



Den Haag

Onderzoeksrapport

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2017



► **Onderzoeksrapport**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Kantorenmonitor 2017



COLOFON

Uitgave
Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
April 2018

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	19
5.1	Mogelijkheden voor kantoortransformaties	19
5.2	Transformatie kantoren versus marktimperfecties	19
5.3	Overzicht transformaties	20
6	Nieuwbouw kantoren	23
6.1	Oplevering van kantoren.....	23
6.2	Planontwikkelingen kantoren	23
7	Conclusie	25
I	Begrippenlijst	27
II	Kantorenmilieus	29
III	Kaarten	31

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 2017 worden achtereenvolgens beschreven:

- aanbod,
- opname,
- transformatie, inclusief sloop,
- opgeleverde nieuwbouw van kantoorruimte in 2017.

Het betreft de ontwikkeling van de Haagse kantorenmarkt in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. 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 kantorenmarkt heeft zich in 2017 positief ontwikkeld. De effecten hiervan worden in deze monitor zichtbaar. Voor het derde achtereenvolgende jaar is er een afname in het aanbod van kantoorruimte en een beweging naar meer balans in de markt.

Aanbod

Het aanbod aan kantoorruimte in Den Haag is in 2017 verder gedaald van 14% naar 9 % van de voorraad. Dit is een daling van 40%. Per 1 januari 2018 bedraagt het aanbod nagenoeg 385.000 m². Hiermee is er over de gehele breedte van de stad nog voldoende frictieleegstand, maar in deelmarkten is er inmiddels al sprake van schaarste.

Opname

De door de markt opgenomen kantoorruimte in bestaande panden en opgeleverde nieuwbouwpanden bedroeg in 2017 in totaal 367.000 m² en komt hiermee veel hoger uit dan de 141.000 m² in 2016.

Transformatie

Transformatie van kantoren is ook in 2017 een belangrijk middel om kantoorruimte aan de markt te onttrekken. In 2017 is voor ca. 200.000 m² aan vergunningen voor kantorentransformatie aangevraagd. Dit hoge aantal is mede door inzet van de Haagse kantorenloodsen behaald. De gemeentelijke ambitie is 75.000 m² te transformeren kantoorruimte per jaar. De afgelopen zes jaar is er in totaal voor meer dan 750.000 m² vergunning verleend voor onttrekking van kantoren aan de voorraad vanwege transformatie.

Nieuwbouw

In 2017 is er 21.550 m² aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. In 2016 was er slechts de oplevering van 590 m². De opgeleverde nieuwbouw is lager dan het aantal m² dat aan de kantorenvoorraad onttrokken is. Dit past in het beleid van de afgelopen jaren waarin nieuwbouw van kantoren slechts onder beperkte condities wordt toegestaan. Vanaf 2018 zal dit beleid wijzigen omdat er van een situatie van overaanbod op de markt een situatie van schaarste in bepaalde segmenten dreigt te ontstaan.

Planvoorraad

De harde Planvoorraad voor kantoren op 1 januari 2018 bedraagt 130.000 m². De planvoorraad is hiermee afgenomen ten opzichte van vorig jaar. De ontwikkeling van Spuikwartier, KJ-plein, Grotiustoren en Monarchtorens hebben er samen voor gezorgd dat de plancapaciteit met ca. 150.000 m² is afgenomen.

Planvoorraad in bestemmingsplannen (groter dan 1000 m²)

Locatie	opp. (m ²)
Potentiële uitbreidingsmogelijkheid Eurojust	15.000
Potentielle uitbreidingsmogelijkheid ICC	30.000
Sloop nieuwbouw AIVD MID op Frederikkazerne	40.000
Monarch Beatrixkwartier	23.000
Kantoorakavel direct voor Hollands Spoor (Laakzijde)	20.000
Scheveningen Haven kop havenkantoor	2.000
Totaal	130.000

Samenvatting cijfers 2017

	opp. (m ²)
stand kantorenavoorraad 01-01-2017	4.566.625
aanbod kantoren 01-01-2017	632.643
aanbod kantoren 01-01-2018	384.980
afname aanbod over 2017	247.663
opname over 2017	367.105
nieuwbouw opgeleverd in 2017	21.550
onttrekking (gerealiseerd) aan voorraad in 2017	293.092
stand kantorenavoorraad 01-01-2018	4.295.083

