen	L. Verhuur van en handel in onroerend goed	M. Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	N. Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	O. Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	P. Onderwijs	Q. Gezondheids- en welzijnszorg	R. Cultuur, sport en recreatie	S. Overige dienstverlening
0,31	0,13	0,31	0,07	0,13	0,25	0,44	0,12	0,23	0,26	0,18	0,27	0,51	0,23	0,14	0,34	0,50	0,22	0,19

Figuur 21: Holland Rijnland | Locatiekwaliteit kantorenopname naar sector¹

2016 - 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



¹ Wanneer de huurder van een kantoortransactie niet bekend is, kan er geen sector aan de kantorenopname worden gekoppeld. Daardoor wijkt de totale opname per sector en de LQR af van de kantorenopname en bijbehorende LQR die is gerealiseerd op basis van de totale opname.

SECTOR-ANALYSE | MIDDEN-HOLLAND

Uit de sector-analyse voor Midden-Holland geldt dat:

- Deze regio een sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Groot- en detailhandel (G), Bouwnijverheid (F), Gezondheids- en welzijnszorg (Q) en Informatie en Communicatie (J).
- Deze regio een minder sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Winning van Delfstoffen (B), Productie, distributie en handel in elektriciteit, aardgas en stroom (D), Winning en distributie van water (E) en Vervoer en opslag (H).

Wanneer de dynamiek op de kantorenmarkt en de voorkeur voor locatie in ogenschouw wordt genomen, blijkt dat:

- Van de sterk vertegenwoordigde sectoren, de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M) en Gezondheids- en welzijnszorg (Q) een voorkeur hebben voor kantoren met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad van Midden-Holland gemiddeld voorziet (>55). Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op hoogwaardige locaties, met een gemiddelde locatiekwaliteitsscore van respectievelijk 60 en 66.
- De sectoren Groot- en detailhandel (G), Bouwnijverheid (F) en Informatie en Communicatie (J) een minder sterke voorkeur voor een hoogwaardige locatie hebben. Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op locaties met een kwaliteit van gemiddeld 40, 44 en 46. Dit kan gerelateerd zijn aan prijsoverwegingen of het feit dat kantoorruimte in combinatie met bedrijfsruimte gehuurd wordt.
- Wanneer de locatievoorkeur (o.b.v. kantorenopname) van alle sectoren met de locatiekwaliteit van de voorraad wordt vergeleken, 3 van de 11 aanwezige sectoren in Midden-Holland gemiddeld gezien voorkeur hebben voor kantoorruimte op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet (55). Gezien de voorraad in de hogere kwaliteitsklasse beperkt is, zal de druk op deze voorraad toenemen, zeker gezien de sterk vertegenwoordigde sectoren een groot aandeel hebben in de opname.

Minder sterk vertegenwoordigd ● ● ● Sterk vertegenwoordigd

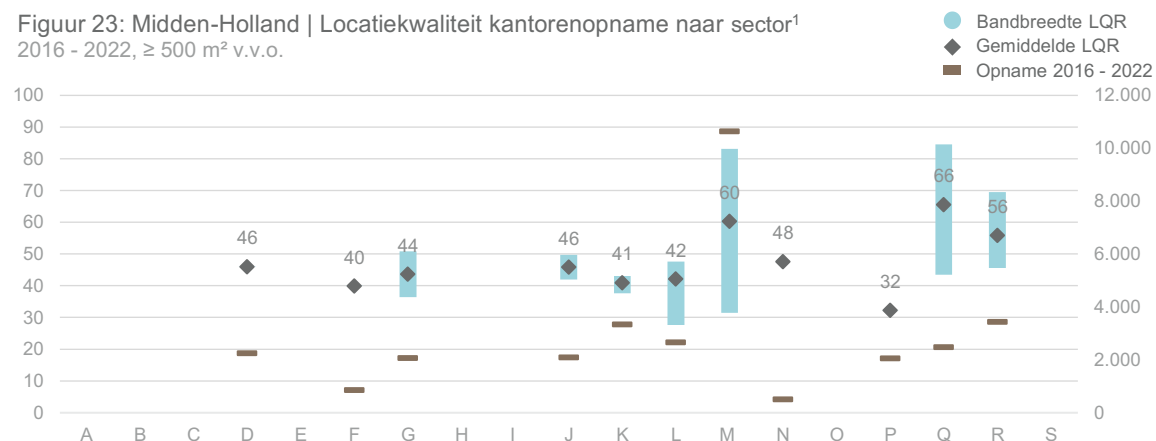
Figuur 22: Midden-Holland | Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren

o.b.v. huidige werkgelegenheid, kantorenopname ('16 - '22), toekomstige werkgelegenheid en toekomstige bijdrage BBP.

A. Landbouw, bosbouw en visserij	B. Winning van delfstoffen	C. Industrie	D. Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom, gek. lucht	E. Winning en distributie van water	F. Bouwnijverheid	G. Groot- en detailhandel	H. Vervoer en opslag	I. Logies-, maaltijd- en drankverstreking	J. Informatie en communicatie	K. Financiële instellingen	L. Verhuur van en handel in onroerend goed	M. Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	N. Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	O. Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	P. Ondervijns	Q. Gezondheids- en welzijnszorg	R. Cultuur, sport en recreatie	S. Overige dienstverlening
0,27	0,07	0,26	0,09	0,09	0,30	0,44	0,14	0,15	0,27	0,15	0,23	0,45	0,24	0,17	0,24	0,29	0,26	0,16

Figuur 23: Midden-Holland | Locatiekwaliteit kantorenopname naar sector¹

2016 - 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



¹ Wanneer de huurder van een kantoortransactie niet bekend is, kan er geen sector aan de kantorenopname worden gekoppeld. Daardoor wijkt de totale opname per sector en de LQR af van de kantorenopname en bijbehorende LQR die is gerealiseerd op basis van de totale opname.

SECTOR-ANALYSE | MRDH

Uit de sector-analyse voor de MRDH geldt dat:

- Deze regio een sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Openbaar bestuur (O), Gezondheids- en welzijnszorg (Q), Groot- en detailhandel (G) en Informatie en Communicatie (J).
- Deze regio een minder sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Winning en distributie van water (E), Landbouw, bosbouw & Visserij (A), Overige dienstverlening (S) en Financiële instellingen (K).

Wanneer enkel de dynamiek op de kantorenmarkt en de voorkeur voor locatie in ogenschouw wordt genomen, geldt dat:

- Van de sterk vertegenwoordigde sectoren, de sectoren Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M), Openbaar bestuur (O), Gezondheids- en welzijnszorg (Q) en Informatie en Communicatie (J) een voorkeur hebben voor kantoren met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad van de MRDH gemiddeld voorziet (>62). Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op hoogwaardige locaties, met een gemiddelde locatiekwaliteitsscore van respectievelijk 70, 69, 65 en 71.
- De sector Groot- en detailhandel (G) een minder sterke voorkeur heeft voor hoogwaardige kantoorlocaties. Deze sector heeft kantoorruimte opgenomen op locaties met een kwaliteit van gemiddeld 61. Dit kan gerelateerd zijn aan prijsoverwegingen of het feit dat kantoorruimte in combinatie met bedrijfsruimte gehuurd wordt.
- Wanneer de locatievoorkeur (o.b.v. kantorenopname) van alle sectoren met de locatiekwaliteit van de voorraad wordt vergeleken, 14 van de 16 aanwezige sectoren in de MRDH gemiddeld gezien voorkeur hebben voor kantoorruimte op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet (62). Daarmee zal de druk op de beste kantorenlocaties in deze regio toenemen.

Minder sterk
vertegenwoordigd

Sterk
vertegenwoordigd

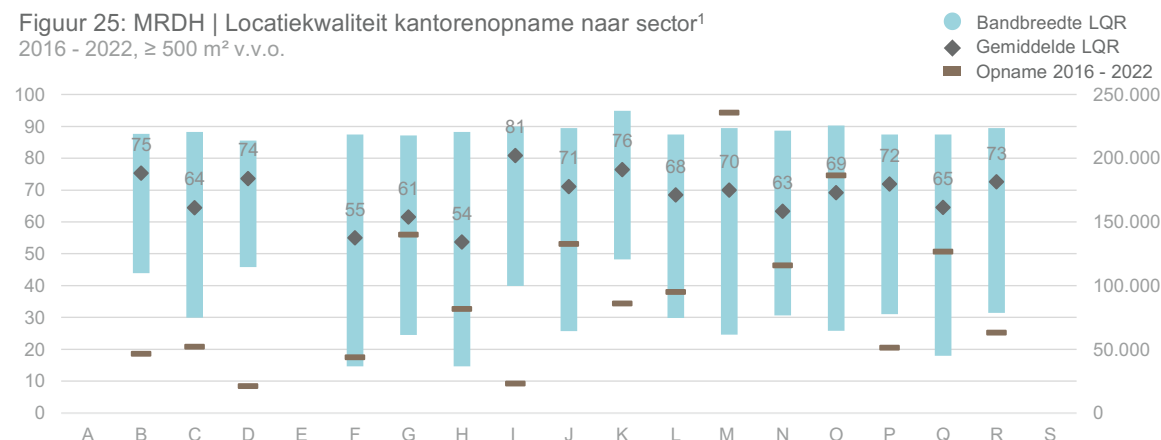
Figuur 24: MRDH | Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren

o.b.v. huidige werkgelegenheid, kantorenopname ('16 - '22), toekomstige werkgelegenheid en toekomstige bijdrage BBP.

A. Landbouw, bosbouw en visserij	B. Winning van delfstoffen	C. Industrie	D. Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom, gek. lucht	E. Winning en distributie van water	F. Bouwnijverheid	G. Groot- en detailhandel	H. Vervoer en opslag	I. Logies-, maaltijd- en drankverstreking	J. Informatie en communicatie	K. Financiële instellingen	L. Verhuur van en handel in onroerend goed	M. Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	N. Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	O. Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	P. Onderwijs	Q. Gezondheids- en welzijnszorg	R. Cultuur, sport en recreatie	S. Overige dienstverlening
0,13	0,25	0,27	0,24	0,09	0,27	0,41	0,36	0,28	0,41	0,23	0,24	0,59	0,40	0,53	0,36	0,52	0,27	0,16

Figuur 25: MRDH | Locatiekwaliteit kantorenopname naar sector¹

2016 - 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



¹ Wanneer de huurder van een kantoortransactie niet bekend is, kan er geen sector aan de kantorenopname worden gekoppeld. Daardoor wijkt de totale opname per sector en de LQR af van de kantorenopname en bijbehorende LQR die is gerealiseerd op basis van de totale opname.

SECTOR-ANALYSE | ZUID-HOLLAND ZUID

Uit de sector-analyse voor Zuid-Holland Zuid geldt dat:

- Deze regio een sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Bouwnijverheid (F), Groot- en detailhandel (G), Gezondheids- en welzijnszorg (Q), Industrie (C) en Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M).
- Deze regio een minder sterke vertegenwoordiging kent van de sectoren Winning en distributie van water (E), Winning van Delfstoffen (B), Landbouw, bosbouw & Visserij (A), Overige dienstverlening (S) en Cultuur, sport en recreatie (R).

Wanneer enkel de dynamiek op de kantorenmarkt en de voorkeur voor locatie in ogenschouw wordt genomen, geldt dat:

- Van de sterk vertegenwoordigde sectoren, de sectoren Bouwnijverheid (F), Gezondheids- en welzijnszorg (Q) en Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening (M) een voorkeur hebben voor kantoren met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad van Zuid-Holland Zuid gemiddeld voorziet (>49). Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op hoogwaardige locaties, met een gemiddelde locatiekwaliteitsscore van 58, 73 en 50.
- De sectoren Groot- en detailhandel (G) en Industrie (C) een minder sterke voorkeur voor een hoogwaardige kantoorlocatie hebben. Deze sectoren hebben kantoorruimte opgenomen op locaties met een kwaliteit van gemiddeld 43 en 37. Dit kan gerelateerd zijn aan prijsoverwegingen of het feit dat kantoorruimte in combinatie met bedrijfsruimte gehuurd wordt.
- Wanneer de locatievoorkeur (o.b.v. kantorenopname) van alle sectoren met de locatiekwaliteit van de voorraad wordt vergeleken, 8 van de 14 aanwezige sectoren in Zuid-Holland Zuid gemiddeld gezien voorkeur hebben voor kantoorruimte op locaties met een hogere locatiekwaliteit, dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet (49). Daarmee zal de druk op de beste kantorenlocaties in deze regio toenemen.

Minder sterk
vertegenwoordigd

Sterk
vertegenwoordigd

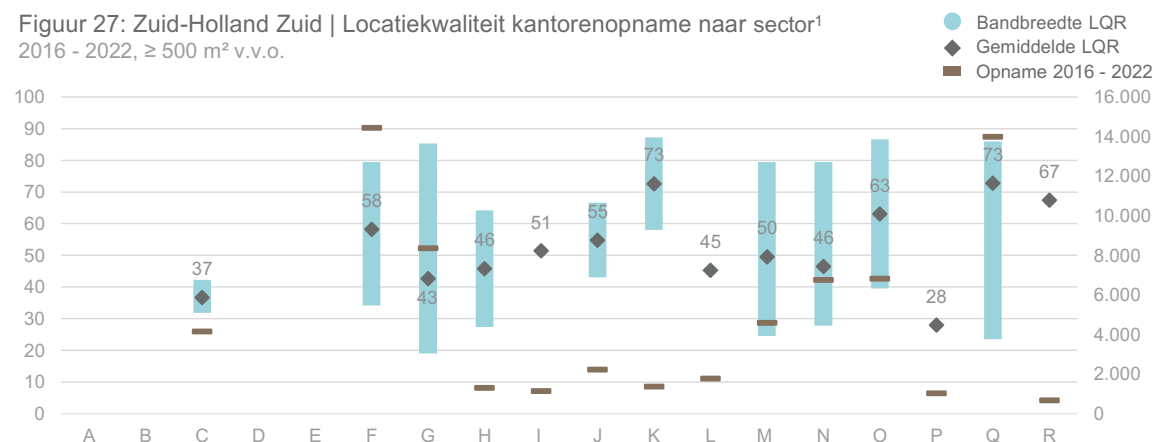
Figuur 26: Zuid-Holland Zuid | Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren

o.b.v. huidige werkgelegenheid, kantorenopname ('16 - '22), toekomstige werkgelegenheid en toekomstige bijdrage BBP.

A. Landbouw, bosbouw en visserij	B. Winning van delfstoffen	C. Industrie	D. Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom, gek. lucht	E. Winning en distributie van water	F. Bouwnijverheid	G. Groot- en detailhandel	H. Vervoer en opslag	I. Logies-, maaltijd- en drankverstreking	J. Informatie en communicatie	K. Financiële instellingen	L. Verhuur van en handel in onroerend goed	M. Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	N. Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	O. Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	P. Ondervijns	Q. Gezondheids- en welzijnszorg	R. Cultuur, sport en recreatie	S. Overige dienstverlening
0,10	0,07	0,33	0,13	0,07	0,51	0,46	0,14	0,15	0,14	0,08	0,15	0,28	0,27	0,14	0,18	0,35	0,10	0,10

Figuur 27: Zuid-Holland Zuid | Locatiekwaliteit kantorenopname naar sector¹

2016 - 2022, ≥ 500 m² v.v.o.



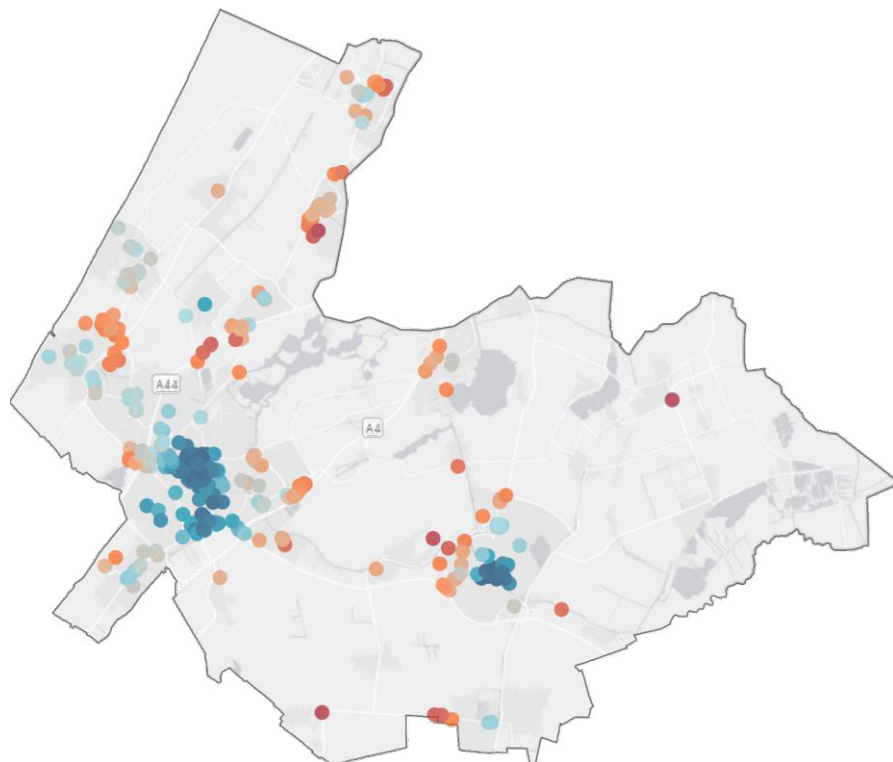
¹ Wanneer de huurder van een kantoortransactie niet bekend is, kan er geen sector aan de kantorenopname worden gekoppeld. Daardoor wijkt de totale opname per sector en de LQR af van de kantorenopname en bijbehorende LQR die is gerealiseerd op basis van de totale opname.



Figuur 28: Holland Rijnland | Profielschets

Regio Holland Rijnland

LQR



359
Aantal
kantoren



1.033.860
Kantorenvoorraad
in m²



59
Gemiddelde
LQR voorraad

¹ Science locaties maken geen deel uit van de vigerende regionale visie: daarvoor wordt uitgegaan van een groeiende behoefte aan kantoorruimte. Meer inzichten rondom de visie zijn te vinden in [Bijlage V](#).

² Betreft een samenvatting van de werksessie voor de betreffende regio. De inhoud is daarmee grotendeels afhankelijk van de onderwerpen/thema's zoals benoemd door de aanwezige deelnemers.

VIGERENDE REGIONALE VISIE¹

- De regionale visie gaat uit van een vervangingsmarkt: kwantitatief gezien zijn er meer dan voldoende kantoorruimtes, maar de kwaliteit van bestaande kantoren voldoet niet altijd.
- De bestaande voorraad wordt verder uitgedund door de transformatie en/of onttrekking van kansarme objecten.
- Voor nieuwe kantoorruimtes wordt met name ingezet op de Leidse Spoorzone.

AANTREKKELIJKE LOCATIES (LQR)

- De meest aantrekkelijke kantoorlocaties bevinden zich in Leiden (Spoorzone en centrum) en Alphen aan den Rijn (centrum-/ stationsomgeving).
- Daarnaast is er een concentratie kantoren met een bovengemiddelde locatiekwaliteit (>59) te herkennen in het Leiden Bio Science Park (incl. Oegstgeest).

BELANGRIJKSTE SECTOREN



Advies, onderzoek en
overige specialiserende zakelijke
dienstverlening (M)



Gezondheids- en
welzijnzorg (Q)



Groot- en detailhandel (G)



Onderwijs (P)



Industrie (C)

REGIONAAL ONDERSCHIEDEND VERMOGEN²

STERKTES EN/OF KANSEN

- Kent de op een na grootste kantorenvoorraad van de provincie. Een relatief groot aandeel kantoren bevindt zich op zeer hoogwaardige locaties.
- Grootste spil in de regionale kantorenmarkt is Leiden, met een grote aantrekkingskracht vanuit de kennisinstellingen en het Leiden Bio Science Park. Voor de Leidse Spoorzone en het Leiden Bio Science Park wordt dan ook ingezet op groei.
- Mits goed gepositioneerd, zijn er mogelijk kansen voor kantoorontwikkelingen rondom de stedelijke as Katwijk-Leiden-Alphen a/d Rijn, waar de komende jaren veel woningen worden ontwikkeld.

UITDAGINGEN

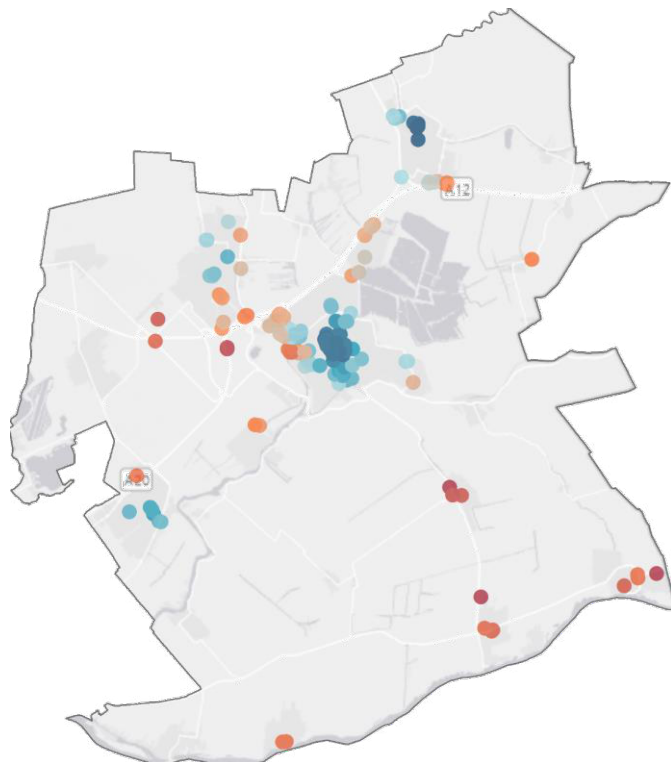
- De regio kent een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren, waardoor de gebruikersvraag niet geheel wordt gefaciliteerd.
- Grootste opgave ligt rondom opschoning van de voorraad door kwaliteitsimpulsen en/of transformatie.
- Sprake van 'strijd om de ruimte' waar er naast kantoren, vooral aandacht is voor de realisatie van woningen en bedrijfsruimte.
- De geambieerde ontwikkelingen rondom de spoorzone van Leiden vragen om een samenhangende strategie t.b.v. realisatie.



