



Den Haag

Onderzoeksrapport

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2015



► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2015



COLOFON

Uitgave
Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
April 2016

Druk
Gemeente Den Haag
Intern Dienstencentrum

Inlichtingen
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Barco den Ouden (070 3141514 / bdenouden@steenworp.nl)
Carla Rothuizen (070-353 4874 / carla.rothuizen@denhaag.nl)
Jos van Veen (070-353 3115 / jos.vanveen@denhaag.nl)

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen worden veroorzaakt door afronden. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Samenvatting	9
3	Aanbod bestaande voorraad	11
3.1	Aanbod kantoorruimte	11
3.2	Aanbod kantoorruimte naar grootteklasse	12
4	Opname kantoren	15
4.1	Opname kantoren.....	15
5	Transformatie kantoren	17
5.1	Mogelijkheden voor kantoortransformaties	17
5.2	Transformatie kantoren versus marktimperfecties	17
5.3	Overzicht transformaties	18
6	Nieuwbouw kantoren	21
6.1	Oplevering van kantoren.....	21
6.2	Planontwikkelingen kantoren	21
7	Conclusie	23
I	Begrippenlijst	25
II	Kantorenmilieus	27
III	Kaarten	29

1 Inleiding

De kantorenmonitor is een jaarlijks verschijnende rapportage over de stand van zaken op de kantorenmarkt in de gemeente Den Haag.

De kantorenmonitor biedt cijfermatig inzicht in de ontwikkeling van de Haagse kantorenmarkt en vormt een belangrijke bron van informatie voor het actualiseren of opstellen van kantorenbeleid, kantorenprogrammering, programmering van kantoortransformatie en het maken van afspraken in (boven)regionaal verband.

De monitor is beperkt tot een feitelijke, cijfermatige weergave van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt per kalenderjaar. De conclusies, verwachtingen, overwegingen en door te voeren beleidswijzigingen op basis van deze cijfers worden op hoofdlijnen beschreven in de jaarlijkse Ruimtelijke Economische Investerings Strategie (REIS) en in sectorale voortgangsrapportages of beleidsnotities. Transformatie van kantoren is momenteel een belangrijk middel om te komen tot een gezonde kantorenmarkt. De voortgang in dit kader wordt meer uitgebreid beschreven in de jaarlijkse commissiebrief aan de gemeenteraad: "Voortgangsrapportage transformatie kantoren".

In de kantorenmonitor 2015 worden achtereenvolgens beschreven:

- aanbod,
- opname,
- transformatie, inclusief sloop,
- opgeleverde nieuwbouw van kantoorruimte in 2015.

Het betreft de ontwikkeling van de Haagse kantorenmarkt in de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. In een aantal gevallen worden ook de cijfers van eerdere jaren getoond, zodat de ontwikkelingen in de kantorenmarkt over een langere termijn zichtbaar worden.

2 Samenvatting

De tekenen van herstel op de vastgoedmarkt hebben ook zijn weerslag op de kantorenmarkt in Den Haag. De effecten hiervan worden in deze monitor zichtbaar. Voor het eerst in jaren is er een afname in het aanbod van kantoorruimte. Tevens is de opname van kantoorruimte voor het eerst sinds enkele jaren gegroeid.

Aanbod

In 2015 is het aanbod aan kantoorruimte in Den Haag gedaald. Per 1 januari 2016 bedraagt het aanbod ruim 655.000 m². Als percentage van de totale kantorenvoorraad bedraagt het aanbod nu 14,1%. Dit ligt belangrijk boven de markttechnisch gewenste frictieleegestand van 5 à 6%.

Opname

De door de markt opgenomen kantoorruimte in bestaande en opgeleverde nieuwbouwpanden bedroeg in 2015 in totaal 213.000 m² en komt hiermee hoger uit dan de 156.000 m² in 2014.

Transformatie

Transformatie van kantoren is in de huidige markt een belangrijk middel om kantoorruimte aan de markt te onttrekken. In 2015 is voor bijna 97.000 m² aan vergunningen voor kantorentransformatie aangevraagd. De resultaten, mede door inzet van de Haagse kantorenloodsen, zijn bemoedigend. Daarom is de gemeentelijke ambitie per 2015 verhoogd van 50.000 m² naar 75.000 m² te transformeren kantoorruimte per jaar. Ook wordt onderzocht hoe, naast de kwantitatieve opgave, ook kwalitatief een slag kan worden gemaakt ('de goede functie op de goede plek'). De overwegingen en eventuele beleidswijzigingen worden op hoofdlijnen verwoord in de jaarlijkse Ruimtelijke Economische Investerings Strategie (REIS).

Nieuwbouw

In 2015 is er 61.000 m² aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. Deze kantoorruimtes worden in zijn geheel in gebruik genomen door de Hoge Raad en het Internationaal Strafhof (ICC). In 2014 was er geheel geen nieuwbouw van kantoorruimte opgeleverd. Dit past in het huidige beleid waarin nieuwbouw van kantoren wordt ontmoedigd en slechts onder beperkte condities wordt toegestaan.