3

Aanbod bestaande voorraad

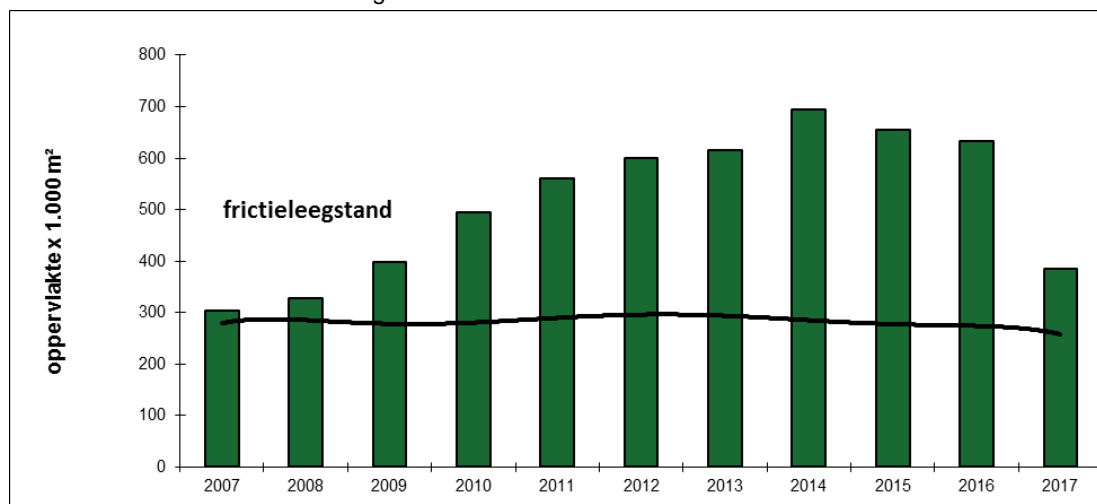
Het aanbod kantoorruimte in Den Haag is in 2017 met 39,1% afgenomen.

3.1 Aanbod kantoorruimte in Den Haag

Per 31 december 2017 werd er 384.980 m² kantoorruimte aangeboden in Den Haag. Op 1 januari 2017 was het aanbod nog 632.643 m². In 2017 is er een daling geweest van 39,1%. Het aanbod in Den Haag is hiermee uitgekomen op 9,0% van de totale voorraad kantoren. Dit aanbodpercentage is voor het derde achtereenvolgende jaar afgenomen, wat gezien de huidige conjunctuur en marktontwikkelingen te verwachten was. De gemeente heeft in het verleden (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. De huidige ontwikkelingen op de Haagse kantorenmarkt laten een fors toenemende kwaliteitsvraag zien. Deze ontwikkelingen vragen om een actualisatie van de kantorenstrategie. Vaststelling hiervan wordt in de loop van 2018 verwacht.

In grafiek 1 staat het aanbod per jaar vanaf 2007 tot en met 2017, met daarin weergegeven wat het niveau van de gewenste frictieleegstand is. De daling van het aanbod is in de grafiek duidelijk te zien maar het aanbod is kwantitatief nog steeds te hoog. Voor een gezond functionerende kantorenmarkt is een frictieleegstand van 5 tot 6% van de voorraad over de gehele breedte van de stad wenselijk. Gelet op het verschil in vraag naar metrages, kwaliteiten en gebieden is er in enkele deelmarkten/segmenten en voor specifieke doelgroepen inmiddels al sprake van een schaarste.

Grafiek 1: Aanbod kantoorruimte in Den Haag vanaf 31 december 2007 tot en met 31 december 2017



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 renovatieplannen heeft. Aanbod is ook niet hetzelfde als beschikbaar. Er kunnen panden in transformatieproces zitten, maar voor de zekerheid in afwachting van vergunning verstrekking nog niet van de website van de makelaar worden afgehaald.