Figuur 29: Midden-Holland | Profielschets

Regio Midden-Holland

LQR



188
Aantal
kantoren



439.495
Kantorenvoorraad
in m²



55
Gemiddelde
LQR voorraad

VIGERENDE REGIONALE VISIE¹

- De regionale visie gaat uit van een vervangingsmarkt: kwantitatief gezien zijn er meer dan voldoende kantoorimeters, maar de kwaliteit van bestaande kantoren voldoet niet altijd.
- De bestaande voorraad wordt verder uitgedund door de transformatie en/of onttrekking van kansarme objecten.
- Voor nieuwe kantoorimeters wordt met name ingezet op de Goudse Spoorzone.

AANTREKKELIJKE LOCATIES (LQR)

- De meest aantrekkelijke kantoorlocaties bevinden zich in (o.a.) Bodegraven-Reeuwijk en Gouda (centrum en een deel van Goudse Poort).
- Daarnaast zijn er concentraties kantoren met een bovengemiddelde locatiekwaliteit (>55) te herkennen in Zuidplas en Waddinxveen.

BELANGRIJKSTE SECTOREN



Advisering, onderzoek en
overige specialistische zakelijke
dienstverlening (M)



Groot- en detailhandel (G)



Bouwnijverheid (F)



Gezondheids- en
welzijnzorg (Q)



Informatie en communicatie (J)

REGIONAAL ONDERSCHIEDEND VERMOGEN²

STERKTES EN/OF KANSEN

- Gouda is zeer belangrijk voor de regionale kantorenmarkt. Met gebieds- en gebouwimpulsen kan op de centrale locaties (stationsomgeving) een aantrekkelijk mixed-use woon- werkmilieu worden ontwikkeld.
- Kantoorfuncties zijn sterk gelieerd aan de bestaande (lokale bedrijvigheid), met name in de kleinere gemeenten.
- De vraag naar kleinere kantoorruimtes en/of verzamelgebouwen waarin hoogwaardige voorzieningen worden gedeeld is groot.

UITDAGINGEN

- Het merendeel van de kantoren kent een lagere locatiekwaliteit dan het provinciaal gemiddelde.
- Belangrijkste opgave ligt rondom opschoning van de voorraad, bijvoorbeeld door transformatie. Dit blijkt soms uitdagend, zoals voor Goudse Poort.
- Sprake van 'strijd om de ruimte' waar er naast kantoren, vooral aandacht is voor de realisatie van woningen en bedrijfsruimte. Bemoeilijkt tevens het behoud van de kantoorfunctie rondom OV-locaties.
- Geambieerde ontwikkelingen stationsomgeving Gouda lastig te realiseren: woonfunctie verdringt kantoren.

¹ Meer inzichten rondom de vigerende regionale visie zijn te vinden in [Bijlage V](#).

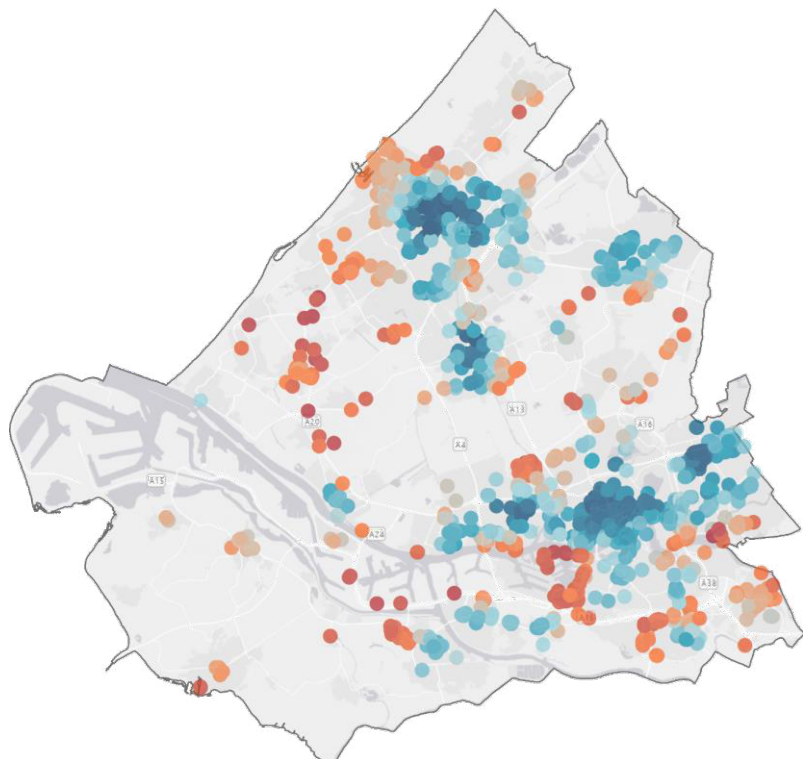
² Betreft een samenvatting van de werksessie voor de betreffende regio. De inhoud is daarmee grotendeels afhankelijk van de onderwerpen/thema's zoals benoemd door de aanwezige deelnemers.



Figuur 30: MRDH | Profielschets

MRDH

LQR



2522
Aantal
kantoren



10.117.400
Kantorenvoorraad
in m²



62
Gemiddelde
LQR voorraad

VIGERENDE REGIONALE VISIE¹

- Kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit
- Toplocaties (Den Haag en Rotterdam) kunnen uitbreiden
- Aanbod wordt geoptimaliseerd op locaties buiten de OV-knooppunten. Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie

AANTREKKELIJKE LOCATIES (LQR)

- De meest aantrekkelijke kantoorlocaties bevinden zich in Den Haag (CID) en Rotterdam (CBD en Alexander)
- Daarnaast zijn er concentraties kantoren met een zeer hoge locatiekwaliteit (>80) te herkennen in Rotterdam, Delft en Schiedam.
- Diverse locaties in Capelle a/d IJssel en Leidschendam-Voorburg hebben bovendien een bovengemiddelde locatiekwaliteit (>62)

BELANGRIJKSTE SECTOREN



Advisering, onderzoek en
overige specialistische zakelijke
dienstverlening (M)



Openbaar bestuur,
overheidsdiensten en verplichte
sociale verzekeringen (O)



Gezondheids- en
welzijnzorg (Q)



Groot- en detailhandel (G)



Informatie en communicatie (J)

REGIONAAL ONDERSCHIEDEND VERMOGEN²

STERKTES EN/OF KANSEN

- Kent veruit de grootste kantorenvoorraad van de provincie. Een relatief groot aandeel kantoren bevindt zich op zeer hoogwaardige locaties. Diversiteit kenmerkt het kantorenaanbod (locatie, prijs etc.).
- Den Haag en Rotterdam zijn zeer belangrijk voor de regionale kantorenmarkt, waar met name de goede bereikbaarheid en aanwezige kennisinstituten een grote aantrekkingskracht hebben.
- Meer nog dan op andere locaties, wordt in MRDH geanticipeerd op grote bevolkingsgroei door versnelde woningbouw. Dit biedt op zijn beurt kansen voor verdere groei van de kantorenmarkt.

UITDAGINGEN

- Populariteit van de regio leidt tot grote schaarste op specifieke locaties. Geambieerde ontwikkelingen in Den Haag en Rotterdam kunnen maar gedeeltelijk voldoen aan die gebruikersvraag.
- Tegelijkertijd is er sprake van een veelvoud aan incourante kantoren. Verduurzamen van de voorraad (bijv. naar label C) vormt een grote uitdaging. Ook voldoet het aanbod niet altijd aan gebruikerswensen.
- Sprake van 'strijd om de ruimte' waar er naast kantoren, vooral aandacht is voor de realisatie van woningen. Bemoeit tevens het behoud van de kantoorfunctie rondom OV-locaties.

¹ Meer inzichten rondom de vigerende regionale visie zijn te vinden in [Bijlage V](#).

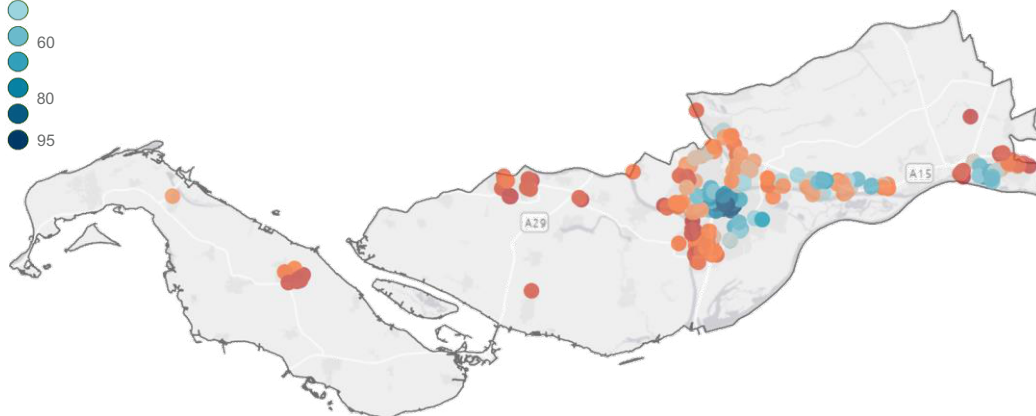
² Betreft een samenvatting van de werksessie voor de betreffende regio. De inhoud is daarmee grotendeels afhankelijk van de onderwerpen/thema's zoals benoemd door de aanwezige deelnemers.



Figuur 31: Zuid-Holland Zuid | Profielschets

Regio Zuid-Holland Zuid

LQR



360
Aantal
kantoren



837.395
Kantorenvoorraad
in m²



49
Gemiddelde
LQR voorraad

VIGERENDE REGIONALE VISIE¹

- De verschillende kantorenvisies zetten in op het terugdringen van leegstand middels vervanging van bestaande bouw, transformatie en het werven van nieuwe bedrijvigheid
- Eerder geprogrammeerde plancapaciteit wordt verder beperkt, maar deels behouden t.b.v. het faciliteren van de bestaande vervangingsvraag
- De visie van de Drechtsteden zet bovendien sterk in op behoud van kantoorfuncties nabij OV-locaties

AANTREKKELIJKE LOCATIES (LQR)

- De meest aantrekkelijke kantoorlocaties bevinden zich in Dordrecht (centrum), Zwijndrecht (Stationsomgeving) en Gorinchem
- Daarnaast zijn er concentraties kantoren met een bovengemiddelde locatiekwaliteit (>49) te herkennen in de oostzijde van Dordrecht, Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam en Papendrecht

BELANGRIJKSTE SECTOREN



Bouwnijverheid (F)



Groot- en detailhandel (G)



Gezondheids- en
welzijnszorg (Q)



Industrie (C)



Verhuur van en handel in
onroerend goed (L)

REGIONAAL ONDERSCHIEDEND VERMOGEN²

STERKTES EN/OF KANSEN

- Kantoorfuncties zijn sterk gelieerd aan de bestaande (lokale) bedrijvigheid, grote bedrijven huisvesten kantoorhoudende activiteiten vaak nog op eigen terrein.
- Dordrecht is zeer belangrijk voor de regionale kantorenmarkt. Met gebieds- en gebouwimpulsen kan op de centrale (stations)locaties een aantrekkelijk mixed-use woon- werkmilieu worden ontwikkeld.
- Een zekere marktverwachting naar kantoorruimte als gevolg van organisaties die stads-/regio verzorgend zijn.

UITDAGINGEN

- Het merendeel van de kantoren kent een lagere locatiekwaliteit dan het provinciaal gemiddelde en is daarmee gelegen op locaties die in mindere mate aansluiten op de hedendaagse vestigingseisen.
- Voortvloeiend uit de sterke relatie met bedrijvigheid, is er geen duidelijke concentratie van (lokale) kantoorwerkgelegenheid waardoor het een uitdaging is een aantrekkelijk en samenhangend werkmilieu op kantoorlocaties te creëren.
- Behouden van (leegstaande) kantoren nabij OV-locaties uitdagend doordat eigenaren deze kantoren naar een woonfunctie willen transformeren.

¹ Meer inzichten rondom de vigerende regionale visie zijn te vinden in [Bijlage V](#).

² Betreft een samenvatting van de werksessie voor de betreffende regio. De inhoud is daarmee grotendeels afhankelijk van de onderwerpen/thema's zoals benoemd door de aanwezige deelnemers.

An aerial, top-down view of a modern building's atrium. The space is characterized by a series of concentric, rectangular walkways or balconies that spiral inward towards a central point. The floor is made of large, light-colored square tiles. In the center, there is a circular skylight with a decorative, multi-lobed glass cover. A large, white, stylized graphic frame, resembling a thick 'L' or a partial rectangle, is overlaid on the left side of the image. The frame has a diagonal cutout at the top and bottom corners.

04

BEHOEFTERAMING



CUSHMAN &
WAKEFIELD

METHODOLOGIE

Voor de behoefteraming is een viertal stappen (Tabel 1) ingezet waarmee de geprognostiseerde landelijke kantorenmarktvraag middels verschillende variabelen is vertaald naar een gemeentelijke ruimtebehoefte:

1. Forecasting van de landelijke kantorenmarktvraag tot 2040 d.m.v. een regressiemodel gestoeld op vier variabelen: de historische kantorenmarktdynamiek, het Bruto Binnenlands Product, de werkloosheid en de ontwikkeling van kantoorbanen.
2. Vertaling van de geprognostiseerde landelijke kantorenmarktvraag naar provinciaal en regionaal niveau, rekening houdend met de regio-specifieke sectorale groei en de waarneembare concentratiebeweging.
3. Vertaling van de geprognostiseerde regionale kantorenmarktvraag naar gemeentelijk niveau, rekening houdend met de waarneembare concentratiebeweging.
4. Duiden van de gewenste gemeentelijke voorraadontwikkeling, gebaseerd op de:
 - A. Lokale uitbreidingsvraag (toevoeging of onttrekking), gestoeld op de geprognostiseerde opname en bijhorende leegstandsontwikkeling. Daarbij wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, welke gebruikersbewegingen en evt. groei faciliteert.
 - B. Vervangingsvraag, tot stand gekomen door een toetsing van de kwaliteit van de huidige voorraad op de gebruikersvraag (gemiddelde locatiekwaliteit van de opname) naar kwaliteit.

Tabel 1: Toegepaste variabelen behoefteraming

STAP	VARIABLEN
1 PROGNOSE LANDELIJKE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
	Bruto Binnenlands Product (index % groei) 1996-2040 ²
	Werkloosheid (index % groei) 1996-2040 ²
	Kantoorbanen (aantal) 1996-2040 ²
2 PROGNOSE PROVINCIALE EN REGIONALE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling aandeel kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
	Bruto Binnenlands Product naar sector (index % groei) 1996-2040 ²
	Kantoorbanen naar sector (aantal) 1996-2040 ²
3 PROGNOSE GEMEENTELIJKE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling aandeel in kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
	Concentratiebeweging kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
4 PROGNOSE GEMEENTELIJKE UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG	(Geprognostiseerde) kantorenmarktdynamiek (opname en aanbod) 2023-2040 ¹
	Voorraad en leegstand kantorenmarkt 2022 ¹
	Gemiddelde locatiekwaliteit in kantorenmarktdynamiek (transacties) 2018-2022 ¹
	Locatiekwaliteit voorraad 2022 ¹

¹ Bron: Cushman & Wakefield. Voor de voorraad is uitgegaan van – een bewerking van – de bron Locatus (2022).

² Bron: Moody's. Data voor de regio's is gebaseerd op de COROP indeling, omdat gemeentelijke data niet beschikbaar is. Daardoor vallen de gemeenten Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard bij deze variabelen onder MRDH i.p.v. Zuid-Holland Zuid, Zuidplas valt eveneens onder MRDH i.p.v. Midden-Holland. Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop vallen onder Midden-Holland i.p.v. Holland Rijnland.

Prognose kantorenmarktvraag

KANTORENMARKTVRAAG

Op basis van de historische kantorenmarktdynamiek, Bruto Binnenlands Product, de werkloosheid en de ontwikkeling van kantoorbanen is de landelijke kantorenmarktvraag geprognosticeerd. Deze dient als basis om de provinciale marktvraag naar kantoorruimte te voorspellen.

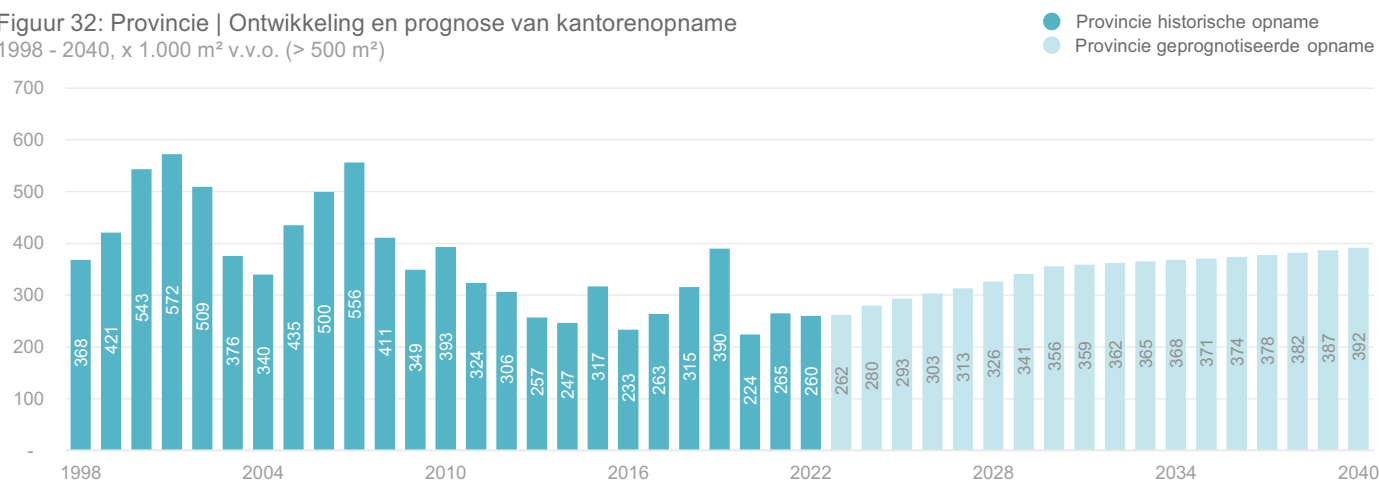
De provinciale kantorenmarktvraag is hiernaast weergegeven. Deze komt voort uit de landelijke prognose, het aandeel van de provincie in de nationale kantorenmarktdynamiek, de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product naar sector, en de ontwikkeling van kantoorbanen per provincie. De verwachting is dat de kantorenopname in de provincie Zuid-Holland groeit naar circa 356.000 m² in 2030, ten opzichte van bijna 261.000 m² in 2022.

Vervolgens is op eenzelfde manier de regionale kantorenmarktvraag berekend. Op basis van de eerder genoemde variabelen en de aandelen van de regionale binnen de kantorenmarktdynamiek komt naar voren dat de kantorenopname in de Haagse regio en Rotterdamse regio sterk zullen stijgen, terwijl de kantorenopname in de regio's Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid slechts licht zal toenemen.

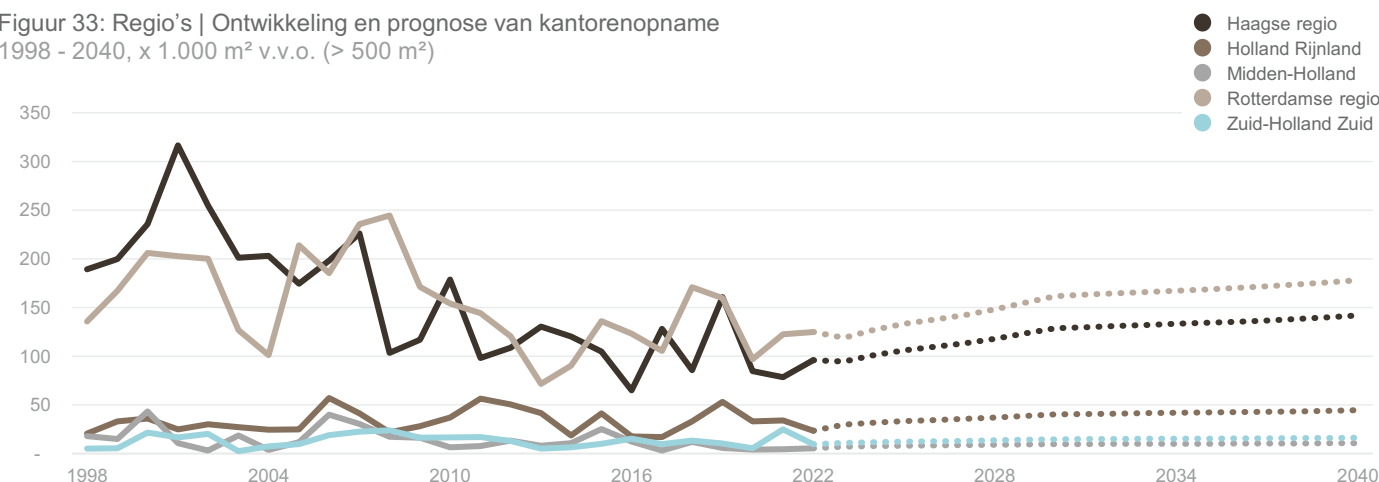
Tot slot is de marktvraag per gemeente benaderd met behulp van de gemeentelijke aandelen in de regionale kantorenmarktdynamiek. Ook hier wordt verwacht dat de kantorenopname in de grote steden sterk zal stijgen en in andere gemeenten zal stabiliseren of krimpen. Echter, kan deze opnamegroei alleen gerealiseerd worden wanneer er voldoende kwalitatieve kantoorruimte wordt aangeboden. Op dit moment kan een deel van de gebruikersvraag niet landen omdat er beperkte kwalitatieve kantoorruimte beschikbaar is. Alleen door kwalitatief hoogwaardig vastgoed op de juiste locaties toe te voegen kan een hogere marktdynamiek gerealiseerd worden.