Samenvatting cijfers 2015

	opp. (m ²)
stand kantorenvorraad 01-01-2015	4.715.923
aanbod kantoren 01-01-2015	693.624
aanbod kantoren 01-01-2016	655.376
afname aanbod over 2015	38.248
opname over 2015	212.711
nieuwbouw opgeleverd in 2015	61.500
onttrekking (gerealiseerd) aan voorraad in 2015	135.284
voorlopige geschatte stand kantorenvorraad 01-01-2016	4.642.139

3

Aanbod bestaande voorraad

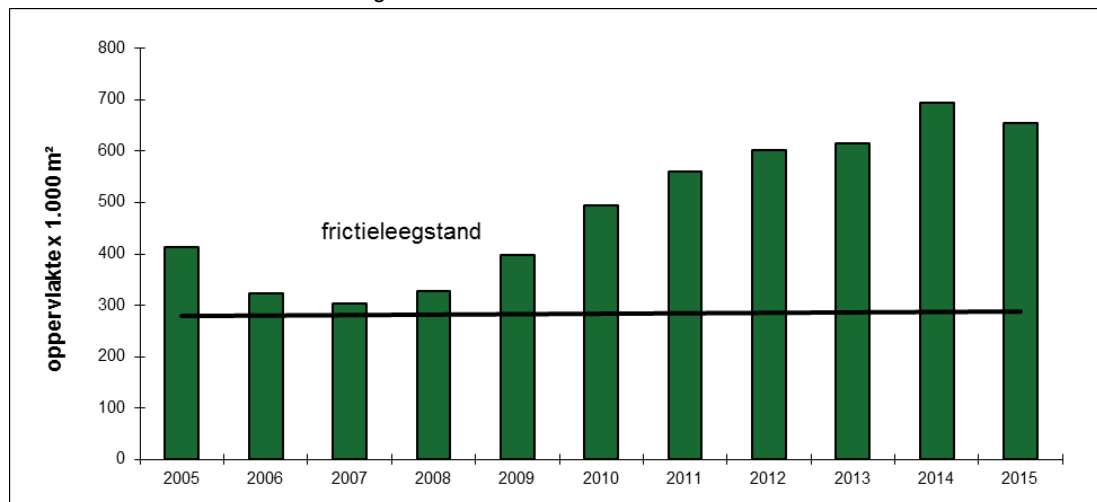
Het aanbod kantoorruimte in Den Haag is in 2015 met 5,5% afgenomen.

3.1 Aanbod kantoorruimte in Den Haag

Per 1 januari 2015 werd er 693.624 m² kantoorruimte aangeboden in Den Haag. Aan het eind van datzelfde jaar, op 31 december, was het aanbod gedaald naar 655.376 m². Een daling van 5,5%. Het aanbod in Den Haag is hiermee uitgekomen op 14,1% van de totale voorraad kantoren. Dit aanbodpercentage is voor het eerst sinds 2007 afgenomen, wat gezien de huidige conjunctuur en marktontwikkelingen te verwachten was. De gemeente heeft namelijk (in samenwerking met eigenaren en (andere) marktpartijen) stappen gezet om het aanbod terug te dringen. Deze stappen zijn opgenomen in het investeringsprogramma en betreffen onder meer beperking van het nieuwbouwprogramma kantoren en de inzet van kantorenloosden om te komen tot transformatie en/of sloop van kantoorgebouwen die zijn verouderd of die staan op minder aantrekkelijke locaties.

In grafiek 1 staat het aanbod per jaar vanaf 2005 tot en met 2015, met daarin weergegeven het niveau van de gewenste frictieleegestand. De daling van het aanbod is in de grafiek duidelijk te zien maar het aanbod is nog steeds te hoog. Voor een gezond functionerende kantorenmarkt is een frictieleegestand van 5 tot 6% van de voorraad wenselijk.

Grafiek 1: Aanbod kantoorruimte in Den Haag vanaf 31 december 2005 tot en met 31 december 2015



Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

Aanbod is niet hetzelfde als leegstand. Er kunnen kantoren op de markt worden aangeboden terwijl deze nog in gebruik zijn (bijvoorbeeld omdat de huurperiode op termijn afloopt). Daarnaast kunnen kantoren leegstaan zonder dat ze (zichtbaar) op de markt worden aangeboden, bijvoorbeeld omdat de eigenaar wacht op betere tijden en daarom (nog) geen opdracht verstrekt aan een makelaar.

