

► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2014



COLOFON

Uitgave
Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Mei 2015

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	5
2	Samenvatting	7
3	Aanbod bestaande voorraad	9
3.1	Aanbod kantoorruimte	9
3.2	Aanbod kantoorruimte naar grootteklasse	10
4	Opname kantoren	13
4.1	Opname kantoren.....	13
5	Transformatie kantoren	15
5.1	Mogelijkheden voor kantoortransformaties	15
5.2	Transformatie kantoren versus marktimperfecties	15
5.3	Overzicht transformaties	15
6	Nieuwbouw kantoren	19
6.1	Oplevering van kantoren.....	19
6.2	Planontwikkelingen kantoren	19
7	Conclusie	21
I	Begrippenlijst	23
II	Kantorenmilieus	25
III	Kaarten	27

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 beschreven in het jaarlijkse Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling (IpSO) en in ruimtelijk-economische beleidsplannen. 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 2014 wordt achtereenvolgens beschreven:

- het aanbod,
- de opname,
- de transformatie, inclusief sloop,
- de opgeleverde nieuwbouw van kantoorruimte in 2014.

Het betreft de ontwikkeling van de Haagse kantorenmarkt in de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. 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 crisis binnen de vastgoedmarkt heeft ook zijn weerslag op de kantorenmarkt in Den Haag. De effecten hiervan zijn in deze monitor duidelijk zichtbaar. Het aanbod is fors en de sinds 2008 ingezette stijging van het aanbod zet zich nog steeds door. Het opnamevolume laat, na een stijging in drie achtereenvolgende jaren, in 2014 weer een daling zien.

Aanbod

In 2014 is het aanbod aan kantoorruimte in Den Haag gestegen. Per 1 januari 2015 bedraagt het aanbod ruim 690.000 m². Als percentage van de totale kantorenvorraad bedraagt het aanbod nu ruim 14,7%. Dit ligt belangrijk boven de markttechnisch gewenste frictieleegestand van maximaal 5 à 6%.

Opname

De als kantoorfunctie in gebruik genomen kantoorruimte in bestaande en opgeleverde nieuwbouwpanden bedroeg in 2014 in totaal 156.000 m² en komt hiermee iets lager uit dan de 162.000 m² in 2013.

Transformatie

Transformatie van kantoren is in de huidige markt een belangrijk middel om kantoorruimte aan de markt te onttrekken. In 2014 is voor bijna 166.000 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 verwoord in het IpSO (Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling).

Nieuwbouw

In 2014 is in het geheel niets aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. In 2013. bedroeg dit nog 22.000 m². Dit past in het huidige beleid waarin nieuwbouw van kantoren wordt ontmoedigd en slechts onder beperkte condities wordt toegestaan.

Samenvatting cijfers 2014

	opp. (m ²)
stand kantorenvorraad 01-01-2014	4.849.917
aanbod kantoren 01-01-2014	616.004
aanbod kantoren 01-01-2015	693.624
toename aanbod over 2014	77.620
opname over 2014	155.874
nieuwbouw opgeleverd in 2014	0
onttrekking (gerealiseerd) aan voorraad in 2014	134.294
voorlopige geschatte stand kantorenvorraad 01-01-2015	4.715.923

