



Den Haag

Onderzoeksrapport

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2016



► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2016



COLOFON

Uitgave
Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
April 2017

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Barco den Ouden (070 3141514 / bdenouden@steenworp.nl)
Jos van Veen (06-52098463 / 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 in Den Haag.....	11
3.2	Aanbod van 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 beschreven 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 2016 worden achtereenvolgens beschreven:

- aanbod,
- opname,
- transformatie, inclusief sloop,
- opgeleverde nieuwbouw van kantoorruimte in 2016.

Het betreft de ontwikkeling van de Haagse kantorenmarkt in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. 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 hun weerslag op de kantorenmarkt in Den Haag. De effecten hiervan worden in deze monitor zichtbaar. Voor het tweede achtereenvolgende jaar is er een afname in het aanbod van kantoorruimte.

Aanbod

In 2016 is het aanbod aan kantoorruimte in Den Haag gedaald. Per 1 januari 2017 bedraagt het aanbod ruim 632.500 m². Als percentage van de totale kantorenvoorraad bedraagt het aanbod nu 13,9%. Dit ligt nog ruim boven de markttechnisch gewenste frictieleegeestand van 5 à 6%.

Opname

De door de markt opgenomen kantoorruimte in bestaande panden en opgeleverde nieuwbouwpanden bedroeg in 2016 in totaal 141.000 m² en komt hiermee lager uit dan de 213.000 m² in 2015.

Transformatie

Transformatie van kantoren is in de huidige markt een belangrijk middel om kantoorruimte aan de markt te onttrekken. In 2016 is volgens de voortgangsrapportage voor ± 128.000 m² aan vergunningen voor kantorentransformatie aangevraagd. De resultaten, mede door inzet van de Haagse kantorenloodsen, zijn bemoedigend. De gemeentelijke ambitie is 75.000 m² te transformeren kantoorruimte per jaar. De afgelopen vijf jaar is er voor meer dan 600.000 m² vergunning verleend voor onttrekking van kantoren aan de voorraad vanwege transformatie.

Nieuwbouw

In 2016 is er slechts 590 m² aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. In 2015 was er nog de oplevering van de Hoge Raad en het Internationaal Strafhof (ICC) met 61.500 m². Dit past in het huidige beleid waarin nieuwbouw van kantoren wordt ontmoedigd en slechts onder beperkte condities wordt toegestaan.

Samenvatting cijfers 2016

	opp. (m ²)
stand kantorenvoorraad 01-01-2016	4.642.139
aanbod kantoren 01-01-2016	655.376
aanbod kantoren 01-01-2017	632.643
afname aanbod over 2016	22.733
opname over 2016	141.380
nieuwbouw opgeleverd in 2016	590
onttrekking (gerealiseerd) aan voorraad in 2016	76.104
stand kantorenvoorraad 01-01-2017	4.566.625

3

Aanbod bestaande voorraad

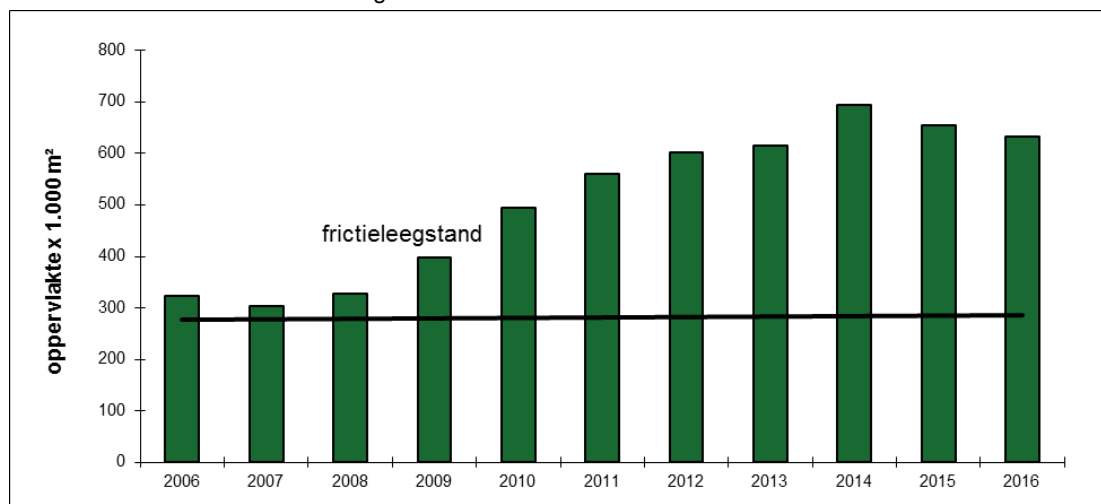
Het aanbod kantoorruimte in Den Haag is in 2016 met 3,5% afgenomen.