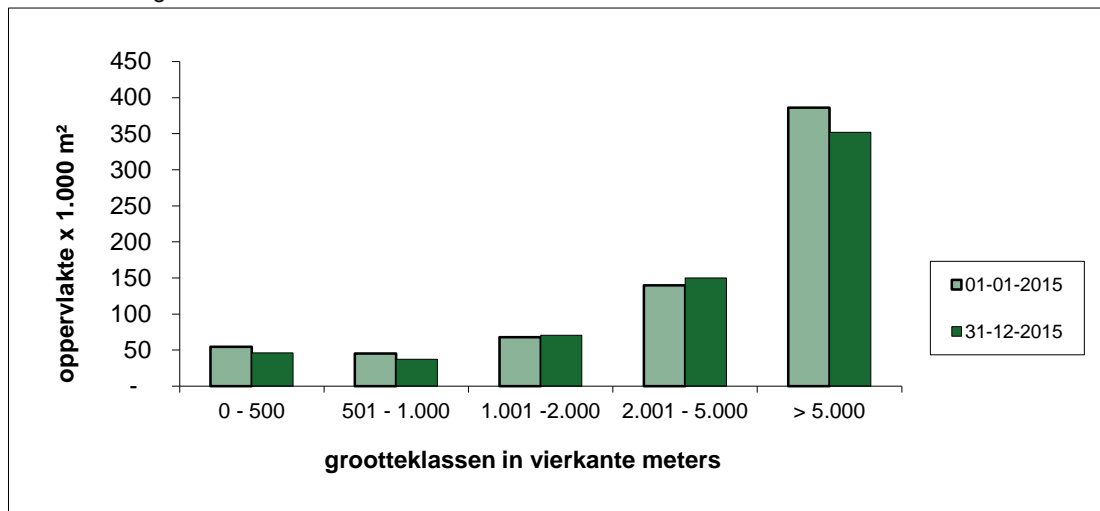
3.2 Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse

Het op de markt beschikbare aanbod is in de volgende grootteklassen ingedeeld:

1. 0 - 500 m²
2. 501 - 1.000 m²
3. 1.001 - 2.000 m²
4. 2.001 - 5.000 m²
5. > 5.000 m².

In 2015 zijn er tussen de grootteklassen verschillen in de afname en toename van het aanbod, zie grafiek 2. In de beide grootteklassen van 1.000 m² tot 5.000 m² is er een bescheiden toename in het aanbod. Bij alle overige grootteklassen is er juist een afname in het aanbod.

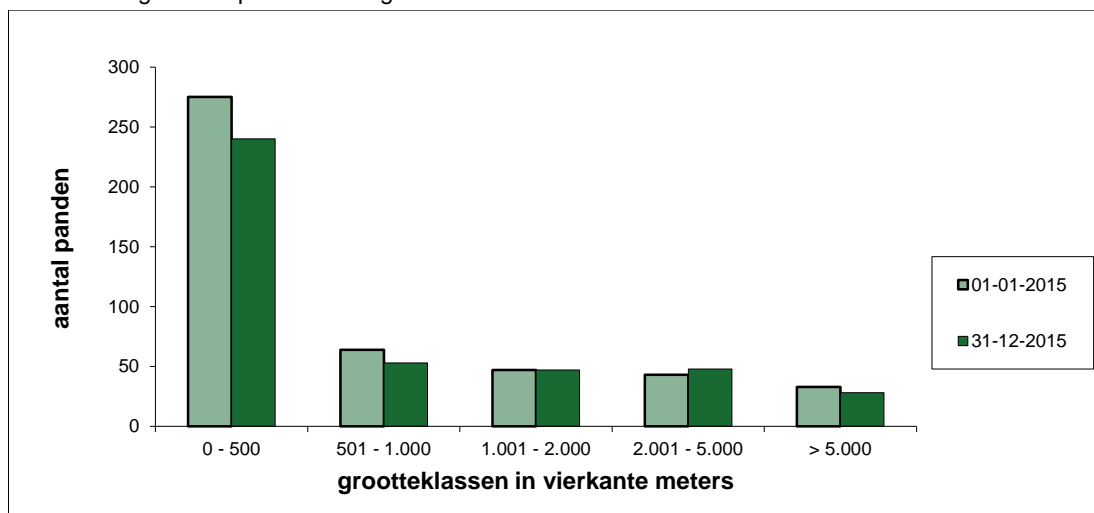
grafiek 2: Aanbod naar grootteklasse in m² 01-01-2015 en 31-12-2015



Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

Grafiek 3 laat het aantal aangeboden panden of delen van panden naar grootteklasse zien. Hierin komt duidelijk naar voren dat (deel)panden waarin minder dan 500 m² wordt aangeboden oververtegenwoordigd zijn in het aanbod, maar deze bieden per saldo weinig vierkante meters.

grafiek 3: Aanbod aangeboden panden naar grootteklasse 01-01-2015 en 2015



Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

In tabel 1 zijn de gegevens van grafieken 2 en 3 in aantallen en percentages naast elkaar gezet voor begin en eind 2015. In de beide grootteklassen tot 1.000 m² is er een afname in het aanbod van in totaal 16.185 m². Bij de beide grootteklassen van 1.000 m² tot 5.000 m² is er een toename in het aanbod van in totaal 12.109 m². In de grootteklasse boven 5.000 m² is er een afname van 34.172 m². Per saldo is het aanbod met 38.248 m² afgenomen.