Figuur 32: Provincie | Ontwikkeling en prognose van kantorenopname
1998 - 2040, x 1.000 m² v.v.o. (> 500 m²)



Figuur 33: Regio's | Ontwikkeling en prognose van kantorenopname
1998 - 2040, x 1.000 m² v.v.o. (> 500 m²)



Methodologie uitbreidingsvraag en vervangingsvraag

METHODOLOGIE

Op basis van de geprognosticeerde marktvrage kan de gemeentelijke voorraadontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt, welke afhankelijk is van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag;

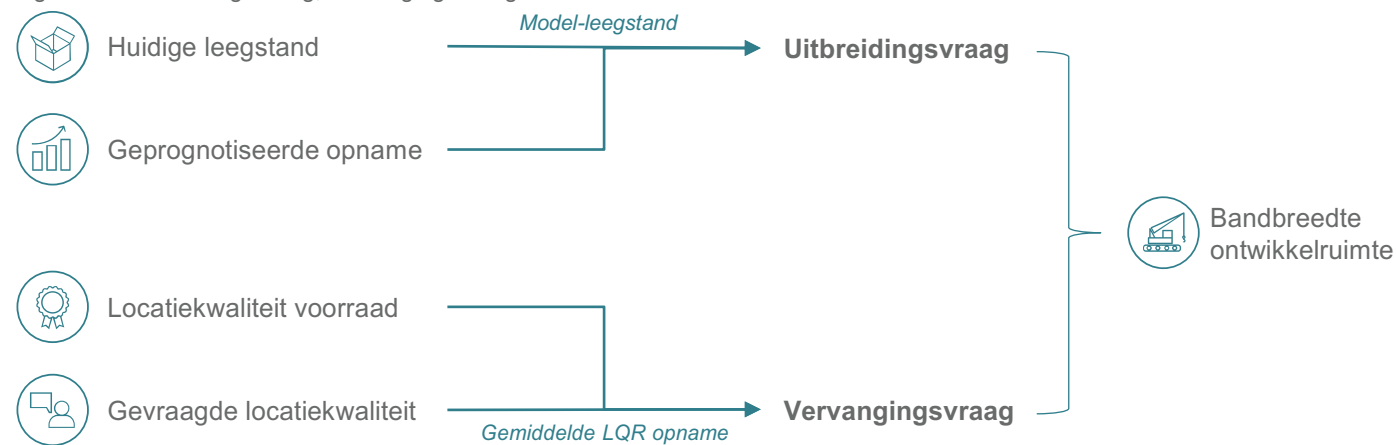
Uitbreidingsvraag

- De uitbreidingsvraag is van invloed op de omvang van de voorraad. Hiervoor wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, dat gebruikersbewegingen en evt. groei faciliteert. Daarvoor is uitgegaan van de minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte, waarmee de nader te noemen 'model-leegstand' uitkomt op 7%. Binnen de modellering, wordt op gemeentelijk niveau ingezet op die gestelde model-leegstand. Een negatieve uitbreidingsvraag duidt op onttrekking van voorraad.

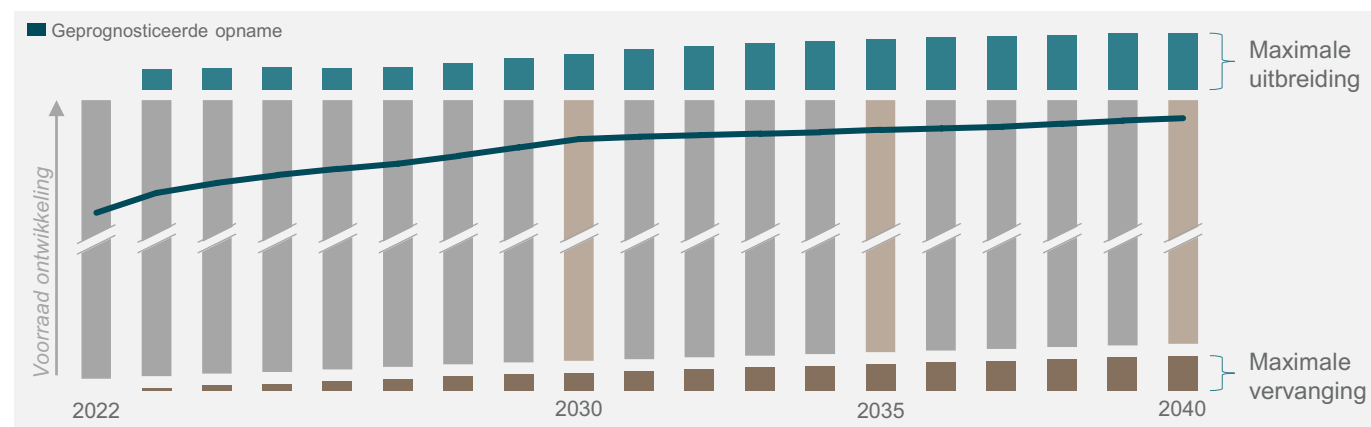
Vervangingsvraag

- De vervangingsvraag is van invloed op de kwaliteit van de voorraad. Hiertoe wordt getoetst in hoeverre de huidige voorraad voldoet aan de gemiddelde locatiekwaliteit van de regionale kantorenopname zoals eerder geconstateerd, in [Hoofdstuk 3 Profielschets](#). Het aandeel dat hier niet aan voldoet, komt in aanmerking voor vervanging. Vervolgens kan op basis van vrijgekomen ruimte (aflopende contracten) een deel van de voorraad vervangen worden. Daarbij wordt aangenomen dat een deel van de vrijkomende opname voldoet aan de gemiddelde locatiekwaliteitsscore.
- Dit kan betekenen dat een deel van deze voorraad niet op dezelfde plaats vervangen wordt, maar onttrokken wordt op locaties die niet voldoen aan de gebruikerseisen en vervolgens wordt toegevoegd op kwalitatief goede kantoorlocaties.

Figuur 34: Uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en ontwikkelruimte



Figuur 35: Voorbeeld Gemeente X



¹ Een nadere toelichting op de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag aan de hand van concrete voorbeelden, is opgenomen in [Bijlage VII](#).

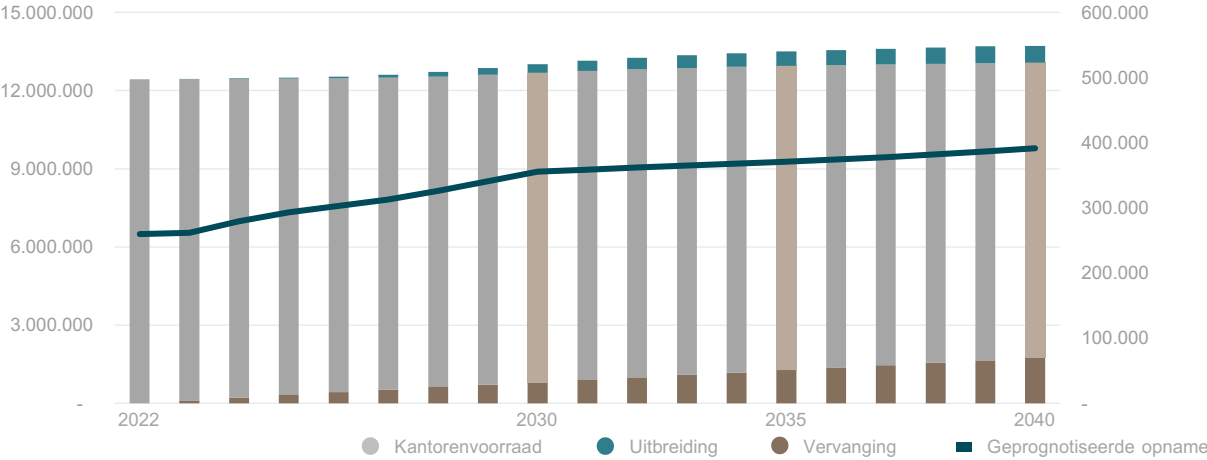


Figuur 36: Provincie Zuid-Holland Zuid | Behoefteraming

Provincie Zuid-Holland

De brede groep aan kantoorgebruikers in Zuid-Holland wensen kantoren met een gemiddeld hogere locatiewaarde dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Van de 17 aanwezige sectoren in Zuid-Holland, laten 13 sectoren een voorkeur zien voor kantoorruimte op locaties met een hogere kwaliteit, dan het gemiddelde van de voorraad (Hoofdstuk 3, Profielschets). Door de voorkeur voor een hoge locatiewaarde, kan mogelijk niet elk kantoor in de provincie op (blijvende) interesse rekenen waardoor een gezonde kantorenmarkt in het geding komt. 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 (391.500 m² in 2030) naar kantoorruimte beantwoord kan worden en niet gelijk leidt tot zeer krappe marktomstandigheden. De nieuw toe te voegen voorraad dient gebouwd te worden op de meest hoogwaardige locaties, zodat deze voorraad voldoet aan de wens van de brede gebruikersgroep. Doordat kantoorhoudende organisaties zich verplaatsen, naar veelal een kantoor met een betere locatiewaarde, kan de vrijgekomen voorraad die niet aan de gewenste locatiewaarde voldoet, vervangen worden door voorraad die hier wél aan voldoet. Dit leidt ertoe dat de toekomstige vraag beantwoord kan worden, maar voorkomt tegelijkertijd dat kantoorruimte die niet langer op interesse kan rekenen langdurig leeg komt te staan met ongezonde marktcondities tot gevolg. In 2030 kent de provincie Zuid-Holland een uitbreidingsvraag tussen de 252.000 en 328.400 m² en een vervangingsvraag van maximaal 811.900 m². Per regio zijn verschillen waarneembaar. De verschillen tussen regio's ontstaan door de kwaliteit van de voorraad en het economisch profiel van de regio. Wanneer een regio een groot aantal kantoorhoudende sectoren kent met een sterke voorkeur voor kantoren op hoogwaardige locaties, terwijl de voorraad daar in mindere mate aan voldoet, zal er een grotere vervangingsopgave zijn om aan de toekomstige toenemende vraag te voldoen, ten opzichte van regio's waarin dit minder het geval is.



RUIMTEBEHOEFTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Zuid-Holland	2030	355.600	252.200	328.400	811.900
	2035	370.900	421.900	551.700	1.284.600
	2040	391.500	493.100	645.500	1.750.900
Holland Rijnland	2030	40.400	39.200	49.300	83.200
	2035	42.200	58.600	74.500	130.900
	2040	44.400	67.000	85.200	177.100
Midden-Holland	2030	9.800	11.200	13.700	30.600
	2035	10.200	15.800	19.800	49.300
	2040	10.800	17.800	22.500	68.500
MRDH	2030	290.500	178.800	238.200	655.200
	2035	303.000	316.900	421.300	1.037.500
	2040	320.000	374.800	497.900	1.413.600
Haagse regio	2030	128.800	99.900	127.300	325.500
	2035	134.300	161.000	208.400	524.100
	2040	141.900	186.800	242.400	725.000
Rotterdamse regio	2030	161.700	78.900	110.900	329.700
	2035	168.700	155.900	212.900	513.400
	2040	178.100	188.000	255.500	688.600
Zuid-Holland Zuid	2030	14.900	23.000	27.200	42.900
	2035	15.500	30.600	36.100	66.900
	2040	16.300	33.500	39.900	91.700

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage VIII](#).

² Betreft de geprognostiseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

³ Betreft de cumulatieve ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op de gemiddelde locatiewaarde van de kantorenopname voor de betreffende regio.



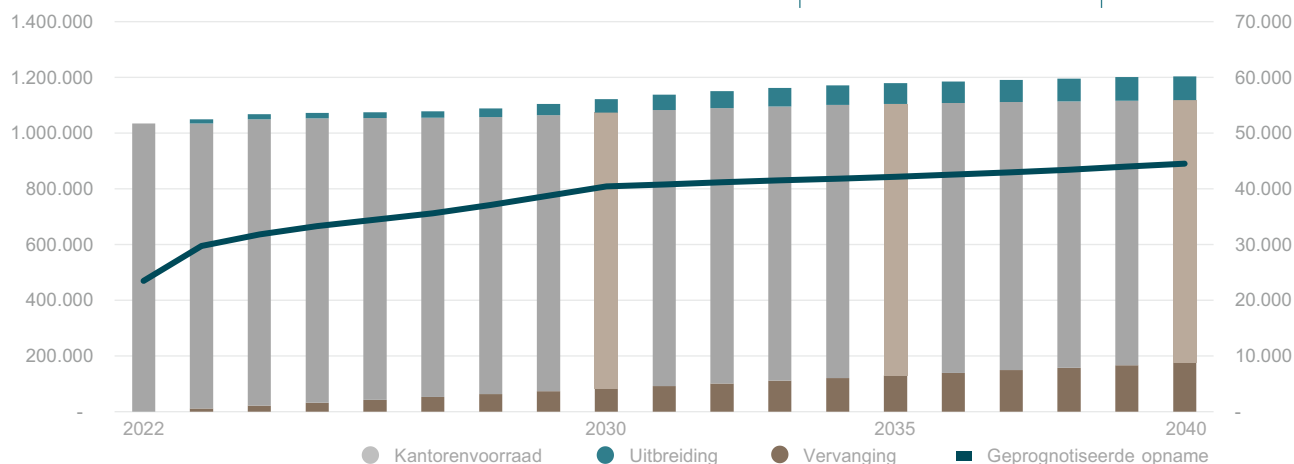
Figuur 37: Holland-Rijnland | Behoefteraming

Regio Holland Rijnland

De brede groep kantoorgebruikers in Holland Rijnland wenst kantoren met een gemiddeld hogere locatiekwaliteit dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Dit is specifiek het geval voor 7 van de 13 in Holland Rijnland aanwezige sectoren. 4 van deze 7 sectoren zijn eveneens sterk vertegenwoordigd in de regio (Hoofdstuk 3, Profielschets). De voorkeur voor de meest hoogwaardige locaties komt niet enkel voort uit de klassieke kantoorhoudende sectoren, maar ook sectoren als onderwijs en gezondheidszorg hebben een sterke voorkeur voor de meest hoogwaardige locaties. Doordat een groot deel van de (sterk vertegenwoordigde) sectoren een voorkeur voor kantoren met een hoge locatiekwaliteit laat zien, kan mogelijk niet elk kantoor in de regio op (blijvende) interesse rekenen, waardoor een gezonde kantorenmarkt in het geding komt.

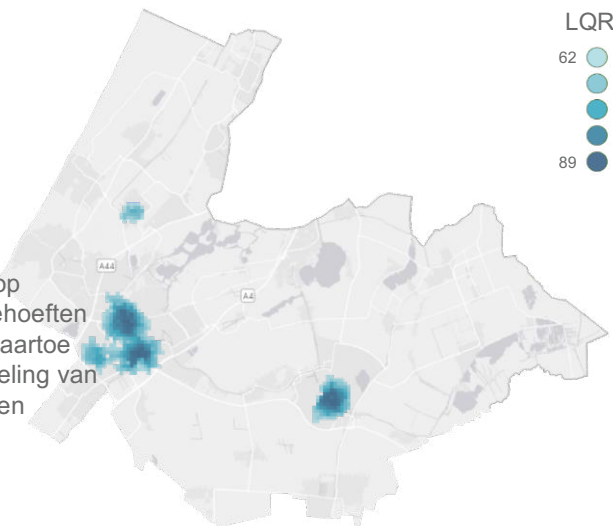
Om de verwachte stijgende opname van 40.400 m² in 2030 te kunnen beantwoorden zonder dat het leegstandspercentage onder de model-leegstand terecht komt, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden. In 2030 kent de regio Holland Rijnland een uitbreidingsvraag tussen de 39.200 en 49.300 m² en een vervangingsvraag van maximaal 83.200 m². Waar de uitbreidingsvraag leidt tot een groei van de voorraad, zal de (gedeeltelijke) vervanging ervoor zorgen dat de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvat waarmee niet alleen gebruikers in het topsegment worden bediend, maar ook gebruikers die een lagere kwaliteitsbehoefte kennen.

Holland Rijnland ¹ <i>Ruimtebehoefte in m² v.v.o.</i>	JAAR	OPNAME	UITBREIDING		VERVANGING
			Min	Max	
Gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude	2030	40.400	39.200	49.300	83.200
	2035	42.200	58.600	74.500	130.900
	2040	44.400	67.000	85.200	177.100



KANSRIJKE LOCATIES

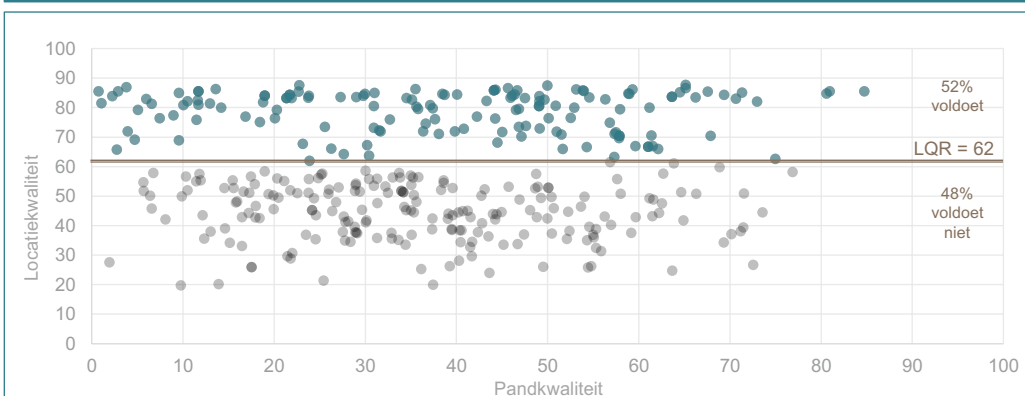
Naast lokaal maatwerk, zou behoud en uitbreiding van de voorraad voornamelijk moeten plaatsvinden op locaties met een locatiekwaliteit die hoger is dan die van de gemiddelde regionale opname (62), zoals op de kaart aangegeven.



Daarnaast omvat de regio enkele top locaties die goed inspelen op de behoeften van de brede gebruikersgroep en daartoe potentie bieden tot behoud/ontwikkeling van zeer hoogwaardige kantoren met een (boven)regionale functie:

- Leiden - Spoorzone
- Leiden - Bio Science Park
- Leiden - Centrum
- Alphen aan den Rijn - Stationsomgeving

KANSEN TOT KWALITEITSIMPULSEN | KWALITEIT HUIDIGE VOORRAAD



Van de huidige kantorenvoorraad in de regio Holland Rijnland scoort 48% van het metrage een LQR van 62 of lager en voldoet daarmee niet aan de gemiddelde regionale locatiekwaliteits van gebruikers.

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage IX](#).

Holland Rijnland | Ruimtebehoefte naar gemeenten

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage IX](#).

² Betreft de geprognoseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

³ Betreft de *cumulatieve* 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 locatiewaarde 62 van de kantorenopname voor de regio Holland Rijnland.