3.1 Aanbod kantoorruimte in Den Haag

Per 31 december 2016 werd er 632.643 m² kantoorruimte aangeboden in Den Haag. Aan het begin van dat jaar, op 1 januari, was het aanbod nog 655.376 m². In 2016 is er een daling geweest van 3,5%. Het aanbod in Den Haag is hiermee uitgekomen op 13,9% van de totale voorraad kantoren. Dit aanbodpercentage is voor het tweede achtereenvolgende jaar afgenomen, wat gezien de huidige conjunctuur en marktontwikkelingen te verwachten was. De gemeente heeft namelijk (in samenwerking met marktpartijen) stappen gezet om het aanbod terug te dringen. Deze stappen betreffen onder meer beperking van het nieuwbouw programma kantoren en de inzet van kantorenloodsen 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 2006 tot en met 2016, 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 2006 tot en met 31 december 2016



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.

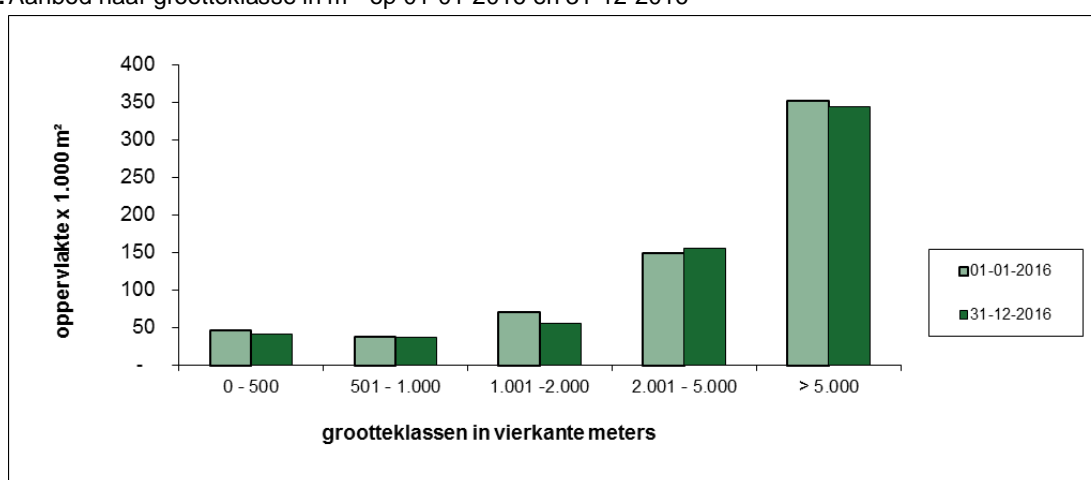
3.2 Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse

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 2016 zijn er tussen de grootteklassen verschillen in de afname en toename van het aanbod, zie grafiek 2. In de grootteklasse van 2.000 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.