Tabel 1: Totaal overzicht aantal panden in combinatie met grootteklasse

grootteklasse in m ²	01-01-2015				31-12-2015				toe/afname	
	aantal (deel) panden	% (deel) panden	opp. in m ²	% opp.	aantal (deel) panden	% (deel) panden	opp. in m ²	% opp.	aantal (deel) panden	opp. in m ²
0 - 500 m ²	275	60%	54.592	8%	240	58%	46.205	7%	-35	-8.387
500 - 1.000 m ²	64	14%	45.187	7%	53	13%	37.389	6%	-11	-7.798
1.001 - 2.000 m ²	47	10%	68.073	10%	47	11%	70.304	11%	-	2.231
2.001 - 5.000 m ²	43	9%	139.918	20%	48	12%	149.796	23%	5	9.878
> 5.000 m ²	33	7%	385.854	56%	28	7%	351.682	54%	-5	-34.172
totaal	462	100%	693.624	100%	416	100%	655.376	100%	-46	-38.248

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

4 Opname kantoren

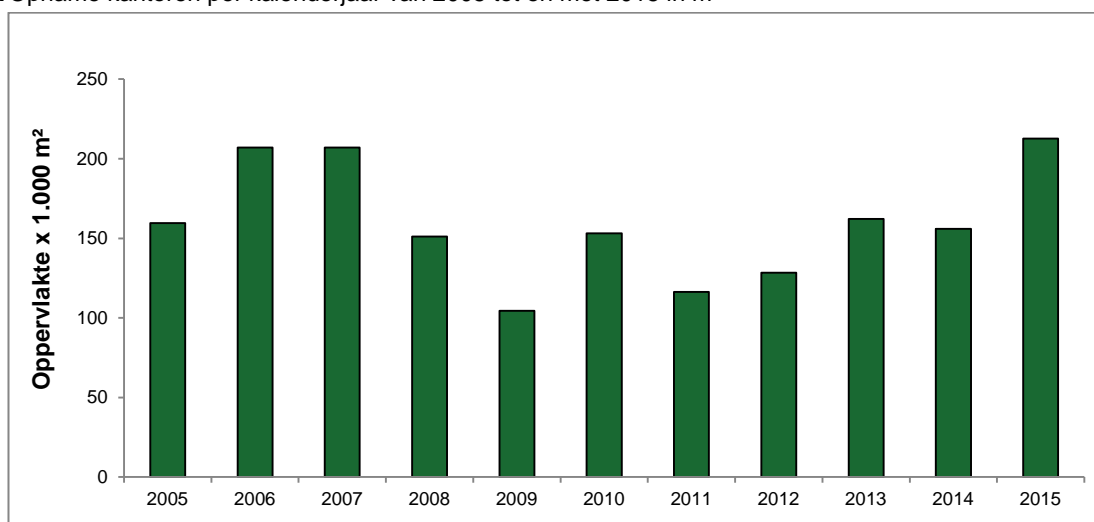
Tegenover het aanbod van kantoren staat het vervallen aanbod. Het overgrote deel hiervan bestaat uit opname. Dat is aanbod dat in de loop van het jaar 2015 in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Daarnaast behoren er kantoren tot het vervallen aanbod omdat het betreffende kantoorgebouw onttrokken wordt aan de kantorenvoorraad. Dit kan zijn ten behoeve van transformatie naar andere doeleinden, bijvoorbeeld woningen. Daarnaast komt ook sloop van kantoorpanden voor.

4.1 Opname kantoren

In grafiek 4 is het vervallen aanbod van de laatste 10 jaar weergegeven. In 2014 is 155.871 m² kantoorruimte van de markt gehaald. In 2015 is 212.711 m² kantoorruimte niet langer als aanbod op de markt beschikbaar. Hiervan bevindt zich 21.507 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. Dat betekent dat van het aanbod voor 191.204 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker als kantoorruimte is gevonden.

De hierboven genoemde oppervlakte van ruim 21.500 m² waarvan de bestemming werd gewijzigd betreft kantoorruimte die in 2015 op de commerciële markt werd aangeboden. De hoeveelheid kantoorruimte waarvoor transformatieplannen bestaan of waarvan de procedure hiervoor in gang is gezet ligt in werkelijkheid hoger. Dit betreft namelijk ook kantoorpanden die niet op de commerciële markt werden aangeboden.

Grafiek 4: Opname kantoren per kalenderjaar van 2005 tot en met 2015 in m²



Bron: DHIC/Stadsgewest Haaglanden/Steenworp

In tabel 2 zijn de opgenomen metrages van kantorenlocaties voor 2014 en 2015 op een rij gezet. De verhouding tussen het vervallen aanbod binnen en buiten de

gespecificeerde kantoorgebieden bleef nagenoeg gelijk. Het Beatrixkwartier heeft in 2014 voor het tweede achtereenvolgende jaar de tweede plaats gehaald op de ranking van JLL van meest aantrekkelijke kantoorlocaties (*). Dit gebied moet alleen de Zuidas in Amsterdam voor zich laten.