Tabel 2: Holland Rijnland | Ruimtebehoefte naar gemeenten

GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Holland Rijnland	2030	40.400	39.200	49.300	83.200
	2035	42.200	58.600	74.500	130.900
	2040	44.400	67.000	85.200	177.100
Alphen aan den Rijn	2030	4.200	9.200	10.100	12.400
	2035	4.400	11.100	12.700	19.500
	2040	4.600	12.000	13.800	26.700
Hillegom	2030	300	-3.400	-3.200	1.500
	2035	300	-3.200	-3.000	2.600
	2040	300	-3.200	-3.000	3.600
Kaag en Braassem	2030	1.000	-2.100	-1.800	6.800
	2035	1.000	-1.500	-1.300	9.300
	2040	1.100	-1.200	-1.100	11.600
Katwijk	2030	1.400	-1.300	-800	7.200
	2035	1.400	-600	100	11.600
	2040	1.500	-300	500	15.700
Leiden	2030	26.700	37.400	42.200	20.900
	2035	27.900	50.100	59.100	31.400
	2040	29.400	55.400	66.200	40.900
Leiderdorp	2030	1.800	800	1.900	8.300
	2035	1.900	1.600	3.000	14.300
	2040	2.000	2.000	3.500	20.300

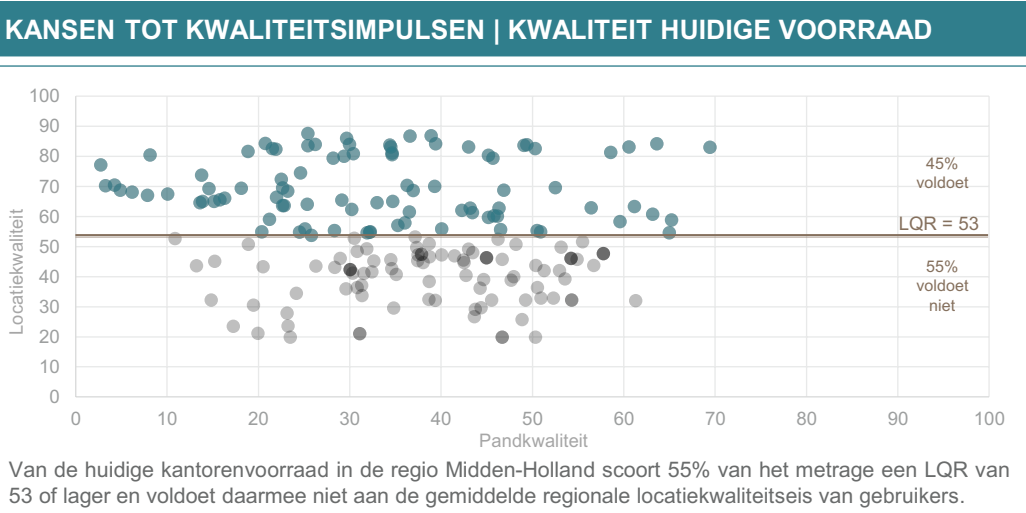
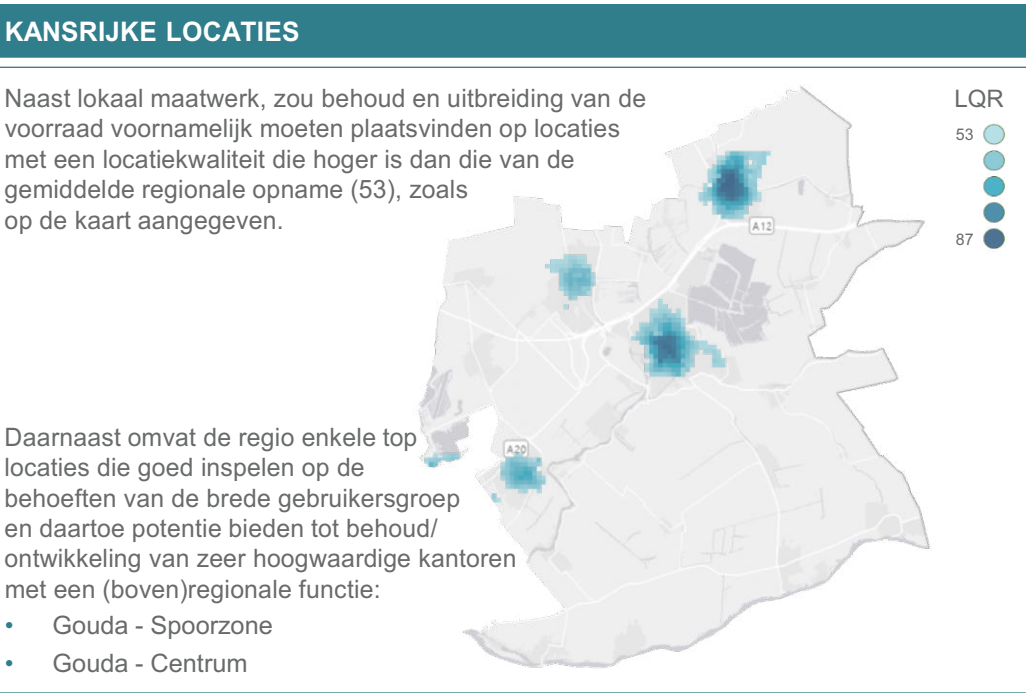
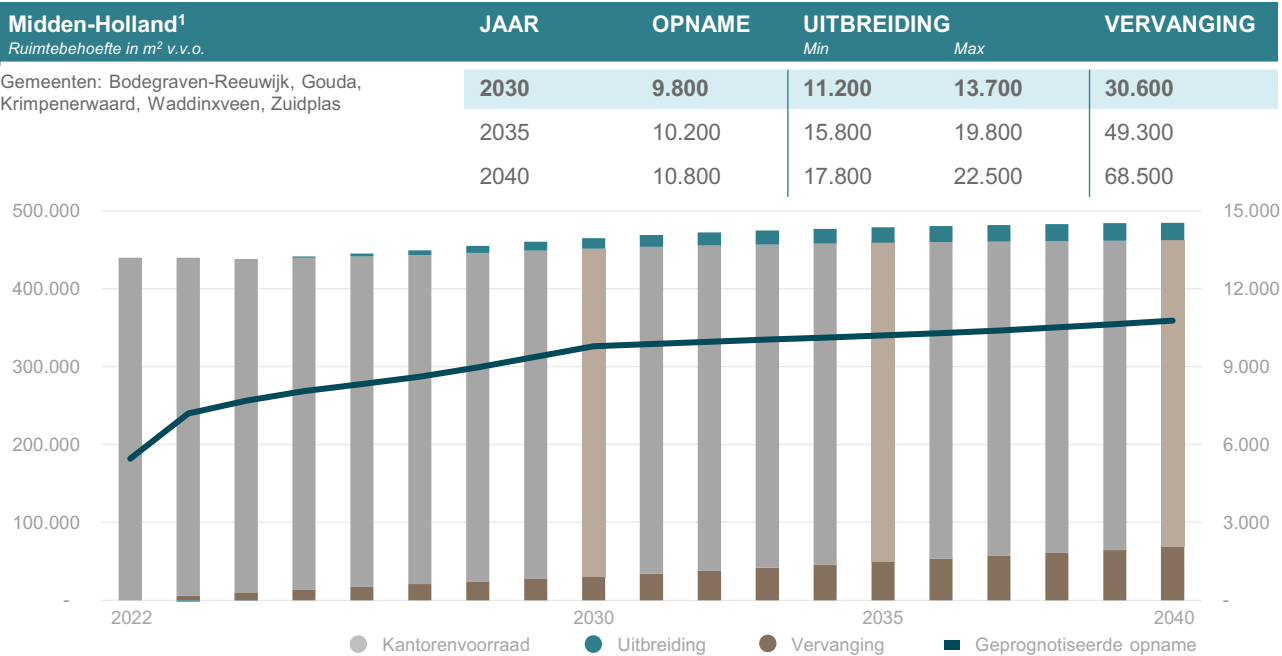
GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Lisse	2030	600	-1.900	-1.800	3.400
	2035	600	-1.600	-1.400	5.400
	2040	600	-1.500	-1.300	7.400
Nieuwkoop	2030	100	0	0	700
	2035	100	0	100	900
	2040	100	100	100	1.000
Noordwijk	2030	1.300	7.900	9.000	5.300
	2035	1.400	8.500	9.800	9.800
	2040	1.500	8.800	10.200	14.700
Oegstgeest	2030	600	-5.100	-4.600	2.500
	2035	700	-4.800	-4.200	5.100
	2040	700	-4.600	-4.000	7.700
Teylingen	2030	1.500	400	600	8.000
	2035	1.500	1.100	1.500	11.900
	2040	1.600	1.400	1.900	15.400
Voorschoten	2030	200	1.200	1.300	800
	2035	200	1.300	1.400	1.400
	2040	200	1.300	1.500	2.200
Zoeterwoude	2030	700	-3.900	-3.600	5.400
	2035	800	-3.400	-3.300	7.700
	2040	800	-3.200	-3.100	9.900

Regio Midden-Holland

Figuur 38: Midden-Holland | Behoefteraming

De brede groep kantoorgebruikers in Midden-Holland heeft gemiddeld gezien kantoorruimte opgenomen op iets minder hoogwaardige locaties dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Dit heeft te maken met het feit dat niet elke sector aanwezig in Midden-Holland een klassieke kantoorhoudende organisatie betreft en voor de bedrijfsactiviteit op de meest hoogwaardige kantoorlocatie gevestigd hoeft te zijn. Van alle aanwezige sectoren in Midden-Holland hebben enkel 3 (advisering, gezondheidszorg en cultuur) van de 11 sectoren voorkeur voor kantoorruimte op locaties met een hogere locatiekwaliteit dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. 2 van deze 3 sectoren zijn sterk vertegenwoordigd in de regio (Hoofdstuk 3, Profielschets). Daarnaast is de voorraad op de hoogwaardige locaties van beperkte omvang en heeft daardoor ook relatief weinig vraag naar zich toe kunnen trekken.

Om de verwachte stijgende opname van 9.800 m² in 2030 te kunnen beantwoorden zonder dat het leegstandspercentage onder de model-leegstand terecht komt, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden. In 2030 kent de regio Midden-Holland een uitbreidingsvraag tussen de 11.200 en 13.700 m² en een vervangingsvraag van maximaal 30.600 m². Waar de uitbreidingsvraag leidt tot een lichte groei van de voorraad, zal de (gedeeltelijke) vervanging ervoor zorgen dat de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvat waarmee niet alleen gebruikers in het topsegment worden bediend, maar ook gebruikers die vanwege haar bedrijfsactiviteiten een lagere kwaliteitsbehoefte kennen en sterk verankerd zijn met de regionale economie.



¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage X](#).

Midden-Holland | Ruimtebehoefte naar gemeenten

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage X](#).

² Betreft de geprognoseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

³ Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

- 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 53 van de kantorenopname voor de regio Midden-Holland.

Tabel 3: Midden-Holland | Ruimtebehoefte naar gemeenten

GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Midden-Holland	2030	9.800	11.200	13.700	30.600
	2035	10.200	15.800	19.800	49.300
	2040	10.800	17.800	22.500	68.500
Bodegraven-Reeuwijk	2030	1.600	-800	-200	6.600
	2035	1.700	0	800	10.800
	2040	1.800	300	1.300	15.100
Gouda	2030	5.900	9.700	10.900	15.800
	2035	6.100	12.400	14.600	25.500
	2040	6.500	13.600	16.200	35.500
Krimpenerwaard	2030	600	2.100	2.300	2.800
	2035	600	2.400	2.600	4.700
	2040	600	2.500	2.800	6.500
Waddinxveen	2030	800	800	900	4.000
	2035	900	1.200	1.400	6.100
	2040	900	1.400	1.600	8.400
Zuidplas	2030	900	-600	-200	1.400
	2035	900	-200	400	2.200
	2040	1.000	0	600	3.000

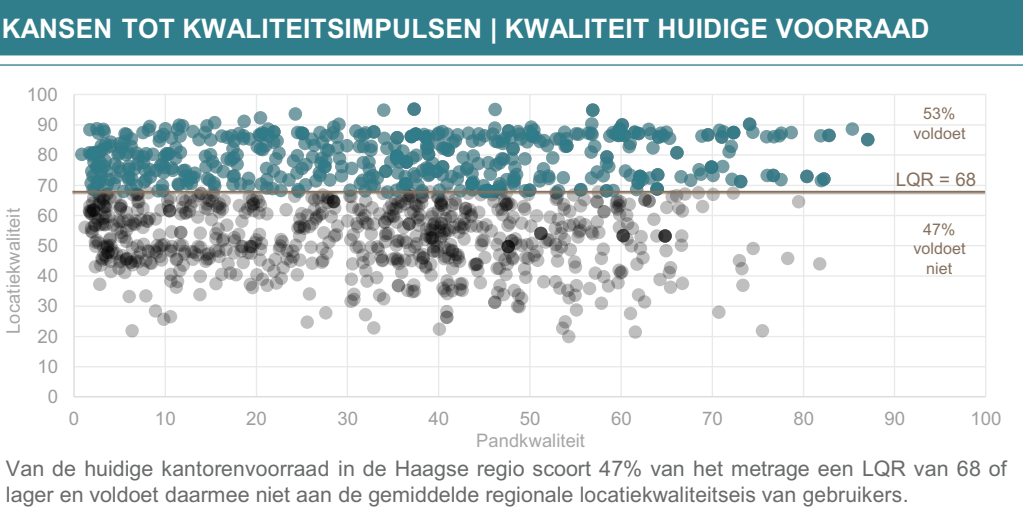
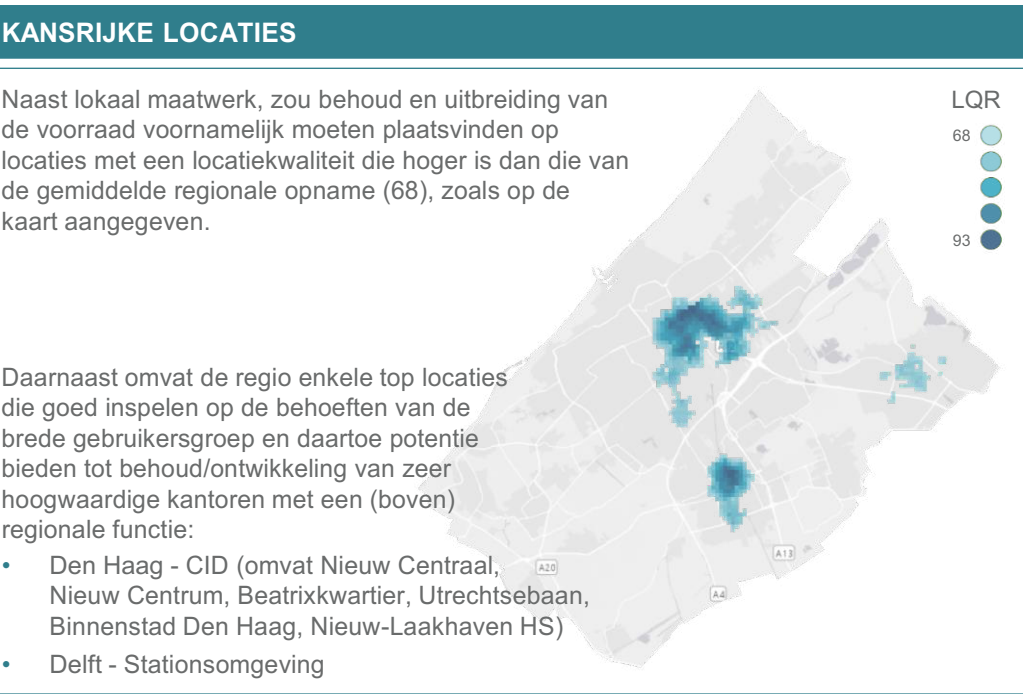
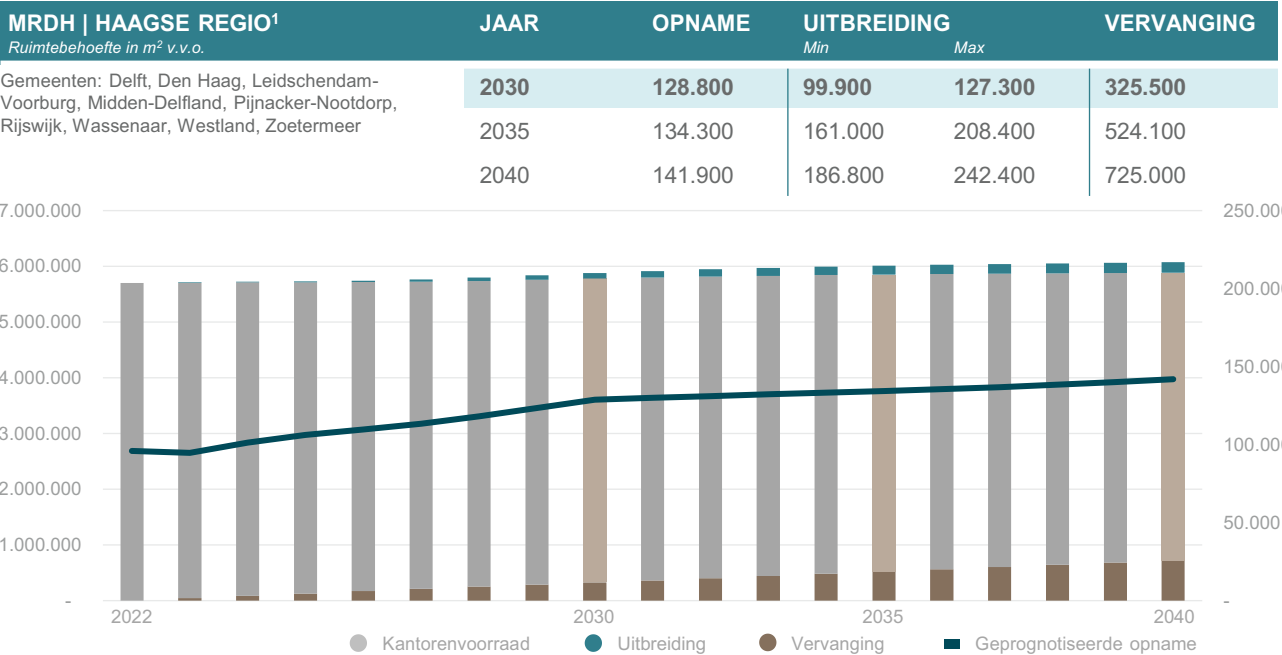


MRDH | Haagse regio

Figuur 39: MRDH - Haagse regio | Behoefteraming

De brede groep kantoorgebruikers in de MRDH wenst kantoren met een gemiddeld hogere locatiekwaliteit dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Dit is specifiek het geval voor 14 van de 16 in de MRDH aanwezige sectoren. 4 van deze 14 sectoren zijn eveneens sterk vertegenwoordigd in de regio (Hoofdstuk 3, Profielschets). Dit leidt tot extra druk op het deel van de voorraad die al op een hoogwaardige locatie gelegen is, zeker gezien het feit dat 3 van de 4 sterk vertegenwoordigde sectoren die gemiddeld gezien een hogere locatiekwaliteit wensen, sterke kantoorsectoren zijn met veel groeipotentieel. Doordat een groot deel van de (sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende) sectoren een voorkeur voor kantoren met een hoge locatiekwaliteit laat zien, kan mogelijk niet elk kantoor in de regio op (blijvende) interesse rekenen, waardoor een gezonde kantorenmarkt in het geding komt.

Om de verwachte stijgende opname van 128.800 m² in 2030 te kunnen beantwoorden zonder dat het leegstandspercentage onder de model-leegstand terecht komt, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden. In 2030 kent de Haagse regio een uitbreidingsvraag tussen de 99.900 en 127.300 m² en een vervangingsvraag van maximaal 325.500 m². Waar de uitbreidingsvraag leidt tot een groei van de voorraad, zal de (gedeeltelijke) vervanging ervoor zorgen dat de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvat waardoor ingespeeld wordt op toenemende (kwalitatief hoogwaardige) opname van de sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende sectoren, terwijl ook rekening wordt gehouden met sectoren in de regio met een andere ruimtebehoefte.



¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage XI](#).

MRDH - Haagse regio | Ruimtebehoefte naar gemeenten

- ¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage XI](#).

² Betreft de geprognostiseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.
- ³ Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

 - 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.

Tabel 4: MRDH - Haagse regio | Ruimtebehoefte naar gemeenten

GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Haagse regio	2030	128.800	99.900	127.300	325.500
	2035	134.300	161.000	208.400	524.100
	2040	141.900	186.800	242.400	725.000
Delft	2030	9.800	2.900	5.300	36.200
	2035	10.200	7.500	11.500	58.800
	2040	10.800	9.400	14.100	81.300
Den Haag	2030	89.200	151.800	167.800	180.200
	2035	93.000	194.000	224.100	285.900
	2040	98.200	211.800	247.700	392.800
Leidschendam-Voorburg	2030	3.600	15.600	17.500	7.400
	2035	3.800	17.300	19.800	12.600
	2040	4.000	18.100	20.800	18.100
Midden-Delfland	2030	0	1.000	1.000	0
	2035	0	1.000	1.000	100
	2040	0	1.000	1.000	100
Pijnacker-Nootdorp	2030	200	-800	-800	1.200
	2035	200	-700	-700	2.000
	2040	200	-700	-600	2.800
Rijswijk	2030	11.700	-68.900	-66.600	57.900
	2035	12.200	-63.400	-59.300	94.900
	2040	12.900	-61.000	-56.200	132.900

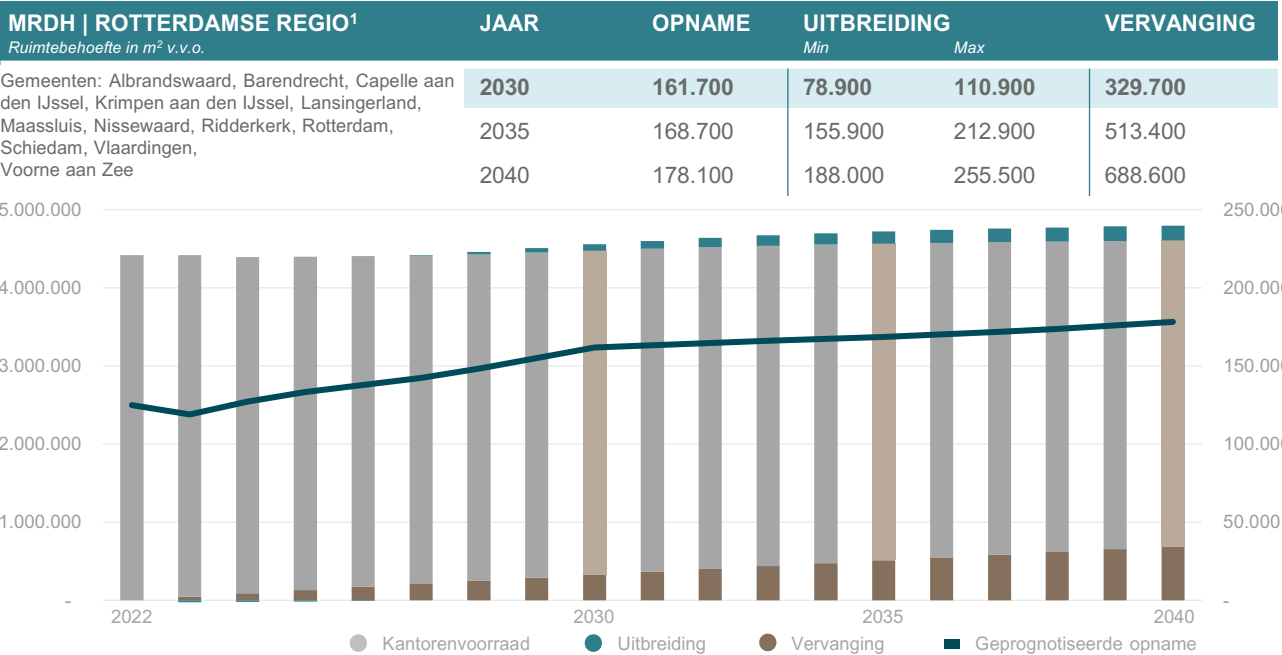
GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Wassenaar	2030	100	800	800	800
	2035	100	900	900	1.300
	2040	100	900	900	1.700
Westland	2030	1.200	2.400	2.700	8.900
	2035	1.300	3.200	3.300	14.100
	2040	1.400	3.500	3.500	19.200
Zoetermeer	2030	13.000	-4.900	-400	32.900
	2035	13.500	1.200	7.800	54.400
	2040	14.300	3.800	11.200	76.100

MRDH | Rotterdamse regio

Figuur 40: MRDH - Rotterdamse regio | Behoefteraming

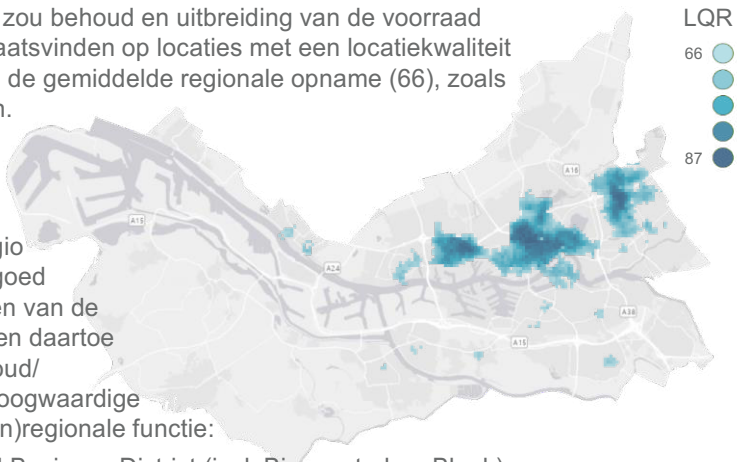
De brede groep kantoorgebruikers in de MRDH wenst kantoren met een gemiddeld hogere locatiekwaliteit dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Dit is specifiek het geval voor 14 van de 16 in de MRDH aanwezige sectoren. 4 van deze 14 sectoren zijn eveneens sterk vertegenwoordigd in de regio (Hoofdstuk 3, Profielschets). Dit leidt tot extra druk op het deel van de voorraad die al op een hoogwaardige locatie gelegen is, zeker gezien het feit dat 3 van de 4 sterk vertegenwoordigde sectoren die gemiddeld gezien een hogere locatiekwaliteit wensen, sterke kantoorsectoren zijn met veel groeipotentieel. Doordat een groot deel van de (sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende) sectoren een voorkeur voor kantoren met een hoge locatiekwaliteit laat zien, kan mogelijk niet elk kantoor in de regio op (blijvende) interesse rekenen, waardoor een gezonde kantorenmarkt in het geding komt.