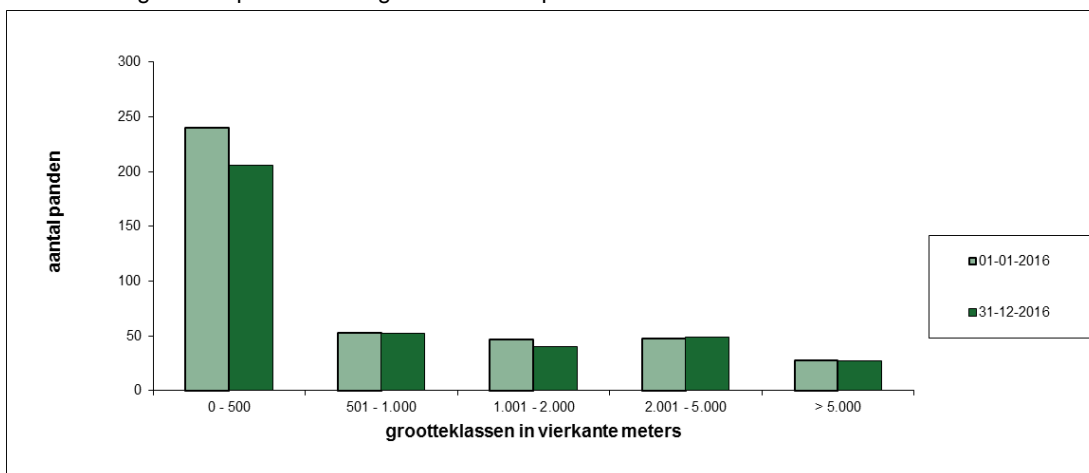
Grafiek 2: Aanbod naar grootteklasse in m² op 01-01-2016 en 31-12-2016



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 op 01-01-2016 en 31-12-2016



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 2016. In de grootteklassen tot 2.000 m² is er een afname in het aanbod van in totaal 19.990 m². Bij de grootteklasse van 2.000 m² tot 5.000 m² is er een toename in het aanbod van in totaal 5.254 m². In de grootteklasse boven 5.000 m² is er een afname van 7.997 m². Per saldo is het aanbod met 22.733 m² afgenomen.

Tabel 1: Totaal overzicht aantal panden in combinatie met grootteklasse

grootteklasse in m ²	01-01-2016				31-12-2016				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	240	58%	46.205	7%	206	55%	41.314	7%	-34	-4.891
501 - 1.000 m ²	53	13%	37.389	6%	52	14%	37.170	6%	-1	-219
1.001 - 2.000 m ²	47	11%	70.304	11%	40	11%	55.424	9%	-7	-14.880
2.001 - 5.000 m ²	48	12%	149.796	23%	49	13%	155.050	25%	1	5.254
> 5.000 m ²	28	7%	351.682	54%	27	7%	343.685	54%	-1	-7.997
totaal	416	100%	655.376	100%	374	100%	632.643	100%	-42	-22.733

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

4 Opname kantoren

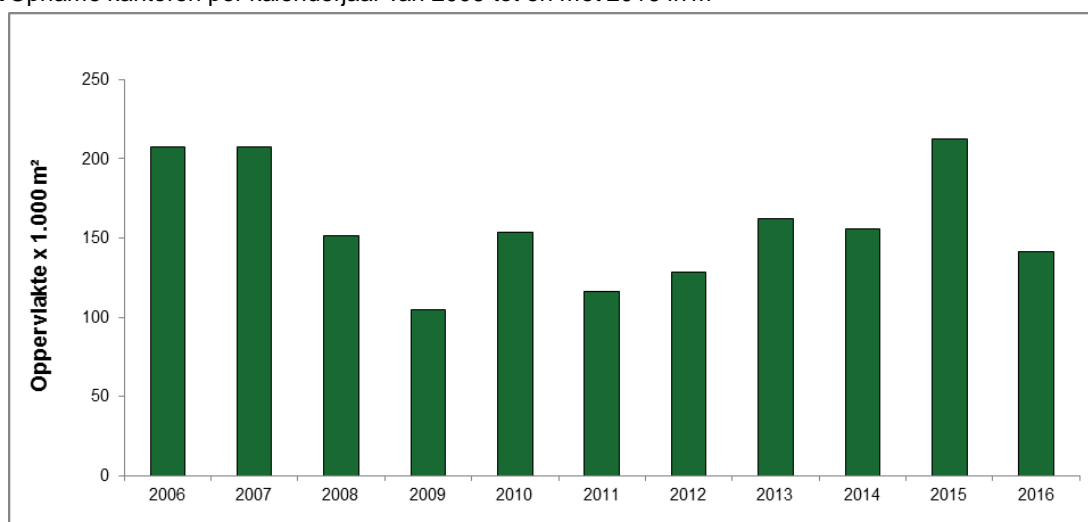
Tegenover het aanbod van kantoren staat het vervallen aanbod. Het overgrote deel hiervan bestaat uit opname. Dat is aanbod dat in de loop van het jaar 2016 in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Daarnaast behoren er kantoren tot het vervallen aanbod omdat het betreffende kantoorgebouw onttrokken 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 2016 is 141.380 m² kantoorruimte niet langer als aanbod op de markt beschikbaar. Hiervan bevond zich 13.154 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. Dat betekent dat van het aanbod voor 128.226 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker is gevonden. In 2015 werd 212.711 m² kantoorruimte van de markt gehaald.