3

Aanbod bestaande voorraad

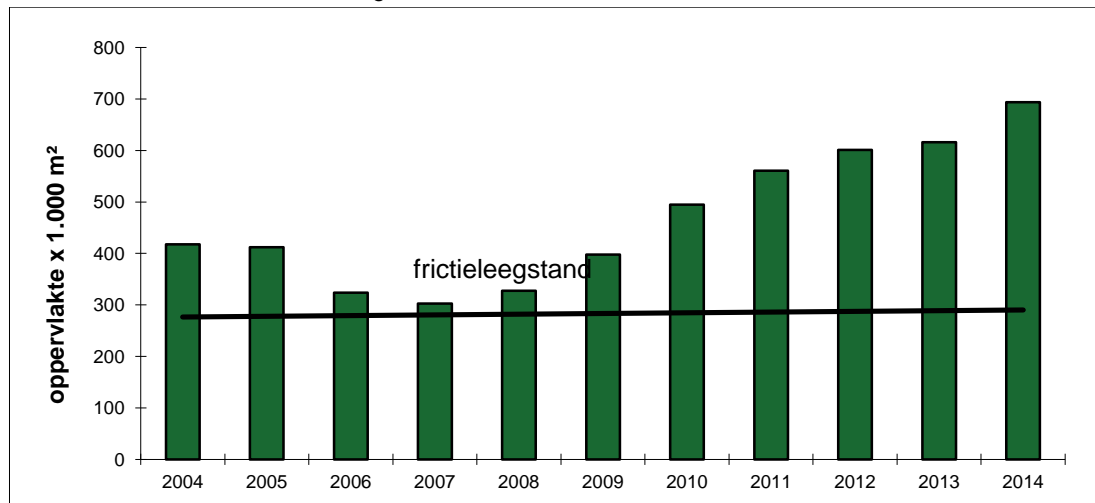
Het aanbod kantoorruimte in Den Haag is in 2014 met 12,6% toegenomen.

3.1 Aanbod kantoorruimte in Den Haag

Per 1 januari 2014 werd er 616.004 m² kantoorruimte aangeboden in Den Haag. Aan het eind van datzelfde jaar, op 31 december, was het aanbod gegroeid naar 693.624 m². Een stijging van 12,6%. Het aanbod in Den Haag is hiermee uitgekomen op 14,7% van de totale voorraad kantoren. Dit aanbodpercentage is vanaf 2008 toegenomen, wat gezien de huidige conjunctuur en marktontwikkelingen wel te verwachten was. De gemeente heeft inmiddels stappen gezet om het aanbod terug te dringen. Deze stappen zijn opgenomen in het IpSO en betreffen onder meer beperking van het nieuwbouwprogramma kantoren en de inzet van kantorenlodsen 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 2004 tot en met 2014, met daarin weergegeven het niveau van de gewenste frictieleegstand. De effecten van de crisis zijn in de grafiek duidelijk te zien. Voor een gezond functionerende kantorenmarkt is een frictieleegstand van 5 tot 6% van de voorraad wenselijk.

Grafiek 1: Aanbod kantoorruimte in Den Haag vanaf 31 december 2014 tot en met 31 december 2014



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.

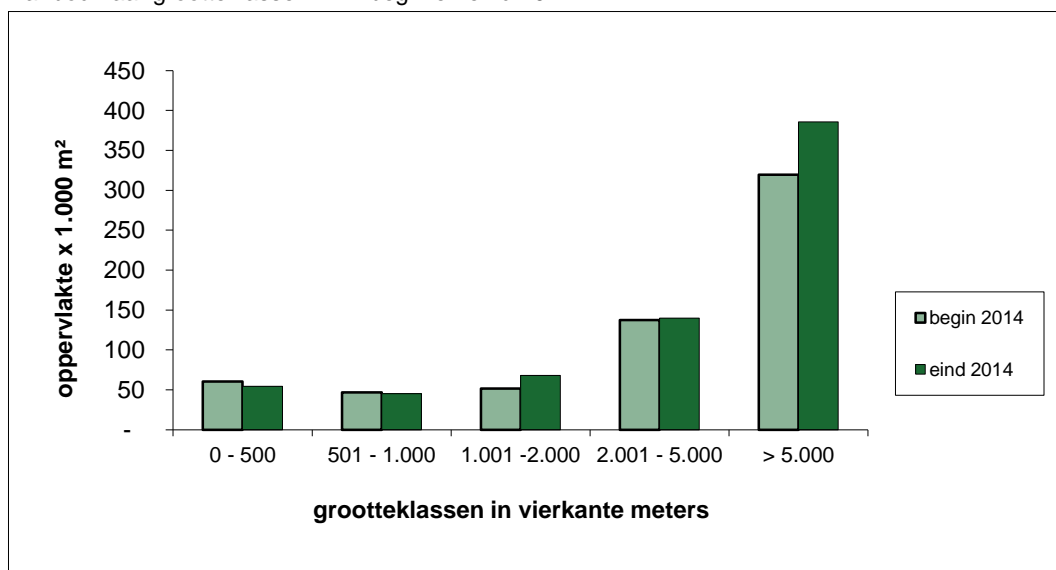
3.2 Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse

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 2014 zijn er tussen de grootteklassen verschillen in de afname en toename van het aanbod, zie grafiek 2. In de beide grootteklassen tot 1.000 m² is er een bescheiden afname in het aanbod. Bij de grootteklassen van meer dan 1.000 m² is er juist een toename in het aanbod.