Om de verwachte stijgende opname van 161.700 m² in 2030 te kunnen beantwoorden zonder dat het leegstandspercentage onder de model-leegstand terecht komt, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden. In 2030 kent de Rotterdamse regio een uitbreidingsvraag tussen de 78.900 en 110.900 m² en een vervangingsvraag van maximaal 329.700 m². Waar de uitbreidingsvraag leidt tot een groei van de voorraad, zal de (gedeeltelijke) vervanging ervoor zorgen dat de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvat waardoor ingespeeld wordt op toenemende (kwalitatief hoogwaardige) opname van de sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende sectoren, terwijl ook rekening wordt gehouden met sectoren in de regio met een andere ruimtebehoefte.



KANSRIJKE LOCATIES

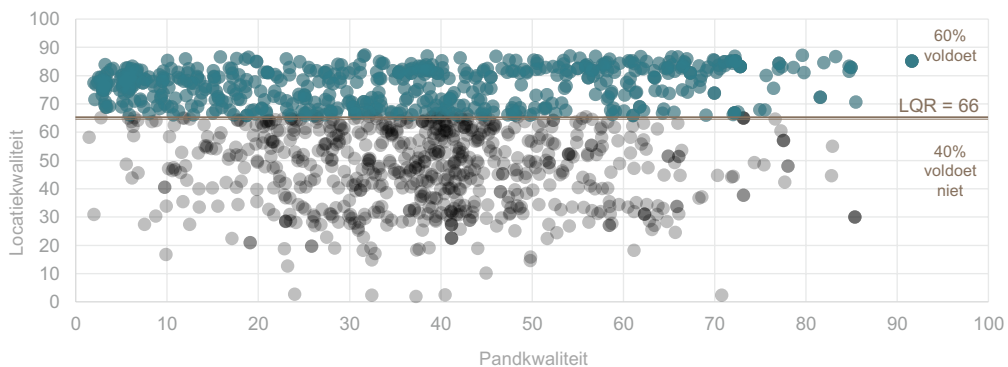
Naast lokaal maatwerk, zou behoud en uitbreiding van de voorraad voornamelijk moeten plaatsvinden op locaties met een locatiekwaliteit die hoger is dan die van de gemiddelde regionale opname (66), zoals op de kaart aangegeven.



Daarnaast omvat de regio enkele top locaties die goed inspelen op de behoeften van de brede gebruikersgroep en daartoe potentie bieden tot behoud/ontwikkeling van zeer hoogwaardige kantoren met een (boven)regionale functie:

- Rotterdam - Central Business District (incl. Binnenstad en Blaak)
- Rotterdam - Alexander
- Rotterdam - Kop van Zuid
- Schiedam – Stationsomgeving

KANSEN TOT KWALITEITSIMPULSEN | KWALITEIT HUIDIGE VOORRAAD



Van de huidige kantorenvoorraad in de Rotterdamse regio scoort 40% van het metrage een LQR van 66 of lager en voldoet daarmee niet aan de gemiddelde regionale locatiekwaliteitseis van gebruikers.

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage XII](#).

MRDH - Rotterdamse regio | Ruimtebehoefte naar gemeenten

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage XII](#).

² Betreft de geprognostiseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

³ Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

- 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.

Tabel 5: MRDH - Rotterdamse regio | Ruimtebehoefte naar gemeenten

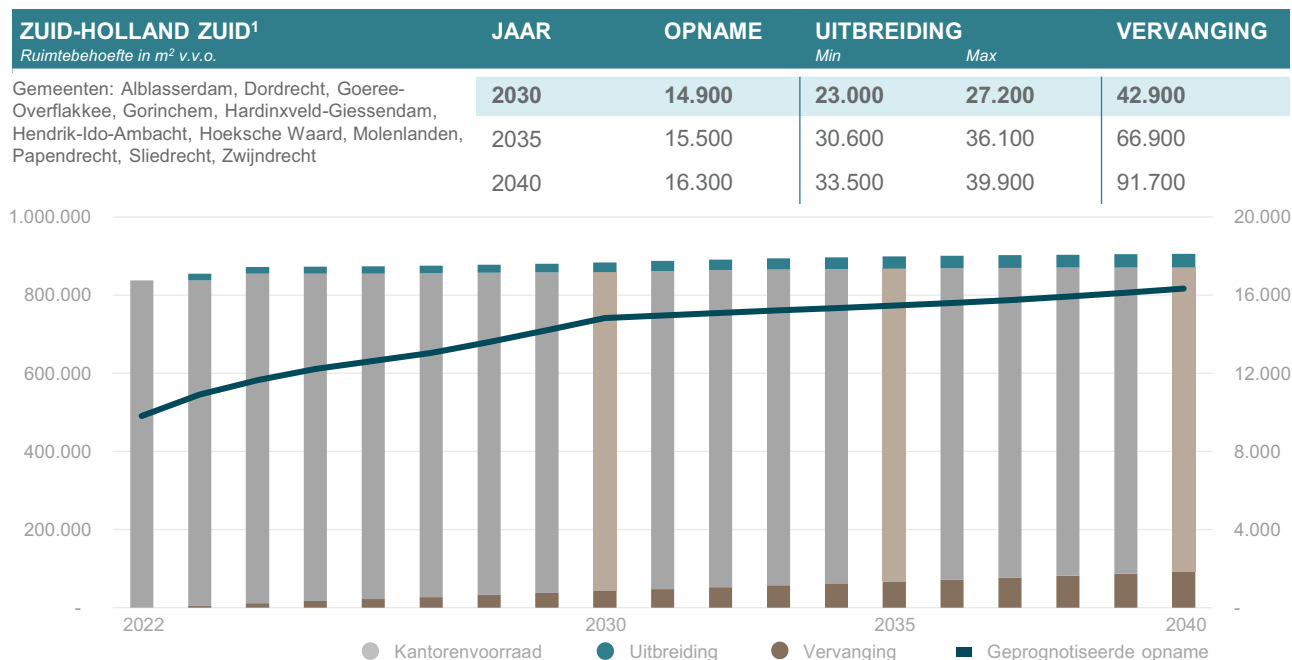
GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Regio Rotterdam	2030	161.700	78.900	110.900	329.700
	2035	168.700	155.900	212.900	513.400
	2040	178.100	188.000	255.500	688.600
Albrandswaard	2030	700	-500	-200	3.700
	2035	800	-100	200	6.000
	2040	800	0	400	8.400
Barendrecht	2030	4.000	-3.100	-3.000	25.100
	2035	4.200	-1.100	-600	36.900
	2040	4.400	-300	400	48.000
Capelle aan den IJssel	2030	12.700	-22.600	-17.800	48.300
	2035	13.200	-16.600	-9.800	79.400
	2040	14.000	-14.100	-6.400	109.800
Krimpen aan den IJssel	2030	300	1.000	1.000	2.100
	2035	300	1.100	1.200	3.100
	2040	300	1.200	1.200	4.200
Lansingerland	2030	800	5.900	6.700	2.600
	2035	900	6.300	7.300	5.600
	2040	900	6.400	7.500	8.900
Maassluis	2030	200	2.200	2.200	1.000
	2035	200	2.300	2.300	1.500
	2040	200	2.400	2.400	2.100

GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Nissewaard	2030	1.500	2.500	2.800	7.300
	2035	1.600	3.200	3.800	11.700
	2040	1.700	3.500	4.200	16.500
Ridderkerk	2030	2.000	5.600	5.700	12.700
	2035	2.100	6.600	6.900	19.400
	2040	2.200	7.000	7.400	26.000
Rotterdam	2030	132.600	76.100	100.400	203.100
	2035	138.300	139.000	184.200	312.500
	2040	146.100	165.300	219.400	413.400
Schiedam	2030	5.600	7.900	9.000	20.600
	2035	5.800	10.600	12.600	32.400
	2040	6.100	11.700	14.000	44.400
Vlaardingen	2030	1.100	1.600	1.800	2.100
	2035	1.100	2.200	2.300	3.100
	2040	1.200	2.500	2.500	4.300
Voorne aan Zee	2030	200	2.300	2.300	1.100
	2035	200	2.400	2.500	1.800
	2040	200	2.400	2.500	2.600

Figuur 41: Zuid-Holland Zuid | Behoefteraming Regio Zuid-Holland Zuid

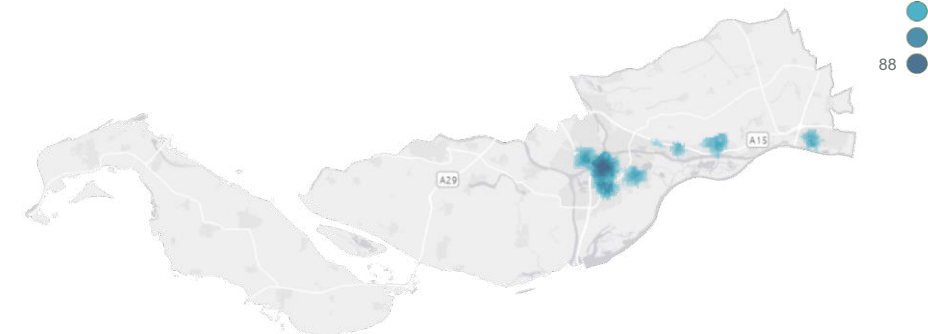
De brede groep kantoorgebruikers in Zuid-Holland Zuid wenst kantoren met een gemiddeld hogere locatiewaarde dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Dit is specifiek het geval voor 8 van de 14 in Zuid-Holland Zuid aanwezige sectoren. 3 van deze 8 sectoren zijn eveneens sterk vertegenwoordigd in de regio (Hoofdstuk 3, Profielschets). De voorkeur voor de beste hoogwaardige locaties komt niet enkel een voorkeur zien voor kantoren op locaties met een hogere locatiewaarde. Het economische profiel bevat daarmee niet enkel kantoorhoudende organisaties, maar een breder pallet aan gebruikers.

Om de verwachte stijgende opname van 14.900 m² in 2030 te kunnen beantwoorden zonder dat het leegstandspercentage onder de model-leegstand terecht komt, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden. In 2030 kent Zuid-Holland Zuid een uitbreidingsvraag tussen de 23.000 en 27.200 m² en een vervangingsvraag van maximaal 42.900 m². Waar de uitbreidingsvraag leidt tot een groei van de voorraad, zal de (gedeeltelijke) vervanging ervoor zorgen dat de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvat waarmee niet alleen gebruikers in het topsegment worden bediend, maar ook kantoorgebruikers uit de regio die door haar bedrijfsactiviteiten niet op de meest hoogwaardige kantoorlocatie gevestigd hoeven te zijn.



KANSRIJKE LOCATIES

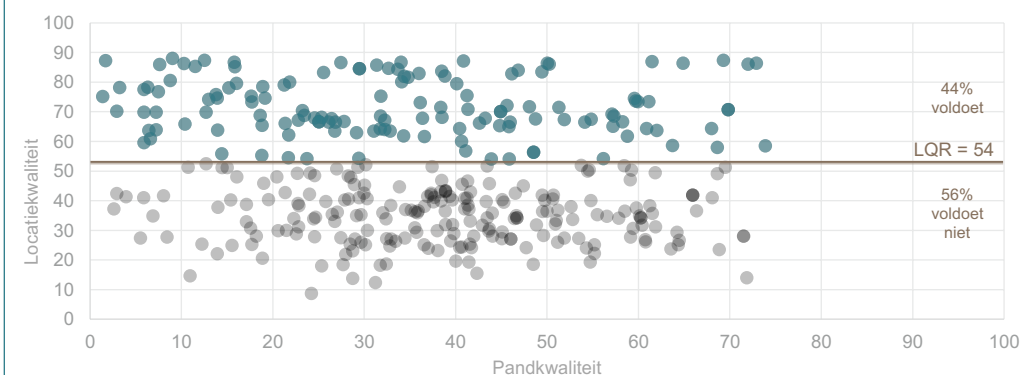
Naast lokaal maatwerk, zou behoud en uitbreiding van de voorraad voornamelijk moeten plaatsvinden op locaties met een locatiewaarde die hoger is dan die van de gemiddelde regionale opname (54), zoals op de kaart aangegeven.



Daarnaast omvat de regio enkele top locaties die goed inspelen op de behoeften van de brede gebruikersgroep en daartoe potentie bieden tot behoud/ontwikkeling van zeer hoogwaardige kantoren met een (boven)regionale functie:

- Dordrecht - Stationsomgeving
- Dordrecht - Centrum

KANSEN TOT KWALITEITSIMPULSEN | KWALITEIT HUIDIGE VOORRAAD



Van de huidige kantorenvoorraad in de Rotterdamse regio scoort 56% van het metrage een LQR van 54 of lager en voldoet daarmee niet aan de gemiddelde regionale locatiewaarde van gebruikers.

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage XIII](#).

Zuid-Holland Zuid | Ruimtebehoefte naar gemeenten

¹ Meer uitgebreide inzichten inclusief de gewenste voorraadontwikkeling zijn opgenomen in [Bijlage XIII](#).

² Betreft de geprognoseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

³ Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

- 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 54 van de kantorenopname voor de regio Zuid-Holland Zuid.

Tabel 6: Zuid-Holland Zuid | Ruimtebehoefte naar gemeenten

GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Zuid-Holland Zuid	2030	14.900	23.000	27.200	42.900
	2035	15.500	30.600	36.100	66.900
	2040	16.300	33.500	39.900	91.700
Alblasserdam	2030	300	800	800	1.700
	2035	300	900	1.000	2.800
	2040	300	1.000	1.100	3.900
Dordrecht	2030	8.000	12.500	14.000	12.200
	2035	8.300	16.300	19.000	19.400
	2040	8.800	17.900	21.100	26.500
Goeree-Overflakkee	2030	300	100	500	3.000
	2035	300	300	600	3.900
	2040	300	300	700	4.900
Gorinchem	2030	800	-1.100	-1.000	3.800
	2035	900	-600	-600	6.200
	2040	900	-500	-400	8.600
Hardinxveld-Giessendam	2030	500	1.400	1.400	1.800
	2035	500	1.600	1.700	3.000
	2040	600	1.700	1.900	4.100
Hendrik-Ido-Ambacht	2030	400	2.000	2.000	2.200
	2035	400	2.200	2.300	3.500
	2040	400	2.200	2.400	4.900

GEMEENTE ¹	JAAR	OPNAME ²	UITBREIDING ³		VERVANGING ³
			Min	Max	
Hoeksche Waard	2030	400	1.200	1.300	2.800
	2035	400	1.500	1.500	4.200
	2040	400	1.500	1.600	5.800
Molenlanden	2030	0	1.200	1.200	400
	2035	0	1.200	1.200	500
	2040	0	1.200	1.200	600
Papendrecht	2030	800	5.400	5.900	3.200
	2035	900	5.800	6.500	5.800
	2040	900	6.000	6.700	8.700
Sliedrecht	2030	2.400	-5.100	-4.400	10.500
	2035	2.500	-3.600	-3.300	14.900
	2040	2.600	-3.000	-2.800	19.400
Zwijndrecht	2030	1.000	4.600	5.500	1.300
	2035	1.000	5.000	6.200	2.700
	2040	1.100	5.200	6.400	4.300



05

AANBEVELINGEN



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Naar een vitale kantorenmarkt die bijdraagt aan haar omgeving (1/5)

1. BELEID ZOU IN GROTERE MATE MOETEN STUREN OP HET TOEVOEGEN EN BEHOUDEN VAN VOLDOENDE KWALITATIEF KANTORENAANBOD

- Beleid zou in grotere mate moeten sturen op het toevoegen en behouden van voldoende kwalitatief kantorenaanbod ten gunste van bedrijvigheid, in lijn met de geboden ontwikkelruimte. Dat kan door enerzijds ruimte toe te voegen op locaties waar de leegstand zich momenteel onder de model-leegstand bevindt. Anderzijds dient ook bestaande kantoorruimte op kwalitatief hoogwaardige locaties – met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid – behouden te blijven. Wordt er niet voorzien in voldoende kwalitatief kantooraanbod, dan zal dit afdoen aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het stedelijk weefsel en daarmee de provincie als vestigingsplaats in zijn geheel.
- In de provincie Zuid-Holland was kantorenbeleid de laatste jaren voornamelijk gericht op het tegengaan van kantorenleegstand. Naast de grootstedelijke toplocaties Den Haag CID en Rotterdam CBD (Z-as) is de kantorenleegstand op diverse plekken minimaal als gevolg van transformatie van leegstaande kantoren en herbestemming van planaanbod. Dit zorgt er tevens voor dat nieuwe kantoren niet meer worden toegevoegd en dat een ‘kantorenmarkt’ op die plaatsen feitelijk ophoudt te bestaan.
- In de grote steden is vooral het kwalitatieve aanbod nagenoeg opgedroogd. Toevoegingen laten op zich wachten doordat strenge voorverhuureisen snelle realisatie in de weg zitten. Kantoorgebruikers committeren zich niet meer aan lange ontwikkeltijden en gaan voor direct beschikbare kantoorruimte om maximaal flexibel te blijven. Het heeft geleid tot een asynchroniteit tussen vraag en aanbod, met scherpe huurprijsstijgingen tot gevolg. In de middelgrote steden die wel over een stedelijke, hoogwaardige omgevingskwaliteit beschikken, blijkt het rondom de diverse ontwikkelzones veelal niet mogelijk of wenselijk om een succesvol kantorenprogramma in te passen. Op dergelijke locaties maken geplande kantoren veelal pas op de plaats voor de woonfunctie.
- Tegelijkertijd is ruimte voor werkgelegenheid een onmisbare vestigingsplaatsfactor voor het creëren van aantrekkelijk en leefbaar stedelijk gebied en een bloeiende economie. Het werkaspect van de stedelijke omgeving verdient de aandacht. Bij ongewijzigd beleid zal dit hoe dan ook impact hebben op de werkgelegenheidsontwikkeling van desbetreffende steden. Niet alleen zal het huurprijsniveau onder sterke opwaartse druk komen te staan, door een gebrek aan groeimogelijkheden zullen bedrijven zich genoodzaakt voelen uit te wijken naar andere steden. Hiermee is een negatieve feedbackloop geboren. Door vertrekkende werkgelegenheid zullen in potentie kansrijke locaties voor een kantoorgebouw eerder aan woningbouw worden ver-/gegund, er voor zorgende dat een forensenstroom naar de grote steden op gang komt. Met als gevolg dat mensen graag zo dicht mogelijk bij het station willen wonen, waarmee de loop weer van voren af aan begint.