De hierboven genoemde oppervlakte van 13.154 m² waarvan de bestemming werd gewijzigd betreft kantoorruimte die in 2016 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 2006 tot en met 2016 in m²



Bron: DHIC/Stadsgewest Haaglanden/Steenworp

In tabel 2 zijn de opgenomen metrages van kantorenlocaties voor 2015 en 2016 op een rij gezet. De verhouding tussen het vervallen aanbod binnen en buiten de gespecificeerde kantoorgebieden bleef nagenoeg gelijk.

Tabel 2: Opname kantoorruimte per gebied in 2015 en 2016

kantoorgebied	oppervlakte opname 2015 (m ²)	oppervlakte opname 2015 (%)	oppervlakte opname 2016 (m ²)	oppervlakte opname 2016 (%)
Beatrixkwartier	9.117	4,3%	8.705	6,2%
Ypenburg West	2.241	1,1%	3.797	2,7%
Benoordenhout	17.958	8,4%	3.733	2,6%
Binckhorst	24.045	11,3%	8.994	6,4%
Binnenstad	16.883	7,9%	13.693	9,7%
Forepark	10.389	4,9%	4.385	3,1%
Hofzichtpark		0,0%	717	0,5%
Laakhaven HS	2.576	1,2%	4.492	3,2%
Nieuw Centraal	1.090	0,5%		0,0%
Nieuw Centrum	7.788	3,7%	7.445	5,3%
's-Gravendreef		0,0%		0,0%
Utrechtsebaan	3.394	1,6%	4.138	2,9%
World Forum	3.225	1,5%	9.044	6,4%
Ypenburg deelplan 19		0,0%		0,0%
Ypenburg deelplan 26	2.405	1,1%		0,0%
subtotaal kantoorgebieden	101.111	47,5%	69.143	48,9%
buiten kantoorgebieden	111.600	52,5%	72.237	51,1%
totaal	212.711	100,0%	141.380	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 2015 en 2016

oppervlakte- categorie in m ²	aantal panden 2015	in %	opp. 2015 (m ²)	in %	aantal panden 2016	in %	opp. 2016 (m ²)	in %
0 < 500	233	81%	40.033	19%	243	84%	37.698	27%
501 - 1.000	28	10%	21.662	10%	22	8%	16.270	12%
1.001 - 2.000	14	5%	23.345	11%	12	4%	22.643	16%
2.000 - 5.000	5	2%	24.229	11%	9	3%	34.102	24%
> 5000	9	3%	103.442	49%	2	1%	30.667	22%
totaal	289	100%	212.711	100%	288	100%	141.380	100%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

5 Transformatie kantoren

Transformatie van kantoren is op basis van verleende bouwvergunningen vastgesteld. Voor 2016 zijn er conform de voortgangsrapportage in totaal 67 aanvragen en 62 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 kantoortransformaties

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 2016 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 nieuwe inwoners mogelijk te maken. De groei kan voor een aanzienlijk deel 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 vanaf 2015 opgehoogd naar minimaal 75.000 m² kantooruimte per jaar. De resultaten zijn aansprekend, ondanks de huidige marktimperfecties. Meer hierover is te vinden in de Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2016, die aan het college van B&W wordt aangeboden. Vooral financiële aspecten zijn beperkend en bepalend voor de slagingskans van transformatie-initiatieven. Daarnaast is het soms lastig om aan de eisen ten aanzien van parkeren op eigen terrein of aan de eisen met betrekking tot geluid te voldoen.