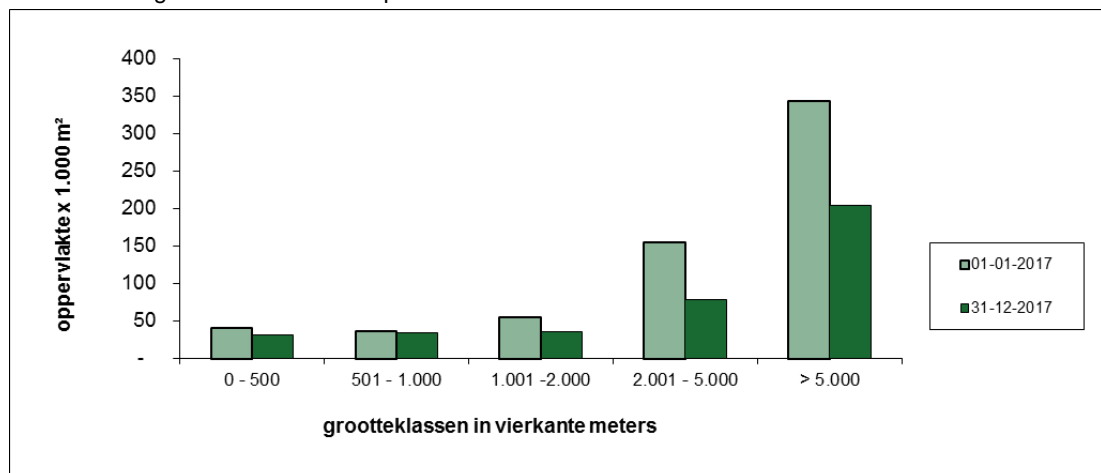
3.2 Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse

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 2017 is er in alle grootteklassen een afname in het aanbod, zie grafiek 2. In de grootteklassen 2.000 m² - 5.000 m² en > 5.000 m² is deze afname het grootst.

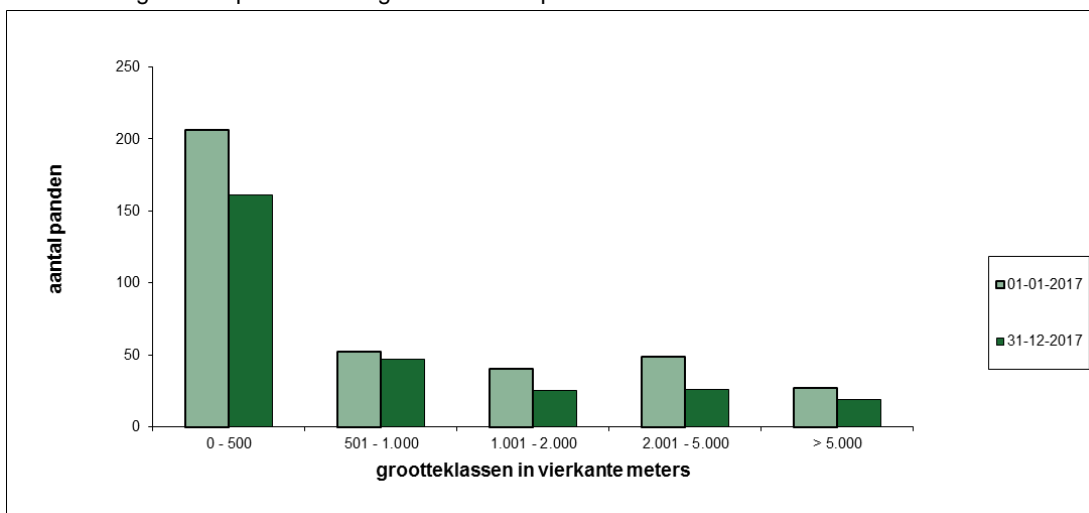
Grafiek 2: Aanbod naar grootteklasse in m² op 01-01-2017 en 31-12-2017



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 01-01-2017 en 31-12-2017



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 2017. In alle grootteklassen is er een afname in het aanbod van in totaal 247.663 m². De grootste afname in aantal panden doet zich voor in de kleinste grootteklasse, 0 -500 m². In vierkante meters is de afname het grootst in de beide grootste grootteklassen, 2.000 m² - 5.000 m² en > 5.000 m².

Tabel 1: Totaal overzicht aantal panden in combinatie met grootteklasse

grootteklasse in m ²	01-01-2017				31-12-2017				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	206	55%	41.314	7%	161	58%	31.923	8%	-45	-9.391
501 - 1.000 m ²	52	14%	37.170	6%	47	17%	34.585	9%	-5	-2.585
1.001 - 2.000 m ²	40	11%	55.424	9%	25	9%	35.366	9%	-15	-20.058
2.001 - 5.000 m ²	49	13%	155.050	25%	26	9%	79.252	21%	-23	-75.798
> 5.000 m ²	27	7%	343.685	54%	19	7%	203.854	53%	-8	-139.831
totaal	374	100%	632.643	100%	278	100%	384.980	100%	-96	-247.663

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

In tabel 2 zijn de beschikbare metrages voor de diverse kantorenlocaties voor 2016 en 2017 op een rij gezet. In de verhouding tussen het aanbod binnen en buiten de gespecificeerde kantoorgebieden heeft zich een verschuiving voorgedaan. In 2017 is het aandeel van het aanbod dat ligt in één van de gespecificeerde kantoorgebieden gestegen van 67,4% naar 74,9%.