Naar een vitale kantorenmarkt die bijdraagt aan haar omgeving (2/5)

2. KANTOREN DRAGEN BIJ AAN BREDE WELVAART: CREËER DAAROM ATTRACTIEVE WOON-WERK MILIEUS

- De verbinding tussen het kantoor met het omliggende stedelijke weefsel blijft – steeds sterker – een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Omgevingen die mensen en economische activiteiten met elkaar verbinden bieden toegevoegde waarde. Lang werd gedacht dat mensen naar het werk verhuizen, maar de werkelijkheid is veel meer wederkerig van aard. Het heeft er toe geleid dat vestigingsplaatsfactoren op de succesvolle locaties samenkomen: het zijn die plaatsen waar je kunt werken, maar ook wilt wonen én wilt leven.
- Activiteiten die op kantoor worden uitgevoerd worden als gevolg van digitalisering en automatisering steeds kennisintensiever en creatiever van aard. De functie van het kantoor verandert van een werkplek naar een ontmoetingsplek en fungeert meer als uitvalsbasis dan als een ruimte waar men verplicht van negen tot vijf de tijd heeft uit te zitten. Daarmee zullen bepaalde voorzieningen uit een kantoorgebouw komen te vervallen, denk hierbij aan de gezamenlijke lunchvoorziening omdat het ondoenlijk wordt een goede inschatting van de werkplekbezetting te maken. Dit biedt nieuwe kansen voor daghoreca in de plint van het kantoorgebouwen, die een diversiteit aan gebruikers bedient.
- Kantoorgebouwen leveren hiermee een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de publieke ruimte. Denk hierbij aan de inzet van gastvrije open gebouwstructuren met verhoogde plint, woningen in de toren erboven en een (semi)publieke ruimte op de begane grond voorzien van koffiebar en vergaderfaciliteiten.
- Tegelijkertijd heeft de veranderende functie van het kantoor gezorgd voor nieuwe, hoge eisen aan de vestigingsplaats zoals een inclusieve, diverse mixed-use omgeving waar je als organisatie zichtbaar en bereikbaar bent en waar werknemers graag naar toe komen om het beste uit zichzelf te halen door mensen te ontmoeten, geïnspireerd te raken, te werken en te delen. Het draagt bij aan een preferentie onder werkgevers en werknemers naar bruisende mixed-use stedelijke omgevingen.
- Daartoe blijken investeringen in de publieke ruimte en met name het creëren van dynamische wijken met een hoge mate aan functiemenging (wonen/werken/verblijven), de sleutel voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. Bedrijven zijn op zoek naar talent en zijn op zoek naar succesvolle omgevingen waarin hun medewerkers optimaal kunnen presteren. Het kunnen aanbieden van een aantrekkelijke woonomgeving staat daarmee gelijk aan het aanbieden van een dynamische werkomgeving.

Naar een vitale kantorenmarkt die bijdraagt aan haar omgeving (3/5)

3. WEES BEDACHTZAAM IN DE BELEIDSVOERING: ZET (ONTWIKKEL)RUIMTE DOELMATIG OM IN GEREALISEERDE KANTOORRUIMTE

- Zoals veelal benoemd in deze rapportage, kent de kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland verscheidene uitdagingen. Het kwalitatief kantorenaanbod droogt op wegens een 'strijd om ruimte' en marktinvesteringen blijven achter als gevolg van de stijgende bouwkosten en onzekere economie. Tegelijkertijd wordt de gebruikersvraag steeds specifiek, voornamelijk gericht op hoogwaardig vastgoed op de beste locaties. Dit vraagt om bedachtzame beleidsvoering die goed inspeelt op de wensen van de hedendaagse kantoorgebruiker, maar bovenal ook flexibiliteit biedt voor de toekomst.
- Daartoe wordt gemeenten en regio's geadviseerd om de in de behoefteaming geboden ontwikkelruimte doelmatig in te zetten en te realiseren. Zet voor nieuwe ontwikkelingen vooral in op de locaties waar de locatiekwaliteit het hoogste is. Alle locaties die voor grote groepen mensen optimaal te bereiken / bereizen zijn per OV lenen zich per definitie als potentiële kantoorlocatie. Locaties rondom de intercitystations die gemakkelijk toegang geven tot stedelijke voorzieningen beschikken doorgaans over de hoogste locatiekwaliteit (LQR). De genoemde en belangrijke locatiekwaliteit is naast nabijheid van OV, het product van bovenstaande omgevingselementen. Een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid en functiemenging hebben hierop een grote invloed.
- Lerende van de grote onzekerheden en veranderingen die hun plaats kenden de afgelopen jaren, blijkt flexibiliteit bovendien een belangrijke voorwaarde. Leg waar mogelijk niet alle ontwikkelruimte onmiddellijk vast in de bestemmingsplannen – maar reserveer ook ruimte om in te spelen op mogelijke toekomstige, veranderende behoeften.
- Daarbij blijkt dat gemeenten, regio's en provincie niet altijd direct inzicht hebben in de uiteindelijk gerealiseerde programma's, waardoor potentiële ruimte voor kantoren onbenut blijft. Zorg voor frequente actualisatie van de planlijst, zodat altijd een actueel overzicht voor handen is en de planlijst niet verwordt tot historische momentopname.
- Mocht er uiteindelijk minder kantoorruimte in een project worden gerealiseerd dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, verdient het aanbeveling deze meters alsnog uit het bestemmingsplan te schrappen, zodat ruimte voor nieuwe kantoren op alternatieve locaties mogelijk is en blijft.
- Tegelijkertijd, dient men bedachtzaam om te gaan met de bestaande ruimte. Snel kantoren bijbouwen zal een lastige opgave blijken en al helemaal als de beste plekken onder druk van de woningcrisis al naar (sociale) woningbouw zijn bestemd. Hierbij valt te denken aan locaties nabij of op grote infrastructurele voorzieningen zoals Intercity stations.
- Wees daarom bedachtzaam bij de herbestemming van een onverkochte kantoordeel, vooral in de nabijheid van openbaar vervoer. U bent verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en dat vergt per definitie een lange termijnstrategie. Een strategisch grondbeleid en/of duidelijk verankerde gebiedsvisies kunnen helpen de kantoorfunctie te behouden, zelfs als de onmiddellijke behoefte zich op een andere functie richt.
- Kijk daarbij ook naar de pandkwaliteit van kantoren op deze goede locaties. Zowel op de grootstedelijke toplocaties als de provinciale centrumlocaties zijn er kantoorgebouwen gesitueerd die pandtechnisch niet voldoen aan de hedendaagse gebruikerseisen en slechts een beperkte bijdrage aan de leefbaarheid van de omgeving leveren. Benut de bestaande bouw en zorg middels kwaliteitsimpulsen dat dat deze weer voldoet aan gebruikerseisen en bijdraagt aan de omgeving.

Naar een vitale kantorenmarkt die bijdraagt aan haar omgeving (4/5)

4. MAAK ONTWIKKELINGEN BUITEN DE GROOTSTEDELIJKE LOCATIES MOGELIJK: ONTWIKKEL OP DE BEHOEFTE VAN DE LOKALE GEBRUIKER

- Het strekt tot aanbeveling de huidige Hoofdstructuur Kantorenlocaties op onderdelen te herzien en in te zetten op hoogwaardige grootstedelijke locaties waar werken, wonen en verblijven elkaar ondersteunen. Deze locaties worden gemakkelijker gevonden om en nabij de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, maar blijft er niet tot beperkt, mits in lijn met de geboden ontwikkelruimte zoals opgenomen in deze behoefteaming. Ook op de provinciale centrum- en knooppuntlocaties kan een duurzame kantorenvulling worden gerealiseerd, maar daarvoor is maatwerk nodig (een reflectie op de Hoofdstructuur Kantoren is opgenomen in [Bijlage XIV](#)).
- Momenteel vindt er een harde strijd om de ruimte plaats die vooral in de centra van de middelgrote steden door de kantorenfunctie wordt verloren. In het afgelopen decennium zijn nieuwe kantoorontwikkelingen buiten de grote steden nauwelijks nog van de grond gekomen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat na verloop van tijd beschikbare kavels voor kantoren dikwijls werden herbestemd naar wonen, zelfs in de diverse Spoorzone ontwikkelingen. Daar is op de langere termijn de provinciale kantorenmarkt niet bij geholpen.
- Een kantorenprogramma moeten worden toegesneden op de behoefte van de lokale gebruikers. Vooral de haalbaarheid en schaalbaarheid zou niet uit het oog verloren moeten worden. De tijd van grote solitaire single-tenant kantoorgebouwen op de provinciale centrum- en knooppuntlocaties is voorbij. Voor multi-tenant gebouwen met een formaat passend bij lokale kantorengebruikers, is echter wel toekomst.
- Gemeenten zouden bij de tender van kavels al meer rekening kunnen houden met een realistisch aandeel van de kantoorfunctie in een hoogwaardig mixed-use gebouw. Op basis van lokale gebruikersbehoefte zou in principe vrij eenvoudig een set van eisen te destilleren moeten zijn. Mits voldaan aan de voorwaarden, zoals de onmiddellijke beschikbaarheid van een hoogwaardig kantoor op een plek met veel voorzieningen, is er onder gebruikers wel degelijk vraag naar kleinschalige kantoorruimte van lokale gebruikers op deze plekken.
- Denk hierbij verder dan slechts een kantorenprogramma. Functionele afstemming met andere segmenten is belangrijk. Voorbeelden zijn de realisatie van kantoren in leegstaande winkelpanden, wonen boven winkels of de terugkeer van kleinschalige en hoogwaardige (maak)industrie. Op het snijvlak van creativiteit en het leveren van toegevoegde waarde zijn veel typen vastgoed complementair aan het elkaar.
- Echter, naast de gebruiker, betreft het een veelvoudigheid aan actoren – projectontwikkelaars, beleggers en overheden – welke bepaalt of ergens een levensvatbaar kantoor kan worden gerealiseerd. Ontwikkelaars hebben grote moeite met het realiseren van geschetste kantoorgebouwen op de provinciale centrum- en knooppuntlocaties, omdat zij op basis van de huidige huurprijzen en de stijgende bouwkosten het financiële plaatje niet doorgerekend krijgen. Beleggers vinden multi-tenant en ook mixed-use gebouwen een relatief lastig beleggingsproduct. Het berekenen van een reële beleggingswaarde is moeilijk: veel kleine en vaak kortlopende huurcontracten bieden minder financiële zekerheid over een lange termijn dan een grote solvabele kantoorgebruiker die voor 20 jaar een geheel pand huurt.
- Gezien al het bovenstaande, ontstaat een belangrijke opgave voor de gemeente. De gemeente heeft zich in te spannen voor solide ontwikkeling van de werkgelegenheid en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het is aan haar als lokale overheid om in goede onderlinge afstemming met de kantorenregio zorg te dragen voor het aanbieden van een passend werkmilieu. Bepaal wie de relevante marktpartijen zijn – grote eindbeleggers of de kleine kantoorgebruiker – en pas het programma en het proces daarop aan. Neem een actieve rol, zowel in de vervanging als de daadwerkelijke ontwikkeling. Smeedt daartoe coalities van lokale partijen die met hart voor de stad kunnen zorgen dat nieuwe kantoorontwikkelingen tóch doorgang kunnen vinden.

Naar een vitale kantorenmarkt die bijdraagt aan haar omgeving (5/5)

5. STEM REGIONALE KANTORENVRAAG AF OP BASIS VAN SECTORDYNAMIEK

- Het benutten van sectorgroei en de kansen die het biedt voor de doorontwikkeling van de economie, vraagt om een holistische, gemeentegrens-overschrijdende aanpak. Meer dan ooit blijkt niet de vestigingsplaats zelf de doorslaggevende factor voor bedrijvigheid, maar vooral de toegevoegde waarde – aantrekken van talent, imago building – die de locatie de gebruiker biedt.
- Het is daarom aan regionale overheden om de toekomstige kantorenvraag af te stemmen op basis van de maximalisatie van agglomeratievoordelen. Deze agglomeratievoordelen kunnen worden gevonden op basis van marktgrootte (schaalvoordelen) of op basis van een bepaalde regionale (sector)specialisatie (synergievoordelen).
- In de provincie Zuid-Holland zijn vrijwel alle sectoren van de economie vertegenwoordigd en hiërarchisch gezien, ook de top van de sector. Van Rijksoverheid tot petrochemie, van hoogwaardige landbouw tot bioscience en van IT startup tot gevestigde zakelijke dienstverlener. Sectordynamiek – en sectorgroei – speelt een belangrijke rol in de kantorenmarkt en heeft daarmee ook als basis gediend in de opzet van de behoefteeraming en de geschetste potentie tot groei dan wel vervanging van de kantorenvorraad.
- Gebruik de kracht van de MRDH op het behalen van schaalvoordelen en mogelijke spillover effecten daarvan naar de kleinere gemeenten. De overige kantorenregio's kunnen op basis van een regionale specialisatie bepaalde synergievoordelen bieden aan bedrijven.
- Let er op dat het gemeentegrens-overschrijdend afstemmen van behoefte niet alleen draait om kantoorroimte, maar ook om alle andere soorten (commercieel) vastgoed, die evenzo belangrijk zijn voor de provincie.





06

VERVOLG



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OVERWEGINGEN T.B.V. REGIONALE VISIEVORMING

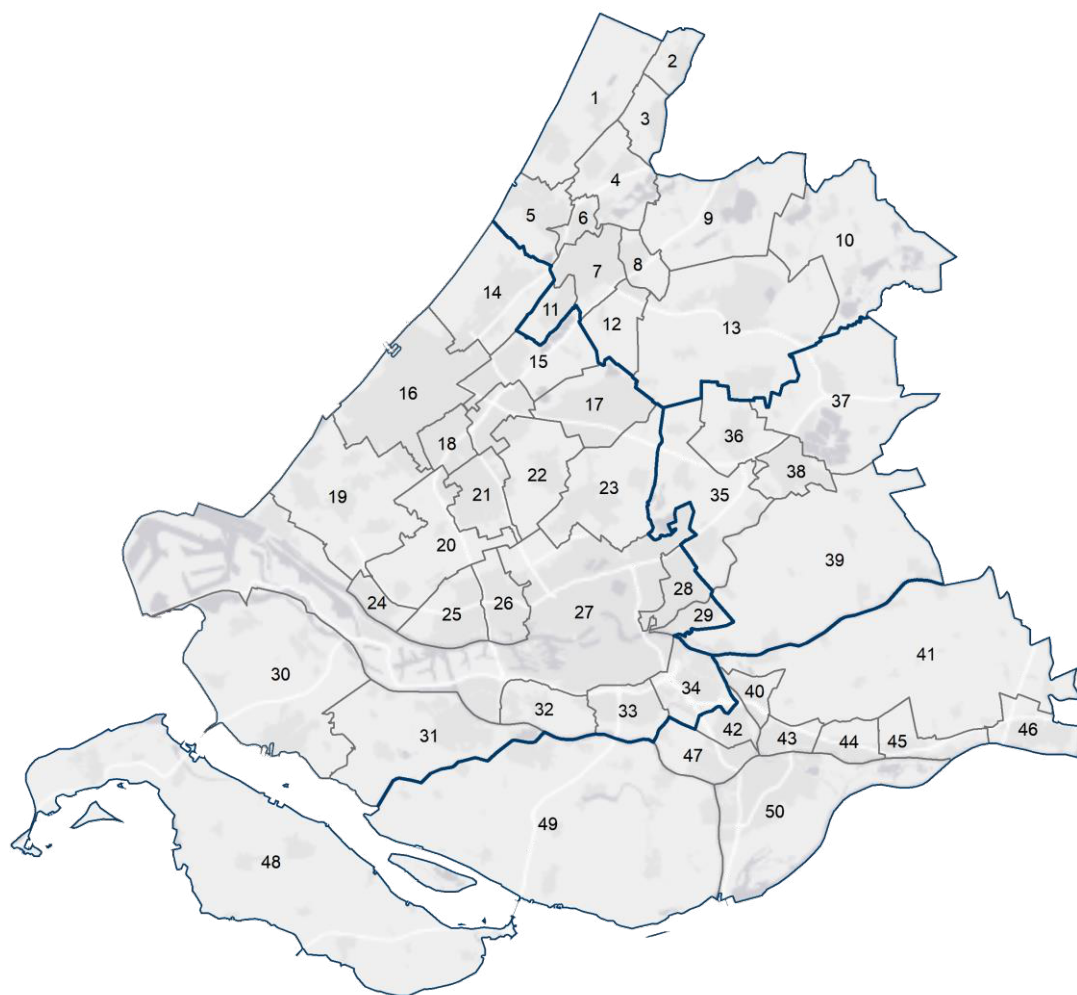
In navolging van de Behoefteraming Kantoren zal de provincie Zuid-Holland de vier bestuurlijke regio's – Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) met een onderverdeling in de Haagse en Rotterdamse kantorenregio, Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid – vragen om hun kantorenvisie. Visievorming op regionaal niveau wordt sterk aangemoedigd. Gedreven door urgente opgaven zoals klimaatverandering, natuurherstel en woningbouw heeft het leggen van de complexe 'ruimtelijke puzzel' meer dan ooit een integrale, gemeentegrens-overschrijdende aanpak die bij voorkeur niet alleen kantoren beschouwt, maar ook andere soorten (commercieel) vastgoed. Daartoe zouden de volgende elementen kunnen worden opgenomen in de regionale visie:

- **Kwalitatief inzicht** in relevante trends en ontwikkelingen op regionaal en lokaal niveau. Waar mogelijk, wordt hierbij ook de afhankelijkheid van / het raakvlak met andere soorten (commercieel) vastgoed zoals bedrijfsmatig vastgoed aangehaald. [Hoofdstuk 2 Trends & Ontwikkelingen](#) van deze rapportage, net als de Trendrapportage Kantorenmarkten Zuid-Holland kunnen hiervoor als uitgangspunt dienen.
- **Kwantitatief inzicht** in de huidige stand van zaken t.a.v. de regionale kantorenmarkt, wellicht met een terugblik op de ambities binnen de meest recente beleidsperiode (2019 tot nu). Deze sectie zou belangrijke kwantitatieve parameters en inzichten zoals leegstand en omvang van voorraad, aanbod en opname kunnen omvatten. De Dashboarding en Trendrapportage Kantorenmarkten Zuid-Holland kunnen hiervoor als uitgangspunt dienen.
- **Visievorming rondom de uitbreidingsvraag.** Welke ingrepen (toevoeging, transformatie en/of onttrekking) worden ingezet om een gezonde marktsituatie te bewerkstelligen waarbij er sprake is van voldoende aanbod om gebruikersbewegingen en/of groei te faciliteren, maar tegelijkertijd geen overmatige leegstand bestaat. Gezien marktgezondheid zich per locatie zeer divers kan manifesteren, vraagt dit om een schaalgevoelige (regio, gemeente, deelgebied) aanpak. [Hoofdstuk 4 Behoefteraming](#) en [Bijlage VII](#) van deze rapportage, net als de Dashboarding en Trendrapportage Kantorenmarkten Zuid-Holland kunnen hiervoor als uitgangspunt dienen.
- **Visievorming rondom de vervangingsvraag.** Welke ingrepen (kwaliteitsimpulsen, toevoeging, transformatie en/of onttrekking) worden ingezet om de kwaliteit van de voorraad aan te laten sluiten op de behoeften van de (toekomstige) kantoorgebruiker. Hierbij kan tevens worden ingegaan op de voor de regio geldende sectordynamiek en sectorspecifieke behoeften. [Hoofdstuk 3 Profielschets](#) – met de figuren 7 - 10, 14 - 17 en 20 - 27 in het bijzonder – en [Hoofdstuk 4 Behoefteraming](#) van deze rapportage kunnen hiervoor als uitgangspunt dienen.
- **Focuslocaties.** Welke locaties genieten in de beschreven beleidsperiode extra aandacht omdat zij ofwel A) sterk aansluiten op de gebruikersbehoeften en daarom dienen te groeien, ofwel B) afwijken van de gebruikersbehoeften en daarom dienen te krimpen. [Hoofdstuk 3 Profielschets](#) – met de figuren 28 - 31 en 37 - 41 in het bijzonder – van deze rapportage kunnen hiervoor als uitgangspunt dienen. Dit kan worden vertaald in een – provinciaal afgestemd – format welke zowel toevoeging van voorraad (plancapaciteit) als onttrekking van voorraad (transformatieplannen) uiteenzet. Dit zou moeten aansluiten op de behoefteraming en gewenste omvang van de voorraad zoals uitgezet in [Bijlagen VIII - XIII](#).
- **Monitoring van ambities.** Welke instrumenten worden ingezet t.b.v. het tussentijdsijken van gestelde ambities onder (veranderende) marktomstandigheden. Hoe kunnen behaalde resultaten bovendien met regelmaat en nauwkeurigheid worden teruggekoppeld aan de provincie. Parameters die gebruikt zouden kunnen worden voor het meten van – de gezondheid van – de kantorenmarkt zijn:
 - Voorraad- en leegstandsontwikkeling
 - Aanbod en opname(ratio's)
 - (Locatie)kwaliteit
 - Sectordynamiek en -opname



BIJLAGE

Bijlage I | Regio-indeling naar gemeenten



Holland Rijnland

1. Noordwijk
2. Hillegom
3. Lisse
4. Teylingen
5. Katwijk
6. Oegstgeest
7. Leiden
8. Leiderdorp
9. Kaag en Braassem
10. Nieuwkoop¹
11. Voorschoten
12. Zoeterwoude
13. Alphen aan den Rijn¹

MRDH

14. Wassenaar
15. Leidschendam-Voorburg
16. Den Haag
17. Zoetermeer
18. Rijswijk
19. Westland
20. Midden-Delfland
21. Delft
22. Pijnacker-Nootdorp
23. Lansingerland
24. Maassluis
25. Vlaardingen
26. Schiedam
27. Rotterdam
28. Capelle aan den IJssel
29. Krimpen aan den IJssel
30. Voorne aan Zee
31. Nissewaard
32. Albrandswaard
33. Barendrecht
34. Ridderkerk