Tabel 2: Opname kantoorruimte per gebied in 2014 en 2015

kantoorgebied	oppervlakte opname 2014 (m ²)	oppervlakte opname 2014 (%)	oppervlakte opname 2015 (m ²)	oppervlakte opname 2015 (%)
Beatrixkwartier	13.759	8,8%	9.117	4,3%
Ypenburg West	-	0,0%	2.241	1,1%
Benoordenhout	8.019	5,1%	17.958	8,5%
Binckhorst	9.305	6,0%	24.045	11,4%
Binnenstad	19.370	12,4%	16.883	8,0%
Forepark	1.661	1,1%	10.389	4,9%
Hofzichtpark	1.467	0,9%		0,0%
Laakhaven HS	428	0,3%	2.576	1,2%
Nieuw Centraal	3.397	2,2%	1.090	0,5%
Nieuw Centrum	5.325	3,4%	7.788	3,7%
's-Gravendreef	-	0,0%		0,0%
Utrechtsebaan	4.822	3,1%	3.394	1,6%
World Forum	5.271	3,4%	3.225	1,5%
Ypenburg deelplan 19	-	0,0%		0,0%
Ypenburg deelplan 26	312	0,2%	2.405	1,1%
subtotaal kantoorgebieden	73.136	46,9%	101.111	47,8%
buiten kantoorgebieden	82.738	53,1%	110.600	52,2%
totaal	155.874	100,0%	211.711	100,0%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

De uitsplitsing van de opname per oppervlaktecategorie is te zien in tabel 3.

Tabel 3: Opname kantoorruimte per oppervlaktecategorie in 2014 en 2015

oppervlakte-categorie in m ²	aantal panden 2014	in %	opp. 2014 (m ²)	in %	aantal panden 2015	in %	opp. 2015 (m ²)	in %
0 < 500	252	85%	44.018	28%	233	81%	40.033	19%
501 - 1.000	23	8%	18.744	12%	28	10%	21.662	10%
1.001 - 2.000	7	2%	10.295	7%	14	5%	23.345	11%
2.000 - 5.000	8	3%	29.401	19%	5	2%	24.229	11%
> 5000	6	2%	53.416	34%	9	3%	103.442	49%
totaal	296	100%	155.874	100%	289	100%	212.711	100%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

(*) JLL, ranking kantoorlocaties 2014

5 Transformatie kantoren

Transformatie van kantoren is op basis van verleende bouwvergunningen vastgesteld. Voor 2015 zijn er in totaal 56 aanvragen en 48 verleningen van bouwvergunningen geweest. Dit betreft overigens niet per definitie dezelfde panden, vanwege de langere termijnen die doorgaans aan functiewijzigingen (aanpassen bestemming) zijn verbonden.

5.1 Mogelijkheden voor kantoor transformaties

In tegenstelling tot veel andere gemeenten, waar kantoren in monofunctionele gebieden wachten op sloop, liggen veel leegstaande kantoren in Den Haag in aantrekkelijke woonwijken, of gemengde stedelijke gebieden als Benoordenhout, Bezuidenhout en het Centrum. Bovenstaande gebieden liggen op aantrekkelijke locaties in de Centrale Zone, waar Den Haag in investeert, prioriteit aan geeft en waar werkgelegenheid, voorzieningen en infrastructuur geconcentreerd zijn. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in deze gebieden behoefte aan woningen en andere functies bestaat, zeker in het licht van de voortgaande bevolkingsgroei in de stad.

In 2015 is het aantal inwoners in Den Haag met ongeveer 5.000 gegroeid. Groei is een compliment voor de stad, maar ook een opgave om woonruimte voor deze nieuw inwoners mogelijk te maken. De groei kan voor een aanzienlijk deel prima ingevuld worden in de leegstaande kantoren. Daarnaast wordt Den Haag met de Leidse Universiteit steeds meer een studentenstad en groeit Den Haag als internationale stad met expats en arbeidsmigranten. Dat zorgt voor een groeiende vraag naar onder meer compacte, stedelijke woningen en biedt dus kansen.

5.2 Transformatie kantoren versus marktimperfecties

Transformatie van kantoren is geen doel op zich, maar een middel om te komen tot een gezonde Haagse kantorenmarkt en een optimale benutting van de beschikbare ruimte en bestaand vastgoed in de stad. Om hierin stappen te zetten heeft de gemeente bijvoorbeeld het nieuwbouwprogramma kantoren beperkt en kantorenloodsen aangesteld. De transformatie-ambitie is ingaande 2015 opgehoogd naar minimaal 75.000 m² kantooruimte per jaar. De resultaten zijn aansprekend, ondanks de huidige marktimperfecties (zie Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2015 RIS292656). Vooral financiële aspecten zijn beperkend en bepalend voor de slagingskansen van transformatie-initiatieven. In het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling (IpSO) 2016 is beschreven dat naast de kwantitatieve transformatieopgave, ook behoefte is aan een kwaliteitsslag en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen.