Tabel 2: Aanbod kantoorruimte per gebied in 2016 en 2017

kantoorgebied	oppervlakte aanbod 2016 (m ²)	oppervlakte aanbod 2016 (%)	oppervlakte aanbod 2017 (m ²)	oppervlakte aanbod 2017 (%)
Beatrixkwartier	98.034	15,5%	26.015	6,8%
Ypenburg West	735	0,1%	1.219	0,3%
Benoordenhout	20.814	3,3%	16.527	4,3%
Binckhorst	70.789	11,2%	77.666	20,2%
Binnenstad	66.485	10,5%	46.569	12,1%
Forepark	26.337	4,2%	24.326	6,3%
Hofzichtpark	9.667	1,5%	11.148	2,9%
Laakhaven HS	26.860	4,2%	18.102	4,7%
Nieuw Centraal	23.993	3,8%	22.533	5,9%
Nieuw Centrum	49.000	7,7%	18.688	4,9%
's-Gravendreef	3.758	0,6%	7.511	2,0%
Utrechtsebaan	14.889	2,4%	3.290	0,9%
World Forum	13.753	2,2%	14.023	3,6%
Ypenburg A 12 Prins Alexanderkwartier	1.016	0,2%	878	0,2%
subtotaal kantoorgebieden	426.130	67,4%	288.495	74,9%
buiten kantoorgebieden	206.513	32,6%	96.485	25,1%
totaal	632.643	100,0%	384.980	100,0%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

4 Opname kantoren

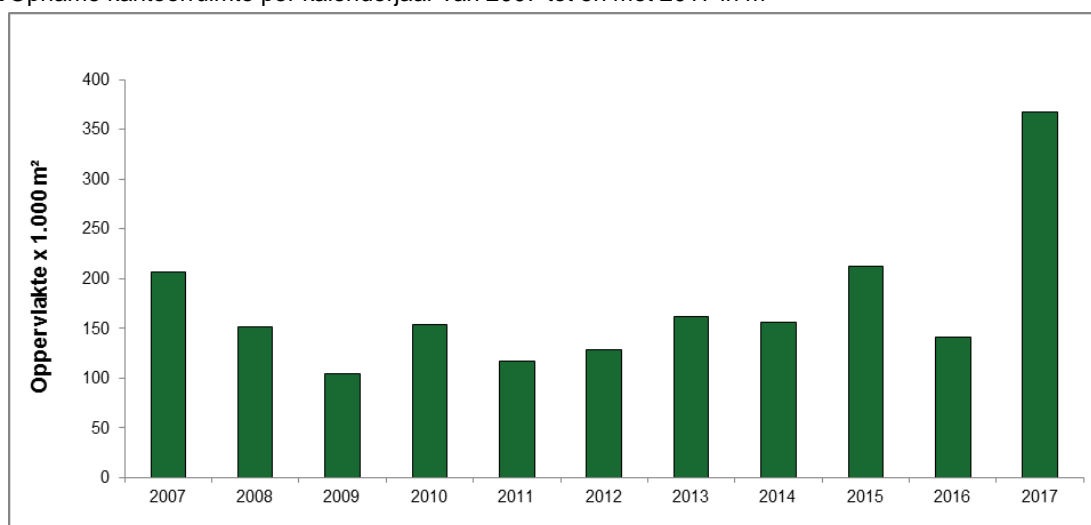
Tegenover het aanbod van kantoren staat het vervallen aanbod. Het overgrote deel hiervan bestaat uit opname. Dat is aanbod dat in de loop van het jaar 2017 in gebruik is genomen voor kantoordoeleinden. Daarnaast behoren er kantoren tot het vervallen aanbod omdat het betreffende kantoorgebouw onttrokken wordt aan de kantorenvoorraad. Dit kan zijn ten behoeve van transformatie naar andere functies, bijvoorbeeld woningen. Daarnaast komt ook incidenteel sloop van kantoorpanden voor.

4.1 Opname kantoren

In grafiek 4 is het vervallen aanbod van de laatste 10 jaar weergegeven. In 2017 is 367.105 m² kantoorruimte niet langer als aanbod op de markt beschikbaar. Hiervan bevindt zich 163.697 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming is gewijzigd. Dat betekent dat van het aanbod voor 203.408 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker is gevonden. In 2016 werd in totaal 141.380 m² kantoorruimte van de markt gehaald.