Midden-Holland

35. Zuidplas¹
36. Waddinxveen
37. Bodegraven-Reeuwijk
38. Gouda
39. Krimpenerwaard

Zuid-Holland Zuid

40. Alblasserdam
41. Molenlanden
42. Hendrik-Ido-Ambacht
43. Papendrecht
44. Sliedrecht
45. Hardinxveld-Giessendam
46. Gorinchem
47. Zwijndrecht
48. Goeree-Overflakkee¹
49. Hoeksche Waard¹
50. Dordrecht

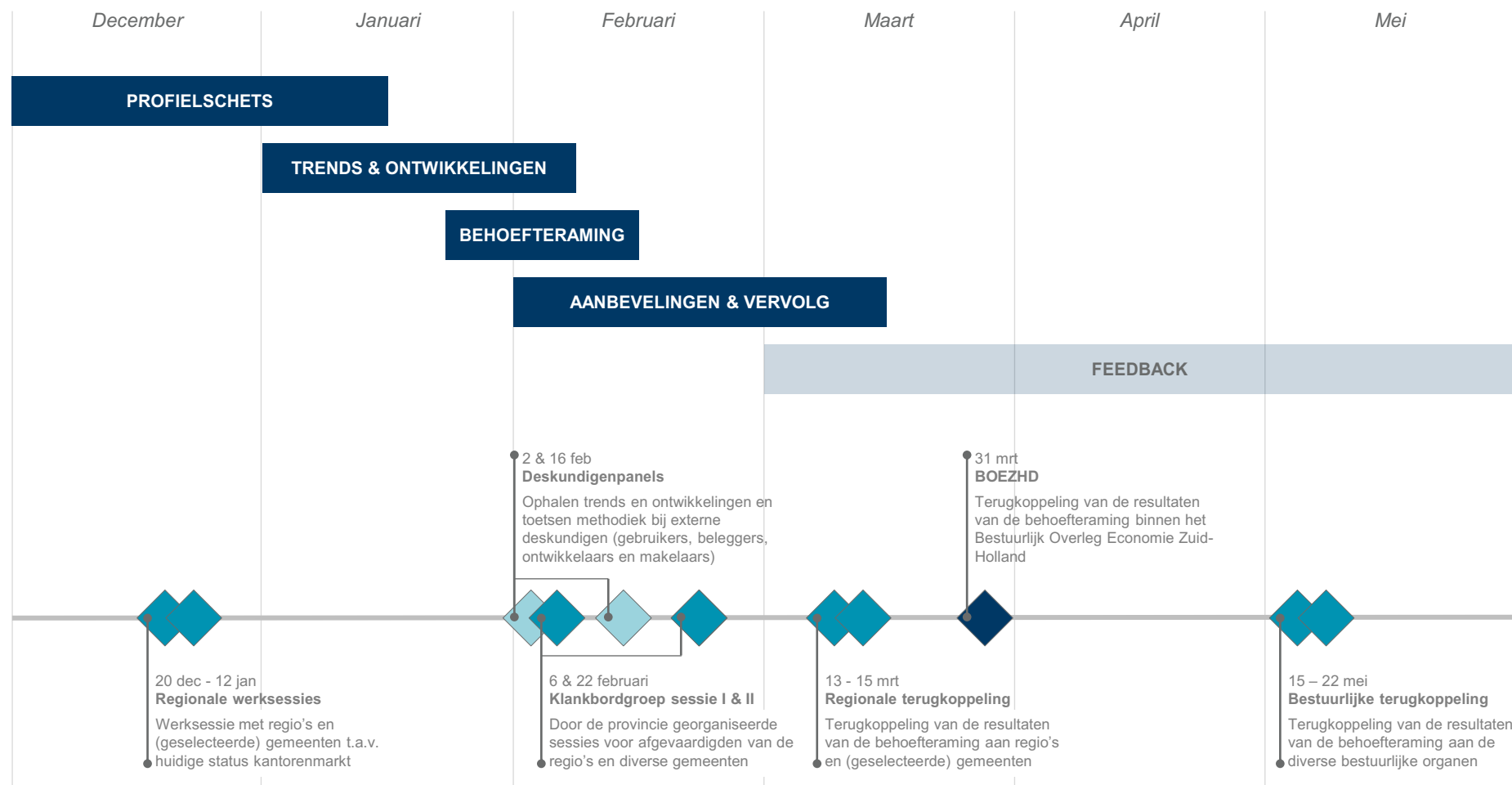
¹Wanneer gebruik is gemaakt van data op COROP niveau vallen Nieuwkoop en Alphen a/d Rijn onder Midden-Holland en Zuidplas, 'Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard onder MRDH.

Bijlage II | Overzicht contactmomenten

STAKEHOLDER MANAGEMENT

Om draagvlak en kwaliteit van onderzoek en resultaten te borgen, zijn er tijdens de uitvoering van de verschillende werkzaamheden verscheidene contactmomenten gefaciliteerd, zoals rechtsonder op de pagina weergegeven.

Middels deze sessies is input en feedback opgehaald van zowel interne (ambtelijke- en bestuurlijke organen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau) als externe (gebruikers, beleggers, ontwikkelaars en makelaars) stakeholders.

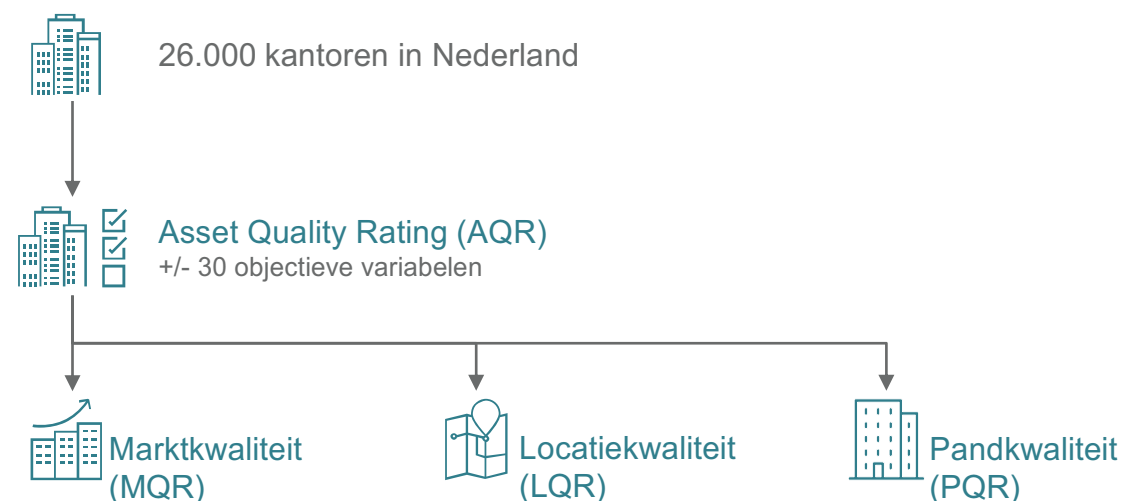


Bijlage III | Methodologie Asset Quality Rating

METHODOLOGIE

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit (kans op verhuur/courantheid) van alle 26.000 kantoren in Nederland – waaronder dus in Zuid-Holland – uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. De AQR geeft data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder kantoor en kan zo als kwaliteitsbenchmark worden gebruikt. Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van het betreffende kantoor. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel kantoor in Nederland voor iedere variabele maximaal scoort. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken hebben een eigen weging gekregen, die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Deze weging is gebaseerd op de input van ervaren vastgoedprofessionals vanuit verschillende vastgoedperspectieven: taxatie, gebruikers, beleggers en beheer. Zo is marktkennis en – gevoel gecombineerd in de data-gedreven AQR – methodiek. Deze variabelen met hun eigen wegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (markt, locatie en pand): Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR). Samen vormen zij de totale AQR-score.

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



Voorbeeld benchmark

Categorie	Regio X	Regio Y	Regio Z	Provincie
MQR - Market Quality Rating	71	73	64	65
LQR - Location Quality Rating	87	83	69	63
PQR - Property Quality Rating	31	48	36	35
AQR - Asset Quality Rating	80	71	60	55

Bijlage IV | Begrippenlijst

KANTOORRUIMTE

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

VOORRAAD

De kantorenvorraad wordt uitgedrukt in een oppervlakte kantoorruimte in vierkante meter v.v.o. De kantorenvorraad gegevens zijn afkomstig van Locatus (voormalig R. Bak) en bevatten het totaal van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte.

LEEGSTAND

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Ruimte die niet daadwerkelijk wordt aangeboden op de markt, wordt hierin dus niet meegenomen. De leegstand wordt benaderd vanuit het oogpunt van een unit. Een gebouw kan dus een X metrage leegstand bevatten. Wordt berekend als leegstaande meters gedeeld door de voorraad.

OPNAME

Kantoorruimte die op de ‘vrije markt’ verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opname wordt uitgedrukt in een totaal oppervlak in vierkante meter v.v.o. Hierbij is een ondergrens van minimaal 500 m² v.v.o. aangehouden. Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

ASSET QUALITY RATING

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit van alle 26.000 kantoren in Nederland – waaronder dus in Zuid-Holland – uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. Binnen de Behoefteraming Kantoren is met name gefocust op de locatiekwaliteit (LQR). Daar waar sprake is van een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid zal een locatie een hoge locatiekwaliteit kennen en spreekt men van een hoogwaardige kantorenlocatie. Zie tevens Bijlage [III](#) voor een nadere toelichting op de Asset Quality Rating.

UITBREIDINGSVRAAG

Toevoeging of onttrekking (negatieve uitbreiding) van kantorenvorraad, met als doel het bewerkstelligen van een gezonde marktsituatie waarbij sprake is van voldoende aanbod om gebruikersbewegingen en/of groei te faciliteren, maar tegelijkertijd geen overmatige leegstand bestaat. Daarmee is de uitbreidingsvraag van invloed op de *omvang* van de voorraad.

VERVANGINGSVRAAG

Vervanging van kantorenvorraad (dan wel op de zelfde locatie, dan wel door onttrekking op locatie X en toevoeging op locatie Y), met als doel het beter laten aansluiten van de kwaliteit van de voorraad op de behoeften van de (toekomstige) kantoorgebruiker. Daarmee is de vervangingsvraag van invloed op de *kwaliteit* van de voorraad.

Bijlage V | Methodologie sector-analyse

METHODOLOGIE

In de sector-analyse is de onder- en oververtegenwoordiging van sectoren en banen in sectoren inzichtelijk gemaakt op gebiedsniveau. In totaal zijn 19 sectoren geanalyseerd die gelijk zijn aan de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-hiërarchie. Dit is een indeling van economische activiteiten die (o.a.) het CBS gebruikt om bedrijfseenheden in te delen naar hoofdactiviteit. Door deze indeling aan te houden kunnen variabelen die van belang zijn voor inzicht in het economisch profiel van de provincie en de verschillende regio's, uit verschillende databronnen naast elkaar worden geanalyseerd om een compleet beeld van een sector te krijgen.

Om de mate van vertegenwoordiging van een sector uit te drukken, zijn vier categorieën gebruikt:

1. Historische ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector
2. Kantorenopname per sector
3. Ontwikkeling en forecast van de bruto toegevoegde waarde per sector
4. Ontwikkeling en forecast van de werkgelegenheid per sector.

Hiermee wordt inzicht verkregen in de huidige sectorale samenstelling van de regio's en de provincie. Daarnaast bieden de forecasts van de bruto toegevoegde waarde per sector en de ontwikkeling van de werkgelegenheid inzicht in de toekomstpotentie van de sectoren.

Per variabele is gekeken naar de ontwikkeling en/of specialisatie van een sector ten opzichte van het geheel. In totaal zijn er 16 variabelen meegenomen om tot een score van vertegenwoordiging te komen. De uitkomsten van de variabelen zijn omgezet in scores tussen 0 en 1. Hoe sterker de sector is vertegenwoordigd ten opzichte van de anderen sectoren, hoe hoger de score. Om tot een totaalbeeld van de vertegenwoordiging te komen, is de gemiddelde score van alle variabelen meegenomen. Deze variabelen wegen allemaal even zwaar in de totale eindscore.

CATEGORIEËN		VARIABELEN
	Historische werkgelegenheid per sector	Aandeel banen 2021
		Locatiequotiënt
		Absolute groei aantal banen 2011 - 2021
		Relatieve groei aantal banen 2011 - 2021
	Kantorenopname per sector	Aandeel binnen totale opname 2016 - 2022
		Aandeel binnen totale opname 2020 - 2022
		Groei / krimp in aandeel
		Locatiequotiënt regio t.o.v. provincie, provincie t.o.v. NL/Randstad
	Ontwikkeling bruto toegevoegde waarde per sector ¹	Aandeel 2011
		Aandeel 2022
		Aandeel 2030
		Aandeel 2040
	Ontwikkeling werkgelegenheid per sector ¹	Aandeel 2011
		Aandeel 2022
		Aandeel 2030
		Aandeel 2040

¹ Bron: Moody's. Data voor de regio's is gebaseerd op de COROP indeling, omdat gemeentelijke data niet beschikbaar is. Daardoor vallen de gemeenten Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard bij deze variabelen onder MRDH i.p.v. Zuid-Holland Zuid, Zuidplas valt eveneens onder MRDH i.p.v. Midden-Holland. Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop vallen onder Midden-Holland i.p.v. Holland Rijnland.

Bijlage VI | Vigerende regionale kantorenvisies

Regio	HOLLAND RIJNLAND	MIDDEN-HOLLAND	MRDH	ZUID-HOLLAND ZUID
Vigerende regionale visie	Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024	Kantorenstrategie Midden-Holland 2019 t/m 2024	MRDH Strategie Kantorenlocaties 2030	- Kantorenvisie Drechtsteden 2019-2024 - Kantorenvisie overige gemeenten (Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee) 2019-2014
Belangrijkste uitgangspunten	- De regionale kantorenstrategie gaat uit van een vervangingsmarkt: de kantorenbehoefte wordt bepaald door kantoren die niet langer voldoen (vanuit technisch- dan wel gebruikersperspectief). Kwantitatief gezien zijn er meer dan voldoende kantoorimeters - Uitgangspunt is daarbij dat de vervanging van kantoorruimte vooral in bestaande bouw (inclusief sloop-nieuwbouw) kan worden opgevangen - Nieuwe kantoorimeters kunnen worden toegevoegd op locaties met toekomstpotentie: de Leidse Spoorzone heeft hierbij prioriteit - Per saldo leidt (vervangings)nieuwbouw niet tot een toename van de voorraad: daarom wordt tevens ingezet op het verdunnen van de bestaande voorraad middels transformatie	- De regionale kantorenstrategie gaat uit van een vervangingsmarkt: de kantorenbehoefte wordt bepaald door kantoren die niet langer voldoen (vanuit technisch- dan wel gebruikersperspectief). Kwantitatief gezien zijn er meer dan voldoende kantoorimeters - Uitgangspunt is daarbij dat de vervanging van kantoorruimte vooral in bestaande bouw (inclusief sloop-nieuwbouw) kan worden opgevangen - Nieuwe kantoorimeters kunnen worden toegevoegd op locaties met toekomstpotentie: de Goudse Spoorzone heeft hierbij prioriteit - Per saldo leidt (vervangings)nieuwbouw niet tot een toename van de voorraad: daarom wordt tevens ingezet op het verdunnen van de bestaande voorraad middels transformatie	- Het regionale kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incurant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw) - Toplocaties (Den Haag en Rotterdam) en (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kunnen uitbreiden - Op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd - Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen)	- De verschillende kantorenvisies sturen op het terugdringen van leegstand middels vervanging van bestaande bouw, transformatie en het werven van nieuwe bedrijvigheid - Ook de eerder geprogrammeerde plancapaciteit wordt verder beperkt, maar deels behouden t.b.v. het faciliteren van de bestaande vervangingsvraag die ontstaat doordat kantoren niet langer voldoen (vanuit technisch- dan wel gebruikersperspectief) - De visie van Drechtsteden zet bovendien sterk in op behoud van kantoorfuncties nabij OV-locaties
Eventuele reflecties op de regionale visie ¹	- Science locaties zoals Leiden Bios Science Park en Noordwijk Spacebusinesspark maken geen deel uit van de vigerende regionale visie. Voor deze locaties wordt wel uitgegaan van een groeiende behoefte aan kantoorimeters - Realisatie van de geplande capaciteit in het stationsgebied van Leiden vragen om een samenhangende strategie t.b.v. realisatie. - Geldende milieu- en geluidsc contouren bemoeilijken de transformatie van kwalitatief laagwaardig vastgoed op bedrijventerreinen - Er bestaan wellicht kansen voor additionele plancapaciteit rondom de stedelijke as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn	- De ambitie rond het terugdringen van de plancapaciteit ligt op koers. Focus ligt verder op het toevoegen van kwaliteit in de stationsomgeving van Gouda, net als het voorzien in een blijvende behoefte in kleinschalige kantoorruimte - Realisatie van de geplande capaciteit in de stationsomgeving van Gouda blijkt in realiteit lastig: terughoudendheid van ontwikkelaars en beleggers maakt dat in de huidige plannen nauwelijks of niet wordt ingezet op kantoorfunctie en vooral op wonen - Transformatie van kansarme objecten lastig daar waar geen alternatieve functies voorhanden zijn (e.g. Goudse Poort)	- Populariteit van de regio leidt tot grote schaarste op specifieke locaties. De in de regionale visie geambieerde ontwikkelingen in Den Haag en Rotterdam kunnen maar gedeeltelijk voldoen aan die aanzienlijke gebruikersvraag - Daarbij blijkt de 'strijd om de ruimte' een additionele uitdaging waar door de grote aandacht voor woningbouw, het behoud- of de ontwikkeling van- de kantoorfunctie rondom OV-locaties verder wordt bemoeilijkt - Samenhang tussen de diverse kantoorlocaties verdient nieuwe ijkijng. Huidige hiërarchische model van grootstedelijke top en provinciale knooppunten moet in relatie tot ambitieuze woningbouwprogramma opnieuw worden gezien. Welke kantorenstructuur vindt het best aansluiting op de woningbouwopgave langs de oude lijn (verstedelijkingsopgave)?	- Voortvloeiend uit de sterke relatie met bedrijvigheid, worden momenteel verschillende kantoorontwikkelingen geïnitieerd op bedrijventerreinen welke niet stroken met de vigerende visies die juist inzetten op de verdere optimalisatie van dergelijke locaties - Geambieerde transformaties van kantoren (bijvoorbeeld in woonwijken) zijn niet altijd in trek bij de markt. Het behoud van de woonfunctie op OV-locaties blijkt juist een uitdaging, gezien men daar graag transformeert naar woonfunctie
Andere gedeelde documenten en/of inzichten	Planlijsten	Regionale Economische visie Midden-Holland; Detailhandelsnota Midden-Holland; Regionale Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland; Regionale kantoren strategie 2020; Kantorenmonitor; Agenda Verstedelijking en Mobiliteit; Planlijst; Diverse gemeentelijke visies	Memo Planlijst Kantoren MRDH 2022, Planlijst	Planlijst

¹ Betreft een samenvatting van de werksessie voor de betreffende regio. De inhoud is daarmee afhankelijk van de onderwerpen/thema's zoals benoemd door de aanwezige deelnemers

Bijlage VII | Methodologie behoefteraming (1/2)

¹ Voor de behoefteraming is uitgegaan van de daadwerkelijke omvang van de voorraad ultimo 2022 (bron Locatus). Bestaande planlijsten en/of transformatieplannen zijn hierin niet meegenomen.

² Voor 2022: betreft de *gemiddelde* kantorenopname voor de periode 2017-2022, in m² v.v.o. Voor 2030, 2035 en 2040: betreft de geprognoseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

VOORBEELD GEMEENTE X: POSITIEVE UITBREIDINGSVRAAG

- Context** | Gemeente X kent ultimo 2022 een voorraad van circa 493.800 m² kantoren en een leegstand van 8,0%. De kantorenopname in Gemeente X bedroeg in de periode 2017-2022 gemiddeld 9.100 m² per jaar.
- Prognose kantorenmarktvraag** | Gemeente X bevindt zich in een regio waar sprake is van een sterke sectorgroei en concentratiebeweging. Daarmee is voor Gemeente X een sterk groeiende kantorenmarktvraag geprognoseerd, tot een niveau van 12.200 m² in 2030. Deze prognose gaat uit van een gezonde marktsituatie, waarbij er voldoende passend aanbod is om te voldoen aan de (groeiende) gebruikersvraag.
- Uitbreidingsvraag** | Omdat de leegstand hoger is dan de gestelde model-leegstand, moet Gemeente X in jaar 1 (2023) theoretisch gezien voorraad onttrekken. Echter, als resultante van de naar verwachting sterk groeiende kantorenmarktvraag zal de jaren daaropvolgend, voorraad kunnen worden toegevoegd. In de periode 2023-2030 kan er daarom netto 3.600 tot 6.600 m² kantoren¹ worden toegevoegd aan de voorraad van Gemeente X, resulterend in een omvang van maximaal 500.400 m² in 2030. Doorkijkend naar 2040, bedraagt de maximale uitbreidingsvraag 17.600 m² in de periode 2023-2040.
- Vervangingsvraag** | Kijkend naar de kwaliteit blijkt, dat ultimo 2022, 65% (321.100 m²) van de voorraad van Gemeente X niet voldoet aan de gemiddelde regionale gebruikersvraag (LQR opname). Bij berekening van de daadwerkelijke vervangingsvraag is daarbij rekening gehouden met de lokale kantorenmarktdynamiek: alleen daar waar kantoren leeg staan als gevolg van gebruikersbewegingen, kan immers worden ingezet op kwaliteitsverbetering.

RUIMTEBEHOEFTE ¹	JAAR	VOORRAAD ¹	LEEGSTAND	OPNAME ²	GEWENSTE VOORRAAD ¹		UITBREIDING ³		VERVANGING ³
					Min	Max	Min	Max	
Gemeente X	2022	493.800	8,0%	9.100					
	2030			12.200	497.400	500.400	3.600	6.600	45.200
	2035			12.800	503.200	508.200	9.400	14.300	73.500
	2040			13.500	505.600	511.400	11.800	17.600	101.600

³ Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de gestelde model-leegstand en geprognoseerde kantorenopname. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op de gemiddelde locatiekwaliteit van de kantorenopname voor de betreffende regio.