5.3 Overzicht transformaties

In 2016 is voor 128.200 m² aan vergunningaanvragen voor transformatie ingediend (zie tabel 4). Dit is 28% meer dan in 2015. Het volume van verleende bouwvergunningen nam toe van 78.000 m² in 2015 naar 80.800 m² in 2016, een toename van 3,6%. In 73 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 80.000 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, vanaf 1.000 m², waarbij procedures rond transformatie lopen.

Voor de volgende projecten werd de bouwvergunning in 2016 aangevraagd:

- Anna Paulownastraat 26 A-F (1.293 m²)
- Badhuisweg 11 (2.225 m²)
- Binckhorstlaan 401-403 (SDU-complex, verbouw, 6.933 m²)
- Fluwelen Burgwal 44 (2.064 m²)
- Gebiedsontwikkeling Spuikwartier (Toren 3, 50.000 m²)
- Johannes Camphuijsstraat 163 A/ B (1.193 m²)
- Juliana van Stolberglaan 148 (11.629 m²)
- Koningin Sophiestraat 120 (7.300 m²)
- Kranenburgweg 180 (2.583 m²)
- Scheveningseweg 54-60 (10.328 m²)
- Stadhoudersplantsoen 24 (4.031 m²)
- Verheeskade 187-197 (4.800 m²)
- Vuurtorenweg 35-37 (5.863 m²)
- Wijnhaven 6-60 (Muzentoren, 13.839 m²)
- Willem Witsenplein 6 (14.037 m²)

In 2016 was er zowel de aanvraag van de bouwvergunning als de verlening hiervan bij de volgende objecten en projecten:

- Binckhorstlaan 120 (9.000 m²)
- Carnegielaan 1 (1.956 m²)
- Esperantoplein (Magazijn, 4.500 m²)
- Frits Diepenlaan 63 (1.496 m²)
- Gevers Deynootweg 128G-130 (3.686 m²)
- Lange Vijverberg 10-11 (4.500 m²)
- Noordeinde 33 (2.446 m²)
- Stadhoudersplantsoen 2 (4.107 m²)
- Verhulstplein 14-17 (9.104 m²)
- Verhulstplein fase 1 Laagbouw (7.730 m²)
- Verhulstplein fase 2 (Nillmij, 6.000 m²)

In 2016 was er zowel de aanvraag van de bouwvergunning als de verlening hiervan bij de volgende objecten en projecten en werd ook daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Herengracht 17-19a (3.300 m²)
- Javastraat 46-48 (1.100 m²)
- Spui 192 (Chinees Cultureel Centrum, 1.200 m²)
- Stadzijde 5 (2.722 m²)

De volgende al eerder aangevraagde bouwvergunningen werden in 2016 verleend:

- Gevers Deynootweg 93 (North Sea Building (6.500 m²))
- R.J. Schimmelpennincklaan 3 (1.956 m²)

Bij de volgende panden werd de al eerder aangevraagde bouwvergunning in 2016 verleend en werd daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Laan Copes van Cattenburgh 52a-c (1.612 m²)

Bij de volgende projecten waarbij al eerder de vergunning werd verleend, werd daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Celebesstraat 89 (1.100 m²)
- Eisenhowerlaan 156 (1.943 m²)
- Frederikstraat 467-473 (2.200 m²)
- Gedempte Gracht 403 (Markthof, 2.200 m²)
- Koningin Marialaan 15-17 (8.217 m²)
- Stationsplein 1 (Kleine Belastingkantoor, 3.928 m²)
- Torenstraat 172 / Noordwal (5.177 m²)
- Verlengde Melkwegstraat (2.737 m²)

De cijfers uit onderstaande tabel zijn afkomstig van de afdeling DSO / PSO en zijn opgenomen in de Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2016.

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	180.000	50	176.000	24	113.000
2015	58	100.000	57	78.000	78	138.000
2016	67	128.200	62	80.800	73	80.000

* 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.