De hierboven genoemde oppervlakte van 163.697 m² waarvan de bestemming is gewijzigd betreft kantoorruimte die in 2017 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 kantoorruimte per kalenderjaar van 2007 tot en met 2017 in m²



Bron: DHIC/Stadsgewest Haaglanden/Steenworp

In tabel 3 zijn de opgenomen metrages voor de diverse kantorenlocaties voor 2016 en 2017 op een rij gezet. In de verhouding tussen het vervallen aanbod binnen en buiten de gespecificeerde kantoorgebieden heeft zich een verschuiving voorgedaan. In 2017 is het aandeel van het vervallen aanbod dat ligt in één van de gespecificeerde kantoorgebieden gestegen van 48,9% naar 58,7%. De oorzaak hiervan is dat er veel aanbod in grote kantoorgebouwen is vervallen en deze gebouwen liggen in de meeste gevallen in één van de gespecificeerde kantoorgebieden.

Tabel 3: Opname kantooruimte per gebied in 2016 en 2017

kantoorgebied	oppervlakte opname 2016 (m ²)	oppervlakte opname 2016 (%)	oppervlakte opname 2017 (m ²)	oppervlakte opname 2017 (%)
Beatrixkwartier	8.705	6,2%	74.323	20,2%
Ypenburg West	3.797	2,7%	2.297	0,6%
Benoordenhout	3.733	2,6%	8.823	2,4%
Binckhorst	8.994	6,4%	25.991	7,1%
Binnenstad	13.693	9,7%	33.447	9,1%
Forepark	4.385	3,1%	4.004	1,1%
Hofzichtpark	717	0,5%	3.621	1,0%
Laakhaven HS	4.492	3,2%	11.580	3,2%
Nieuw Centraal		0,0%	1.468	0,4%
Nieuw Centrum	7.445	5,3%	34.277	9,3%
's-Gravendreef		0,0%	1.290	0,4%
Utrechtsebaan	4.138	2,9%	13.008	3,5%
World Forum	9.044	6,4%	430	0,1%
Ypenburg deelplan 19		0,0%		0,0%
Ypenburg deelplan 26		0,0%	1.016	0,3%
subtotaal kantoorgebieden	69.143	48,9%	215.575	58,7%
buiten kantoorgebieden	72.237	51,1%	151.530	41,3%
totaal	141.380	100,0%	367.105	100,0%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

De uitsplitsing van de opname per oppervlaktecategorie is te zien in tabel 4.

Tabel 4: Opname kantooruimte per oppervlaktecategorie in 2016 en 2017

oppervlakte-categorie in m ²	aantal panden 2016	in %	opp. 2016 (m ²)	in %	aantal panden 2017	in %	opp. 2017 (m ²)	in %
0 < 500	243	84%	37.698	27%	218	71%	38.931	11%
501 - 1.000	22	8%	16.270	12%	31	10%	22.089	6%
1.001 - 2.000	12	4%	22.643	16%	21	7%	27.267	7%
2.000 - 5.000	9	3%	34.102	24%	28	9%	92.223	25%
> 5000	2	1%	30.667	22%	10	3%	186.595	51%
totaal	288	100%	141.380	100%	308	100%	367.105	100%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

In tabel 5 is te zien hoe groot de opname is in de verschillende deelgebieden ten opzichte van het aanbod dat aan het begin van 2017 aanwezig was. Hoe hoger het opnamepercentage, hoe dynamischer de kantorenmarkt in het betrokken deelgebied is.

Tabel 5: Opname kantoorruimte ten opzichte van het aanbod

kantoorgebied	oppervlakte aanbod 01-01-2017 (m ²)	oppervlakte aanbod 31-12-2017 (m ²)	oppervlakte opname 2017 (m ²)	oppervlakte opname t.o.v. aanbod 2017 (%)
Beatrixkwartier	98.034	26.015	74.323	75,8%
Ypenburg West	735	1.219	2.297	312,5%
Benoordenhout	20.814	16.527	8.823	42,4%
Binckhorst	70.789	77.666	25.991	36,7%
Binnenstad	66.485	46.569	33.447	50,3%
Forepark	26.337	24.326	4.004	15,2%
Hofzichtpark	9.667	11.148	3.621	37,5%
Laakhaven HS	26.860	18.102	11.580	43,1%
Nieuw Centraal	23.993	22.533	1.468	6,1%
Nieuw Centrum	49.000	18.688	34.277	70,0%
's-Gravendreef	3.758	7.511	1.290	34,3%
Utrechtsebaan	14.889	3.290	13.008	87,4%
World Forum	13.753	14.023	430	3,1%
Ypenburg A 12 Prins Alexanderkwartier	1.016	878	1.016	100,0%
subtotaal kantoorgebieden	426.130	288.495	215.575	50,6%
buiten kantoorgebieden	206.513	96.485	151.530	73,4%
totaal	632.643	384.980	367.105	58,0%