5.3 Overzicht transformaties

In 2015 is voor 96.729 m² aan vergunningaanvragen voor transformatie ingediend (zie tabel 4). Dit is 42% minder dan in 2014. Het volume van verleende bouwvergunningen nam af van 152.037 m² in 2014 naar 50.526 m² in 2015, een afname van 67%. In 40 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 40.376 m² werd daadwerkelijk gestart met de uitvoering van de transformatie. Daarbij ligt onverminderd de nadruk op grote objecten. Om een indruk te geven van de praktijksituatie is hieronder een overzicht opgenomen van de grotere projecten en objecten waarbij procedures rond transformatie lopen.

In 2015 was er zowel de aanvraag van de bouwvergunning als de verlening hiervan bij de volgende objecten en projecten:

- Koningin Marialaan 15-17 (8.217 m²)
- Stationsplein 1 (kleine Belastingkantoor, 3.928 m²)
- Torenstraat 172 / Noordwal (5.177 m²)

Voor de volgende projecten werd de bouwvergunning in 2015 aangevraagd:

- Gebiedsontwikkeling Spuikwartier (50.000 m²)

De volgende al eerder aangevraagde bouwvergunning werd in 2015 verleend:

- Binckhorstlaan 320 (sloop Autopalace, 3.000 m²)
- Scheveningseweg 54-60 (10.328 m²)

Bij de volgende projecten werd daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Kortenaerkade 1 (14.600 m²)
- Stadhoudersplantsoen 12 (9.650 m²)

De cijfers uit onderstaande tabel zijn afkomstig van de afdeling DSO / PSO en zijn opgenomen in de Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2015.

Tabel 4 : Vergunningaanvragen en verleningen voor kantoortransformaties

Jaar	Aanvraag bouwvergunning*		Verlening bouwvergunning*		Start (ver)bouw*	
	Aantal	Opp. (m ²)	Aantal	Opp. (m ²)	Aantal	Opp. (m ²)
2011	13	13.780	11	22.130	10	20.120
2012	58	87.030	48	96.560	48	96.590
2013	53	116.000	52	104.000	50	100.000
2014	51	178.000	50	176.000	24	113.000
2015**	56	93.000	57	78.000	78	138.000

* De metrages in de verschillende kolommen betreffen niet per definitie dezelfde panden. De perioden tussen aanvraag, verlening en start bouw kunnen om verschillende redenen uiteenlopen.

** De cijfers van 2015 hebben betrekking op de periode tot 1 december

Naast de bovengenoemde projecten, aantallen en volumes vond er ook sloop plaats van enkele grotere kantoorpanden:

- Binckhorstlaan 180 (20.600 m²)
- GIT/Regentesse-Zuid, Kavel D, Loosduinseweg 13-17 en 55 (15.863 m²)

6 Nieuwbouw kantoren

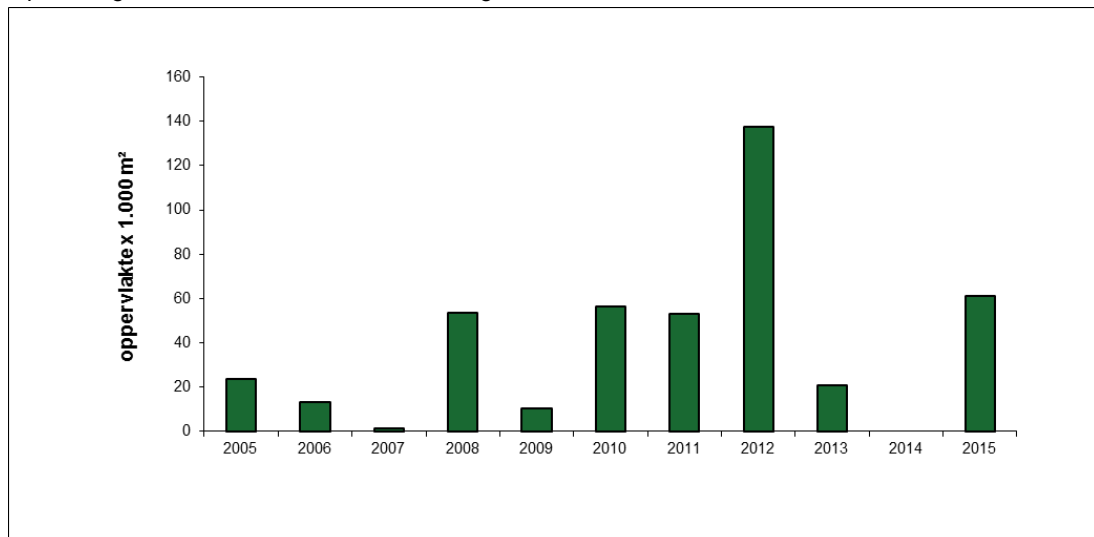
In 2015 is 61.000 m² aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. Deze kantoorruimtes worden in zijn geheel in gebruik genomen door de Hoge Raad en het Internationaal Strafhof (ICC). In 2014 is er in het geheel geen nieuwbouw van kantoorruimte opgeleverd. Dit past in het huidige beleid waarin nieuwbouw van kantoren wordt ontmoedigd en slechts onder beperkte condities wordt toegestaan.