Naast de bovengenoemde projecten, aantallen en volumes vond er ook sloop plaats van enkele grotere kantoorpanden. Op de vrijgekomen locatie zal woningbouw worden gerealiseerd. Het betreft:

- Energiekwartier-Regentesse-Zuid, Kavel C, Loosduinseweg 7-9 (5.529 m²)
- Energiekwartier-Regentesse-Zuid, Kavel D, Loosduinseweg 13-17, 55 (15.863 m²)

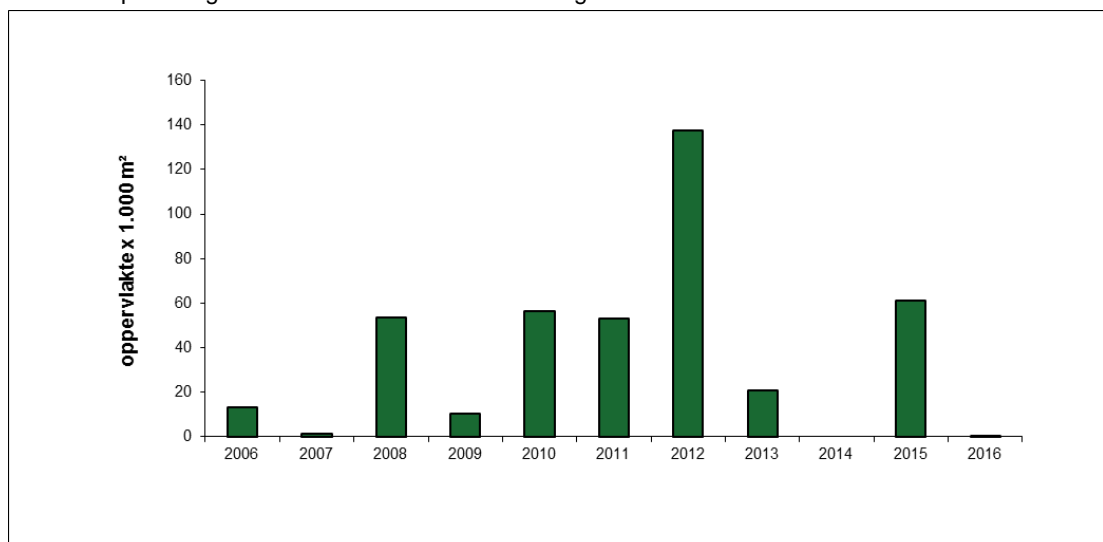
6 Nieuwbouw kantoren

In 2016 is er slechts 590 m² aan nieuwbouw kantoorroimte opgeleverd. In 2015 was dit nog 61.000 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

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 2006 tot en met 2016.

Grafiek 5: Oplevering van nieuwe kantoren in Den Haag van 2006 tot en met 2016



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. Er is hier plancapaciteit van ± 10.000 m² voor uitbreiding van het kantorencomplex 'De Monarch'. Als deze plancapaciteit wordt omgezet in realisatie van kantoorroimte, dan is deze bestemd voor de commerciële markt. 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 uitbreiding met 11.000 m² kantoorroimte ten behoeve van de NCI (NATO) in de Internationale Zone in de nabijheid van de Waalsdorper Vlakte. Hiervoor is een bouwvergunning

aangevraagd. Planning en voortgang is afhankelijk van het Ministerie 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 2016 is het aanbod van kantoorruimte met bijna 23.000 m² afgenomen. Hiermee behoort 13,9% van de kantorenvorraad tot het aanbod en dit is nog steeds duidelijk meer dan de gewenste frictieeegstand 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 2016 was er een daling van de opname: ruim 141.000 m². Hiervan bevond zich ruim 13.000 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. De overige ruim 128.000 m² werd weer als kantoorruimte in gebruik genomen.

In het Haagse kantorenmilieu neemt transformatie een belangrijke plaats in. Daarnaast wordt nieuwbouw niet aangemoedigd en is nieuwbouw slechts mogelijk op basis van een kwaliteitsvraag en op bepaalde locaties. De start (uitvoering) in 2016 van transformaties was 80.000 m². Deze omvang ligt hoger dan in 2015.

Kantorentransformatie is in kwantitatieve zin succesvol: uit de Voortgangsrapportage kantoren 2016 blijkt dat de bestuurlijke transformatie doelstelling van 75.000 m² is behaald. Naar verwachting zal deze doelstelling in 2017 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.