Bron: Steenworp, bewerking Den Haag/DSO/PSO

5 Transformatie kantoren

Transformatie van kantoren is op basis van verleende bouwvergunningen vastgesteld. Voor 2017 zijn er in totaal 92 aanvragen en 75 verleningen van bouwvergunningen geweest. Dit betreft overigens niet per definitie dezelfde panden, vanwege de langere termijnen die doorgaans aan functiewijzigingen (aanpassen bestemming) zijn verbonden. Deze cijfers zullen ook in de voortgangsrapportage worden verwerkt.

5.1 Mogelijkheden voor kantoortransformaties

In tegenstelling tot veel andere gemeenten liggen veel kantoren in Den Haag in aantrekkelijke gemengde stedelijke gebieden als Benoordenhout, Bezuidenhout en het Centrum. Daarnaast groeit het aantal inwoners, 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 toenemende vraag naar onder meer compacte, stedelijke woningen en biedt dus transformatiekansen naar diverse woonfuncties. Deze kansen zijn ook in 2017 veelvuldig door de markt opgepakt.

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 in het verleden bijvoorbeeld het nieuwbouwprogramma kantoren beperkt en kantorenloodsen aangesteld. De transformatie-ambitie is vanaf 2015 opgehoogd naar minimaal 75.000 m² kantoorruimte per jaar. De resultaten zijn aanzienlijk, zoals blijkt uit de verschillende voortgangsrapportages transformatie kantoren, die aan het college zijn aangeboden.

De huidige kantorenmarkt trekt onder invloed van de huidige economische ontwikkelingen verder aan en de vraag om kwalitatieve kantoorruimte neemt toe. Deze vraag kan niet altijd in de huidige kantorenvorraad worden geacommodeerd. Dit is reden om het transformatiebeleid te herzien. Deze herziening zal worden opgenomen in een actualisatie van de kantorenstrategie die naar verwachting in de loop van 2018 zal worden vastgesteld.

5.3 Overzicht transformaties

In 2017 is voor 200.000 m² aan vergunningaanvragen voor transformatie ingediend (zie tabel 4). Dit is 56% meer dan in 2016. Het volume van verleende bouwvergunningen nam toe van 80.800 m² in 2016 naar 211.000 m² in 2017, een toename van 161%. In 40 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 121.000 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 rondom transformatie lopen.

Voor de volgende projecten werd de bouwvergunning in 2017 aangevraagd:

- Eisenhowerlaan 110 (1.826 m²)
- Groenhovenstraat (Berlagehuis, 11.236 m²)
- Soesterbergstraat 125-127 (1.525 m²)

In 2017 was er zowel de aanvraag van de bouwvergunning als de verlening hiervan bij de volgende objecten en projecten:

- De Horst 2-6 (2.500 m²)
- Koperwerf 28 (3.169 m²)
- Lange Vijverberg 10-11 (4.500 m²)
- Oranjestraat 4 (1.902 m²)
- Paleisstraat 5 (4.041 m²)
- Spoorlaan ong. fase 3 (5.516 m²)
- Televisiestraat 2 Stadslandbouw (7.096 m²)
- Thérèse Schwartzestraat 15 (Prinses Juliana-kazerne, 10.149 m²)
- Turfmarkt 104 (2.600 m²)
- Van Boecopkade 116-120 (1.630 m²)
- Van Stolkweg 14 (CPB, 5.300 m²)
- Wijnhaven 6-60 (Muzentoren, 13.839 m²)

In 2017 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:

- Laan van Meerdervoort 55 (5.146 m²)
- Maanplein (KPN), fase 1 (27.500 m²)
- Parkweg 2 (1.428 m²)
- Raamweg 47 (Kosovo tribunaal, 13.503 m²)
- Stationsplein 75 (Grote Belastingkantoor - verdiepingen, 14.000 m²)

De volgende al eerder aangevraagde bouwvergunningen werden in 2017 verleend:

- Badhuisweg 11 (2.225 m²)
- Juliana van Stolberglaan 148 (11.629 m²)
- R.J. Schimmelpennincklaan 3 (1.956 m²)
- Scheveningseweg 54-60 (UWV-gebouw, 10.328 m²)
- Stadhoudersplantsoen 24 (4.031 m²)
- Willem Witsenplein 6 (14.037 m²)