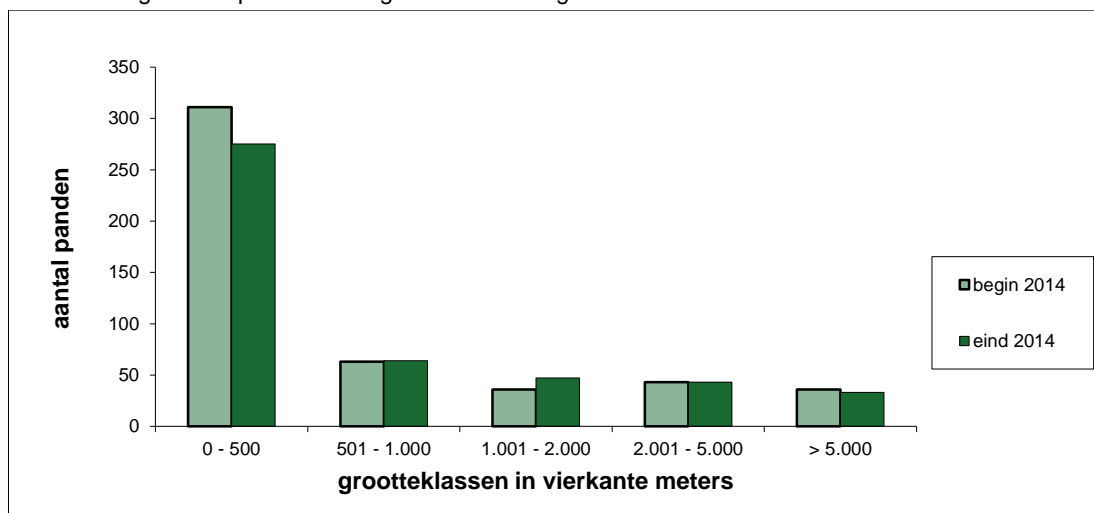
grafiek 2: Aanbod naar grootteklasse in m² begin en eind 2014



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 begin en eind 2014



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 2014. In de beide grootteklassen tot 1.000 m² is er een afname in het aanbod van in totaal 7.326 m². Bij de grootteklassen van meer dan 1.000 m² is er een toename in het aanbod van in totaal 84.946 m². Per saldo is het aanbod met 77.620 m² toegenomen.

Tabel 1: Totaal overzicht aantal panden in combinatie met grootteklasse

grootteklasse in m ²	begin 2014				eind 2014				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	311	64%	60.293	10%	275	60%	54.592	8%	-36	-5.701
500 - 1.000 m ²	63	13%	46.812	8%	64	14%	45.187	7%	1	-1.625
1.001 - 2.000 m ²	36	7%	51.747	8%	47	10%	68.073	10%	11	16.326
2.001 - 5.000 m ²	43	9%	137.494	22%	43	9%	139.918	20%	-	2.424
> 5.000 m ²	36	7%	319.658	52%	33	7%	385.854	56%	-3	66.196
totaal	489	100%	616.004	100%	462	100%	693.624	100%	-27	77.620