Begrippenlijst

Begrippenlijst

1. **Aanbod**

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

2. **Aanbodpercentage**

De verhouding tussen het actuele aanbod en 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 kantorenvorraad is toegevoegd vanwege opgeleverde nieuwbouw.

8. **Opname**

Aantal m² kantoorruimte dat in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Zowel voor nieuwbouw, opgeleverd in 2016, als in de bestaande kantorenvorraad.

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. Binnenstedelijke centrumlocatie

Locaties: Archipelbuurt, Benoordenhout, Binnenstad Den Haag, Willemspark, Zeeheldenkwartier,

2. Creatief Milieu

Locaties: Binckhorst

3. Internationaal Interactiemilieu

Locaties: Internationaal Strafhof, World Forumgebied

4. Metropolitaan Topmilieu

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

5. Snelwegzone B2B

Locaties: Binckhorst-Zuidoost, Forepark, Hoornwijk, Ypenburg West

6. Stedelijk Interactiemilieu

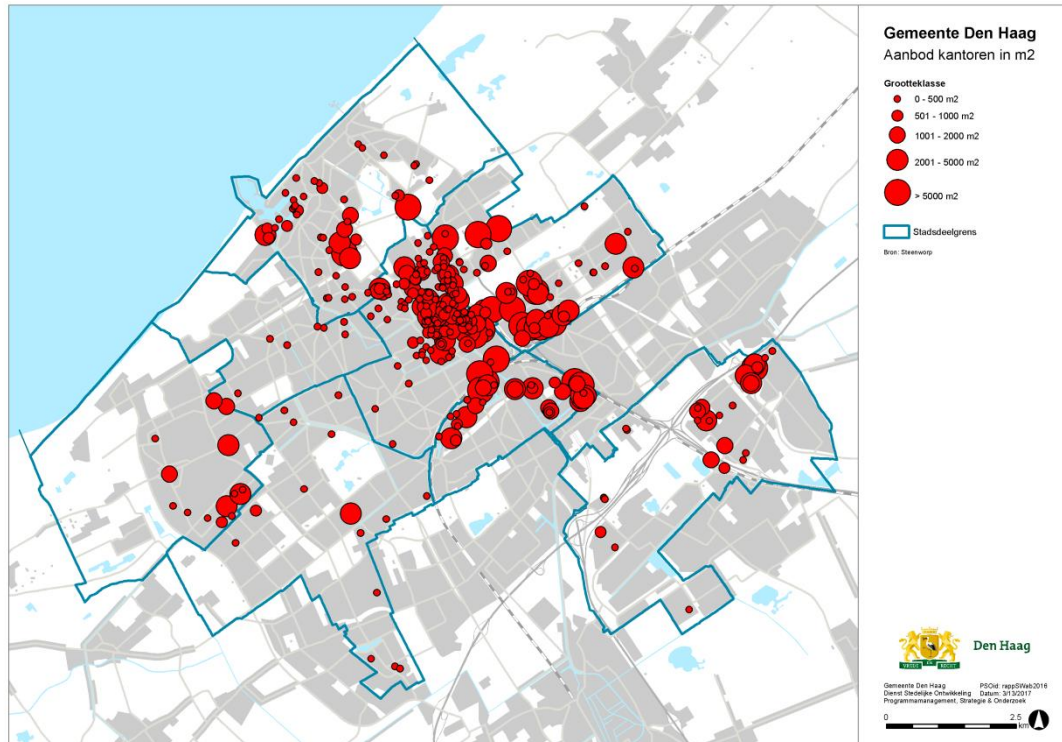
Locaties: Bezuidenhout, Groene Schenk, Laakhavens, Laakhaven Hollands Spoor (HS), Laakhaven West, Laan van NOI,

7. Verspreide kantoren in woonwijk

Locaties: Duinoord, Statenkwartier, Van Stolkpark, Westbroekpark, Zorgvliet

Kaarten

Kaart 1: Aanbod kantoren op 31 december 2016



Kaart 2: Opname kantoren in 2016