Bij de volgende panden werd de al eerder aangevraagde bouwvergunning in 2017 verleend en werd daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Anna Paulownastraat 26 A-F (1.293 m²)
- Binckhorstlaan 401-403 (SDU-complex, verbouw, 6.933 m²)
- Koningin Sophiestraat 120 (7.300 m²)
- Kranenburgweg 180 (2.583 m²)

Bij de volgende projecten waarbij al eerder de vergunning werd verleend, werd in 2017 daadwerkelijk gestart met de uitvoering:

- Gevers Deynootweg 128G-130 (3.686 m²)
- Herengracht 17-19a (3.300 m²)

De cijfers uit onderstaande tabel zijn afkomstig van de afdeling DSO / PSO en worden opgenomen in de Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2017.

Tabel 6 : 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
2017	92	200.000	75	211.000	40	121.000

* 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.

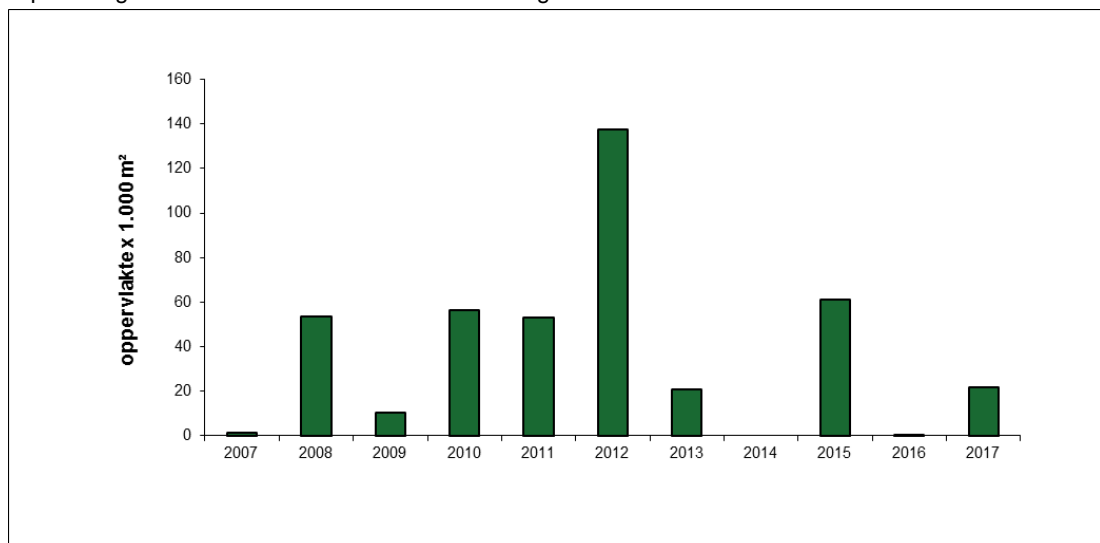
6 Nieuwbouw kantoren

In 2017 is er 21.550 m² aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. In 2016 was dit slechts 590 m². Op basis van de huidige kantorenstrategie wordt nieuwbouw van kantoren ontmoedigd en slechts onder beperkte condities toegestaan. Van de opgeleverde nieuwbouw komt 18.900 m² voor rekening van het nieuwe kantoorgebouw van Eurojust aan de Jan Willem Frisolaan. De overige 2.650 m² aan opgeleverde nieuwbouw bevindt zich in zeven kleinere objecten waarvan Norfolkterrein, blok 6 (Zeilcentrum) met 1.387 m² de grootste is.

6.1 Oplevering van kantoren

Onder invloed van de huidige kantorenstrategie is nieuwbouw slechts mogelijk op basis van een kwaliteitsvraag en op bepaalde locaties. Dit betekent in de praktijk een beperkte realisatie van nieuwe kantoren. In grafiek 5 staat de oplevering van kantoren van 2007 tot en met 2017.

Grafiek 5: Oplevering van nieuwe kantoorruimte in Den Haag van 2007 tot en met 2017



Bron: Den Haag/DSO/PSO

6.2 Planontwikkelingen kantoren

Zoals in paragraaf 6.1 is geschetst is er ultimo 2017 alleen ruimte voor nieuwbouw van kantoren op bepaalde locaties. Het Beatrixkwartier is een kansrijke locatie. Er is hier plancapaciteit van 23.000 m² voor uitbreiding van het kantorencomplex 'De Monarch'.