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

4 Opname kantoren

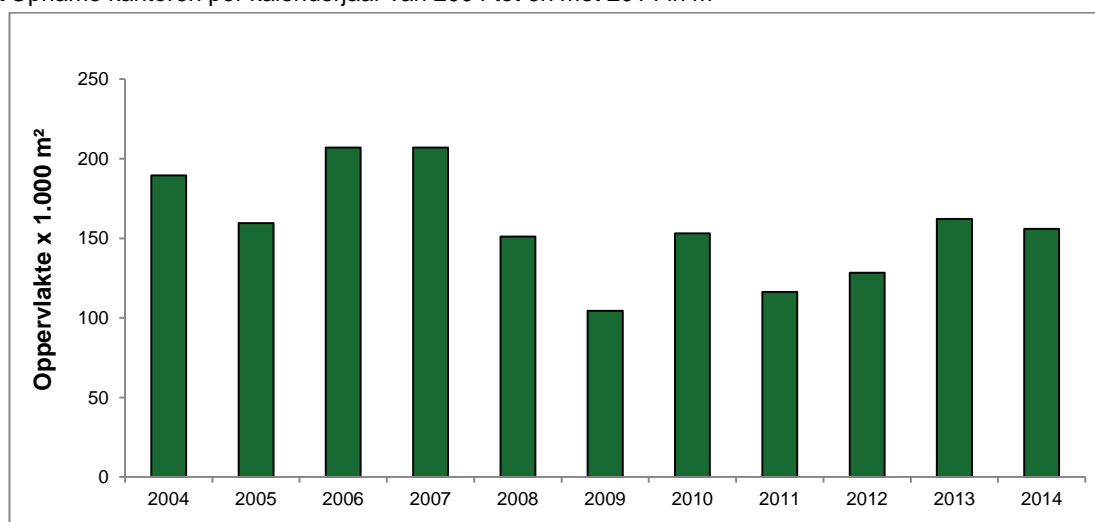
Tegenover het aanbod van kantoren staat het vervallen aanbod. Het overgrote deel hiervan bestaat uit opname. Dat is aanbod dat in de loop van het jaar 2014 in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Daarnaast behoren er kantoren tot het vervallen aanbod omdat het betreffende kantoorgebouw onttrokken wordt aan de kantorenvorraad. 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 2013 is 162.175 m² kantoorruimte van de markt gehaald. In 2014 is 155.874 m² kantoorruimte niet langer als aanbod op de markt beschikbaar. Hiervan bevindt zich 27.034 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. Dat betekent dat van het aanbod voor 128.842 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker als kantoorruimte is gevonden.

De hierboven genoemde oppervlakte van ruim 27.000 m² waarvan de bestemming werd gewijzigd betreft kantoorruimte die in 2014 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 2004 tot en met 2014 in m²



Bron: DHIC/Stadsgewest Haaglanden/Steenworp

In tabel 2 zijn de opgenomen metrages van kantorenlocaties voor 2013 en 2014 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 voor meest aantrekkelijke kantoorlocaties (*). Dit gebied moet alleen de Zuidas in Amsterdam voor zich dulden.

Tabel 2: Opname kantoorruimte per gebied

kantoorgebied	oppervlakte opname 2013 (m ²)	oppervlakte opname 2013 (%)	oppervlakte opname 2014 (m ²)	oppervlakte opname 2014 (%)
Beatrixkwartier	12.221	7,5%	13.759	8,8%
Ypenburg West	35	0,02%	-	
Benoordenhout	5.603	3,5%	8.019	5,1%
Binckhorst	12.014	7,4%	9.305	6,0%
Binnenstad	12.117	7,5%	19.370	12,4%
Forepark	-	0,0%	1.661	1,1%
Hofzichtpark	3.243	2,0%	1.467	0,9%
Laakhaven HS	5.170	3,2%	428	0,3%
Nieuw Centraal	12.747	7,9%	3.397	2,2%
Nieuw Centrum	1.144	0,7%	5.325	3,4%
's-Gravendreef	319	0,2%	-	
Utrechtsebaan	3.952	2,4%	4.822	3,1%
World Forum	6.678	4,1%	5.271	3,4%
Ypenburg deelplan 19	-	0,0%	-	
Ypenburg deelplan 26	1.300	0,8%	312	0,2%
subtotaal kantoorgebieden	76.543	47,2%	73.136	46,9%
buiten kantoorgebieden	85.632	52,8%	82.738	53,1%
totaal	162.175	100,0%	155.874	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