6.1 Oplevering van kantoren

Door de oplevering van de ministeries van Veiligheid & Justitie en Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties in het Haagse Wijnhavenkwartier was in 2012 het aantal opgeleverde m² uitzonderlijk hoog.

In het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling (IpSO) 2012-2013 werd het nieuwbouwprogramma kantoren fors teruggebracht. Door het grote aanbod van kantoren in Den Haag wordt nieuwbouw niet aangemoedigd en is nieuwbouw slechts mogelijk op basis van een kwaliteitsvraag en op bepaalde locaties. Ook de gewijzigde regelgeving van provincie, regio en gemeente betekent dat er alleen onder strikte voorwaarden mag worden overgegaan tot nieuwbouw. In grafiek 5 staat de oplevering van kantoren van 2005 tot en met 2015.

grafiek 5: Oplevering van nieuwe kantoren in Den Haag van 2005 tot en met 2015



Bron: Den Haag/DSO/PSO

6.2 Planontwikkelingen kantoren

Zoals in paragraaf 6.1 is geschetst is er alleen ruimte voor nieuwbouw van kantoren op bepaalde locaties. Het Beatrixkwartier is een kansrijke locatie met een tweede plaats op de lijst Ranking kantoorlocaties 2014 van JLL. Er is hier plancapaciteit van ca. 40.000 m² voor uitbreiding van het kantorencomplex 'De Monarch'. Als deze plancapaciteit wordt omgezet in realisatie van kantoorruimte, dan is deze bestemd

voor de commerciële markt. Daarnaast is er in het Beatrixkwartier plancapaciteit voor nog 10.000 m². Wanneer het Conservatorium is verhuisd naar het Spuikwartier kan eventueel na de sloop van het huidige gebouw op deze locatie een nieuwe ontwikkeling plaats vinden.

Buiten het Beatrixkwartier is er het initiatief voor ontwikkeling van 23.830 m² kantoorruimte ten behoeve van de NCIA (NATO) in de Internationale Zone in de nabijheid van de Waalsdorper Vlakte. Hiervoor is een bouwvergunning aangevraagd. Planning en voortgang is afhankelijk van Defensie. De gemeente heeft slechts een beperkte rol als bevoegd gezag. Omdat de inrichting als defensie terrein bekend staat is DCMR bevoegd gezag.

7 Conclusie

Den Haag maakt een transitie door van klassieke stad van bestuur (Rijksoverheid als dominante werkgever, samen met daarop gerichte dienstverlening en voormalige staatsbedrijven) naar een internationale stad met sterke, innovatieve economische clusters en cross-overs. De inzet van de gemeente is daarbij gericht op het versterken van de economische structuur via de clusters Vrede en Recht, The Hague Security Delta, Finance en Legal, IT/TECH (smartcity), Energie (circulair) en Impact Economie. Deze ontwikkelingen laten hun invloed op de kantorenmarkt gelden.

In 2015 is het aanbod van kantoorruimte met ruim 38.000 m² afgenomen. Hiermee behoort 14,1% van de kantorenvorraad tot het aanbod en dit is nog steeds duidelijk meer dan de gewenste frictieleege stand van 5 à 6%. De gemeente heeft inmiddels stappen gezet om het aanbod terug te dringen door beperking van het nieuwbouwprogramma kantoren en door transformatie en/of sloop van kantoorgebouwen die zijn verouderd of die staan op minder aantrekkelijke locaties.

In 2015 was er een stijging van de opname: bijna 213.000 m². Hiervan bevindt zich ruim 21.500 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. De overige ruim 191.000 m² werd weer als kantoorruimte in gebruik genomen.

In het Haagse kantorenmilieu neemt transformatie een belangrijke plaats in. Er is weliswaar een afname geweest in zowel aanvragen als verleningen van een bouwvergunning voor kantoortransformaties, maar deze zal naar verwachting vanaf 2016 weer toenemen. Daarnaast wordt nieuwbouw niet aangemoedigd en is nieuwbouw slechts mogelijk op basis van een kwaliteitsvraag en op bepaalde locaties. De start (uitvoering) van transformaties kende in 2015 het beste jaar tot nu toe, met 138.000 m².

Kantorentransformatie is in kwantitatieve zin succesvol: uit de Voortgangsrapportage kantoren 2015 blijkt dat de bestuurlijke transformatie doelstelling van 75.000 m² is behaald. Naar verwachting zal in 2016 deze doelstelling opnieuw ruimschoots worden gehaald.

Om de beleidsdoelen te bereiken wordt primair ingezet op een aantal zachte instrumenten, waarbij kantorentransformatie met kantorenloodsen en andere betrokken medewerkers, voornamelijk vanuit een pandgewijze benadering wordt gestimuleerd. Daarnaast is er een specifieke aanpak met het Rijk voor af te stoten rijksvastgoed en een apart programma broedplaatsen en ondernemerschap, dat aansluit op de agenda Impact Economy. Daarbovenop vraagt een aantal cases c.q. strategische locaties/gebieden om een specifieke benadering.