De bandbreedte voor de uitbreidingsvraag 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 voor Gemeente X bedraagt in de periode 2023-2030, 45.200 m². Doorkijkend naar 2040, is de totale vervangingsvraag in de periode 2023-2040 maximaal 101.600 m². Mocht deze vraag inderdaad worden beantwoord, dan zal de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvatten waarmee niet alleen gebruikers in het topsegment worden bediend, maar ook gebruikers die een lagere kwaliteitsbehoefte kennen.

Deze vervanging kan plaatsvinden door A) het toepassen van kwaliteitsimpulsen op bestaande kantoren, of B) door het enerzijds onttrekken van kantoren met een lage kwaliteit en het anderzijds toevoegen van kantoren met een hoge kwaliteit, op de beste locaties. De vervangingsvraag heeft daarmee geen effect op de netto omvang van de voorraad.

- Ontwikkelruimte** | Daarmee is de uitbreidingsvraag van invloed op de omvang van de voorraad en de vervangingsvraag van invloed op de kwaliteit van de voorraad. Gemeente X heeft de mogelijkheid om tot 2030, 3.600 tot 6.600 m² kantoren toe te voegen aan haar voorraad. Dit duidt tevens de ruimte in de planvoorraad tot 2030. Daarnaast kan zij nog eens maximaal 45.200 m² planvoorraad begroten, maar alleen in het geval dat eenzelfde aantal vierkante meters wordt onttrokken aan de voorraad. Het inzetten van deze ontwikkelruimte vraagt echter wel om een kritische blik waarmee de plannen goed worden afgestemd op de (lokale) vraag. Regionale samenwerking en visievorming wordt daarin sterk aangemoedigd. Daartoe kan Gemeente X bijvoorbeeld besluiten om de uitbreidingsvraag niet volledig in te zetten, maar deze over te hevelen naar een goede locatie binnen een andere gemeente in de regio. Het zelfde geldt voor de vervangingsvraag, waarbij bijvoorbeeld laag-kwalitatieve kantoren worden onttrokken in Gemeente X, maar de toevoeging van kwaliteitskantoren in een andere gemeente wordt gewaarborgd.

Bijlage VII | Methodologie behoefteraming (2/2)

¹ Voor de behoefteraming is uitgegaan van de daadwerkelijke omvang van de voorraad ultimo 2022 (bron Locatus). Bestaande planlijsten en/of transformatieplannen zijn hierin niet meegenomen.

² Voor 2022: betreft de *gemiddelde* kantorenopname voor de periode 2017-2022, in m² v.v.o. Voor 2030, 2035 en 2040: betreft de geprognoseerde kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

VOORBEELD GEMEENTE Y: NEGATIEVE UITBREIDINGSVRAAG

- Context** | Gemeente Y kent ultimo 2022 een voorraad van circa 297.700 m² kantoren en een leegstand van 12,2%. De kantorenopname in Gemeente Y bedroeg in de periode 2017-2022 gemiddeld 6.100 m² per jaar.
- Prognose kantorenmarktvraag** | Gemeente Y bevindt zich in een regio waar sprake is van een sterke sectorgroei en concentratiebeweging. Daarmee is voor Gemeente Y een sterk groeiende kantorenmarktvraag geprognoseerd, tot een niveau van 8.500 m² per jaar in 2030. Deze prognose gaat uit van een gezonde marktsituatie, waarbij er voldoende passend aanbod is om te voldoen aan de (groeiende) gebruikersvraag.
- Uitbreidingsvraag** | Naar verwachting is er in Gemeente Y sprake van een sterk groeiende kantorenmarktvraag. Echter, omdat de leegstand aanzienlijk hoger is dan de gestelde model-leegstand, zal de voorraad toch in omvang moeten afnemen. In de periode 2023-2030 wordt idealiter 4.000 tot 7.200 m² kantoren¹ onttrokken aan de voorraad van Gemeente Y, resulterend in een omvang van maximaal 293.700 m² in 2030. Anticiperend op 2040, waar als gevolg van de groeiende marktvraag de bovenkant bandbreedte (-1.500 tot 3.500 m²) positief toont, kan echter tevens worden besloten hier niet onmiddellijk op te acteren.
- Vervangingsvraag** | Kijkend naar de kwaliteit, blijkt dat ultimo 2022, 75% (222.300 m²) van de voorraad van Gemeente Y niet voldoet aan de gemiddelde regionale gebruikersvraag (LQR opname). Bij berekening van de daadwerkelijke vervangingsvraag is daarbij rekening gehouden met de lokale kantorenmarktdynamiek: alleen daar waar kantoren leeg staan als gevolg van gebruikersbewegingen, kan immers worden ingezet op kwaliteitsverbetering.

RUIMTEBEHOEFTE ¹	JAAR	VOORRAAD ¹	LEEGSTAND	OPNAME ²	GEWENSTE VOORRAAD ¹		UITBREIDING ³		VERVANGING ³
					Min	Max	Min	Max	
Gemeente Y	2022	297.700	12,2%	6.100					
	2030			8.500	290.500	293.700	-7.200	-4.000	32.700
	2035			8.800	294.500	299.000	-3.200	1.300	53.800
	2040			9.300	296.200	301.300	-1.500	3.500	74.500

³ Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de gestelde model-leegstand en geprognoseerde kantorenopname. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op de gemiddelde locatiekwaliteit van de kantorenopname voor de betreffende regio.

De bandbreedte voor de uitbreidingsvraag 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 voor Gemeente Y bedraagt in de periode 2023-2030, 32.700 m². Doorkijkend naar 2040, is de totale vervangingsvraag in de periode 2023-2040 maximaal 74.500 m². Mocht deze vraag inderdaad worden beantwoord, dan zal de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvatten waarmee niet alleen gebruikers in het topsegment worden bediend, maar ook gebruikers die een lagere kwaliteitsbehoefte kennen.

Deze vervanging kan plaatsvinden door A) het toepassen van kwaliteitsimpulsen op bestaande kantoren, of B) door het enerzijds onttrekken van kantoren met een lage kwaliteit en het anderzijds toevoegen van kantoren met een hoge kwaliteit, op de beste locaties. De vervangingsvraag heeft daarmee geen effect op de netto omvang van de voorraad.

- Ontwikkelruimte** | Daarmee is de uitbreidingsvraag van invloed op de omvang van de voorraad en de vervangingsvraag van invloed op de kwaliteit van de voorraad. Gemeente Y zou idealiter 4.000 tot 7.200 m² kantoren aan haar voorraad onttrekken tot 2030. Dat betekent echter niet dat zij geen ruimte heeft voor planvorming. Uitgaande van de vervangingsvraag kan zij maximaal 32.700 m² planvoorraad begroten, maar alleen in het geval dat eenzelfde aantal vierkante meters wordt onttrokken aan de voorraad. Het inzetten van deze ontwikkelruimte vraagt echter wel om een kritische blik waarmee de plannen goed worden afgestemd op de (lokale) vraag. Regionale samenwerking en visievorming wordt daarin sterk aangemoedigd. Daartoe kan Gemeente Y bijvoorbeeld tevens besluiten om laag-kwalitatieve kantoren te onttrekken om zo te voldoen aan de vervangingsvraag, maar de toevoeging van kwaliteitskantoren op een goede locatie in een andere gemeente te waarborgen. Zo kan een verder toenemende leegstand bij een uitblijvende vraag voorkomen worden.

Bijlage VIII | Gedetailleerde ruimtebehoefte Zuid-Holland

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 locatiewaarde van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulatieve* 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 de gemiddelde locatiewaarde van de kantorenopname voor de betreffende regio.

RUIMTEBEHOEFTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Zuid-Holland	2022	261.000	12.430.400	6,6%	60					
	2030	355.600				12.682.600	12.758.800	252.200	328.400	811.900
	2035	370.900				12.852.300	12.982.100	421.900	551.700	1.284.600
	2040	391.500				12.923.500	13.075.900	493.100	645.500	1.750.900
Holland Rijnland	2022	28.400	1.033.900	5,8%	59					
	2030	40.400				1.073.100	1.083.200	39.200	49.300	83.200
	2035	42.200				1.092.500	1.108.400	58.600	74.500	130.900
	2040	44.400				1.100.900	1.119.100	67.000	85.200	177.100
Midden-Holland	2022	5.500	439.900	6,2%	55					
	2030	9.800				451.100	453.600	11.200	13.700	30.600
	2035	10.200				455.700	459.700	15.800	19.800	49.300
	2040	10.800				457.700	462.400	17.800	22.500	68.500
MRDH	2022	221.000	10.119.200	6,9%	62					
	2030	290.500				10.298.000	10.357.400	178.800	238.200	655.200
	2035	303.000				10.436.100	10.540.500	316.900	421.300	1.037.500
	2040	320.000				10.494.000	10.617.100	374.800	497.900	1.413.600
Haagse regio	2022	92.400	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
Rotterdamse regio	2022	124.900	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
Zuid-Holland Zuid	2022	9.800	837.400	4,9%	49					
	2030	14.900				860.400	864.600	23.000	27.200	42.900
	2035	15.500				868.000	873.500	30.600	36.100	66.900
	2040	16.300				870.900	877.300	33.500	39.900	91.700

Bijlage IX | Gedetailleerde ruimtebehoefte Holland-Rijnland (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 locatiewaarde van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulatieve* 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 locatiewaarde 62 van de kantorenopname voor de regio Holland Rijnland.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Holland-Rijnland	2022	23.500	1.033.900	5,8%	59					
	2030	40.400				1.073.100	1.083.200	39.200	49.300	83.200
	2035	42.200				1.092.500	1.108.400	58.600	74.500	130.900
	2040	44.400				1.100.900	1.119.100	67.000	85.200	177.100
Alphen aan den Rijn	2022	1.400	143.300	2,9%	58					
	2030	4.200				152.500	153.400	9.200	10.100	12.400
	2035	4.400				154.400	156.000	11.100	12.700	19.500
	2040	4.600				155.300	157.100	12.000	13.800	26.700
Hillegom	2022	600	12.900	35%	43					
	2030	300				9.500	9.700	-3.400	-3.200	1.500
	2035	300				9.700	9.900	-3.200	-3.000	2.600
	2040	300				9.700	9.900	-3.200	-3.000	3.600
Kaag en Braassem	2022	-	22.200	10%	42					
	2030	1.000				20.100	20.400	-2.100	-1.800	6.800
	2035	1.000				20.700	20.900	-1.500	-1.300	9.300
	2040	1.100				21.000	21.100	-1.200	-1.100	11.600
Katwijk	2022	1.100	38.700	14%	48					
	2030	1.400				37.400	37.900	-1.300	-800	7.200
	2035	1.400				38.100	38.800	-600	100	11.600
	2040	1.500				38.400	39.200	-300	500	15.700
Leiden	2022	17.100	537.300	3,0%	76					
	2030	26.700				574.700	579.500	37.400	42.200	20.900
	2035	27.900				587.400	596.400	50.100	59.100	31.400
	2040	29.400				592.700	603.500	55.400	66.200	40.900
Leiderdorp	2022	-	57.400	11%	42					
	2030	1.800				58.200	59.300	800	1.900	8.300
	2035	1.900				59.000	60.400	1.600	3.000	14.300
	2040	2.000				59.400	60.900	2.000	3.500	20.300

Bijlage IX | Gedetailleerde ruimtebehoefte Holland-Rijnland (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 locatiewaarde van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulatieve* 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 locatiewaarde 62 van de kantorenopname voor de regio Holland Rijnland.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Lisse	2022	-	25.700	15%	38					
	2030	600				23.800	23.900	-1.900	-1.800	3.400
	2035	600				24.100	24.300	-1.600	-1.400	5.400
	2040	600				24.200	24.400	-1.500	-1.300	7.400
Nieuwkoop	2022	-	1.500	-	20					
	2030	100				1.500	1.500	-	-	700
	2035	100				1.500	1.600	-	100	900
	2040	100				1.600	1.600	100	100	1.000
Noordwijk	2022	-	63.200	-	44					
	2030	1.300				71.100	72.200	7.900	9.000	5.300
	2035	1.400				71.700	73.000	8.500	9.800	9.800
	2040	1.500				72.000	73.400	8.800	10.200	14.700
Oegstgeest	2022	1.600	52.300	18%	51					
	2030	600				47.200	47.700	-5.100	-4.600	2.500
	2035	700				47.500	48.100	-4.800	-4.200	5.100
	2040	700				47.700	48.300	-4.600	-4.000	7.700
Teylingen	2022	700	34.900	6,8%	43					
	2030	1.500				35.300	35.500	400	600	8.000
	2035	1.500				36.000	36.400	1.100	1.500	11.900
	2040	1.600				36.300	36.800	1.400	1.900	15.400
Voorschoten	2022	-	19.300	3,1%	54					
	2030	200				20.500	20.600	1.200	1.300	800
	2035	200				20.600	20.700	1.300	1.400	1.400
	2040	200				20.600	20.800	1.300	1.500	2.200
Zoeterwoude	2022	900	25.100	17%	43					
	2030	700				21.200	21.500	-3.900	-3.600	5.400
	2035	800				21.700	21.800	-3.400	-3.300	7.700
	2040	800				21.900	22.000	-3.200	-3.100	9.900

Bijlage X | Gedetailleerde ruimtebehoefte Midden-Holland

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 *cumulatieve* 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 53 van de kantorenopname voor de regio Midden-Holland.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Midden Holland	2022	5.500	439.900	6,2%	55					
	2030	9.800				451.100	453.600	11.200	13.700	30.600
	2035	10.200				455.700	459.700	15.800	19.800	49.300
	2040	10.800				457.700	462.400	17.800	22.500	68.500
Bodegraven-Reeuwijk	2022	-	63.900	11%	55					
	2030	1.600				63.100	63.700	-800	-200	6.600
	2035	1.700				63.900	64.700	-	800	10.800
	2040	1.800				64.200	65.200	300	1.300	15.100
Gouda	2022	4.800	291.000	5,1%	61					
	2030	5.900				300.700	301.900	9.700	10.900	15.800
	2035	6.100				303.400	305.600	12.400	14.600	25.500
	2040	6.500				304.600	307.200	13.600	16.200	35.500
Krimpenerwaard	2022	700	21.500	-	27					
	2030	600				23.600	23.800	2.100	2.300	2.800
	2035	600				23.900	24.100	2.400	2.600	4.700
	2040	600				24.000	24.300	2.500	2.800	6.500
Waddinxveen	2022	-	43.100	5,5%	47					
	2030	800				43.900	44.000	800	900	4.000
	2035	900				44.300	44.500	1.200	1.400	6.100
	2040	900				44.500	44.700	1.400	1.600	8.400
Zuidplas	2022	-	20.500	16%	49					
	2030	900				19.900	20.300	-600	-200	1.400
	2035	900				20.300	20.900	-200	400	2.200
	2040	1.000				20.500	21.100	-	600	3.000

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 *cumulatieve* 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 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 *cumulatieve* 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 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 *cumulatieve* 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 XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse 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 *cumulatieve* 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	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 XIII | Gedetailleerde ruimtebehoefte Zuid-Holland Zuid (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 *cumulatieve* 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 54 van de kantorenopname voor de regio Zuid-Holland Zuid.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Zuid-Holland-Zuid	2022	9.800	837.400	4,9%	49					
	2030	14.900				860.400	864.600	23.000	27.200	42.900
	2035	15.500				868.000	873.500	30.600	36.100	66.900
	2040	16.300				870.900	877.300	33.500	39.900	91.700
Alblasserdam	2022	-	21.500	3,9%	39					
	2030	300				22.300	22.300	800	800	1.700
	2035	300				22.400	22.500	900	1.000	2.800
	2040	300				22.500	22.600	1.000	1.100	3.900
Dordrecht	2022	6.200	298.800	4,4%	63					
	2030	8.000				311.300	312.800	12.500	14.000	12.200
	2035	8.300				315.100	317.800	16.300	19.000	19.400
	2040	8.800				316.700	319.900	17.900	21.100	26.500
Goeree-Overflakkee	2022	-	21.900	-	27					
	2030	300				22.000	22.400	100	500	3.000
	2035	300				22.200	22.500	300	600	3.900
	2040	300				22.200	22.600	300	700	4.900
Gorinchem	2022	1.800	127.100	7,6%	47					
	2030	800				126.000	126.100	-1.100	-1.000	3.800
	2035	900				126.500	126.500	-600	-600	6.200
	2040	900				126.600	126.700	-500	-400	8.600
Hardinxveld-Giessendam	2022	800	24.200	2,6%	51					
	2030	500				25.600	25.600	1.400	1.400	1.800
	2035	500				25.800	25.900	1.600	1.700	3.000
	2040	600				25.900	26.100	1.700	1.900	4.100
Hendrik-Ido-Ambacht	2022	-	25.100	-	41					
	2030	400				27.100	27.100	2.000	2.000	2.200
	2035	400				27.300	27.400	2.200	2.300	3.500
	2040	400				27.300	27.500	2.200	2.400	4.900

Bijlage XIII | Gedetailleerde ruimtebehoefte Zuid-Holland Zuid (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 *cumulatieve* 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 54 van de kantorenopname voor de regio Zuid-Holland Zuid.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	Max
Hoeksche Waard	2022	-	52.400	4,4%	25					
	2030	400				53.600	53.700	1.200	1.300	2.800
	2035	400				53.900	53.900	1.500	1.500	4.200
	2040	400				53.900	54.000	1.500	1.600	5.800
Molenlanden	2022	-	18.100	-	18					
	2030	-				19.300	19.300	1.200	1.200	400
	2035	-				19.300	19.300	1.200	1.200	500
	2040	-				19.300	19.300	1.200	1.200	600
Papendrecht	2022	-	79.900	2,4%	46					
	2030	800				85.300	85.800	5.400	5.900	3.200
	2035	900				85.700	86.400	5.800	6.500	5.800
	2040	900				85.900	86.600	6.000	6.700	8.700
Sliedrecht	2022	1.000	85.200	10%	53					
	2030	2.400				80.100	80.800	-5.100	-4.400	10.500
	2035	2.500				81.600	81.900	-3.600	-3.300	14.900
	2040	2.600				82.200	82.400	-3.000	-2.800	19.400
Zwijndrecht	2022	-	83.300	5,2%	51					
	2030	1.000				87.900	88.800	4.600	5.500	1.300
	2035	1.000				88.300	89.500	5.000	6.200	2.700
	2040	1.100				88.500	89.700	5.200	6.400	4.300

Bijlage XIV | Reflectie Hoofdstructuur Kantoren provincie Zuid-Holland

KANTORENLOCATIE	STRATEGIE	LQR RICHTLIJN	INDICATIE ALLOCATIE PLANAANBOD	AANBEVELINGEN M.B.T. HUIDIGE STRUCTUUR
1 Grootstedelijke toplocaties - Den Haag Central Innovation District - Nieuw Centraal - Nieuw Centrum - Beatrixkwartier - Utrechtsebaan - Binnenstad Den Haag - Nieuw-Laakhaven HS - Rotterdam CBD - Central Business District, incl. Binnenstad en Blaak (Z-as) - Rotterdam Alexander - Rotterdam Kop van Zuid	Groei	LQR >80	~80% van de geboden ontwikkelruimte voor de betreffende gemeenten	Aanbevolen uitbreiding van locaties (met Den Haag Nieuw Laakhaven, Rotterdam Kop van Zuid en Rotterdam Alexander).
2a Intercity stationslocaties met centrumfunctie (groei kantoorfunctie) - Spoorzone Leiden (en (deel) binnenstad) - Spoorzone Delft (en (deel) binnenstad) - Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad)	Groei	LQR >70	~80% van de geboden ontwikkelruimte voor de betreffende gemeenten	Aanbevolen herindeling van locaties. Aanbevolen opdeling van de huidige categorie "OV-knooppuntlocaties en centrum / (intercity) stationslocaties" opgedeeld in twee categorieën met verschillende groeistrategie: - Het locatietype betreft ten minste de aanwezigheid van Intercity station in of nabij een stedelijk centrum (hetzij bestaand, in wording) en waar vraag naar kantoorruimte naar een tekort aan kantoren heeft geleid. - Op die plaatsen waar onvoldoende marktvraag naar kantoorruimte wordt voorzien, moet worden ingezet op behoud van de kantoorfunctie.
2b Intercity stationslocaties met centrumfunctie (behoud kantoorfunctie) - Dordrecht stationsomgeving (en (deel) binnenstad) - Alphen aan den Rijn stationsomgeving - Schiedam stationsomgeving	Gematigde groei, in ieder geval behoud	LQR >70	~70% van de geboden ontwikkelruimte voor de betreffende gemeenten	
3 Overige locaties	Afhankelijk van lokale omstandigheden	Afhankelijk van lokale omstandigheden, LQR als leidraad	Behoedzame inzet van de geboden ontwikkelruimte voor de betreffende gemeenten	Aanbevolen uitbreiding van de categorie, waarin geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen verschillende typen locaties en de verantwoordelijkheid voor lokaal maatwerk bij de gemeenten wordt gelegd. De LQR kan als leidraad worden gebruikt bij de allocatie van planaanbod.
4 Kleinschalige kantoorruimte	Afhankelijk van lokale omstandigheden	Afhankelijk van lokale omstandigheden, LQR als leidraad	'Budget' van additioneel 5% van de geboden provinciale ontwikkelruimte (53.200 tot 57.000 m ² tot 2030)	Aanbevolen behoud van bestaande structuur en artikel 6.11.2.b in Omgevingsverordening, met toepassing van maximaal 'budget' op provinciaal niveau.