oppervlakte-categorie in m ²	aantal panden 2013	in %	opp. 2013 (m ²)	in %	aantal panden 2014	in %	opp. 2014 (m ²)	in %
0 < 500	194	73%	30.603	19%	252	85%	44.018	28%
501 - 1.000	42	16%	28.304	17%	23	8%	18.744	12%
1.001 - 2.000	13	5%	17.282	11%	7	2%	10.295	7%
2.000 - 5.000	7	3%	20.048	12%	8	3%	29.401	19%
> 5000	8	3%	65.938	41%	6	2%	53.416	34%
totaal	264	100%	162.175	100%	296	100%	155.874	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 2014 zijn er in totaal 49 aanvragen en 45 verleningen van bouwvergunningen geweest. Dit betreft overigens niet per definitie dezelfde panden, vanwege de langere termijnen die doorgaans aan functiewijzigingen (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 2014 is het aantal inwoners in Den Haag met ongeveer 6.200 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. Dit betekent natuurlijk niet dat de leegstand in een paar jaar is opgelost. 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 marktperfectionering

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 ruimte 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 75.000 m² kantooruimte per jaar. De resultaten zijn aansprekend, ondanks de huidige marktperfectionering (zie Voortgangsrapportage transformatie kantoren 2014 RIS 279225). Vooral financiële aspecten zijn beperkend en bepalend voor de slagingskans van transformatie-initiatieven. In het IpSO 2015 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 2014 is voor 165.887 m² aan vergunningaanvragen voor transformatie ingediend (zie tabel 4). Dit is 43% meer dan in 2013. Het volume van verleende bouwvergunningen nam toe van 104.000 m² in 2013 naar 152.037 m² in 2014, een toename van 46%. In 29 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 120.517 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 objecten en projecten groter dan 5.000 m² waarbij procedures rond transformatie lopen.

In 2014 was er zowel de aanvraag van de bouwvergunning als de verlening hiervan bij de volgende objecten en projecten:

- Oostduinlaan 75 (29.249 m²)
- Kortenaerkade 1 (14.600 m²)
- Stadhoudersplantsoen 12 (9.500 m²)
- Binckhorst AZC, Junostraat (9.342 m²)

Voor de volgende projecten werd de bouwvergunning in 2014 aangevraagd:

- Binckhorstlaan 135 D, fase 2 (MOOOV, 37.865 m²)
- Binckhorstlaan 180 (sloop, 20.600 m²)
- GIT/Regentesse-Zuid, Kavel D, Loosduinseweg 13-17 en 55 (15.863 m²)

De volgende al eerder aangevraagde bouwvergunning werd in 2014 verleend:

- Wijnhavenkwartier fase 2.1, JUBI-kavel (50.000 m²)

Bij de volgende projecten werd daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Wijnhavenkwartier fase 2.1, JUBI-kavel (50.000 m²)
- De Savornin Lohmanplein (Thorbecketoren, 12.600 m²)
- Korte Voorhout (Hoge Raad, 9.383 m²)
- Binckhorst AZC, Junostraat (9.342 m²)
- Stationsplein / Hofwijkstraat (Sigmakantoor, sloop, 6.300 m²)
- Binckhorstlaan 131-133 (Binckhorst Tower, 6.000 m²)
- Eisenhowerlaan 142-150 (6.000 m²)

Op het Korte Voorhout werden het voormalige 'Axa-pand' en de voormalige Franse Ambassade gesloopt om de nieuwbouw van de Hoge Raad op deze locatie mogelijk te maken. De gebouwen aan het De Savornin Lohmanplein en de Eisenhowerlaan worden getransformeerd naar woningen. Het pand Binckhorstlaan 131 - 133 wordt getransformeerd naar studentenhuisvesting.

De cijfers uit onderstaande tabel zijn voor de jaren 2011 tot en met 2013 afkomstig van de Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2014. De cijfers over 2014 zijn voorlopige cijfers, afkomstig van de afdeling DSO / PSO. De definitieve cijfers zullen worden 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	49	165.887	45	152.037	29	120.517

* 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.