Voor de rijkskantoren geldt een specifieke aanpak op basis van de samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk en gemeente die dateert uit 2013. In 2014 is deze samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in de Uitvoeringsagenda 2014 - 2015, ondertekend op 7 oktober 2014. Doelstellingen, wijze van aanpak en de beoogde resultaten van de grote projecten zijn geformuleerd en op een aantal onderwerpen is de samenwerking geïntensiveerd.

Begrippenlijst

Begrippenlijst

1. Aanbod

Oppervlakte in bestaande panden dat op de vrije markt te koop of te huur wordt aangeboden. Het gaat om per panden of deelpanden die beschikbaar zijn of komen in het geldende jaar.

2. Aanbodpercentage

De verhouding van het actuele aanbod t.o.v. de totaal aanwezige voorraad kantoren.

3. Frictieleegstand

Minimaal gewenst aanbod binnen een gezonde kantorenmarkt, in afwachting van opname door nieuwe gebruiker. Deze leegstand is noodzakelijk om verhuisbewegingen van kantoorgebruikers mogelijk te maken. In Nederland wordt een gewenste frictieleegstand van 5 á 6 % van de kantorenvorraad gehanteerd.

4. Kantorenloods

De gemeentelijke kantorenloodsen werken aan het samenbrengen en enthousiasmeren van partijen om transformatie-initiatieven (incl. sloop) gerealiseerd te krijgen. Zij voeren gesprekken met eigenaren en diverse marktpartijen met ideeën voor de transformatie van kantoren naar diverse functies.

5. Kantorenvorraad

De totaal aanwezige vloeroppervlakte in kantoorruimten. Deze kan toenemen door nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen en deze kan afnemen door transformatie en/of sloop.

6. Leegstand

Kantoorruimte dat daadwerkelijk niet in gebruik is.

7. Nieuwbouw

Aantal m² dat aan de bestaande kantoren voorraad is toegevoegd vanwege opgeleverde nieuwbouw.

8. Opname

Aantal m² kantoorruimte dat in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Zowel voor nieuwbouw, opgeleverd in 2015, als in de bestaande kantoorruimte.

9. Transformatie

Onttrekking aan de kantorenvorraad door functiewijziging of sloop.



Kantorenmilieus

De kantoorgebieden kunnen worden ondergebracht in zes categorieën, die elk een eigen karakter hebben en elk min of meer een eigen soort kantorenwerkgelegenheid aantrekken. Een zevende categorie geeft aan dat er ook kantoorruimte aanwezig is buiten deze zes categorieën, verspreid in woonwijken.

1. Grootstedelijk toplocatie

Gebiedskwaliteit: Topmilieu met internationale uitstraling en hoogwaardige architectuur, uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en met een goede autobereikbaarheid.

Locaties: Den Haag Nieuw Centrum en omgeving CS, Beatrixkwartier, Laan van NOI, Utrechtsebaan

2. Randstedelijk OV-knooppunt

Gebiedskwaliteit: Hoogwaardige en professionele locatie; het belang van bereikbaarheid, met name per openbaar vervoer, is zeer groot; gebruikers zijn Randstedelijk georiënteerd.

Locaties: Ypenburg station, Laakhavens, Laakhaven Hollands Spoor (HS)

3. Regionaal OV-knooppunt

Gebiedskwaliteit: Hoogwaardige en professionele locatie, goed bereikbaar per openbaar vervoer en over de weg; gebruikers zijn voornamelijk op de regio georiënteerd.

Locaties: Binckhorst-Zuidoost, Ypenburg

4. Binnenstedelijke centrumlocatie

Gebiedskwaliteit: Centraal staan kwaliteit en uitstraling van de individuele gebouwen, de stedenbouwkundige eenheid is minder belangrijk.

Locaties: World Forumgebied, Benoordenhout, Groene Schenk, Binnenstad Den Haag

5. Snelwegzone

Gebiedskwaliteit: Professionele zichtlocatie met uitstekende autobereikbaarheid; de nieuwbouw is middelgroot.

Locaties: Forepark

6. Bedrijventerrein

Gebiedskwaliteit: Bedrijfsmatige omgeving, aanwezigheid van zowel grootschalige kantoren als bedrijfsruimten

Locaties: Binckhorst, Ypenburg West, Laakhaven West

7. Verspreide kantoren in woonwijk

Gebiedskwaliteit: Kleinschalige kantoren. De omgevingskwaliteit is van groot belang, de uitstraling is klassiek in een woonomgeving met voorzieningen.

Locaties: Archipelbuurt, Bezuidenhout, Binnenstad Den Haag, Duinoord, Statenkwartier, Van Stolkpark, Westbroekpark, Willemspark Zeeheldenkwartier, Zorgvliet

Kaarten