Buiten het Beatrixkwartier is er de planontwikkeling voor uitbreiding met 11.000 m² kantoorruimte ten behoeve van de NCI (NATO) in de Internationale Zone in de nabijheid van de Waalsdorper Vlakte. Dit project is inmiddels in uitvoering.

Het winkelcentrum 'New Babylon' wordt opnieuw ingericht. Hierdoor zal er een uitbreiding van het kantoorgedeelte in dit complex komen van 5.000 m².

Ook is er een plancapaciteit bij Hollands Spoor van 20.000 m².

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 2017 is het aanbod van kantoorruimte met bijna 248.000 m² afgenomen. Hiermee behoort 9,0% van de kantorenvorraad tot het aanbod. Door deze afname van het aanbod met 40% is er in verschillende deelsegmenten inmiddels schaarste of wordt er schaarste verwacht.

In 2017 was er een stijging van de opname: ruim 367.000 m². Hiervan bevindt zich bijna 164.000 m² in kantoorgebouwen waarvan de bestemming werd gewijzigd. De overige ruim 203.000 m² is weer als kantoorruimte in gebruik genomen.

In het Haagse kantorenmilieu neemt transformatie conform de huidige kantorenstrategie 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 2017 van transformaties was 121.900 m². Deze omvang ligt aanzienlijk hoger dan in 2016.

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

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 2017, 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 Strahof, World Forumgebied

4. Metropolitaan Topmilieu

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

5. Snelwegzone B2B

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

6. Stedelijk Interactiemilieu

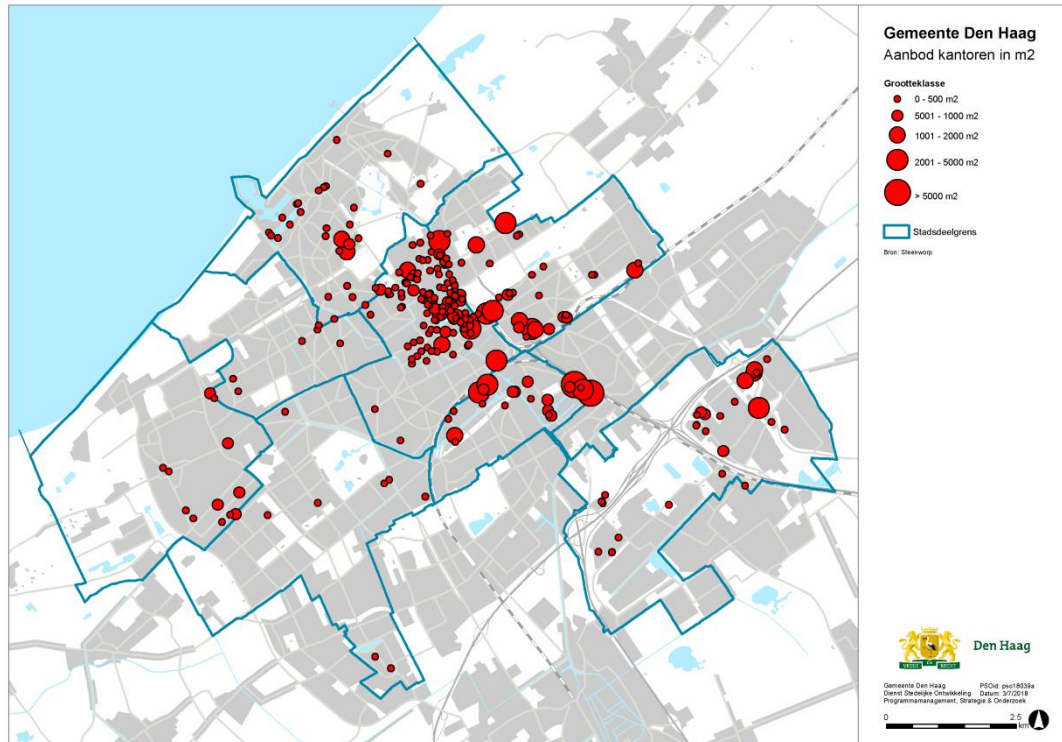
Locaties: Bezuidenhout, Groene Schenk, Laakhavens, Laakhaven Hollands Spoor (HS), Laakhaven West, Laan van NOI,

7. Verspreide kantoren in woonwijk

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

||| Kaarten

Kaart 1: Aanbod kantoren op 31 december 2017



Kaart 2: Opname kantoren in 2017