6 Nieuwbouw kantoren

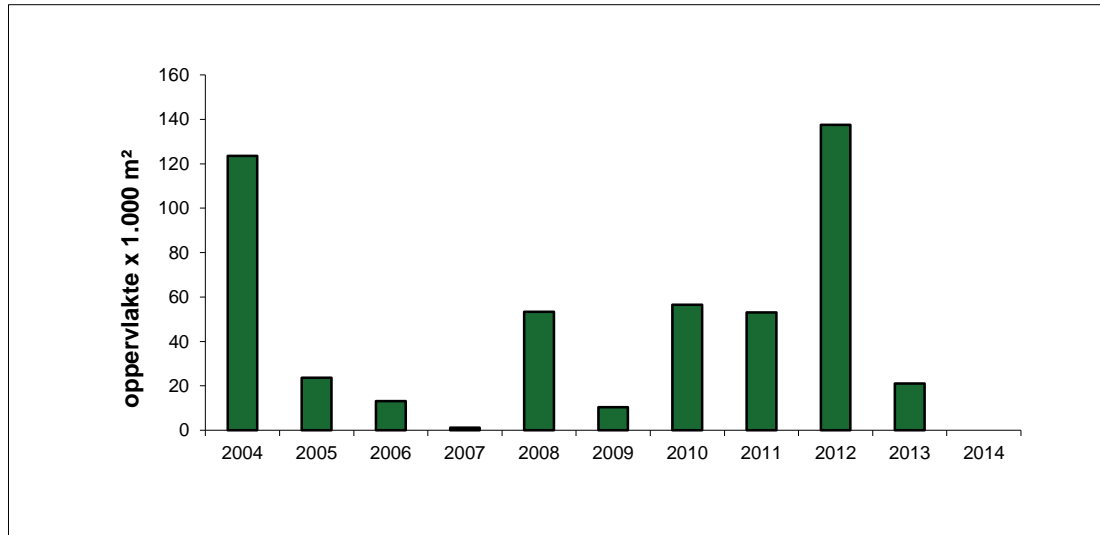
In 2014 is er in het geheel niets aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. In 2013 werden nog drie projecten opgeleverd met een gezamenlijke oppervlakte van 21.962 m². Dit past in het huidige beleid waarin nieuwbouw van kantoren wordt ontmoedigd en slechts onder beperkte condities wordt toegestaan.

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 6 staat de oplevering van kantoren van 2004 tot en met 2014.

grafiek 6: Oplevering van nieuwe kantoren in Den Haag van 2004 tot en met 2014



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. Als het Conservatorium verhuist naar het Spuikwartier kan eventueel na de sloop van het huidige gebouw op deze locatie een kantoorgebouw ontwikkeld worden.

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.

7 Conclusie

In 2014 is het aanbod van kantoorruimte met ruim 77.000 m² toegenomen. Hiermee behoort 14,7% van de kantorenvorraad tot het aanbod en dit is duidelijk meer dan de gewenste frictieleegstand 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 2014 was er een lichte daling van de opname: bijna 156.000 m². Hiervan bevindt zich 27.000 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. De overige bijna 129.000 m² werd weer als kantoorruimte in gebruik genomen.

In het Haagse kantorenmilieu neemt transformatie een belangrijke plaats in. Er is een toename geweest in zowel aanvraag als verlening van een bouwvergunning voor kantoortransformaties. Daarnaast wordt nieuwbouw niet aangemoedigd en is nieuwbouw slechts mogelijk op basis van een kwaliteitsvraag en op bepaalde locaties.

Kantorentransformatie is in kwantitatieve zin succesvol: uit de Voortgangsrapportage kantoren 2014 blijkt dat de bestuurlijke transformatie doelstelling van 50.000 m² ruimschoots is behaald. Daarom is de ambitie ingaande 2015 verhoogd naar transformatie van minimaal 75.000 m² kantoorruimte per jaar.

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 creatieve stad. 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. Bruto vloeroppervlak (Bvo)

De oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

2. Aanbod bestaande voorraad

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.

3. Opname

Aantal m² kantoorruimte dat in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Zowel voor nieuwbouw, opgeleverd in 2014, als in de bestaande kantoorruimte.

4. Bestaande voorraad

Het totaal (bruto) bestaande kantoorvloeroppervlak in m².

5. Nieuwbouw

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

6. Transformatie

Onttrekking aan de kantorenvorraad door functiewijziging of sloop.

7. Vvo

Verhuurbaar vloeroppervlak.

8. 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.



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

